



Kanton Zürich
Gemeinde Kleinandelfingen

Wegleitung zur

Bau- und Zonenordnung

Stand vom 26. Mai 2021
(in Kraft seit 1. Januar 2022)

Inhalt

1. Zonen und Zonenplan	8
Art. 1 Zonen	8
Art. 2 Massgebende Grundlagen	10
2. Kernzonen	12
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB	12
Art. 3 Zweck und Nutzweise	12
Art. 4 Einordnungsanforderungen	12
Art. 5 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten	12
Art. 6 Neubauten und entsprechende Umbauten	14
Art. 7 Stellung	14
Art. 8 Dachgestaltung	14
Art. 9 Dachaufbauten	16
Art. 10 Fassadengestaltung	16
Art. 11 Balkone, Lauben	16
Art. 12 Verglaste Vorbauten	16
Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden	16
Art. 14 Umgebungsgestaltung, Freiräume, Reklamen	18
Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden	18
Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen	18
Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte	20
Art. 18 Unentgeltliche Beratung	20
2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA	20
Art. 19 Dachgestaltung	20
Art. 20 Fassadengestaltung	22
Art. 21 Umgebungsgestaltung	22
2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB	24
Art. 22 Dachgestaltung	24
Art. 23 Fassadengestaltung	24
Art. 24 Umgebungsgestaltung	24
3. Wohnzonen	26
Art. 25 Grundmasse	26
Art. 26 Dachgestaltung	28
Art. 27 Nutzweise Wohnzonen	28
Art. 28 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	28
4. Gewerbebezonen	30
Art. 29 Nutzweise	30
Art. 30 Grundmasse	30
Art. 31 Gestalterische Bestimmungen und Lärmvorsorge	32
5. Öffentliche Zonen	34
Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	34
Art. 33 Erholungszone	34

6. Besondere Bauvorschriften	36
Art. 34 Arealüberbauungen	36
Art. 35 Aussenantennen	36
Art. 36 Gestaltungsplanpflicht	36
7. Ergänzende Bauvorschriften	38
Art. 37 Grosser und kleiner Grundabstand	38
Art. 38 Grenz- und Zusammenbau	38
Art. 39 Kleinbauten und Anbauten	40
Art. 40 Pflichtparkplätze	40
Art. 41 Fahrräder und Kinderwagen	40
Art. 42 Spiel- und Ruheflächen	40
Art. 43 Energiegewinnung	42
Art. 44 Abfallentsorgung	42
Art. 45 Modell	42
8. Schlussbestimmungen	44
Art. 46 Inkrafttreten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Anhang 1	46
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	46
Anhang 2	48
Baubewilligungsverfahren	48
Anhang 3	54
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen	54
Anhang 4	55
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen	55
Anhang 5	56
Stichwortverzeichnis	56

Abkürzungen

Gesetze und
Verordnungen des
Bundes

RPG Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
RPV Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
LSV Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RTVG Radio- und Fernsehgesetz vom 24. März 2006

Gesetze und
Verordnungen des
Kantons Zürich

PBG Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975
ABV Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
BBV I Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
NHV Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
VERV Verkehrserschliessungsverordnung vom 17.04.2019
MAG Mehrwertausgleichsgesetz vom 28.10.2019
MAV Mehrwertausgleichsverordnung vom 30.09.2020
BVV Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
VVB Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004
OV BRG Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010
KVAV Verordnung über die amtliche Vermessung vom 27. Juni 2012
VDNP Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden. Diese Rechtsgrundlagen sind zudem im Internet abrufbar (www.sk.zh.ch).

Sonstige Begriffe

ES Empfindlichkeitsstufe
PW Planungswert
IGW Immissionsgrenzwert
AZ Ausnützungsziffer
BZ Baumassenziffer
ÜZ Überbauungsziffer
SBV Sonderbauvorschriften
GP Gestaltungsplan
QP Quartierplan
BZO Bau- und Zonenordnung

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

Wegleitung als
Kommentar zur BZO

Linke Seiten	Rechte Seiten
<p><i>Wegleitung</i></p> <p><i>Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i></p>	<p>Bau- und Zonenordnung</p> <p>Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.</p>

zu Art. 1

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone. Der Kanton legt die Landwirtschaftszone und die überkommunalen Freihaltezonen fest. Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen sind im PBG abschliessend geregelt.

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die Empfindlichkeitsstufen bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die Belastungsgrenzwerte gelten nur bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Referenzpunkt ist die Mitte des offenen Fensters. Die Belastungsgrenzwerte sind in der LSV für sämtliche ES abschliessend geregelt. Baugesuche für Wohnbauten und andere lärmempfindliche Nutzungen im Emissionsbereich von grösseren Lärmquellen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte enthalten. Es empfiehlt sich, möglichst frühzeitig in dieser Angelegenheit mit der Baubehörde in Kontakt zu treten.

Die Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der LSV lauten:

Empfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Bei allen Bauvorhaben in einer Kernzone wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit ohne Mehraufwand Lösungen gefunden werden können, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Interessen entsprechen.

Die Gemeinde Kleinandelfingen erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Zonen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Kommunale Zonen	Zonen-bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
1. Kernzonen - Kernzone A - Kernzone B	KA KB	III III
2. Wohnzonen - zweigeschossige Wohnzone - zweigeschossige Wohnzone - zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	W2/20 W2/25 WG2/25	II II III
3. Gewerbezone - Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe - Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe - Gewerbezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe	G I G II G III	III III IV
4. Öffentliche Zonen - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Erholungszone	öBA E	III III
5. Kommunale Freihaltezone	F	--

zu Art. 2

Die Rechtsgrundlagen zu den Ergänzungsplänen finden sich in §§ 66 und 262 PBG (Waldabstandslinien) sowie § 67 PBG (Gewässerabstandslinien), diejenige zu den Kernzonenplänen in § 50 PBG.

Die verkleinerten Wiedergaben des Zonenplanes und der Kernzonenpläne als Beilagen zur Bau- und Zonenordnung sind nicht rechtsverbindlich.

Die Mehranforderungen in der amtlichen Vermessung gemäss § 5 KVAV sind in der Zwischenzeit im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) umgesetzt.

Art. 2 Massgebende Grundlagen

- | | |
|-----------------------|--|
| Massgebende Pläne | 1 Folgende Pläne sind massgebend: <ol style="list-style-type: none">der Zonenplan im Massstab 1:5'000die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 für die Wald- und Gewässerabstandsliniendie Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzonen Kleinandelfingen, Oerlingen und Alten |
| Rechtsverbindlichkeit | 2 Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV). |
| Einsehbarkeit | 3 Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. |

zu Art. 3

Die Kernzonenvorschriften gemäss § 50 PBG bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung. Sie ermöglichen die Ergänzung und Erweiterung des Dorfkerns und die Einordnung von Um- und Neubauten laut § 238 PBG. Insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gliederung der Bauten sowie durch Übernahme der ortsüblichen Umgebungsgestaltung Massstab und Gliederung des Dorfkerns gewahrt werden.

Mit der Aufteilung der Kernzone in zwei Zonentypen mit restriktiven Vorschriften in der KA und liberaleren Vorschriften in der KB entsteht mehr Gestaltungsspielraum.

zu Art. 4

Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

Die Kernzonen von Kleinandelfingen, Oerlingen und Alten sind als Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingestuft. Der Kernzonenplan 1:1000 setzt die Inhalte des Ortsbildinventars rechtsverbindlich um. Die Einordnungsanforderungen sind entsprechend dieser Bedeutung hoch zu gewichten, wobei im Sinne des unterschiedlichen Zonenzweckes eine angemessene Abstufung zwischen den Kernzonen KA und KB möglich bleibt.

zu Art. 5

Die rot bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die im Ortsbildinventar als „prägend oder strukturbildend“ bezeichnet sind. Sie sind Zeitzeugen vergangener Epochen, fassen den Strassenraum und säumen die Plätze. Diese Bauten sollen in ihrer Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Ersatzbauten von rot bezeichneten Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie den bestehenden Habitus übernehmen. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Eine Unterschutzstellung erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung durch den Gemeinderat oder durch einen Vertrag. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls Restaurierung sichergestellt werden (vgl. § 205 ff PBG).

Die im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenlinien sichern die Lagen der bestehenden Fassaden. Damit bleiben die räumlichen Qualitäten entlang Strassen und Plätzen erhalten. Die Beibehaltung der Hauptfirstrichtungen dient der Wahrung des bestehenden Charakters und der vertrauten Ansichten. Die bezeichneten Fassaden können nicht durch Näherbaurechte beeinflusst werden.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck und Nutzweise

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Zweck Kernzone KA | 1 | Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung. |
| Zweck Kernzone KB | 2 | Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Bauzonen. |
| Zulässige Nutzungen | 3 | In den Kernzonen KA und KB sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe sowie höchstens mässig störendes Gewerbe. |

Art. 4 Einordnungsanforderungen

- | | | |
|-----------|--|---|
| Grundsatz | | In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen. |
|-----------|--|---|

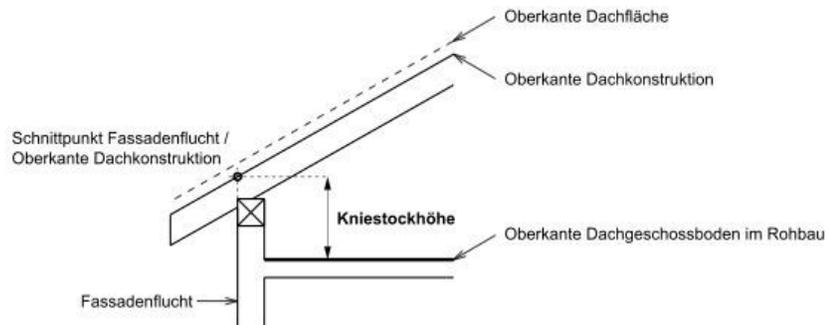
Art. 5 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| Rot bezeichnete Bauten | 1 | Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. |
| Abweichungen | 2 | Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. |
| Übrige bestehende Bauten | 3 | Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 6 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. |
| Unterschutzstellungen | 4 | Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. |

zu Art. 6

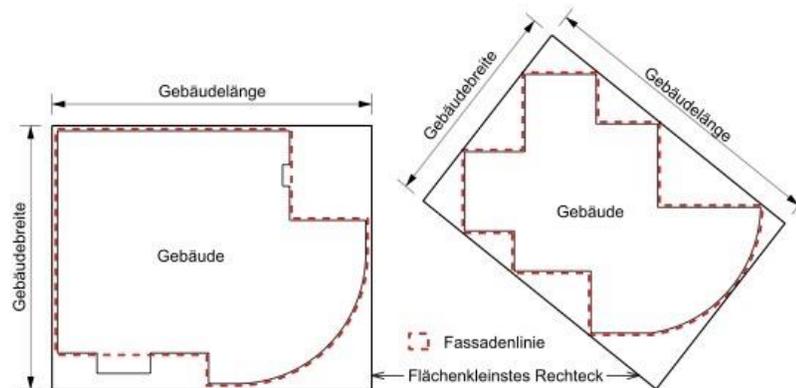
Die Geschosse sind in § 275 und 276 PBG definiert. Dachgeschosse dürfen bei Neubauten eine Kniestockhöhe von max. 1.50 m aufweisen.

