



Gemeinde Niederweningen

# **Bau- und Zonenordnung**

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2013**

**Von der Baudirektion genehmigt am 21. Juli 2014 (BDV Nr. 86)**

## **Impressum**

Gemeinde Niederweningen  
Alte Stationsstrasse 19  
8166 Niederweningen  
[www.niederweningen.ch](http://www.niederweningen.ch)

Erarbeitet mit: tsp raumplanung, Theo Stierli + Partner AG, Zürich

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1</b>	<b>Zweck</b>	<b>1</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Zonenplan und Ergänzungspläne</b>	<b>1</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Gebühren</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>1</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen</b>	<b>1</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Kernzonen</b>	<b>2</b>
5.1	Ziel und Zweck	2
5.2	Zusätzliche Bewilligungspflicht	3
5.3	Umbau und Ersatzbauten	3
5.4	Grundmasse für Neubauten	3
5.5	Nutzweise	4
5.6	Dachgeschossausbau	4
5.7	Gestaltung, Einordnung	4
5.8	Strassenabstand	4
5.9	Fasadengestaltung	4
5.10	Dachgestaltung	5
5.11	Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte	6
5.12	Umgebungsgestaltung	7
5.13	Reklameanlagen	7
5.14	Aussenantennen	7
5.15	Kernzonen-Fachberater	7
<b>Art. 6</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>8</b>
6.1	Grundmasse	8
6.2	Bauweise	8
6.3	Nutzweise	8
6.4	Terrassenhäuser	8
<b>Art. 7</b>	<b>Wohn- und Gewerbebezonen</b>	<b>9</b>
7.1	Grundmasse	9
7.2	Nutzweise	9
<b>Art. 8</b>	<b>Industriezone und Gewerbezone</b>	<b>10</b>
8.1	Grundmasse	10
8.2	Nutzweise	10

<b>Art. 9 Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>10</b>
<b>Art. 10 Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen</b>	<b>10</b>
<b>Art. 11 Freihaltezone</b>	<b>10</b>
<b>3 Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<b>Art. 12 Ergänzende Vorschriften zu den Abständen</b>	<b>11</b>
12.1 Grosser und kleiner Grundabstand	11
12.2 Verminderter Grundabstand für Besondere Gebäude	11
12.3 Mindestabstand bei Näherbau	11
12.4 Abstand unterirdischer Bauten	11
12.5 Abstandsfreie Gebäude	11
12.6 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität	11
<b>Art. 13 Geschlossene Überbauung, erlaubter Grenzbau</b>	<b>12</b>
<b>Art. 14 Dachgestaltung</b>	<b>12</b>
<b>Art. 15 Fahrzeugabstellplätze</b>	<b>12</b>
<b>Art. 16 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</b>	<b>14</b>
<b>Art. 17 Spiel- und Ruheflächen</b>	<b>14</b>
<b>Art. 18 Terrainveränderungen</b>	<b>14</b>
<b>Art. 19 Umgebungsgestaltung</b>	<b>14</b>
<b>Art. 20 Energie</b>	<b>15</b>
<b>Art. 21 Solaranlagen</b>	<b>16</b>
<b>4 Weitere Festlegungen</b>	<b>16</b>
<b>Art. 22 Arealüberbauungen</b>	<b>16</b>
22.1 Mindestarealflächen	16
22.2 Abweichung von der Regelbauweise	16
22.3 Grenz- und Gebäudeabstände	16
22.4 Gebäudelänge	16
22.5 Nutzungsverlagerungen	17
<b>5 Schlussbestimmung</b>	<b>17</b>
<b>Art. 23 Inkrafttreten</b>	<b>17</b>

Technischer Anhang – Skizzen

## **Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederweningen**

Die Gemeinde Niederweningen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

### **1 Einleitung**

#### **Art. 1 Zweck**

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Niederweningen. Die Ziele der Bau- und Zonenordnung sind:

- Bewahrung des Dorfcharakters
- Sorgfältige und haushälterische Nutzung des Siedlungsgebiets
- Sparsamer Umgang mit energetischen Ressourcen
- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien
- Hohe Wohn- und Lebensqualität für die gesamte Bevölkerung
- Anstreben einer ausgewogenen Nutzungsmischung

#### **Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Kernzone gilt der detaillierte Kernzonenplan 1:2'500.

<sup>3</sup> Die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor. Sie können den entsprechenden Detailplänen entnommen werden.

#### **Art. 3 Gebühren**

Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen für die Bewilligung und die Baukontrolle eine kostendeckende Gebühr, welche in der kommunalen Gebührenordnung festgelegt ist.

