



Kanton Zürich

Gemeinde Schleinikon

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung Revision 2009

(Genehmigungsvermerke siehe Seite 18)

Inhaltsverzeichnis

Zonenordnung	4
1 Erlass	4
1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne	4
2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	5
2.1 Bauzonen.....	5
2.2 Weitere Zonen	5
3 Kernzone K	5
3.1 Ziel und Zweck.....	5
3.2 Zusätzliche Bewilligungspflicht.....	6
3.3 Umbau und Ersatzbauten	6
3.4 Grundmasse für Neubauten	6
3.5 Nutzweise	7
3.6 Gestaltung von Bauten	7
3.7 Fassadengestaltung	7
3.8 Dachform, Dacheindeckung	7
3.9 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	8
3.10 Kreuz- und Kehrfirste.....	9
3.11 Umgebungsgestaltung	9
3.12 Reklameanlagen.....	9
3.13 Fachberatung.....	10
4 Wohnzonen	10
4.1 Grundmasse.....	10
4.2 Wohnzone niedriger Dichte WnD	10
4.3 Wohnzone mittlerer Dichte WmD	11
4.4 Wohn- und Gewerbezone WG	11

5 Zone für öffentliche Bauten öB	12
6 Reservezone R	12
7 Ergänzende Bauvorschriften	12
7.1 Geschlossene Überbauung	12
7.2 Umgebungsgestaltung	14
7.3 Fahrzeugabstellplätze	14
7.4 Kinderspiel- und Ruheflächen	15
7.5 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Gartengeräte	15
7.6 Aussenantennen.....	15
7.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	16
8 Arealüberbauungen	16
8.1 Mindestarealfächen.....	16
8.2 Ausnutzungszuschlag.....	16
8.3 Inkrafttreten	17
Technischer Anhang	19
9 Dachvorsprünge und Dachformen	19
10 Dachaufbauten und Balkone.....	20

Abkürzungsverzeichnis

Übergeordnete Gesetze und Verordnungen

Bundeserlasse

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Verordnung über die Raumplanung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LSV	Lärmschutzverordnung
LRV	Luftreinhalte-Verordnung

Sämtliche Bundesgesetze und –verordnungen sind auf dem aktuellen Stand im Internet unter www.admin.ch abrufbar.

Kantonale Erlasse

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz), Ordnungsnummer 700.1
ABV	Allgemeine Bauverordnung , Ordnungsnummer 700.2
BBV I	Besondere Bauverordnung I
BBV II	Besondere Bauverordnung II
BVV	Bauverfahrensverordnung, Ordnungsnummer 700.6
BVVA	Anhang zur Bauverfahrensverordnung
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien), Ordnungsnummer 700.5
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Pflanzabstände, Zäune), Ordnungsnummer 230

Sämtliche kantonalen Gesetze und Verordnungen sind auf dem aktuellen Stand im Internet unter www.zhlex.zh.ch abrufbar.

Zonenordnung

1 Erlass

- ¹ Die Gemeinde Schleinikon 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.
- ² Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

- ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5'000, die Gewässerabstandslinienpläne 1:500 und der Kernzonenplan 1:2'500 massgebend.
- ² Diese Detailpläne 1:500 und 1:2'500 gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor.
- ³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

- ¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.
- ² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

2.1 Bauzonen

Neue Zonenbezeichnung	Code	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II
Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	III

2.2 Weitere Zonen

Reservezone	R	
-------------	---	--

3 Kernzone K

3.1 Ziel und Zweck

Diese Vorschriften für die Kernzone haben die Erhaltung von Eigenart und Einheit der Dorfkerne und ihrer Umgebung zum Ziel. Die Ortskerne können baulich ergänzt und erweitert werden.

3.2 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- ¹ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern und Türen, Toren und weiteren Fassadenteilen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs sind bewilligungspflichtig.
- ² Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

3.3 Umbau und Ersatzbauten

- ¹ Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung ihrer bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform, Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.
- ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- ³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
- ⁴ Die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Ziffer 3.4 fallen ausser Betracht.
- ⁵ Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 bis 4 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.4 ersetzt werden.