Kniestock:



Bei der Fassadenhöhe gemäss § 278 und § 280 PBG werden traufseitige und giebelseitige Masse unterschieden (vgl. Abbildung zu Art. 25).

Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 28 ABV:



Die zahlreichen ruhigen Dachflächen sind typisch für die Dachlandschaft in Kleinandelfingen. Die relativ strengen Bestimmungen der Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind von diesen Qualitäten abgeleitet. Dies beschränkt die Nutzbarkeit der Dachgeschosse bei grossen Gebäudelängen. Daher wird die Nutzung des zweiten Dachgeschosses von der Belichtung über die Giebelseite abhängig gemacht.

zu Art. 7

Die Fassadenbereiche sichern wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen. Die kantonalrechtlichen Mindestabstände gemäss § 265 PBG betragen für Strassen 6.00 m und für Wege 3.50 m. Für abstandsfreie Gebäude nach § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein Abstand von 3.50 m. Diese Abstände können im Interesse des Ortsbildes reduziert werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

zu Art. 8

Nicht herkömmliche Dachformen, Dacheinschnitte oder liegende Dachflächenfenster wirken in der intakten Dachlandschaft störend. Ebenso wenig sind zu breite oder zu hohe Dachaufbauten erwünscht. Dachneigungen und Dachvorsprünge sind nicht vorgegeben, sie sollen in einer guten Proportion zur Gesamterscheinung des Gebäudes stehen.

Art. 6 Neubauten und entsprechende Umbauten

Grundmasse Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1*
Traufseitige Fassadenhöhe	max.	8.10 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	15.10 m
Gebäudelänge	max.	30.00 m
Grundabstand klein	min.	4.00 m
Grundabstand gross	min.	8.00 m

* Die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur dort gestattet, wo dieses aufgrund der Hangneigung natürlich anfällt.

Zweites Dachgeschoss

2 Wohn- und Schlafräume im zweiten Dachgeschoss sind nur soweit zulässig, als sie über die Giebelseiten belichtbar sind. Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die keine Giebelfassaden aufweisen, ist bei besonders guten Projekten gemäss Art. 17 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich.

Sonderfälle

3 Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis 50.00 m Länge zulässig.

Art. 7 Stellung

Fassadebereiche

1 Sind im Kernzonenplan Fassadenbereiche festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Bauen bis auf die Strassengrenze

2 Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

Art. 8 Dachgestaltung

Grundsatz

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

Hauptfirstrichtung

2 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

zu Art. 9

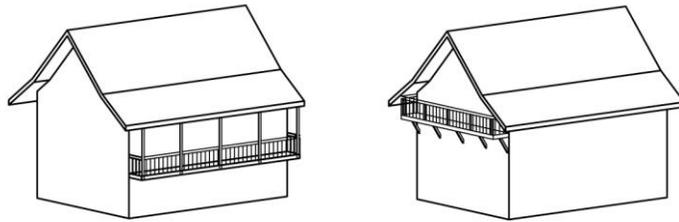
Bei den Dachaufbauten sind die zulässigen Formen geregelt. Die zulässige Gesamtbreite und die weitere Erscheinung sind zonenweise differenziert. Zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen gelten die Anforderungen von Art. 32a Abs. 2 RPV und § 238 Abs. 4 PBG abschliessend. In den Kernzonen KA und KB sind in der Regel nur in das Dach integrierte Solaranlagen erlaubt.

zu Art. 10

Zahlreiche traditionelle Bauten weisen eine Gliederung mit zwei, drei oder vier Gebäudeteilen auf, die häufig durch Materialwechsel gekennzeichnet sind (Riegelwerk, Verputz, Holzverschalung). Diese Gliederung entspricht der ursprünglichen Nutzungsstruktur und trägt wesentlich zum Charakter der Dorfteile bei. Sie ist auch bei baulichen Veränderungen beizubehalten, etwa bei der Umnutzung von Ökonomiebauten.

zu Art. 11

Beispiele von Lauben:



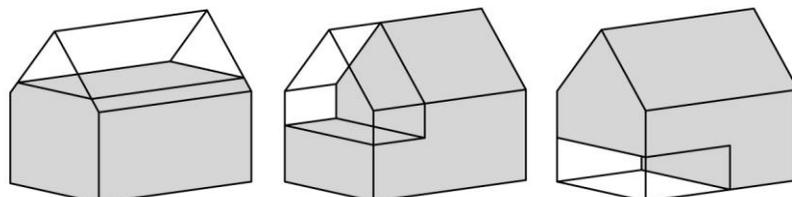
zu Art. 12

Neben der geforderten besonders guten Gestaltung sind bei verglasten Vorbauten auch die Grundmasse für Neubauten zu beachten.

zu Art. 13

Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten können umgebaut, ersetzt oder umgenutzt werden. Das umnutzbare Altbauvolumen wird auf 80 % beschränkt, damit auch Nebenräume und Garagen im Umbau Platz finden. Gleichzeitig wird dadurch der Druck zum Ausbau von Dachgeschossen gemildert, womit eine ortsbaulich empfindliche Belastung der Dachflächen durch Dachaufbauten eher vermieden werden kann. Bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdischem Bauvolumen entfällt diese Beschränkung, hier sind mindestens 150 m² Geschossfläche zulässig.

Beispiele für die Anordnung des Nutzungsvolumens von 80 %:



Art. 9 Dachaufbauten

- Grundsatz 1 Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Lukarnen zulässig.
- Farbliche Abstimmung 2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.
- Technische Aufbauten und Energiegewinnungsanlagen 3 Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen, sowie unauffällig in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen. Diese müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.

Art. 10 Fassadengestaltung

- Gliederung 1 Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
- Fenster 2 Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

Art. 11 Balkone, Lauben

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

Art. 12 Verglaste Vorbauten

- Verglaste Vorbauten Verglaste Vorbauten sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden

- Umnutzungsmass Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80 % des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbautem Raum jedoch mindestens 150 m² Geschossfläche. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar.

zu Art. 14

Ein wesentliches Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Ihnen ist besondere Beachtung zu schenken. Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z. B. Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc. Die Parkierung soll die Umgebung mit der herkömmlichen Atmosphäre möglichst wenig beeinträchtigen. Insbesondere sollen möglichst wenige Gartenflächen in Hartflächen umgewandelt werden.

Abgrabungen des gewachsenen Bodens bzw. des massgebenden Terrains gemäss § 5 ABV zur Freilegung von Untergeschossen sind im Interesse eines möglichst selbstverständlichen Terrainverlaufes begrenzt.

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen zu einem wesentlichen Teil der Signatur „wichtige Freiräume“ gemäss Ortsbildinventar. Dabei werden nur jene Flächen erfasst, welche innerhalb der Kernzonen liegen.

zu Art. 15

Aus Gründen des Ortsbildschutzes muss in der Kernzone der vergrösserte Gebäudeabstand gemäss § 14 BBV II nicht eingehalten werden. Allfällige Brandschutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

zu Art. 16

Hausabbrüche und die daraus entstehenden Baulücken können das Strassen- und Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher möglichst zu vermeiden, sollen aber nicht zum Vornherein ausgeschlossen sein. Eine Abbruchbewilligungspflicht besteht gemäss § 309 PBG für alle Gebäude in der Kernzone, nicht aber für andere Bauten und Anlagen nach § 1 ABV.

Die Bewilligungspflicht gemäss §§ 1 und 2 BVV bei Renovationen soll eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Gebäuden z.B. durch unpassende Anstriche, ortsfremde Bedachungsmaterialien, liegende Fensteröffnungen, verglaste Türen etc. verhindern.

Gemäss § 1 lit. b BVV bedarf die Beseitigung von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen keiner Bewilligung. Davon ausgenommen sind die rot bezeichneten Bauten, welche im Kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte aufgeführt sind. Innere tragende Strukturelemente und wertvolle Ausstattungen können hier durch Innenrenovationen gefährdet sein. Daher werden solche Fälle einer Bewilligungspflicht unterstellt.

Art. 14 Umgebungsgestaltung, Freiräume, Reklamen

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Vorgartenstruktur | 1 | Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. |
| Terrainveränderung | 2 | Das massgebende Terrain darf in der Kernzone nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Solche Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen. |
| Reklamen | 3 | Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen. Selbstleuchtende Reklamen sind nur bis zu einer Fläche von 0.25 m ² pro Betrieb zulässig. |
| Freiräume | 4 | Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. |
| Parkierung | 5 | Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren. |
| Umgebungsplan | 6 | Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. |

Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden

- | | | |
|-----------------------|--|--|
| Brennbare Aussenwände | | Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. |
|-----------------------|--|--|

Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen

- | | | |
|--------------------|---|--|
| Abbruch | 1 | Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist. |
| Aussenrenovationen | 2 | Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, Türen oder Einfriedungen. |
| Innenrenovationen | 3 | Bei Innenrenovationen von rot bezeichneten Bauten ist die Beseitigung von inneren tragenden Strukturelementen und wertvollen Ausstattungen bewilligungspflichtig. |

zu Art. 17

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Die besonders gute Qualität solcher Projekte muss durch ein Fachgremium bestätigt werden. Die Kosten dieser Begutachtung gehen nach dem Verursacherprinzip zulasten der Bauherrschaft.

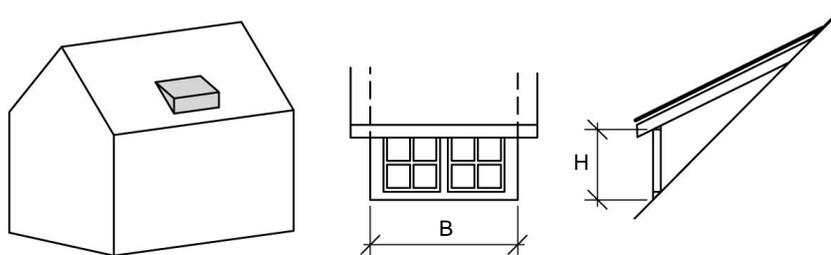
zu Art. 18

Das Bauen in Kernzonen ist anspruchsvoller als in Wohn- und Arbeitszonen, weil an die Gestaltung und Einordnung höhere Anforderungen gestellt werden. Daher wird der Bauherrschaft jeweils ein unentgeltliches Erstgespräch angeboten. Es soll im Hinblick auf die Baueingabe die wesentlichen Randbedingungen klären, welche mit dem jeweiligen Bauvorhaben zu beachten sind.

zu Art. 19

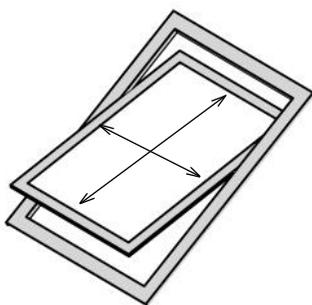
Die Vorschriften zur Dachgestaltung bezwecken eine gute Einordnung in die Dachlandschaft. Nicht herkömmliche Dachformen, Dacheinschnitte oder liegende Dachflächenfenster wirken in der intakten Dachlandschaft störend. Ebenso wenig sind zu breite oder zu hohe Dachaufbauten erwünscht.