### **2 Zonenvorschriften**

#### **Art. 4 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen ist.

<sup>2</sup> Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

## a. Bauzonen

Zone		ES <sup>1</sup>
Kernzone	K	III
Wohnzone 1.2	W1.2	II
Wohnzone 1.5	W1.5	II
Wohnzone 2.1	W2.1	II
Wohnzone 2.4	W2.4	II
Wohn- und Gewerbezone 2.1	WG2.1	III
Wohn- und Gewerbezone 2.4	WG2.4	III
Industriezone	I	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	II / III

## b. Freihalte- und Erholungszonen

Zone		ES
Freihaltezone	F	-
Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen	E	-

### Art. 5 Kernzonen

#### 5.1 Ziel und Zweck

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt den Erhalt von Einheit und Eigenart des Dorfkerns in seiner typischen Zürcher Unterländer Siedlungsstruktur sowie die sinnvolle Einordnung von Um- und Neubauten mit Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen.

<sup>2</sup> Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die nachfolgenden Bestimmungen gelten differenziert für die drei Kategorien „Ortsbaulich prägende Gebäude“, „Strukturbildende Gebäude“ und „Neubauten“.

---

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

## 5.2 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- <sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, deren Erstellung gesichert ist.

## 5.3 Umbau und Ersatzbauten

- <sup>1</sup> Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Eigenarten und des Gebäudeprofils (Lage, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung sowie Ausbildung der Fassade) umgebaut oder ersetzt werden.
- <sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen des Gebäudeprofils und kleinere bauliche Veränderungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes liegt.
- <sup>3</sup> Die strukturbildenden Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 5.4 ersetzt werden.
- <sup>4</sup> Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 5.4 ersetzt werden.

## 5.4 Grundmasse für Neubauten

Zone		K
Überbauungsziffer	max. %	35
Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge <sup>2</sup>	max. m	30.00
Kleiner Grundabstand	min. m	3.50
Grosser Grundabstand	min. m	5.00

Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude genügt ein allseitiger Grundabstand von 3.50 m.

<sup>2</sup> Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude bzw. bei geschlossener Bauweise zur Anwendung.

## **5.5 Nutzweise**

In der Kernzone sind Wohnungen, höchstens mässig störende Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe gestattet.

## **5.6 Dachgeschossausbau**

Das zweite Dachgeschoss darf soweit ausgebaut werden, als eine Belichtung über die Giebelfassade möglich ist.

## **5.7 Gestaltung, Einordnung**

<sup>1</sup> Alle Bauvorhaben haben durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit die herkömmliche charakteristische Bausubstanz und damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes in seinen Grundzügen zu respektieren und zu wahren.

<sup>2</sup> Sie haben sich hinsichtlich Gestaltung und Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

<sup>3</sup> Abweichungen von Abs. 1 und 2 dürfen nur bewilligt werden, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Bewilligungsbehörde kann zur Beurteilung einen Fachberater gemäss Art. 5.15 beiziehen.

## **5.8 Strassenabstand**

Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

## **5.9 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Gliederung, die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden hat die herkömmliche ortsübliche Bauweise zu respektieren.

<sup>2</sup> Der Wechsel von hellen Fassadenteilen (Mauerwerk, Fachwerk usw.) und dunklen Fassadenteilen (Scheunen, Täfer usw.) ist zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Balkone und Lauben sind unter dem traufseitigen Dachvorsprung und im Giebeldreieck gestattet. Sie dürfen nicht über die Giebelfassade bzw. den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen. Bei Neubauten dürfen sie bis 1 m über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen.

<sup>4</sup> Wintergärten ohne heiztechnische Installationen in heute gebräuchlichen Materialien sind bei Umbauten strukturbildender Gebäude und bei Neubauten bei sorgfältiger Einordnung zulässig.

<sup>5</sup> An ortsbaulich prägenden Gebäuden sind Roll- und Lamellenstoren nicht gestattet.

<sup>6</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Bei Umbauten, Renovationen und Ersatzbauten ortsbaulich prägender Gebäude sind sie mit aussen liegender Sprossenteilung zu versehen.

<sup>7</sup> Bei Umbauten strukturbildender Gebäude und bei Neubauten können bei sorgfältiger Gestaltung andere Fensterformen sowie Fenster ohne Sprossen und Gewände zugelassen werden.

<sup>8</sup> An ortsbaulich prägenden Gebäuden müssen bestehende Fenstergewände erhalten werden.

### **5.10 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung haben sich gut und zonentypisch in die gebaute Umgebung einzuordnen.

<sup>2</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.

<sup>3</sup> Aufschieblinge sind gestattet, sofern sie sich harmonisch ins Ortsbild einfügen. Die Neigungsdifferenz zum Hauptdach darf maximal 15° betragen.

