

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schlatt

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Oktober 2021

Von der Baudirektion teilweise nichtgenehmigt am 22. Februar 2023
mit Verfügung BDV Nr. 1201/22

Gemäss Verfügung Nr. 1201/22 der Baudirektion Zürich vom 22. Februar 2023 zur Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung - teilweise Nichtgenehmigung, Dispositiv II bis IV werden die beantragten Zonenplanänderungen «Waltenstein-Berg» und «Oberschlatt-Unterdorf», die zugehörigen Bestimmungen in Art. 22 bis 32 der BZO (Weilerkernzonenvorschriften KW, Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf) und Art. 49 BZO (Mehrwertabgabeverzicht) nicht genehmigt.

Zu den beantragten Zonenplanänderungen inkl. den Bauvorschriften ist keine Nachfolgeregelung möglich, die Inhalte werden aufgehoben. Für die Bestimmung von Art. 49 BZO (Verzicht auf eine kommunale Mehrwertabgabe) ist eine Nachfolgeregelung möglich. Bis zur Nachfolgeregelung wird Art. 49 aufgehoben.

Inhaltsverzeichnis

I.	Zoneneinteilung und Zonenplan.....	3
II.	Kernzonenvorschriften	4
	a. Kernzone I	4
	b. Kernzone II	7
	c. Weilerkernzonen KW, Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf	9
III.	Wohnzonenvorschriften.....	10
IV.	Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	11
V.	Weitere Bestimmungen.....	11
	d. Abstandsvorschriften	11
	e. Grenz- und Zusammenbau	12
	f. Fahrzeugabstellplätze	12
	g. Ausstattungen und Ausrüstungen	13
VI.	Mehrwertausgleich	13
VII.	Schlussbestimmungen	13

I. Zoneneinteilung und Zonenplan

Zoneneinteilung

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

1. Bauzonen:		<u>ES</u>
- Kernzone I	K I	III
- Kernzone II	K II	III
- Weilerkernzone	K w	III⁴
- Wohnzone W1	W 1	II
- Wohnzone W2	W 2	III
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
2. Kommunale Freihaltezone	F	*)
3. Reservezone	R	-

*) Festlegung im Einzelfall gemäss Eintrag im Zonenplan

Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 2

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan und die Ergänzungspläne massgebend.

² Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergibt sich aus dem Zonenplan im Mst. 1:5000.

³ Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

¹ Gemäss Verfügung Nr. 1201/22 der Baudirektion Zürich vom 22. Februar 2023 zur Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung - teilweise Nichtgenehmigung, Dispositiv II bis IV, werden die beantragten Weilerkernzonenpläne «Waltenstein-Berg» und «Oberschlatt-Unterdorf», und die zugehörigen Bestimmungen in Art. 22 bis 32 nicht genehmigt. Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf entsprechen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone. Für die Ausgestaltung von Weilerkernzonen als Nichtbauzonen besteht derzeit keine rechtliche Grundlage.

II. Kernzonenvorschriften

a. Kernzone I

Zweck

Art. 3

Die Kernzone I bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder von Waltenstein, Unterschlatt, Oberschlatt und Nussberg.

Nutzweise

Art. 4

¹ In der Kernzone I sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.

² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze, Materialablagerungsstätten und dergleichen.

Bestehende

Art. 5

Hauptgebäude

¹ Beim Umbau und Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.

² Geringfügige Abweichungen von Lage, Grundriss und Profil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Neubauten in der Kernzone I

Art. 6

¹ Neue Hauptgebäude haben in Stellung, Kubatur, Firstrichtung, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschoss	max.	2
- Dachgeschoss	max.	2
- Allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m
- Gesamthöhe	max.	12.0 m
- Gebäudelänge	max.	25.0 m
- Gesamtlänge	max.	40.0 m
- traufseitige Fassadenhöhe		7.5 m

³ Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann.

⁴ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

⁵ Eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss Art. 39 kann zugelassen oder verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung in das Orts- und Strassenbild erreicht wird.

Dachgestaltung

Art. 7

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren soll. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von §2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.

² Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

³ Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, nur im 1. Dachgeschoss, in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche einer Aufbaute darf 3.0 m² nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster, in stehender Rechteckform, sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.75 m² zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.