Bei Schleppegauben wird die Fensterhöhe und die Breite wie folgt definiert:



Die zulässige Glaslichtfläche von 0.5 m^2 erlaubt z.B. ein Velux-Dachflächenfenster von $66 \times 118 \text{ cm}$ (Aussenmasse):

Beispiel eines auf die Grösse des Solarmoduls abgestimmten Dachflächenfensters:



Aussenliegende Beschattungsanlagen an Dachflächenfenstern auf den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind nicht zulässig.

Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Fachbeurteilung

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 18-23 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 18 Unentgeltliche Beratung

Erstgespräch

Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde kostenlos.

2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA

Art. 19 Dachgestaltung

Dachform

1 Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° zulässig. Auf Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen. Auf Bauten nach Art. 6 Abs. 3 BZO sind auch andere Steildachformen gestattet.

Dachvorsprünge

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

Dacheindeckung

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

Dachaufbauten

4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Schleppgauben sind nur bei Fenstern bis zu 0.60 m Höhe zulässig. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Lukarnen zu gestalten. Schleppgauben dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

Dachflächenfenster

5 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2 % der Dachfläche betragen.

Dachflächenfenster bei Solaranlagen

6 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

Dacheinschnitte

7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kamine

8 Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten.

zu Art. 20

Wichtig ist eine Respektierung der herkömmlichen Fenstergestaltung namentlich beim Umbau von Wohnteilen. Daher werden Fenster mit stehender Rechteckform, Einfassung und Sprossen verlangt. Holzfenster sind primär bei Schutzobjekten, Inventarobjekten und Umbauten von traditionellen Wohnteilen erwünscht, weil hier die Authentizität und Ausstrahlung der Gebäude unmittelbar tangiert wird. Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen können daher bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten verlangt werden.

Dagegen ist bei der Umnutzung von Ökonomiebauten auf eine möglichst zurückhaltend in Erscheinung tretende Befensterung zu achten. Die typische Brettverschalung mit Lüftungsschlitzen soll möglichst wenig durchbrochen werden und vor den Fenstern durchlaufen. Geschlossene Bretterläden oder bewegliche Jalousien können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten im Interesse einer Beibehaltung des Fassadencharakters ebenfalls verlangt werden.

zu Art. 21

Mehrere Gärten innerhalb der Gemeinde Kleinandelfingen sind im ICOMOS-Inventar (Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz) verzeichnet. Diese erhaltenswerten Freiräume sind im Kernzonenplan als historische Vorgärten bezeichnet.

Die Besonderen Aussenräume sind Bereiche, in welchen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflästerten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussern, gilt es prioritär zu erhalten.

Vor dem alten Gemeindehaus in Kleinandelfingen besteht ein ausgesprochener Platzraum ohne Vorgärten. Hier sind allfällige Eingriffe am Strassenkörper mit besonderer Rücksichtnahme und mit verstärktem Blick auf den ganzen Strassenzug der Schaffhauserstrasse vorzunehmen.

Die bezeichneten Brunnen sollen erhalten und bei Ersatz in gleichwertiger Ausstrahlung ersetzt werden.

Art. 20 Fassadengestaltung

- | | | |
|------------------------|---|---|
| Materialien und Farben | 1 | Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Verputze sind in hellen, gebrochenen Tönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen. |
| Wandschirme | 2 | Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln oder Materialien ähnlicher Struktur sind an einzelnen wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig. |
| Fenster | 3 | Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten können Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.
Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. |
| Fensterläden | 4 | Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen auf das Gebäude abgestimmt auszubilden. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten können Fensterläden mit geschlossenen Bretterläden (Ballen) oder beweglichen Jalousien verlangt werden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig. |

Art. 21 Umgebungsgestaltung

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| Historische Vorgärten | 1 | Die im Kernzonenplan bezeichneten historischen Vorgärten sind zu erhalten. Kleinbauten und Anbauten sowie Abstellplätze sind nicht zulässig. |
| Besondere Aussenräume | 2 | Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. |
| Platzräume | 3 | Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind als Hartflächen zu gestalten, wobei im Rahmen von Strassenausbauten Rücksicht auf die historische Erscheinung zu nehmen ist. |
| Markante Bäume | 4 | Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. |
| Brunnen | 5 | Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflästerung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. |

- zu Art. 22* Die Vorgaben zur Dachgestaltung sind im Vergleich zur Kernzone KA deutlich gelockert (Dachform Nebengebäude, Dachneigung, Dacheindeckung, Glaslichtfläche, Dacheinschnitte). Dachvorsprünge sind jedoch bei Hauptbauten ausdrücklich vorgegeben.
Die zulässige Glaslichtfläche von 0.5 m² entspricht einem Velux-Dachflächenfenster von 66x118 cm oder 78/98 cm (Aussenmasse).
Aussenliegende Beschattungsanlagen an Dachflächenfenstern auf den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind nicht zulässig.
- zu Art. 23* Mit dem Baugesuch soll aufgezeigt werden, in welcher zeitgemässen Form die typischen Merkmale von herkömmlichen Kernzonenbauten berücksichtigt sind. Dienlich ist etwa ein Bezug zu den Fensterproportionen, zum Gebäudesockel oder zu Materialien und Farben.
- zu Art. 24* Mit dem Baugesuch soll aufgezeigt werden, in welcher zeitgemässen Form die typischen Merkmale der herkömmlichen Umgebungsgestaltung berücksichtigt sind. Zentral ist ein verträglicher Umgang mit Belägen und Mauern.

2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB

Art. 22 Dachgestaltung

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Dachform | 1 | Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° und allseitigen Dachvorsprüngen zulässig. Bei Bauten gemäss Art. 6 Abs. 3 BZO sowie bei Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig. |
| Dacheindeckung | 2 | Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen. |
| Dachaufbauten | 3 | Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. |
| Dachflächenfenster | 4 | Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2 % der Dachfläche betragen. |
| Dacheinschnitte | 5 | Dacheinschnitte sind auf einer Dachseite im 1. Dachgeschoss gestattet. Diese Dachseite darf keine Dachaufbauten aufweisen und die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf maximal 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. |

Art. 23 Fassadengestaltung

- | | | |
|-------------------|--|---|
| Merkmale beachten | | Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.). |
|-------------------|--|---|

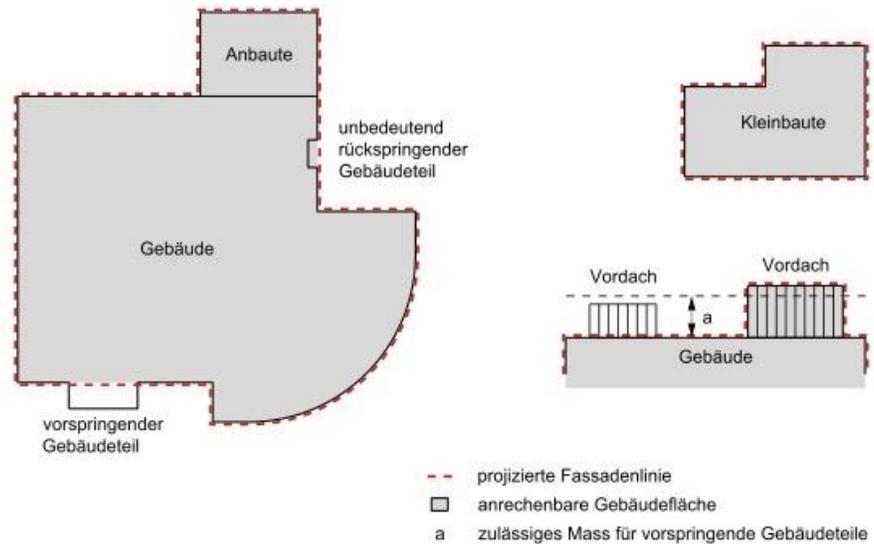
Art. 24 Umgebungsgestaltung

- | | | |
|-----------|--|---|
| Grundsatz | | Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Umgebungsgestaltung in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Vorgärten, Bäume, Einfriedungen, Pflästerungen etc.). |
|-----------|--|---|

zu Art. 25

Die in § 256 PBG definierte Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie ermöglicht eine angemessene bauliche Dichte und belässt einen Spielraum für Garten-, Spiel- und Parkierungsflächen.

Beispiel: Landfläche 800 m² und überbaute Fläche 200 m² → ÜZ 25%



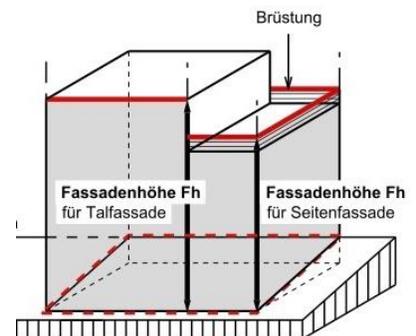
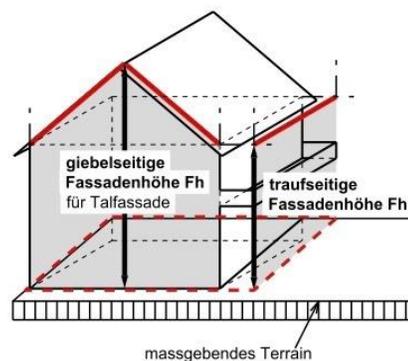
Die Geschosse sind in § 275 und 276 PBG definiert. Dachgeschosse dürfen eine Kniestockhöhe von max. 1.50 m aufweisen. Diese wird bis zur Oberkante der Sparren gemessen (vgl. Abbildung zu Art. 6).

Die Fassadenhöhe ist traufseitig nach Schrägdach und Flachdach differenziert, weil auch die gesetzlich definierte Messweise der Fassadenhöhe unterschiedlich ist. Beim Flachdach sind Brüstungen und Geländer der Fassadenhöhe anzurechnen, wofür ein Zuschlag von 1.00 m gewährt wird, wenn die Brüstung fassadenbündig und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist.

Gemäss § 270 Abs. 3 PBG können durch nachbarliche Vereinbarung Näherbaurechte begründet werden, was eine Unterschreitung des Grenzabstandes erlaubt. Voraussetzung sind jedoch unbedenkliche wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

Fassadenhöhe beim Schrägdach:

Fassadenhöhe beim Flachdach:



3. Wohnzonen

Art. 25 Grundmasse

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/20	W2/25	WG2/25
Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %	20	25	25
Vollgeschosse max.	2	2	2
Dachgeschosse max.	2	2	2
Attikageschosse max.	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	0	1*	1*
Fassadenhöhe traufseitig max. m			
- Grundmass	7.50	8.10	8.10
- Zuschlag für Flachdachbauten mit Brüstung, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist	1.00	1.00	1.00
Fassadenhöhe giebelseitig max. m			
- Schrägdachbauten	14.50	15.10	15.10
- Flachdachbauten	11.80	11.40	11.40
Gebäuelänge max. m	25.00	30.00	---
Grundabstände min. m			
- kleiner Grundabstand	4.00	5.00	5.00
- grosser Grundabstand	7.00	9.00	9.00

* Die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur dort gestattet, wo dieses aufgrund der Hangneigung natürlich anfällt.