3.4 Grundmasse für Neubauten

Zone		K
Gebäudehöhe	max. m	7.5
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.0
Grenzabstand	min. m	5.0
Gebäudebreite	max. m	14.0

3.5 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

3.6 Gestaltung von Bauten

Wintergärten gemäss ABV § 10c, gedeckte Pergolen und kleine Vordächer dürfen auch in heute gebräuchlichen Materialien erstellt werden, sofern sie sich gut in die bestehenden Gebäude einordnen.

3.7 Fassadengestaltung

- ¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.
- ² Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem harmonischen Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.
- ³ Bei Renovationen von Wohnteilen und bei den im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden sind die bestehenden Fenster mit Sprossen zu versehen. Bei Umbauten von bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie bei Neubauten können Fenster ohne Sprossen zugelassen werden, diese Regelungen erfordern ein Fachgutachten nach Art. 3.13.
- ⁴ Balkone dürfen nicht mehr als 1m über den traufseitigen Dachvorsprung und nicht über das Ortgesimse hinausragen.

3.8 Dachform, Dacheindeckung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 43° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind harmonisch zu gestalten.

- ² Für Besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Sattel- und Schleppdächer mit einer Neigung von mind. 20° a T. gestattet.
- ³ Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- ⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.
- ⁵ Die Unterschreitung der Minimalmasse erfordert ein Fachgutachten nach Art. 3.13.

3.9 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren

- ¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur mit der Frontfläche in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie müssen sich in Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen. Auf demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.
- ² Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.45 m² Glaslicht und Ochsenaugen bis max. 80 cm Breite sind zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- ³ Pro vertikale Dachfläche von 12 m² ist ein Dachflächenfenster zulässig. Bruchteile dürfen aufgerundet werden.
- ⁴ Lichtbänder zur Beleuchtung des Dachgeschosses sind zugelassen, sofern ein Fachgutachter gemäss Art. 3.13 beigezogen wird. Sie müssen sich in Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.
- ⁵ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.

- ⁶ Die Frontfläche von Giebellukarnen darf max. 2.50 m², die Fronthöhe von Schleppgauben max. 80 cm betragen.
- ⁷ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- ⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- ⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- ¹⁰ Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3.10 Kreuz- und Kehrfirste

- ¹ Kreuz- und Kehrfirste sind, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen, gestattet.
- ² Die Breite der Frontfläche von Kehr- oder Kreuzfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.

3.11 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern. Markante Bäume oder Baumgruppen sind möglichst zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

3.12 Reklameanlagen

- ¹ Die Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.
- ² Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

3.13 Fachberatung

- ¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.
- ² Er kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.

4 Wohnzonen

4.1 Grundmasse

Zone		WnD	WmD
Gebäudehöhe	max. m	4.8	7.5
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	20.0	20.0
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0
Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0

4.2 Wohnzone niedriger Dichte WnD

4.2.1 Nutzweise, Immissionen

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und die üblichen Arbeitszeiten am Tag einhalten, zulässig.

4.2.2 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 43° a.T. zulässig.
- ² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.

4.3 Wohnzone mittlerer Dichte WmD

4.3.1 Nutzweise, Immissionen

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und die üblichen Arbeitszeiten am Tag einhalten, zulässig.

4.3.2 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 43° a.T. zulässig.
- ² Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.

4.4 Wohn- und Gewerbezone WG

4.4.1 Grundmasse

Zone		WG
Gebäudehöhe	max. m	8.1
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0
Grenzabstand	min. m	5.0
Gebäudebreite	max. m	14.0

4.4.2 Nutzweise, Immissionen

Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

4.4.3 Dachform

- ¹ Auf Hauptbauten sind Satteldächer zu erstellen.
- ² Die Dachneigung hat 30° bis 43° a.T. zu betragen.
- ³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

5 Zone für öffentliche Bauten öB

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8.10 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

6 Reservezone R

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

7 Ergänzende Bauvorschriften

7.1 Geschlossene Überbauung

In der Wohnzone WnD dürfen Hauptgebäude und Besondere Gebäude aneinander gebaut werden. Dabei darf eine Länge über alles von 50.00 m nicht überschritten werden. Ziffer 7.1.1 findet keine Anwendung.