⁵ Bei den herkömmlichen ehemaligen Bauernhäusern mit Wohn- und Ökonomie teil sind Quer- und Kreuzfirste nicht zulässig.

⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV, können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.

Fassadengestaltung

Art. 8

¹ Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.

² Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

³ Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fenster- bzw. Schiebeläden und Haustüren sind in Form und Material ortsüblich zu gestalten.

Verglaste Bauteile

Art. 9

Unbeheizte und beheizte, verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten etc. sind zulässig, wenn:

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

Umgebungsgestaltung

Art. 10

¹ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzusehen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.

² Bepflanzungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze, usw. müssen als wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung auf das Ortsbild Rücksicht nehmen.

³ Reklamen sind nur am Erdgeschoss und in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

Fassadenrenovierungen,

Dachsanierungen

Art. 11

Fassadenrenovierungen und Dachsanierungen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.

Abbruchbewilligungspflicht

Art. 12

¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Besonders gute Gestaltung

Art. 13

¹ Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.

b. Kernzone II

Zweck

Art. 14

Die Kernzone II bezweckt die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Bauten.

Nutzweise

Art. 15

In der Kernzone II sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.

Grundmasse

Art. 16

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschoss	max.	2
- Dachgeschoss	max.	2
- Allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m
- Gesamthöhe	max.	12.0 m
- Gebäudelänge	max.	25.0 m
- Gesamtlänge	max.	40.0 m
- traufseitige Fassadenhöhe		7.5 m

² Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann.

³ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

⁴ Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Stellung der Bauten

Art. 17

Bauten sind bezüglich Stellung, Kubatur, Firstrichtung und Proportionierung sorgfältig in die bauliche und insbesondere landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Dachgestaltung

Art. 18

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV sind auch andere Dachformen zulässig

² Dachaufbauten sind auf einer Gesamtbreite von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge, nur im 1. Dachgeschoss und in der Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 3.0 m² nicht übersteigen.

³ Dacheinschnitte sind in die zulässige Breite für Dachaufbauten einzurechnen. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

⁴ Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 0.75 m² sind zugelassen.

⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.

Fassadengestaltung

Art. 19

¹ Bei der Fassadengestaltung ist auf die herkömmliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

² Gesamtfläche, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

Umgebungsgestaltung

Art. 20

Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht. Notwendige Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Besonders gute Gestaltung

Art. 21

¹ Es können für Projekte mit einer besonders guten Gestaltung im Sinne von § 71 des PBG, welche zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortsbildes beitragen, Abweichungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.

² Der Gemeinderat kann dazu ein unabhängiges Fachgutachten einholen oder eine Fachkommission einsetzen.

c. Weilerkernzonen KW, Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf ²

Art. 22

Art. 23

Art. 24

Art. 25

Art. 26

Art. 27

Art. 28

Art. 29

Art. 30

Art. 31

Art. 32

² Gemäss Verfügung Nr. 1201/22 der Baudirektion Zürich vom 22. Februar 2023 zur Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung - teilweise Nichtgenehmigung, Dispositiv II bis IV, werden die beantragten Weilerkernzonenpläne «Waltenstein-Berg» und «Oberschlatt-Unterdorf», und die zugehörigen Bestimmungen in Art. 22 bis 32 nicht genehmigt. Waltenstein-Berg und Oberschlatt-Unterdorf entsprechen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone. Für die Ausgestaltung von Weilerkernzonen als Nichtbauzonen besteht derzeit keine rechtliche Grundlage.

III. Wohnzonenvorschriften

Grundmasse

Art. 33

¹ Zone		W1	W2
Vollgeschosse	max.	1	2
Dachgeschosse	max.	1	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	-
Ausnützungsziffer	max.	20 %	30 %
Grenzabstände:			
- Kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m
- Grosser Grundabstand	min.	10.0 m	10.0 m
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max.	25.0 m	30.0 m
traufseitige Fassadenhöhe		6.0 m	7.5 m

² Die Flächen im anrechenbaren Untergeschoss der Zone W1 dürfen maximal zur Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden.

³ Liegt das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer auf 30 %.

Dachgestaltung

Art. 34

Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV sind auch andere Dachformen gestattet.