Talseitige Fassaden

2 In der W2/20 dürfen die talseitigen Fassaden maximal zweigeschossig in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Hauszugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Abstand von Strassen

3 Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen ist auf der Haupt-Wohnseite der Grenzabstand einzuhalten. Bei den übrigen Gebäudeseiten gilt der Strassenabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG.

Dachausbau

4 Bei erreichter Vollgeschossezahl sind zusätzlich zwei Dachgeschosse unter Schrägdach oder ein Attikageschoss über Flachdach zulässig.

Gemäss § 260 PBG ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Der Begriff und die Messweise ist in § 21-26 ABV definiert (vgl. Abbildung zu Art. 37).

Gebäude mit höchstens 1.50 m Gesamthöhe und 2 m² Bodenfläche müssen keinen Grenz- und Gebäudeabstand einhalten.

Gemäss § 270 Abs. 3 PBG können durch nachbarliche Vereinbarung Näherbaurechte begründet werden, was eine Unterschreitung des Grenzabstandes erlaubt. Voraussetzung sind jedoch unbedenkliche wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse.

zu Art. 26

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Gebäudeteile und Kleinbauten und Anbauten. Ausdrücklich nicht erwünscht sind dagegen besondere Dachformen wie etwa Tonnendächer.

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten in Attikageschossen ist in Abweichung von § 292 PBG auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge begrenzt, damit die Attikageschosse nicht allzu dominant in Erscheinung treten.

zu Art. 27

Aufgrund der Beschränkung der gewerblich nutzbaren Fläche eines Gebäudes sind in den Wohnzonen W2/20 und W2/25 keine reinen Gewerbebauten zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die Betriebe als nicht störend einzustufen sind. Dennoch besteht genügend Spielraum z.B. für eine Arztpraxis.

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in ein Wohnquartier passen und die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Mit der Präzisierung dieses Grundsatzes wird eine bessere Rechtsgrundlage geschaffen, um beispielsweise gegen die in Wohnquartieren unerwünschten Sterbehospize oder Natelantennen vorgehen zu können. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

zu Art. 28

In der Wohnzone WG2/25 ist die gewerblich nutzbare Fläche eines Gebäudes nicht beschränkt, womit auch reine Gewerbebauten zulässig sind.

Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 26 Dachgestaltung

- Dachform 1 In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
- Dachaufbauten bei Attikageschossen 2 Bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.

Art. 27 Nutzweise Wohnzonen

- Wohnzonen W2/20 und W2/25 In den Wohnzonen W2/20 und W2/25 ist nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.

Art. 28 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.
- Erhöhung der Überbauungsziffer 2 Dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren Gesamthöhe 4.00 m nicht übersteigt, haben nur den kleinen Grundabstand einzuhalten. Die Überbauungsziffer kann um 1/5 der Grundziffer erhöht werden, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

zu Art. 29

In den Gewerbebezonen werden im Interesse der Lufthygiene stark verkehrserzeugende Nutzungen mit der Beschränkung von Verkaufsflächen auf 2'000 m² und dem Ausschluss von Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr vermieden.

In den im Zonenplan mit einer einschränkenden Betriebsart bezeichneten Gebieten der G II ist gestützt auf die Vorgaben im kantonalen und regionalen Richtplan nur produzierendes oder handwerkliches Gewerbe zulässig. Solche Branchen sind zum Beispiel Sanitär- und Heizungsbetriebe, Schreinereien, Gartenbaufirmen, Spenglereien, Autowerkstätten und dergleichen. Verkehrsintensive Einrichtungen, logistikaffine Nutzungen sowie reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Überdies sind Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen.

Die Pflichtparkplatzzahl für Büro- und Gewerbehäuser richtet sich gemäss Art. 40 Abs. 5 BZO nach der kantonalen Wegleitung.

zu Art. 30

Die differenzierten Grundmasse der Gewerbebezonen sind auf deren örtlichen Lagen und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse des Gewerbes abgestimmt (Empfindlichkeitsstufe, Baumassenziffer, Fassadenhöhe).

4. Gewerbezone

Art. 29 Nutzweise

- Nutzweise 1 In den Zonen G I und G II sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe, in der Zone G III stark störende Betriebe zulässig. Offene Produktionsanlagen sind in den Zonen G I und G II verboten.
- Einkaufszentren 2 Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2'000 m² sowie Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.
- Einschränkende Betriebsart 3 In den im Zonenplan mit einer einschränkenden Betriebsart bezeichneten Gebieten der G II ist produzierendes oder handwerkliches Gewerbe zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen, logistikaffine Nutzungen sowie reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Überdies sind Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen.
- Gemeinschaftsunterkünfte 4 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Art. 30 Grundmasse

- Grundmasse 1 Es gelten folgende Grundmasse:

	G I	G II	G III
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	4.0	3.0	4.0
Fassadenhöhe max. m	11.50*	8.10	11.50
Gesamthöhe max. m	14.50*	11.10	14.50
Grundabstand min. m	4.00	4.00	4.00
Gebäudelänge	frei	frei	frei

* Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet in der Gewerbezone G I gilt eine Fassadenhöhe von 15.50 m und eine Gesamthöhe von 18.50 m.

- Geschossaufteilung 2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassaden- und die Gesamthöhe, frei wählbar.

zu Art. 31

In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten im Einzugsbereich der Weinland-, Schaffhauser- und Marthalerstrasse sind erhöhte Lärmschutzanforderungen zu erfüllen, um die Planungswerte einzuhalten. Aufgrund der hohen Lärmbelastung der Autobahn A4 und der Weinlandstrasse sind Lärmschutzmassnahmen erforderlich, deren Art nicht vorgegeben wird. Mit den angegebenen zielorientierten Pegelreduktionen kann dies erreicht werden.

Die Art der Massnahmen ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Grundsätzlich können drei Kategorien unterschieden werden:

- *Grundrissgestaltung: Primär ist anzustreben, die Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen lärmabgewandt auszurichten. Denkbar sind auch Vor- und Rücksprünge.*
- *Gestalterische Massnahmen am Gebäude: Dazu gehören etwa Erker, Loggien, feste Balkonbrüstungen oder zurückversetzte Dachgeschosse. Schallschutzfenster oder Festverglasungen sind nur bei gleichzeitigem Einbau einer kontrollierten Lüftung geeignet, andernfalls sind die zulässigen Grenzwerte bei offenem Fenster zu messen.*
- *Massnahmen zwischen Lärmquelle und Gebäuden: Hier kommen eingeschossige Bauten mit weniger empfindlicher Nutzung (z.B. Velounterstand, Garage, Magazin etc.) in Frage. Aus ortsbaulicher und ortsgestalterischer Sicht weniger erwünscht sind hingegen Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände.*

Für weiterführende Hinweise empfiehlt sich die Website des kantonalen Tiefbauamtes: https://tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/moegliche_massnahmen.html#a-content

Art. 31 Gestalterische Bestimmungen und Lärmvorsorge

Bepflanzung

1 Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie zwischen den Bauten und der Strasse ist eine hochstämmige Bepflanzung vorzusehen.

Lärmvorsorge

2 In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten mit erhöhten Lärmschutzmassnahmen müssen lärmempfindliche Räume folgende Pegelreduktionen aufweisen:

	bei Betriebsräumen	bei Wohnräumen
gegenüber der Mitte der Autobahn	25 dB(A)	35 dB(A)
gegenüber der Mitte der Weinland- bzw. Schaffhauser- und Marthalerstrasse	15 dB(A)	20 dB(A)

Kontrollierte Lüftung

3 Mit kontrollierter Lüftung entfallen bei Betriebsräumen die Anforderungen der Pegelreduktion.

zu Art. 32

Die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geltenden kantonalrechtlichen Massvorschriften sind insbesondere der Grenzabstand von 3.50 m (§ 270 PBG), soweit nicht die Grenz- und Gebäudeabstände von angrenzenden Bauzonen einzuhalten sind, sowie der Strassen- und Wegabstand (§ 265 PBG). Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gilt § 60 PBG.

zu Art. 33

Die Gebäude in den Familiengärten sollen weiterhin lediglich der Aufbewahrung von diversen Materialien und Werkzeugen dienen und nicht dem Aufenthalt. Daher bestehen für die Familiengärten in den Erholungszonen von Kleinandelfingen Grössenbeschränkungen hinsichtlich Gebäudehöhe, Firsthöhe und Grundfläche. Gemeinschaftshäuser sind von der Regelung über die Grundfläche ausgenommen.

In den übrigen Erholungszonen Oerlingen und Alten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften (§ 265 Strassen- und Wegabstand, § 270 PBG Grenzabstand).

5. Öffentliche Zonen

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Grundmasse 1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.50 m.
- Geschossaufteilung 2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassadenhöhe, frei wählbar.

Art. 33 Erholungszone

- Nutzweise 1 In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck entsprechen:

Gebiet	Zonenzweck
- Alten	Spiel- und Sportplatz
- Kleinandelfingen	Familiengärten, Spielplätze, Reitsportanlagen, weitere der Freizeit und Erholung dienende Anlagen
- Oerlingen	Freibadanlage

- Grundmasse Familiengärten 2 In der Erholungszone für Familiengärten in Kleinandelfingen sind zugehörige Gebäude bis zu folgenden Grundmassen zulässig:

a. Fassadenhöhe	max. 2.40 m
b. Gesamthöhe	max. 3.40 m
c. Überbauungsziffer	max. 8% für Familiengartenhäuschen, jedoch höchstens eine Grundfläche von 6 m ² und ein zusätzliches Vordach von 4 m ² . Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

- Grundmasse übrige Erholungszone 3 In allen anderen Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- Befestigung 4 Die Flächen der Erholungszone dürfen nur punktuell befestigt werden.
- Einschränkungen 5 Auf Kat. Nr. 1807 sind nur Bodeneingriffe zulässig, die eine Rückführung in Fruchtfolgeflächen ermöglichen. Gebäude und Einkieungen sind nicht gestattet.

zu Art. 34

Mit der Arealüberbauung wird auf einem bestimmten Areal eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen erhöhte Anforderungen an die Überbauung im Sinne von § 71 PBG gegenüber. Zu den angrenzenden Liegenschaften ausserhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften der Einzelbauweise.

Innerhalb des Areals sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften massgebend, insbesondere der Grenzabstand von 3.50 m und der Gebäudeabstand von 7.00 m. Auch diese Abstände können jedoch durch arealinterne Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG unterschritten werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse unproblematisch sind.

zu Art. 35

Das Radio und Fernsehgesetz des Bundes (RTVG) lässt den Ausschluss von Aussenantennen nur beschränkt zu. Gemäss Art. 53 RTVG kann das Errichten von Aussenantennen in bestimmten Gebieten verboten werden, wenn dies für den Schutz bedeutender Orts- und Landschaftsbilder, von geschichtlichen Stätten oder von Natur- und Kunstdenkmälern notwendig ist, und der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Ein Verbot kann wegen des Grundrechts auf Informationsfreiheit nur im Falle einer Unterschutzstellung durchgesetzt werden.