<sup>4</sup> Für Besondere Gebäude, für Wintergärten und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer sowie angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung bis minimal 20° gestattet.

<sup>5</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

<sup>6</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude mit einer maximalen Höhe von 6.00 m und für Besondere Gebäude sind ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

<sup>7</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

<sup>8</sup> Dachvorsprünge haben traufseitig mindestens 80 cm und giebelseitig mindestens 40 cm zu betragen.

<sup>9</sup> Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

<sup>10</sup> Die Frontfläche von Kreuzgiebeln oder Kehrfirsten liegt in der Flucht der darunterliegenden Fassade und geht in diese über. Der Dachvorsprung wird dadurch unterbrochen.

<sup>11</sup> Kreuzgiebel sind besonders gut zu gestalten und müssen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

<sup>12</sup> Die Länge der Frontfläche von Kreuzgiebeln wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.

### 5.11 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte

- <sup>1</sup> Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sind besonders gut zu gestalten in Form, Material und Farbe. Sie haben in einem guten Verhältnis zur Dachfläche zu stehen.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten sind nur als Giebellukarnen oder Schlepogauben und nur im ersten Dachgeschoss zulässig, falls:
  - die äussere Frontfläche der Giebellukarnen inkl. Dachkonstruktion nicht grösser als 3.00 m<sup>2</sup> ist;
  - die Fronthöhe von Schlepogauben maximal 1.30 m beträgt (gemessen ab Ziegel Hauptdach bis Oberkante Ziegel Schlepogaube);
  - die Frontflächen von Schlepogauben als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke gestaltet sind;
  - sie nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sind;
  - für Dachaufbauten das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird;
  - das Dach von Aufbauten höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reicht;
  - die Trauflinie des Hauptdaches bei ortsbaulich prägenden und strukturbildenden Gebäuden nicht unterbrochen wird.
- <sup>3</sup> Pro Dachfläche ist nur eine Art Dachaufbauten zulässig.
- <sup>4</sup> Ochsenaugen sind nur auf strukturbildenden Gebäuden und Neubauten zur Belichtung unbeheizter Räume gestattet, sofern die Frontfläche höchstens 0.50 m<sup>2</sup> misst und sie sich in Material und Farbe gut in die Dachfläche einpassen. Es sind maximal vier Ochsenaugen pro Dachfläche zugelassen.
- <sup>5</sup> Dachflächenfenster sind zur Belichtung und Belüftung zulässig. Pro 20 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von maximal 0.56 m<sup>2</sup> Glaslicht möglich.
- <sup>6</sup> Dachflächenfenster sind dachflächenbündig auszuführen.
- <sup>7</sup> Dacheinschnitte sind nur bei Neubauten gestattet. Überdeckte Dacheinschnitte gelten als Dachaufbauten und müssen an das Viertel der Fassadenlänge angerechnet werden.

## **5.12 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Gebäude sind sorgfältig in das gewachsene Terrain einzufügen.
- <sup>2</sup> Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst zu belassen. Der gewachsene Boden darf um maximal 1.00 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Ausnahmen bilden Kellerzugänge und Garageneinfahrten.
- <sup>3</sup> Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten sowie ortstypische und prägende Objekte wie Bepflanzungen, Bäume, Brunnen und dergleichen möglichst zu erhalten.
- <sup>4</sup> Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.
- <sup>5</sup> Der Übergang zum Strassenraum soll möglichst offen ohne dichte Hecken oder Verbauungen gestaltet werden.
- <sup>6</sup> In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. In der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden oder in einem nicht einsehbaren Bereich des Grundstückes vorzusehen.

## **5.13 Reklameanlagen**

Nicht beleuchtete Eigenreklamen sind zulässig, wenn sie das Bild des Aussenraumes nicht beeinträchtigen.

## **5.14 Aussenantennen**

In der Kernzone sind sichtbare Aussenantennen nicht gestattet. Ausnahmen sind nur zulässig, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Orts- und Kulturgüterschutzes überwiegt.

## **5.15 Kernzonen-Fachberater**

Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater zulasten der Bauherrschaft beiziehen.

## Art. 6 Wohnzonen

### 6.1 Grundmasse

Zone		W1.2	W1.5	W2.1	W2.4
Gebäudehöhe	max. m	5.30	7.50	7.50	10.50
Firsthöhe	max. m	4.00	4.00	7.00	7.00
Gebäuelänge	max. m	20.00	25.00	25.00	30.00
Gesamtlänge <sup>3</sup>	max. m	25.00	30.00	30.00	35.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.20	1.50	2.10	2.40
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30	0.30	0.30	0.30
Baumassenziffer für Wintergärten <sup>4</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.10	0.10	0.15	0.20
Grosser Grundabstand	min. m	6.00	8.00	8.00	10.00
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00	4.00	5.00	5.00

### 6.2 Bauweise

Die Wohnzone W1.2 dient der Überbauung mit freistehenden und maximal zwei zusammengebauten Wohnhäusern. Die Wohnzone W1.5 dient der Überbauung mit freistehenden oder zusammengebauten Wohnhäusern.