7.1.1 Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden

Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50.00 m² nicht zu berücksichtigen.

7.1.2 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für besondere Gebäude

- ¹ Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von maximal 8.00 m dürfen ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.
- ² Für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.

7.1.3 Grenzbau für Hauptgebäude

- ¹ Hauptgebäude dürfen auf die Grenze gestellt werden.
- ² Das Grenzbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen. "
- ³ Hauptgebäude haben gegenüber Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 5 m, besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

7.1.4 Näherbau

Der Näherbau ist bis auf 5 m Gebäudeabstand für Mehrfamilienhäuser und 4 m für Einfamilienhäuser gestattet, falls das schriftliche Einverständnis des Nachbarn vorliegt. Das Näherbaurecht ist im Grundbuch eintragen zu lassen.

7.1.5 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von min. 3.50 m.

7.1.6 Wohnhygiene bei Näherbau

Zur Beurteilung der Wohnhygiene bei Näherbau kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ein Schattendiagramm verlangen.

7.2 Umgebungsgestaltung

7.2.1 Bepflanzung

Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern einheimischer Art verlangen.

7.2.2 Terrainveränderungen

Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

7.3 Fahrzeugabstellplätze

- ¹ Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind wie folgt Abstellplätze oder Garagen zu erstellen: (Anz. Abstellplätze oder Garagen)
- ² 1 PP pro 80 m² massgeblicher Geschossfläche, mindestens aber 1 PP pro Wohnung.
- ³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.
- ⁴ Es sind zusätzlich 10% der Bewohnerabstellplätze als Besucherabstellplätze zu erstellen und zu bezeichnen.
- ⁵ Garagezufahrten gelten nicht als Abstellplätze. Bei Einfamilienhäusern werden die Vorplätze als Abstellplatz angerechnet.
- ⁶ Bei andern Bauten und Anlagen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall. Massgebend ist die Norm SN 640281 „Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“.

- ⁷ Nicht verschmutztes Abwasser von Abstellplätzen inkl. Verkehrsflächen usw. muss versickert werden. Für die Versickerung sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten.

7.4 Kinderspiel- und Ruheflächen

- ¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- ² Sie haben pro Wohnung / Wohneinheit eine Fläche von mind. 10.00 m² aufzuweisen.
- ³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

7.5 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Gartengeräte

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen, ebenso Gartenschöpfe für Gartengeräte.

7.6 Aussenantennen

Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.

7.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung

- ¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung und Kompostierung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Schleinikon. Abstellplätze für Kehrichtsäcke und Grün- und Kehrichtcontainer sind in Reichweite der Entsorgungsfahrzeuge vorzusehen.

8 Arealüberbauungen

8.1 Mindestarealflächen

In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone WG beträgt die Mindestarealfläche 4'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

8.2 Ausnutzungszuschlag

Die Gebäudelänge darf in allen Zonen um 5 m erhöht werden. Die Gebäudebreite bleibt unverändert.

Innerhalb des Areals gilt der minimale Gebäudeabstand von 7 m gemäss §§ 270 und 271 des PBG vom 7. Sept. 1975.