Parabolantennen bis 80 cm Durchmesser und einer totalen Sendeleistung von 6 Watt sind nicht bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i BVV). Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind Aussenantennen jedoch zu vermeiden, weil diese Gebäude einem besonderen Schutzbedürfnis unterliegen. Es wird an die Hauseigentümer appelliert, rücksichtsvolle Lösungen zu suchen.

zu Art. 36

Für das Gebiet Steigli ist ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG aufzustellen. Neue Bauvorhaben können erst nach Rechtskraft dieses Gestaltungsplans bewilligt werden.

Für die Weiterentwicklung des bestehenden Kies- und Betonwerks sind auf der Grundlage eines Betriebskonzepts über das gesamte Areal die erforderlichen Nutzungen und die naturnahen Flächen im Gestaltungsplan sicherzustellen. Das Betriebskonzept muss nachweisen, wie der bestehende Betrieb weiterentwickelt werden soll. Insbesondere sind die längerfristig angestrebten Bauten, Anlagen und Lagerflächen auszuweisen und Aussagen zur Erschliessung und Etappierung zu machen. Zur Festlegung der naturnahen Flächen bildet das biologische Gutachten die Basis.

6. Besondere Bauvorschriften

Art. 34 Arealüberbauungen

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| Zulässigkeit und Arealfläche | 1 | Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m ² umfassen. |
| Verdichtete Bauweise | 2 | Im Rahmen von Arealüberbauungen sind Flächensiedlungen in verdichteter Bauweise zulässig. |
| Massvorschriften | 3 | Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. |
| Ausnutzungsverschiebung | 4 | Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen. |

Art. 35 Aussenantennen

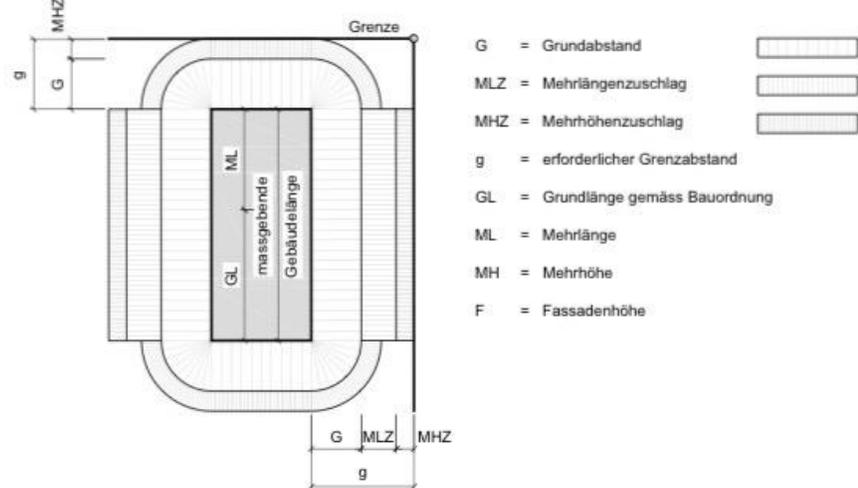
- | | | |
|----------------|--|--|
| Aussenantennen | | Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind Aussenantennen zu vermeiden. |
|----------------|--|--|

Art. 36 Gestaltungsplanpflicht

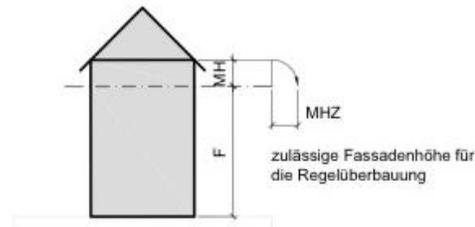
- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Gebiet Steigli | 1 | Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Steigli ist ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG aufzustellen. |
| Ziele der Gestaltungsplanpflicht | 2 | Für die Weiterentwicklung des bestehenden Kies- und Betonwerks sind auf der Grundlage eines Betriebskonzepts über das gesamte Areal die erforderlichen Nutzungen und die naturnahen Flächen sicherzustellen. |

zu Art. 37

Der Grenzabstand nach § 260 PBG und § 21-26 ABV setzt sich wie folgt zusammen: Grundabstand (GA) + Mehrlängenzuschlag (MLZ) + Mehrhöhenzuschlag (MHZ). Kleinandelfingen kennt jedoch keinen Mehrlängenzuschlag.

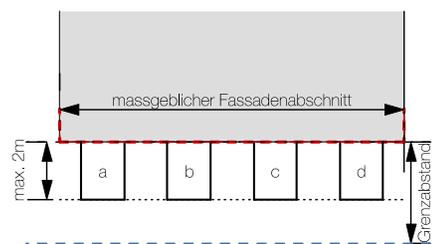


Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern:

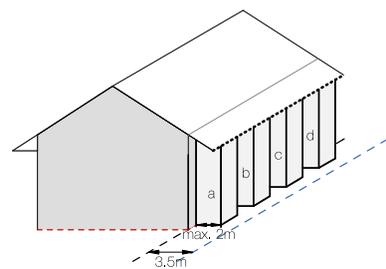


Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker und Treppenhäuser dürfen gemäss § 6c ABV auf maximal der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge um höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und den Grenzabstand entsprechend unterschreiten. Der Dachvorsprung kann auf der gesamten Länge zusätzlich vorspringen.

Grundriss:



Isometrie:



zu Art. 38

Nach § 286 PBG sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anders bestimmt ist. § 31 ABV definiert die offene und die geschlossene Bauweise. Der in Art. 38 geregelte Zusammenbau entspricht der geschlossenen Bauweise.

7. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 37 Grosser und kleiner Grundabstand

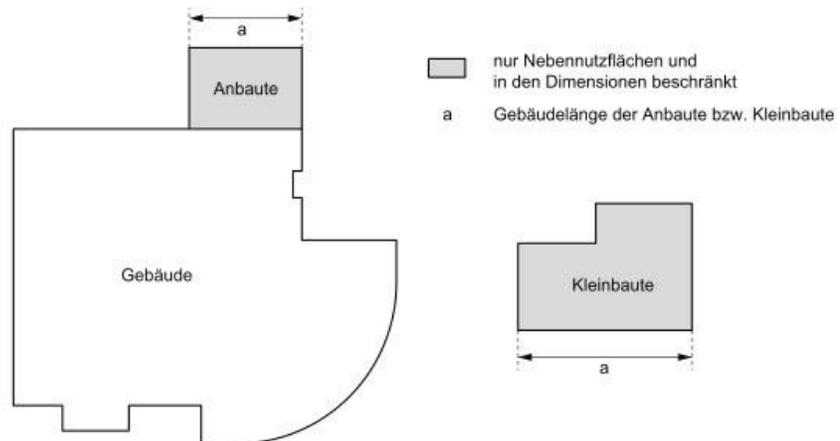
- | | | |
|---|---|--|
| Grosser und kleiner Grundabstand (Grenzabstand) | 1 | Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen KA und KB bei parallel zur Strasse stehenden Bauten für die von der Strasse abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite; in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 gilt er für die am stärksten nach Süden gerichtete Längsseite. |
| Grosser Grundabstand | 2 | Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grundabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Im Zweifelsfalle bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite. |
| Kleiner Grundabstand | 3 | Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. |

Art. 38 Grenz- und Zusammenbau

- | | | |
|-------------|---|--|
| Grenzbau | 1 | Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden. |
| Zusammenbau | 2 | In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet. Das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer Gebäudelänge erleiden. |

zu Art. 39

Die zulässigen Dimensionen von Kleinbauten und Anbauten sind in § 2a ABV definiert. Sie enthalten Nebennutzflächen wie Garagen, Schöpfe oder Gartenhäuser. Klein- und Anbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten (§ 270 PBG) und dürfen in einem Abstand von 3.50 m von anderen Gebäuden errichtet werden (§ 273 PBG).



zu Art. 40

Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG). Allfällige Ersatzabgaben oder die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren fallweise zu behandeln. Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken. Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

Als Bruttogeschossfläche gelten alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume in sämtlichen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitarräume samt inneren Trennwänden.

Bei anderen Nutzungen ist zur Ermittlung der Pflichtparkplätze die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen vom 1997 anzuwenden. Zudem sind für Lage und Abmessung die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbandes für Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.

zu Art. 41

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus.

zu Art. 42

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung gemäss § 321 PBG im Grundbuch registriert werden. Mit der anrechenbaren Grundstücksfläche ist die Landfläche gemäss § 259 PBG gemeint.

Der Anforderung einer zusammenhängenden Fläche ist Beachtung zu schenken, damit ein grösserer Spielbereich gewährleistet bleibt. Darüber hinaus soll die Ausrüstung der Spielflächen bedürfnisgerecht sein, d.h. bei Bedarf verändert werden können.

Art. 39 Kleinbauten und Anbauten

Abstände und Grenzbau Für Kleinbauten und Anbauten gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Art. 40 Pflichtparkplätze

- Abstellplätze für Motorfahrzeuge 1 Bei Wohnungen ist pro 80 m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. In den Kernzonen ist mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen.
- Besucherparkplätze 2 Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern auf je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.
- Anforderung 3 Pflichtparkplätze für Bewohner- und Beschäftigte sind in der Regel unterirdisch oder in Gebäuden zu organisieren. Sie sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Oberirdische Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.
- Lage, Abmessung 4 Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.
- Besondere Verhältnisse 5 Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

Art. 41 Fahrräder und Kinderwagen

Fahrräder und Kinderwagen Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gedeckte Abstellflächen für Motorfahrräder, Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 42 Spiel- und Ruheflächen

Erstellungspflicht Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen an verkehrssicherer Lage zu gestalten. Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

zu Art. 43

Gemäss Art. 18a RPG sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden. Die sorgfältige Einordnung richtet sich abschliessend nach den Anforderungen von Art. 32a Abs. 2 RPV und § 238 Abs. 4 PBG.

Solaranlagen unterstehen je nach Zone und Schutzanordnungen dem Baubewilligungsverfahren oder dem Meldeverfahren (§ 2a BBV).

Als Vollzugshilfe hat die Baudirektion den Leitfaden „Solaranlagen“ herausgegeben. Dieser enthält Hinweise zum Verfahren und Empfehlungen zur Gestaltung. Im Allgemeinen sind nach Möglichkeit multifunktionale Dachflächen vorzusehen oder zumindest eine bandförmige Anordnung im Traufbereich anzustreben. Darüber hinaus ist auf eine farbliche Abstimmung mit den übrigen Dacheindeckungsmaterialien zu achten.

zu Art. 44

Gemäss § 249 PBG und § 38 BBV I müssen die Voraussetzungen für die Kehrichtbeseitigung und die Kompostierung geschaffen werden.

zu Art. 45

Bei schwierig zu beurteilenden Bauprojekten sind Architekturmodelle eine Hilfe bei der Abschätzung von möglichen Auswirkungen. Diese gilt insbesondere bei grossen Überbauungen, schwierigen Terrainverhältnissen oder im sensiblen Umfeld schützenswerter Bauten in der Kernzone.