### 6.3 Nutzweise

In den Wohnzonen W1.2, W1.5 und W2.4 sind Wohnungen und nicht störende Betriebe bis zu maximal einem Drittel, in der Wohnzone W2.1 bis zu maximal der Hälfte der zulässigen Baumasse des Hauptgebäudes zulässig. In den Wohnzonen sind sexgewerbliche Einrichtungen sowie Organisationen zur Sterbebegleitung nicht zulässig.

### 6.4 Terrassenhäuser

<sup>1</sup> Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind nur in der Wohnzone W1.2 und nur in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet zulässig. Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen.

<sup>2</sup> Es sind höchstens 4 Stufen einschliesslich eines reinen Garagengeschosses zugelassen. Beim Garagengeschoss darf die Zufahrt in der Breite von maximal 4.5 m sichtbar sein.

<sup>3</sup> Das dritte und vierte Geschoss sind gegenüber dem jeweils darunter liegenden um mindestens 3.0 m horizontal zurückzusetzen.

---

<sup>3</sup> Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Besonderen Gebäuden an Hauptgebäude bzw. bei geschlossener Bauweise zur Anwendung.

<sup>4</sup> Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (§13 ABV).

- <sup>4</sup> Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.
- <sup>5</sup> Die oberste Stufe darf flach gedeckt werden.
- <sup>6</sup> Es gilt die zonengemässe Gebäude- und Gesamtlängenbeschränkung.
- <sup>7</sup> Die Höhenbegrenzungslinie Q als Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe bezeichnet den maximal zulässigen Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Verbindungslinie der Oberkante der jeweils höchsten Bauteile (vgl. Skizze im Anhang).

## Art. 7 Wohn- und Gewerbezonon

### 7.1 Grundmasse

Zone		WG2.1	WG2.4
Gebäudehöhe	max. m	8.10	11.40
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge <sup>3</sup>	max. m	30.00	40.00
Gebäudebreite	max. m	20.00	25.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.10	2.40
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50	0.50
Baumassenziffer für Wintergärten <sup>4</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.20	0.20
Feiflächenziffer	min.	20 %	20 %
Grosser Grundabstand für Wohn- und Gewerbebauten	min. m	8.00	8.00
Kleiner Grundabstand	min. m	5.00	5.00

### 7.2 Nutzweise

- <sup>1</sup> Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.
- <sup>2</sup> Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr sind stark störenden Betrieben gleichgestellt.
- <sup>3</sup> Pro Grundstück ist mindestens ein Viertel der zulässigen Baumasse für Wohnnutzung vorzusehen.

## **Art. 8 Industriezone und Gewerbezone**

### **8.1 Grundmasse**

<b>Zone</b>		<b>I</b>	<b>G</b>
Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	9.00	6.00
Gesamthöhe (Gebäudehöhe inkl. First)	max. m	19.50	14.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	70.00
Grundabstand	min. m	3.50	3.50

### **8.2 Nutzweise**

<sup>1</sup> Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

<sup>2</sup> Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr sind stark störenden Betrieben gleichgestellt.

## **Art. 9 Zone für öffentliche Bauten**

<sup>1</sup> Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12.00 m.

<sup>2</sup> Zwischen Grundstücken und Gebäuden innerhalb der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalen Abstandsvorschriften.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

## **Art. 10 Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen**

<sup>1</sup> Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten.

<sup>2</sup> Zulässig sind höchstens Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8.10 m, die sich in die Umgebung einordnen.

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

## **Art. 11 Freihaltezone**

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich.

### **3 Allgemeine Bauvorschriften**

#### **Art. 12 Ergänzende Vorschriften zu den Abständen**

##### **12.1 Grosser und kleiner Grundabstand**

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

##### **12.2 Verminderter Grundabstand für Besondere Gebäude**

<sup>1</sup> Für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche von max. 50.00 m<sup>2</sup> beträgt der Grundabstand mindestens 1.75 m.

<sup>2</sup> Dieser verminderte Grundabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.