Nutzweise

Art. 35

Neben Wohnungen sind in der Zone W1 nicht störende Betriebe und in der Zone W2 auch mässig störende Betriebe zugelassen.

Untergeschoss

Art. 36

¹ Das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 darf, sofern die Geländeneigung mehr als 10° beträgt, bergseits nicht in Erscheinung treten.

Umgebungsgestaltung

² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagenzufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.

IV. Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Ausnützung

Art. 37

Folgende Grundmasse dürfen nicht überschritten werden:

- | | | |
|-----------------------------|------|--------|
| - Vollgeschosse | max. | 3 |
| - Grenzabstand | min. | 5.0 m |
| - traufseitige Fassadenhöhe | | 11.4 m |

Dachgestaltung

Art. 38

¹ Bei Hauptgebäuden, sowie bei Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a der ABV sind alle Dachformen zulässig.

² Sofern Flachdächer nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden sind diese extensiv zu begrünen.

V. Weitere Bestimmungen

d. Abstandsvorschriften

Abstand gegenüber Strassen

Art. 39

¹ Bei Staats- und Gemeindestrassen, sowie bei privaten Strassen und öffentlichen Wegen haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen, von 3.5 m gegenüber Wegen, unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Unterniveaubauten einen solchen von 4.0 m resp. 2.0 m einzuhalten.

² Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV, welche als Fahrzeugunterstände dienen, möglichst offen und mit einer Leichtkonstruktion erstellt werden, dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit 2.0 m an die Strassengrenze gestellt werden.

Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 40

Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.

Mehrlängenzuschlag

Art. 41

In den Bauzonen W1 und W2 ist sowohl der kleine als auch der grosse Grundabstand bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.

Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten

Art. 42

¹ Der Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a der ABV beträgt mindestens 3.5 m.

² Für Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.

e. Grenz- und Zusammenbau

Grundsatz

Art. 43

In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn

- an ein bestehendes Gebäude auf dem Nachbargrundstück angebaut wird oder
- die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und
- dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Umgebungsgestaltung

Art. 44

Für die Umgebungsgestaltung sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

f. Fahrzeugabstellplätze

Motorfahrzeuge

Art. 45

¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.

³ Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz.

⁴ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- a) pro 80 m² Geschossfläche für Wohnungen; mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung;
- b) pro 6 Sitzplätze in Restaurants;
- c) pro 50 m² Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe.

⁵ Zusätzlich zu den gemäss Abs. 4 lit. a notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern pro 2 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.

⁶ In den übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Personenwagenabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Stärke des mit dem Bauvorhaben voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Die Berechnung erfolgt in Anwendung der entsprechenden Richtlinien und Wegleitungen der Baudirektion. Es kann ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.

⁷ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 4 verlangt werden.

g. Ausstattungen und Ausrüstungen

**Fahrräder,
Kinderwagen,
Container**

Art. 46

Bei grösseren Überbauungen und Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Container, sowie Kompostierplätze bereitzustellen.

Empfangsanlagen

Art. 47

Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.

Solaranlagen

Art. 48

¹ Solaranlagen sind zugelassen. Sie haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und sind insbesondere in den Kernzonen gut in die Dachlandschaft einzuordnen. Die Details der Anlagen sind insbesondere bezüglich Lage, Material und Farbe so auszuführen, dass sie in den Dachflächen möglichst wenig auffallen.

² Nach aussen in Erscheinung tretende Ausrüstungen und Ausstattungen sind sorgfältig in Gebäude und Umgebung einzupassen

VI. Mehrwertausgleich ³

**Verzicht auf die Erhebung einer
Mehrwertabgabe**

Art. 49

VII. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 50

¹ Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schlatt, welche die Gemeindeversammlung am 28. Oktober 2021 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat hat die Inkraftsetzung am 16. Juni 2023 gemäss § 6 PBG publiziert.

² Damit wird die Bau- und Zonenordnung vom 27. Juni 1997 aufgehoben.

³ Gemäss Verfügung Nr. 1201/22 der Baudirektion Zürich vom 22. Februar 2023 zur Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung - teilweise Nichtgenehmigung, Dispositiv IV, wird die Bestimmung in Art. 49 der BZO, Verzicht auf Mehrwertausgleich, nicht genehmigt. Es ist eine Nachfolgeregelung erforderlich.