8.3 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

Neue Zonenbezeichnung	Code	ES	Alte Zonenbezeichnung	Code	ES
Kernzone	K	III	Kernzone	K	III
Wohnzone niedriger Dichte	WnD	II	Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohnzone, 2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone mittlerer Dichte	WmD	II	Wohnzone, 2 Geschosse	W2B	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III	Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Reservezone	R		Reservezone	R	

Revision 2009:

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

E. Kofel

H. Burri

Zustimmung und Festsetzung öffentliche Planaufgabe durch Gemeinderat am 30.06.2009
z.H. der Gemeindeversammlung

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

E. Kofel

H. Burri

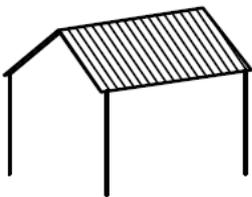
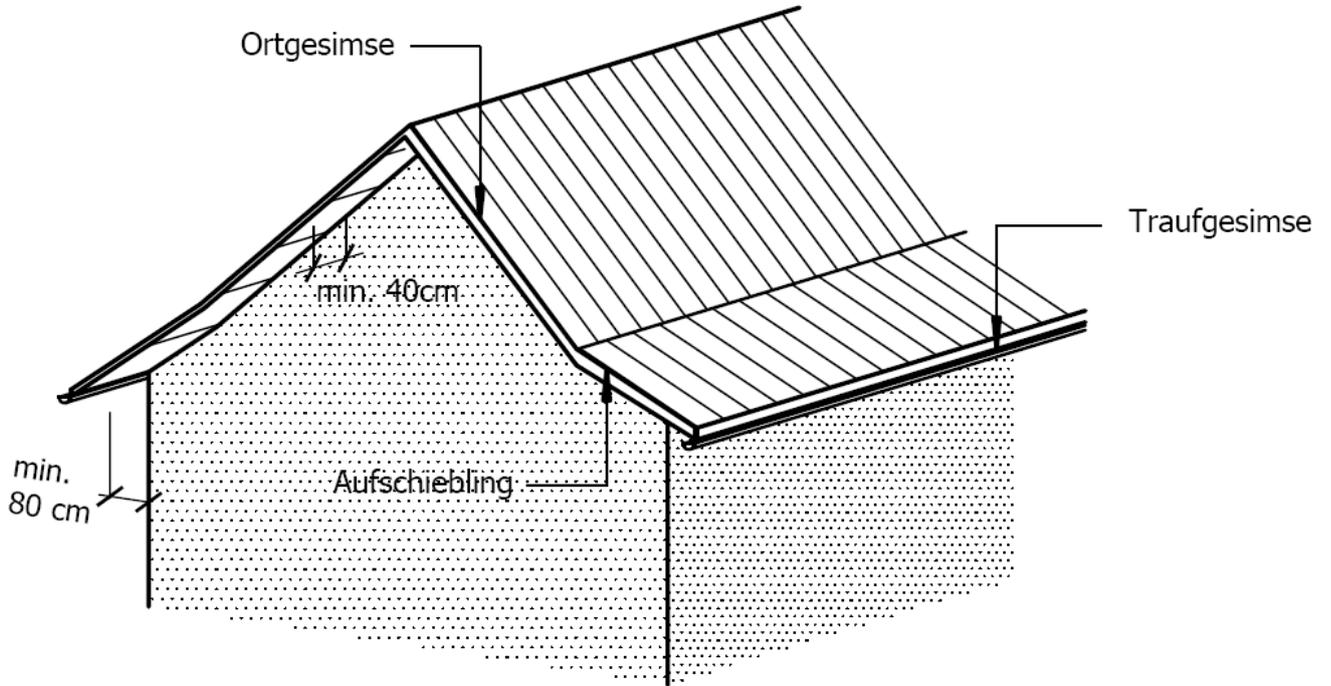
Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 11.11.2009

**Von der Baudirektion des Kantons Zürich hat am 13. April 2010
mit Beschluss-Nr. ARV / 40/2010 genehmigt.**

Publikation nach §§ 6 und 89 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 30. April 2010.