##### **12.3 Mindestabstand bei Näherbau**

Reduziert sich der Gebäudeabstand zweier Hauptgebäude aufgrund der Gewährung des Näherbaurechts, so ist in jedem Fall ein minimaler Gebäudeabstand von 3.50 m einzuhalten, wenn nicht zusammengebaut wird. Bei einem reduzierten Abstand oder beim Zusammenbau sind auf jeden Fall die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten.

##### **12.4 Abstand unterirdischer Bauten**

Gegenüber kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mindestens 2.50 m.

##### **12.5 Abstandsfreie Gebäude**

Für Gebäude gemäss §269 PBG gilt ein Grenzabstand von mindestens 1.00 m.

##### **12.6 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität**

<sup>1</sup> In allen Wohnzonen gilt für Erker, Balkone und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile ein reduzierter Grenzabstand.

<sup>2</sup> Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um maximal 2.00 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.

### **Art. 13 Geschlossene Überbauung, erlaubter Grenzbau**

- <sup>1</sup> In allen Bauzonen dürfen die Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden, sofern die zonengemässe maximale Gesamtlänge nicht überschritten wird.
- <sup>2</sup> Der Grenzbau für Hauptgebäude ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig.
- <sup>3</sup> Der Grenzbau für besondere Gebäude ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn gestattet, sofern sie insgesamt nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche bedecken. Besondere Gebäude mit einer Fläche unter 20 m<sup>2</sup> dürfen ohne spezielle feuerpolizeiliche Massnahmen erstellt werden.
- <sup>4</sup> Erfolgt der Grenzbau nicht gleichzeitig oder wird nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut, ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

### **Art. 14 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind folgende Dachformen zulässig:
  - In den Wohnzonen wie auch in den Wohn- und Gewerbebezonen Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20°. Ausgenommen sind Terrassenhäuser gem. Art. 6.4, die flach gedeckt werden dürfen.
  - In den Industrie- und Gewerbebezonen sind alle Dachformen zulässig.
- <sup>2</sup> In der Kernzone gelten die differenzierten Kernzonenvorschriften.
- <sup>3</sup> In allen übrigen Zonen gelten für besondere Gebäude bis zu 50.00 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Wintergärten keine Dachformvorschriften.
- <sup>4</sup> Gebäudeteile sowie Unterniveaubauten können – ausser in der Kernzone – flach gedeckt werden. Sie sind als befahr- oder begehbare Fläche in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen, als begehbare Terrasse auszubilden, extensiv zu begrünen oder zur Nutzung erneuerbarer Energien zu gebrauchen.
- <sup>5</sup> Dachaufbauten sind in den Wohnzonen nur im ersten Dachgeschoss zulässig.
- <sup>6</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln in ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ausnahmen sind im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energien zulässig. Für bestehende Dächer, die mit anderen Materialien gedeckt sind, gilt bei Renovationen und Umbauten eine Bestandesgarantie.

### **Art. 15 Fahrzeugabstellplätze**

- <sup>1</sup> Die Zahl der Personenwagen-Parkplätze (PP) wird nach den Benützerkategorien aufgrund der Nutzungsart der Bauten ermittelt. Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind folgende Abstellplätze oder Garagen zu erstellen:

	<b>Abstellplätze/ Garagen</b>
a) Bei Wohneinheiten mit bis zu 2 Zimmern oder bis zu 80 m <sup>2</sup> mGF <sup>5</sup>	1
b) Bei Wohneinheiten mit mehr als 2 Zimmern oder über 80 m <sup>2</sup> mGF	1.5
c) Bei Einfamilienhäusern	2
d) Pro 80 m <sup>2</sup> mGF von Büros, Kleingewerbe und Geschäftsbauten sowie für Besucher pro 300 m <sup>2</sup> mGF	1 1
e) Für Restaurants, Cafés pro 4 Sitzplätze	1

<sup>2</sup> Für die übrigen Nutzungen bemisst sich die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Parkplätze gemäss der aktuellen kantonalen Wegleitung bzw. nach der geltenden VSS-Norm.

<sup>3</sup> Bei speziellen Nutzungen, bei besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bemisst sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.

<sup>4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern oder bei Gesamtüberbauungen von Einfamilien- und Reihenhäusern ist pro vier Wohnungen zusätzlich mindestens ein Abstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.

<sup>5</sup> Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen ab 0.5 sind aufzurunden.

<sup>6</sup> In den Gebieten mit ÖV-Güteklassen B oder C können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Parkplätzen ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf durch ein Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann.

<sup>7</sup> Besucherparkplätze können reduziert werden, wenn die Mehrfachnutzung von Parkplätzen oder die Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen nachgewiesen werden.

<sup>8</sup> In den Wohnzonen W1.2 und W1.5 werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Erschliessungen zu dienen hat und die Verkehrssicherheit gemäss § 244 PBG gewährleistet bleibt.