Art. 43 Energiegewinnung

Energiegewinnung

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

Art. 44 Abfallentsorgung

Containerstandplätze und Kompostieranlagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Quartierüberbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Containerstandplätze zu errichten und Flächen für Kompostieranlagen auszuscheiden.

Art. 45 Modell

Modell bei Baueingabe

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

zu Art. 45

Die von der Gemeindeversammlung am 6. April 2011 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Baudirektion mit Verfügung 124/2011 vom 6. Oktober 2011 genehmigt. Von der Genehmigung einstweilen ausgenommen war die Umzonung der Landwirtschaftszone zur Erholungszone auf der Parzelle Kat. Nr. 1807. Die Gemeindeversammlung hatte die Einschränkung der Nutzung im Bereich der Fruchtfolgefäche gemäss Art. 32 Abs. 4 gestrichen. Aus der Sicht der Baudirektion ist diese Streichung jedoch nicht zulässig. In Ausübung der Kompetenzdelegation im Genehmigungsverfahren hat der Gemeinderat den gestrichenen Artikel mit Beschluss vom 7. September 2011 wieder eingefügt. Die entsprechende Anpassung wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 42/2012 vom 22. März 2012 genehmigt.

Die von der Gemeindeversammlung am 13. Februar 2019 beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung wurden von der Baudirektion mit Verfügung 0264/19 vom 29. April 2019 genehmigt.

zu Art. 46

Die Gemeindeversammlung hat am 26. Mai 2021 die Mehrwertabgabe in die BZO aufgenommen.

8. Schlussbestimmungen

Art. 46 Kommunalen Mehrwertausgleich

- 1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.
- 4 Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.-, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.
- 5 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 47 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Sie ersetzt die Bauordnung vom 2.11.1983 / 1.8.1984 / 22.3.2012 / 13.2.2019 einschliesslich nachträgliche Änderungen und Ergänzungen.

Änderungen von der Gemeindeversammlung am 26.5.2021 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Peter Stoll

Der Gemeindeschreiber:

Jost Meier

Änderungen von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 0859/21 vom 6. Oktober 2021 genehmigt.

Anhang

Anhang 1:
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Anhang 2:
Baubewilligungsverfahren

Anhang 3:
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

Anhang 4:
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von
nachbarlichen Grenzen

Anhang 5:
Stichwortverzeichnis

Dem Anhang kommt keinerlei rechtsverbindliche Wirkung zu. Er dient, wie auch die Wegleitung, der Erläuterung von Zusammenhängen und Abläufen. Zudem will der Anhang informieren und mit dem Stichwortverzeichnis auf Informationen und Bezüge zu übergeordneten Gesetzen und Verordnungen hinweisen. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit des Anhanges erhoben.

Anhang 1

Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)	• Natur- und Heimatschutz	§§ 203 - 217 PBG
	• Ausnahmegewilligungen	§ 220 PBG
	• Gemeinschaftswerke	§§ 222 - 225 PBG
	• Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226, 227 PBG
	• Unterhalt und Parzellierung	§ 228 PBG
	• Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§ 233 - 249 PBG
	• Baureife	§§ 233 - 235 PBG
	• Erschliessung	§§ 236, 237 PBG
	• Gestaltung	§ 238 PBG
	• Beschaffenheit	§ 239 PBG
	• Behindertengerechtes Bauen	§ 239a-d PBG
	• Verkehrssicherheit	§§ 240, 241 PBG
	• Kehrichtbeseitigung	§ 249 PBG
	• Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§§ 261 - 268 PBG
	• Anforderungen an Gebäude und Räume	§§ 295 - 306 PBG
	• Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307 PBG
	• Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz	§§ 309 - 339b PBG
	• Strafen und Zwangsanwendung	§§ 340 - 341 PBG
	• Einführungs- und Schlussbestimmungen	§§ 342 - 361 PBG
	• Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§§ 357 - 358a PBG
Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)	• Allgemeine Begriffe	§§ 1 - 7 ABV
	• Besondere Begriffe	§§ 30 - 32 ABV

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)	<ul style="list-style-type: none">• Hygiene• Lärm• Wärmedämmung• Luftreinhaltung• Abschränkungen	§§ 8 - 12 BBV I §§ 13, 13a, 14 BBV I §§ 15 - 18 BBV I § 19 BBV I § 20 BBV I sowie SIA-Norm 358
	<ul style="list-style-type: none">• Feuerungsanlagen und Wassererwärmung• Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung• Beförderungsanlagen• Behindertengerechtes Bauen• Besondere Bestimmungen• Energierechtliche Bestimmungen	§ 28 BBV I §§ 29, 30, 30a BBV I §§ 31 - 33 BBV I § 34 BBV I §§ 36 - 41 BBV I §§ 42 - 49 BBV I
Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)	<ul style="list-style-type: none">• Begriffe• Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften	§§ 2 - 8 BBV II §§ 10 - 20 BBV II
Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)	<ul style="list-style-type: none">• Gewässerabstand	§ 21 WWG
Regelungen in der Gewässerschutzverordnung (GSchV)	<ul style="list-style-type: none">• Gewässerraum für Fliessgewässer• Gestaltung und Bewirtschaftung Gewässerraum	§ 41a GSchV § 41c GSchV
Regelungen im Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)	<ul style="list-style-type: none">• Behindertengerechte Bauten• Baurechtliches Verfahren• Verhältnismässigkeit	§ 3 BehiG § 7, 9, 10 BehiG § 11 - 12 BehiG
Regelungen in der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV)	<ul style="list-style-type: none">• Behindertengerechte Bauten• Verhältnismässigkeit	§ 2 BehiV § 6 - 7 BehiV

Anhang 2

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflichtige
Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gestützt auf § 309 PBG sowie § 1 und 2a BVV eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- a) die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke (z. B. Anbau, Umbau, Renovation);
in der Kernzone bewilligungspflichtig sind überdies die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden und Dächern (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern, Dach-
eindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe, Solaranlagen)
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz)
- c) der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (z. B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.25 m² je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen)
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung
- f) wesentliche Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten
- g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze
- h) Solaranlagen (vgl. Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen)
 - auf Dächern in Kern-, Erholungs- und Freihaltezonen sowie bei Schutzobjekten, im Gewässerraum und im Uferstreifen
 - auf Flachdächern in Wohnzonen, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Landwirtschaftszone
 - freistehende Solaranlagen

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone und Freihaltezone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Tatbestände:

- a) Bauten und Anlagen, die wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (weniger als 2.5 m Höhe und 6 m² Fläche); solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone sowie im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren sowie Verkehrsbaulinien bewilligungspflichtig
- b) Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Räumen
- c) Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung
- d) Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder eine Höhe von 1.0 m noch eine Fläche von 500 m² überschreiten
- e) Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedungen
- f) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.25 m² je Betrieb; solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone sowie im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren bewilligungspflichtig
- g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion
- h) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Fläche belegen
- i) Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung von weniger als 6 Watt, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten und deren Masthöhe weniger als 1.0 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone sowie im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren bewilligungspflichtig

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Meldepflichtige Tatbestände

Der Meldepflicht unterliegen gemäss § 2a BVV Solaranlagen (vgl. Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen):

- a) auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch in der Kernzone, im Geltungsbereich von Schutzanordnungen, Ortsbild- und Denkmalschutzinventaren sowie im Gewässerraum und im Uferstreifen bewilligungspflichtig
- b) auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbezone, auch wenn sie nicht nach Art. 32a RPV genügend angepasst sind

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV und § 310 PBG grundsätzlich folgende Unterlagen:

- Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben mit eingezeichneter Lage des Projektes
- Grundrisse aller Geschosse und der baurechtlich wesentlichen Schnitte 1:100 mit Höhenangaben (m ü. M.)
- Fassadenzeichnungen 1:100 mit Angaben des massgebenden und gestalteten Terrains
- Umgebungsplan 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Terrainhöhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges
- Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuerschutzeinrichtungen usw.)
- Energetischer Massnahmenachweis

Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:

- Grundbuchauszüge
- Ausnützungsberechnung
- Parkplatzberechnung
- Liegenschaftenentwässerung
- Lärmgutachten
- Angaben über Materialien und Farben
- Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Näherbau)
- Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist
- Fotomontagen, Visualisierungen, Modelle

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlischt nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches Verfahren

Das ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff BVV unterstehen, d.h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben.

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt. Rekursberechtigt (§ 338a und b PBG) ist/sind:

- wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)
- gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Anordnungen und Erlasse betreffend Schutzobjekten und § 238 Abs. 2 PBG, Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie Festsetzungen von überkommunalen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen

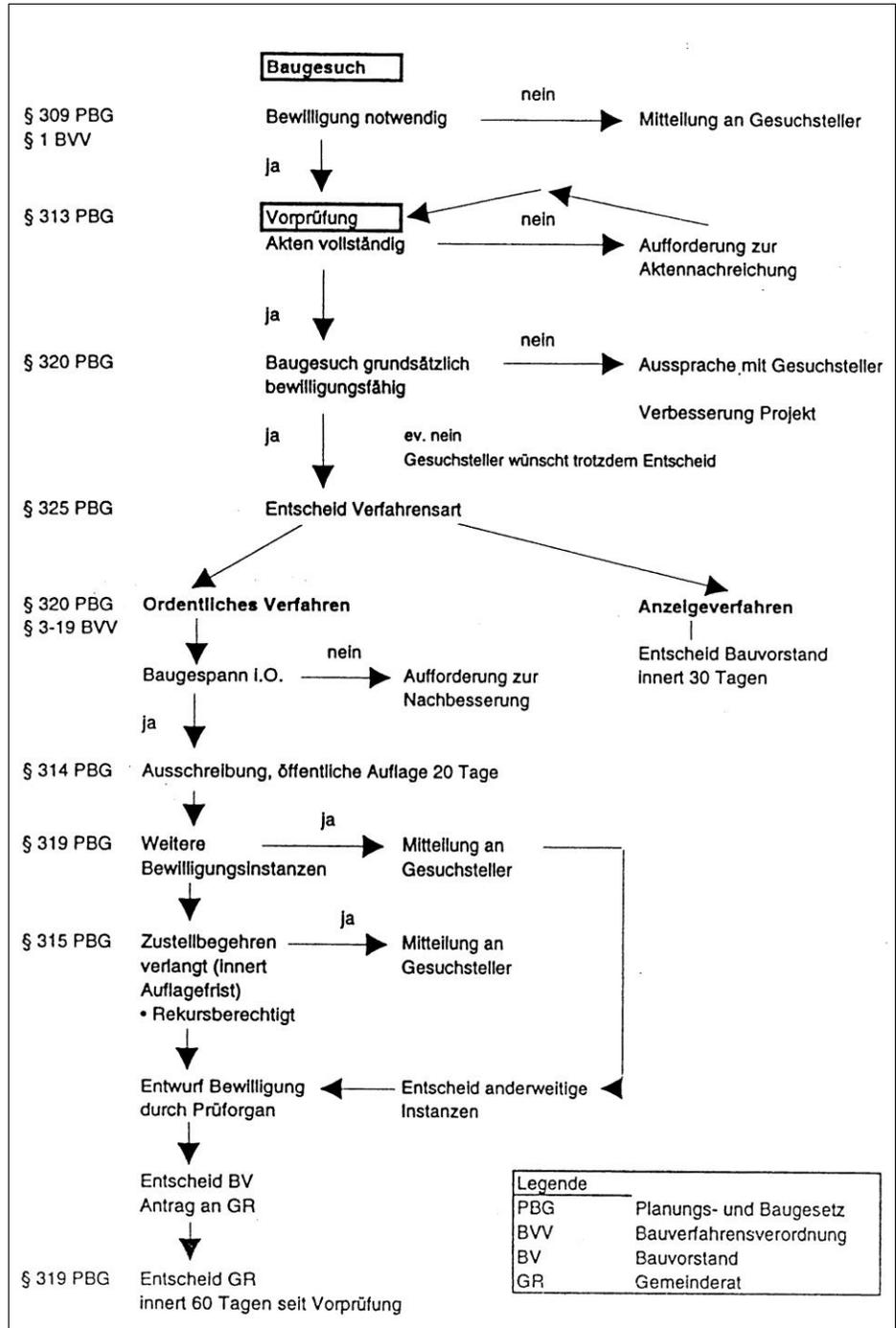
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich beim Baurekursgericht III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.