<sup>9</sup> In den übrigen Zonen gelten Garagenvorplätze nicht als Fahrzeugabstellplätze.

<sup>10</sup> Abstellplätze und ihre Zufahrten sind so anzuordnen, dass die umgebende Grünfläche nicht wesentlich geschmälert wird.

---

<sup>5</sup> mGF = massgebliche Geschossfläche mit allen dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räumen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen sowie Trenn- und Aussenwänden.

### **Art. 16 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder**

- <sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. Abstellplätze für Fahrräder sind mehrheitlich oberirdisch anzuordnen, gedeckt auszuführen und mit einer zweckmässigen Sicherungsmöglichkeit gegen Diebstahl auszuführen.
- <sup>2</sup> Bei gewerblich genutzten Bauten mit Publikumsverkehr sind ausreichende Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen.
- <sup>3</sup> In Langzeitparkierungsanlagen für Zweiräder sind nach Möglichkeit Stromanschlüsse für Ladevorrichtungen von Elektrofahrern vorzusehen.
- <sup>4</sup> Die erforderliche Anzahl der Fahrradabstellplätze nach Nutzungsart und -intensität richtet sich nach der aktuellen kantonalen Empfehlung sowie der geltenden VSS-Norm.

### **Art. 17 Spiel- und Ruheflächen**

- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhausssiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruhefläche auszugestalten.
- <sup>2</sup> Sie haben eine Fläche von 10.00 m<sup>2</sup> pro 150 m<sup>3</sup> anrechenbare Baumasse aufzuweisen.

### **Art. 18 Terrainveränderungen**

- <sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken und müssen eine gute Gesamterscheinung ergeben.
- <sup>2</sup> Das gewachsene Terrain<sup>6</sup> darf in der Wohnzone W1.2 um höchstens 2.00 m, in allen anderen Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.

### **Art. 19 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Bei der Bepflanzung der Umgebung sind standortgerechte, möglichst einheimische Pflanzen zu bevorzugen.
- <sup>2</sup> Stützmauern und Böschungen sind möglichst naturnah zu gestalten.

---

<sup>6</sup> Gemäss § 5 Abs. 2a ABV

<sup>3</sup> In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen der Umschwung differenziert zu gestalten. Dieser soll in Bereiche mit Pflanzengärten, individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen sowie gemeinsam nutzbare Einrichtungen und Anlagen (wie Spielflächen und Spielplätze, Hobby- und Freizeiträume, Grillplatz usw.) aufgeteilt werden.

## **Art. 20 Energie**

<sup>1</sup> Im ganzen Gemeindegebiet sind bei allen Bauten und Anlagen generell minimale Emissionen und ein niedriger Energieverbrauch gemäss dem neuesten technischen Stand anzustreben.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann die Grundeigentümer dazu verpflichten, ihr Gebäude innert angemessener Frist an das Leitungsnetz einer öffentlichen Fernwärmeversorgung gemäss kommunalem Energieplan anzuschliessen. Nicht zum Anschluss verpflichtet sind Gebäude, die die benötigte Energie für Heizung und das Warmwasser zu mindestens drei Vierteln aus Umwelt- und Abwärme oder erneuerbaren Energien beziehen. Ausgenommen sind ebenso energieeffiziente Bauten wie Minergie- oder Passivenergiehäuser.

<sup>3</sup> Die Gemeinde empfiehlt, jedem Baugesuch, das einen Neubau oder eine energietechnisch relevante und bewilligungspflichtige Sanierung mit einer Investitionssumme ab 200'000 Fr. betrifft, einen Nachweis zur Prüfung der thermischen oder elektrischen Nutzung von Solarenergie beizufügen. Der Nachweis<sup>7</sup> umfasst folgende Angaben, sofern diese nicht bereits Bestandteil der Baueingabe sind:

- Vorgesehene Energiequelle für die Bereitstellung des Warmwassers
- Dachexposition und Dachneigung
- Absorberfläche (für Wohnen Minimum Standardwert, elektrisch: 16 m<sup>2</sup>, was rund 2 kW entspricht; thermisch: 4 m<sup>2</sup>; Gewerbe: Schätzung in Abhängigkeit zur nutzbaren Dachfläche)
- Grobe Kostenschätzung für die Erstellung einer Solaranlage und Angaben zu den Förderbeiträgen
- Schätzung zum prozentualen Beitrag der Anlage an den Warmwasser- bzw. den Stromverbrauch.

Der Nachweis ist nicht erforderlich, wenn

- eine Standardlösung gemäss Energienachweis in Verbindung mit einer Solaranlage gewählt wird;
- eine nachvollziehbare Begründung vorgelegt wird, warum auf die Prüfung einer Anlage zur Nutzung der Solarenergie verzichtet werden kann.

---

<sup>7</sup> Die Form des Nachweises ist offen. Die Bauverwaltung stellt Informationen zur Berechnung von Kosten, Förderbeiträgen und prozentualen Beiträgen an Warmwasser- und Stromverbrauch zur Verfügung.

## **Art. 21 Solaranlagen**

- <sup>1</sup> Solaranlagen, die sowohl Anlagen zur Warmwassererzeugung und Heizungsunterstützung (Solarthermie) wie auch Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaik) umfassen, sind sorgfältig anzuordnen.
- <sup>2</sup> Solaranlagen sind möglichst als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren oder als aufliegende Elemente als zusammenhängende rechteckige Fläche entsprechend der Dachneigung flach aufliegend und parallel zu Dachfirst und Dachrand zu realisieren.

## **4 Weitere Festlegungen**

### **Art. 22 Arealüberbauungen**

#### **22.1 Mindestarealfächen**

In den Wohnzonen W1.5 und W2.1 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG2.1 beträgt die Mindestarealfäche 3'000 m<sup>2</sup>, in der Wohnzone W2.4 und in der Wohn- und Gewerbezone WG2.4 mindestens 5'000 m<sup>2</sup>. In der Zone W1.2 sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

#### **22.2 Abweichung von der Regelbauweise**

- <sup>1</sup> Die Baumassenziffer kann um ein Zehntel erhöht werden. Die Gebäudehöhe kann in den Wohnzonen W1.5 und W2.1 auf 8.10 m erhöht werden, in der Wohnzone W2.4 auf 11.40 m. Dabei gelten erhöhte Anforderungen gemäss § 71 PBG; insbesondere ist ein Energiekonzept gemäss Abs. 2 erforderlich.
- <sup>2</sup> Für Arealüberbauungen ist ein Energiekonzept zu erstellen, wobei minimale Emissionen und ein niedriger Energieverbrauch gemäss dem neuesten technischen Stand umgesetzt werden. Die Anforderungen des MINERGIE-Standards oder eines vergleichbaren Standards sind einzuhalten.

#### **22.3 Grenz- und Gebäudeabstände**

- <sup>1</sup> Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.
- <sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauungen sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

#### **22.4 Gebäudelänge**

- <sup>1</sup> Die maximale Gebäude- bzw. Gesamtlänge in den Zonen W1.5, W2.1 und WG2.1 beträgt 35.00 m; in den Zonen W2.4 und WG2.4 40.00 m.
- <sup>2</sup> Fassaden mit einer Länge von über 18.00 m sind um mindestens ein Zehntel ihrer Länge zu staffeln.

## **22.5 Nutzungsverlagerungen**

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel zulässig.

## **5 Schlussbestimmung**

### **Art. 23 Inkrafttreten**

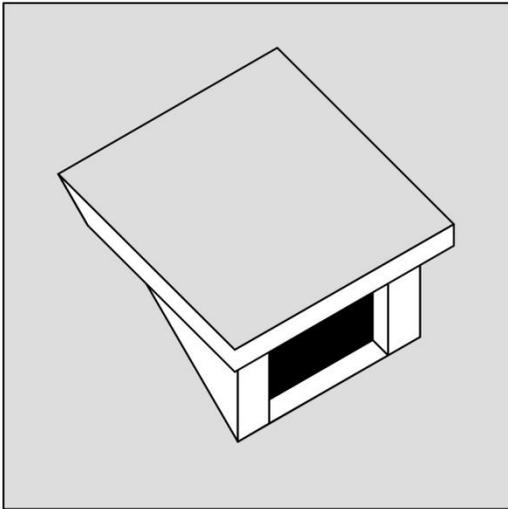
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