Baukontrolle

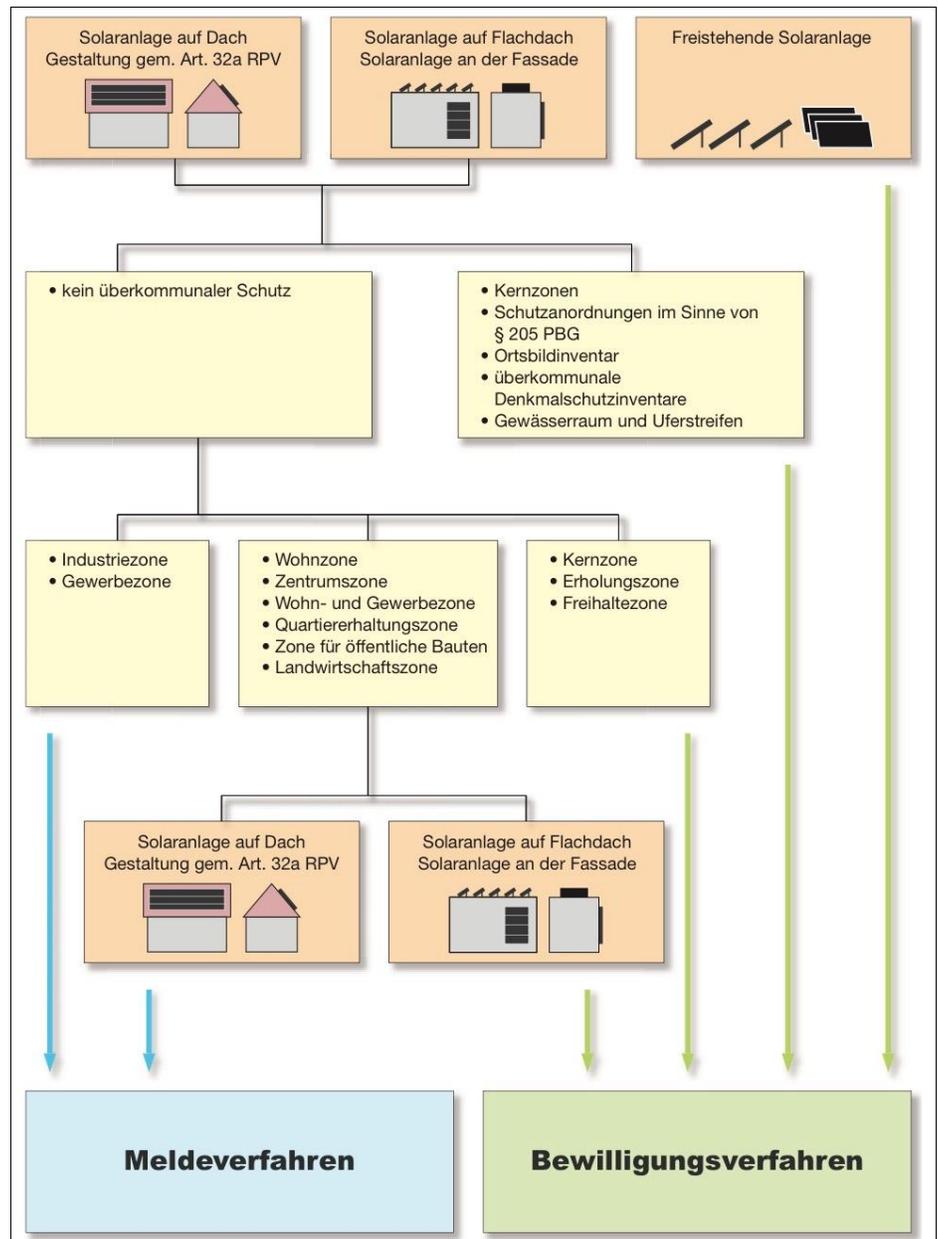
Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert u.a. folgende Zwischenstände:

- Schnurgerüst
- Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern
- Rohbau
- Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)
- Bezugskontrolle
- Schlussabnahme

Ablaufschema
Baubewilligungsverfahren



Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen

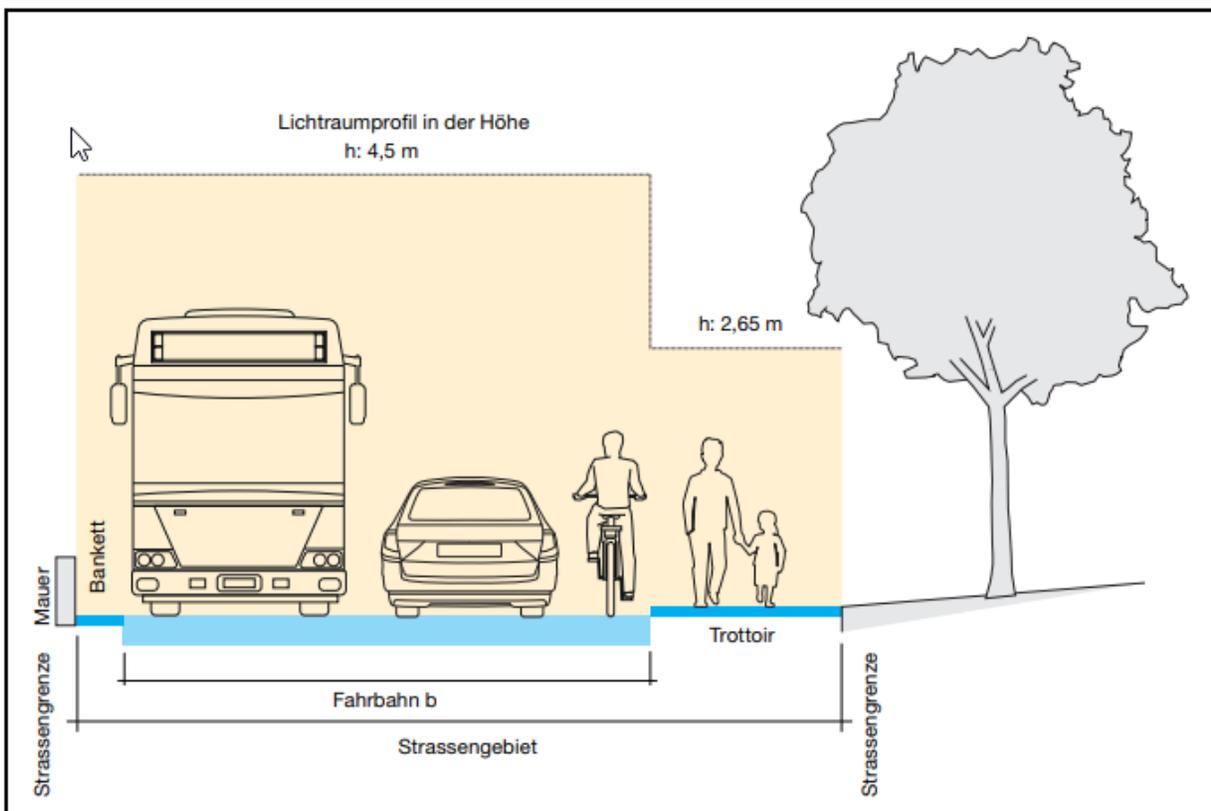


Anhang 3

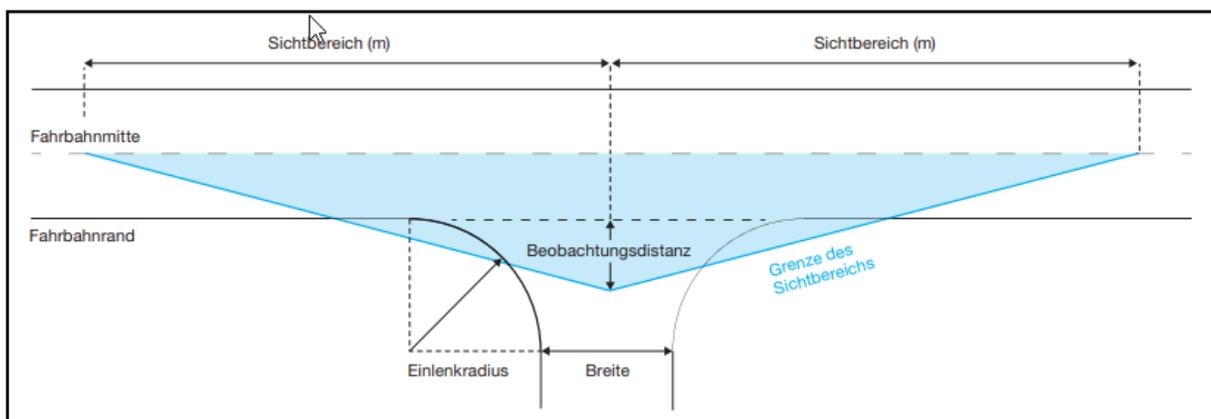
Abstände von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Verkehrsanlagen von Verkehrsanlagen

In § 26 – 29 der Verkehrserschliessungsverordnung sind die Abstände umschrieben (<https://www.zhlex.zh.ch/>).

Anhang 5: Messweisen



Sichtbereiche auf Fahrbahn

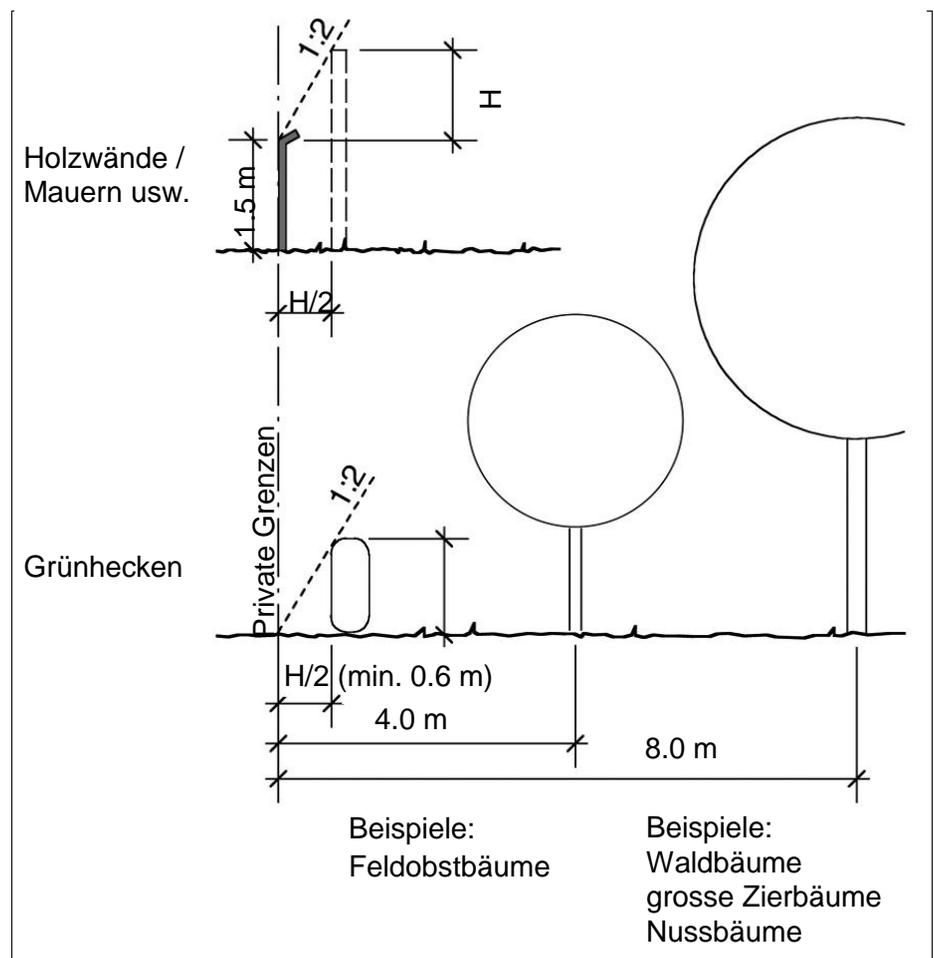


Anhang 4

Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen

Einfriedigungen und Bäume

Die einzuhaltenden Abstände für Pflanzen und Einfriedigungen zu nachbarlichen Grenzen sind im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch festgelegt (§ 169ff / § 177ff EG ZGB):



Weitere spezielle Abstände

Baumschulpflanzen	min. 1.0 m
Bäume und Sträucher gegenüber Wald	min. 0.5 m
Wald an Wald	min. 0.5 m
Waldneupflanzung resp. Nachzucht	min. 1.0 m
Wald gegen Flurweg	min. 1.0 m
Wald (Nachzucht) gegen Kulturland	min. 2.0 m
Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland	min. 8.0 m

Anhang 5

Stichwortverzeichnis

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	§§ Andere
Abbruch	16	309, 322	-
Abfallentsorgung	44	236, 249	38 BBV I
Abstände			
• Pflanzen	Anhang 3+4	-	169 f EG ZGB
• Verkehrsanlagen	7, Anhang 3	264 f	14 f StrAV
• Grundabstand	6, 25, 30, 37	-	22 ABV
• Gewässerabstand	2	67	21 WWG
• Grenz- und Gebäudeabstände	15, 32, 34	49 f, 260, 269 f	21 f ABV 14, 15 BVV II
• übrige Abstandsvorschriften	-	271 f	-
• Mehrhöhenzuschlag	-	260	26 ABV
• Mehrlängenzuschlag	-	49	23 ABV
• Waldabstand	2	66, 262	-
Abstellplätze	14, 21, 40	242 f, 309	1, 3 ABV
Abweichungen	5, 17	357	6 VsiV
Anrechenbare Grundstücksfläche	42	259	8 ABV
Arealüberbauungen	34	69, 71, 73	8 ABV
Attikageschoss siehe Geschosse			
Ausfahrten	-	240, 266	5 - 9 VSiV
Ausnahmebewilligung	-	220, 320, 357	-
Ausnutzungsziffer	-	49, 49a, 255, 259	9, 10, Anhang ABV
Ausrüstungen	-	71, 80, 83, 222, 309	4 ABV, 21 f BBV I
Aussenantennen	35	78, 309	1 ABV
Aussenrenovationen siehe Renovationen			
Ausstattungen	-	71, 80, 83, 222, 309	3 ABV

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Balkone	11	-	-
Baubewilligungsverfahren	Anhang 2	309 f	-
Baulinien	-	50, 96 f, 106, 264 f	-
• und Quartierpläne	-	125	2 QPV
• und Bauweise	-	97	-
Baummassenziffer	30	258, 259	13, Anhang ABV
Baureife	-	233 f	-
Bauten und Anlagen	4, 32, 33	358a	1 ABV
Bautiefe	-	49 f, 286 f	-
Bauverbot	-	99, 120 f, 233	-
Bauweise	6, 34	49, 97, 252, 286	31 ABV
Bauzonen	1, 3	47 f	-
Behindertengerechtes Bauen	-	239a f	34 BBV I
Beratung	18	-	-
Bestehende Bauten	5	357 f	-
Bewilligungspflicht	16, Anhang 2	309	1 BVV
Brandmauern	-	290 f	-
Brandschutz			
• Anforderungen	-	239, 300	-
• beim Grenzbau	-	290	-
• Abstandsverschärfung	15	-	14 BVV II
• Fluchtwege	-	305	3 VBB
Containerstandplätze	44	-	-
Dachaufbauten	9, 19, 22, 26	292	Anhang ABV
Dacheinschnitte	19, 22	-	-
Dachflächenfenster	9, 19, 22	-	-
Dachformen	4, 5, 8, 19, 22, 26	49, 252, 292	Anhang ABV
Dachgeschoss siehe Geschosse			

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Energiegewinnung	9, 43	49, 238	1 ABV 18a RPG / 32a f RPV
Einkaufszentren	29	-	5 BBV II
Empfindlichkeitsstufe siehe Lärmschutz			
Enteignungsrecht	-	102, 110, 116, 241	-
Erholungszone	1, 33	61 f, 270	-
Erleichterungen siehe Abweichungen			
Erschliessung			
• von Grundstücken	-	234, 236 f, 240	ZGN
• im Quartierplan	-	90 f, 128, 166f	-
Fahrräder	41	242	-
Fahrzeugabstellplätze siehe Abstellplätze			
Fassadenbereich	7	50	-
Fassadenflucht	-	-	6 ABV
Fassadenhöhe	6, 25, 30, 32, 33	49, 50, 278 f	Anhang ABV
Fassadenlinie			
• Begriff	-	-	6a ABV
• projizierte	-	-	6b ABV
Fenster	10, 16, 19, 20, 23	301 f	20 ABV
Gebäudeabstand siehe Abstände			
Gebäudebreite	-	49	28 ABV
Gebäuelänge	6, 25, 30, 34, 38	49	28 ABV
Gebäudeteile			
• Vorspringende	11	100	6, 6c, 27 ABV
• Rückspringende	-	-	6, 6d, 27 ABV
Gemeinschaftsanlage			
• allgemein	33, 41, 42, 44	222 f	-
• beim Quartierplan	-	166 f	-
Gesamthöhe	28, 30, 33	49, 281	18 BBV II

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Geschlossene Bauweise siehe Bauweise			
Geschosse	6, 9, 25, 26, 30, 32	49, 275 f, 293	-
Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • Einordnung • Umgebungsgestaltung • Fassadengestaltung • Dachgestaltung 	3, 4 4, 14, 16, 17, 21, 24 10, 20, 23 8, 19, 22, 26	238, 71 73 - -	5 RSK, 10 f StrAV - 23 - 27 ABV Anhang ABV
Gestaltungsplanpflicht	36	83 ff	-
Gewerbezone	1, 29 f	56, 57	-
Grenzabstand siehe Abstände			
Grenzbau	38	287 f	-
Grundmasse	6, 25, 30, 32, 33	-	-
Hygiene	5	239, 300 f	8 f BBV I
Immissionsschutz	-	48, 49, 57, 226, 227	-
Innenrenovationen siehe Renovationen			
Kamine	19	292	19 BBV II
Kernzone	1, 3 f	50, 301, 302, 304	-
Kernzonenplan	2, 5, 7, 8, 14, 19, 20, 21, 35	50	10 VDNP
Kinderwagen	41	-	-
Kleinbauten und Anbauten	19, 21, 22, 39	49, 273	2a, 13, 25 ABV 18 BBV II
Lärmschutz	1, 31	57	43 LSV
Lauben	11	-	-
Liftnbauten	11	-	19a BBV II

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Massgebendes Terrain	14	258, 270, 281	5 ABV
Mehrhöhenzuschlag / Mehrlängenzuschlag siehe Abstände			
Modell	45	310	-
Nutzweise	3, 5, 27, 28, 29, 33	49 f, 56 f, 61 f, 65	18, 20 ABV
Öffentliche Bauten und Anlagen	1, 32	60	-
Öffentliches Interesse	36	22 f, 40, 186 f, 204	-
Pflichtparkplätze siehe Abstellplätze			
Räume			
• Anrechnung zur Ausnützung	-	255 f	10 ABV
• Anforderung	-	295 f, 299 f	-
Rechtsschutz	-	329, 333 f	OV BRG
Reklamen	14	309	1 ABV / 1 BVV
Rekurse	-	329 f	-
Renovationen	16	-	-
Sanitäre Einrichtungen	-	300	4 ABV
Satteldach siehe Dachformen			
Schattenwurf	-	284	30 ABV
Schlafräume	-	299 f	-
Schutzgebiet / Schutzobjekte	-	23, 203	-
Solaranlagen siehe Energiegewinnung			
Sonderbauvorschriften	-	79 ff	-

Begriff	Art. BZO	§§ PBG	Andere
Spiel- und Ruheflächen	42	-	3 ABV
Strassenabstand / Stellung siehe Abstände			
Türen	23	305	-
Überbauungsziffer	25, 28, 33	256, 259	11, Anhang ABV
Umgebungsgestaltung siehe Gestaltung			
Umnutzung	10, 11, 13, 20	-	RPG
Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	-	269	2b, 2c ABV
Unterschutzstellung	5	203 f, 213 f	25 KNHV
Verglaste Vorbauten	12	-	13 ABV
Verkaufsfläche	29	-	4, 5 BBV II
Verkehrsbaulinie	-	50, 51, 96 ff	-
Vorentscheide	-	323, 324	22 BVV
Vorprüfung Baugesuch	-	313, 319	-
Vorschriftswidrige Bauten und Anlagen	-	101, 117, 357 f	-
Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden	-	307	-
Wohnzonen	1, 25 f	52	-
Zone für öffentliche Bauten	1, 32	60	26, Anhang ABV
Zonen / Zonenplan	1, 2	48	-
Zugänge	-	-	ZGN
Zweck / Zonenzweck siehe Nutzweise			