# Technischer Anhang – Skizzen

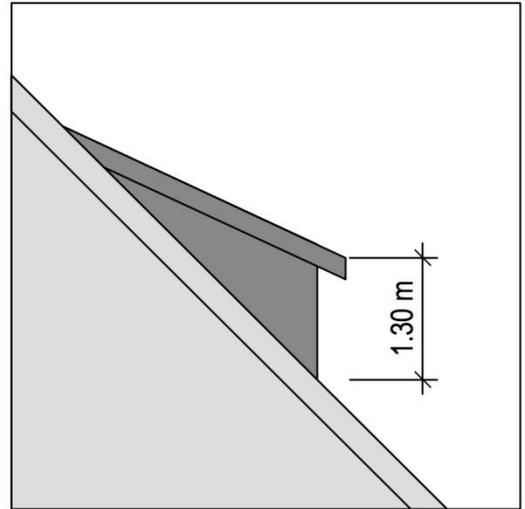
## Dachaufbauten gemäss Art. 5.11

### Schleppgaube

Isometrie

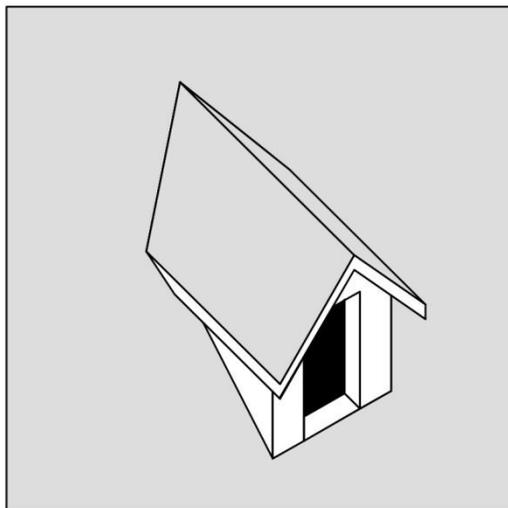


Seitenansicht, max. Fronthöhe

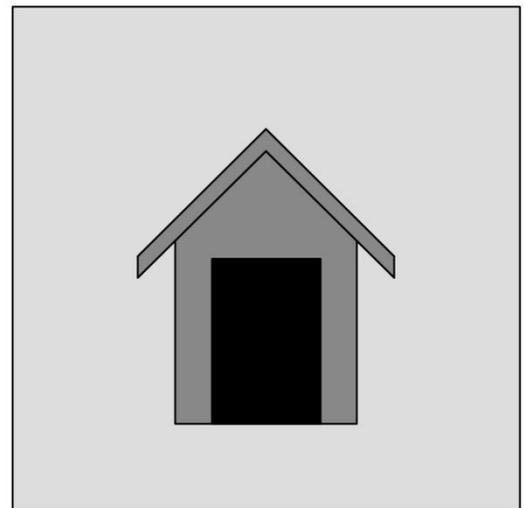


### Giebellukarne

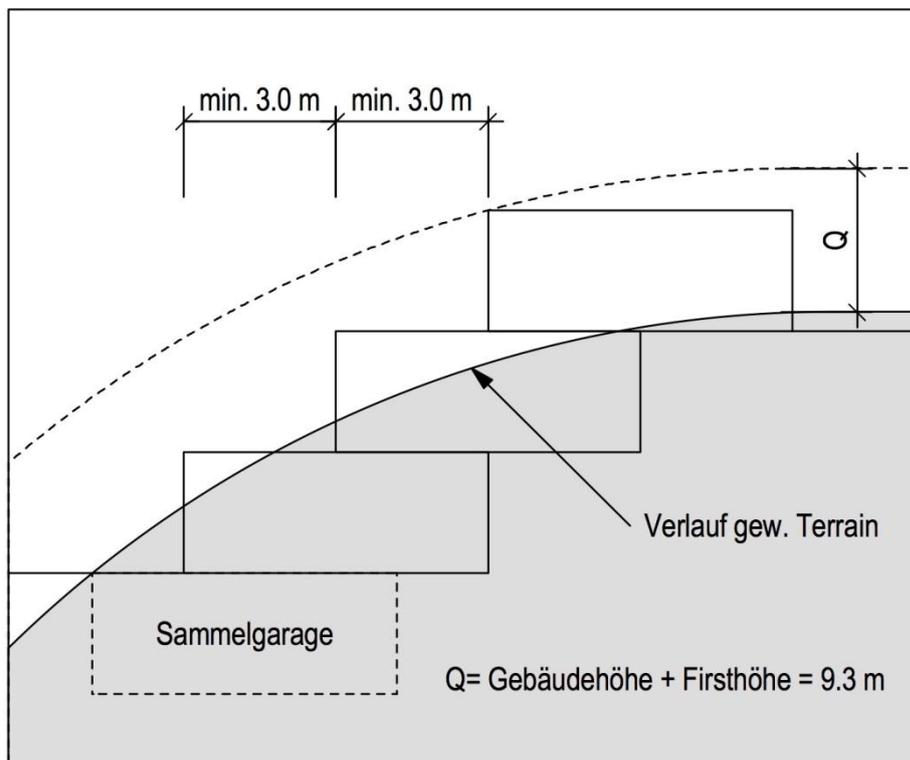
Isometrie



Frontansicht, äussere Frontfläche



## Terrassenhaus gemäss Art. 6.4



## Messweise von Gebäude- und Firsthöhe gemäss Planungs- und Baugesetz