Technischer Anhang

9 Dachvorsprünge und Dachformen



Sattel



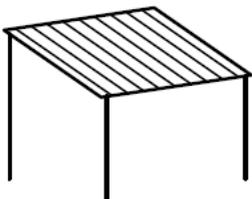
Walm



Krüppelwalm



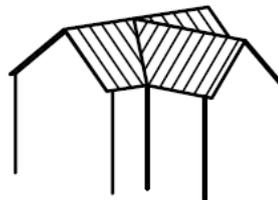
Mansard



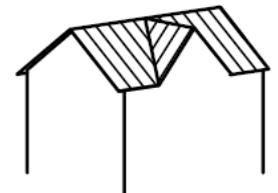
Pult



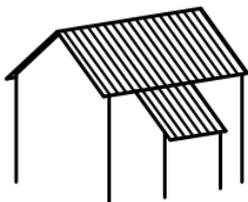
Flach



Kreuzfirst



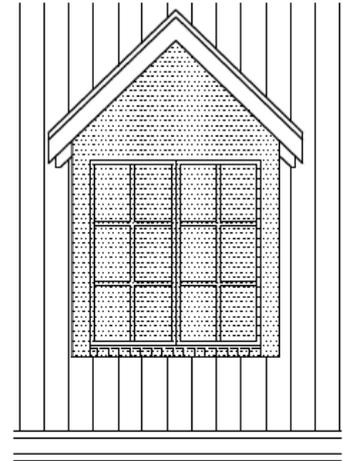
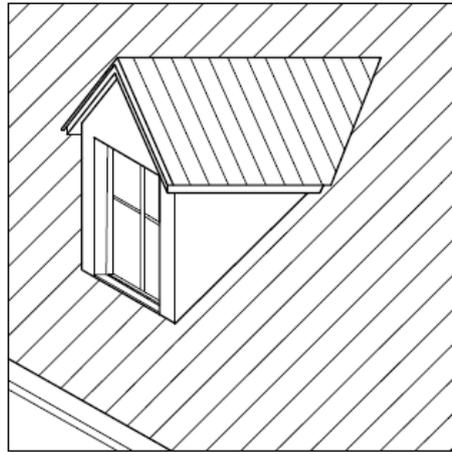
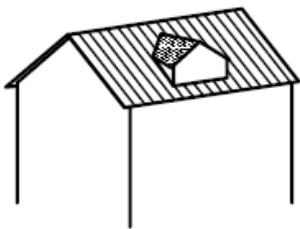
Kehrzfirst



Schleppdach

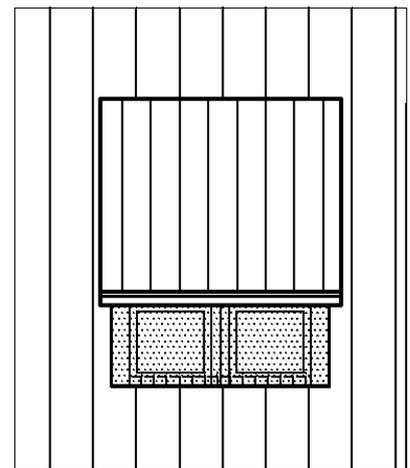
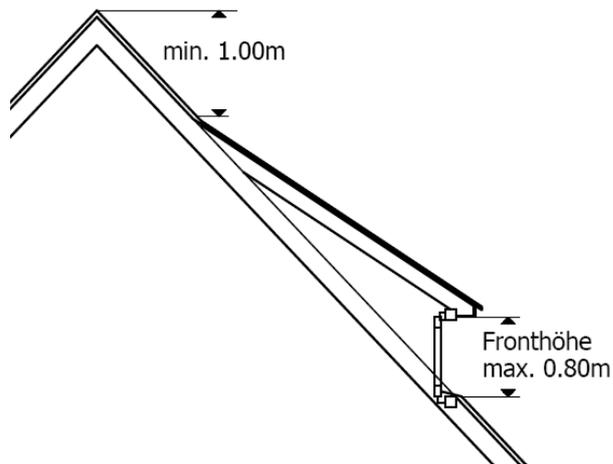
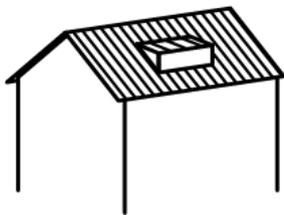
10 Dachaufbauten und Balkone

Gibellukarne

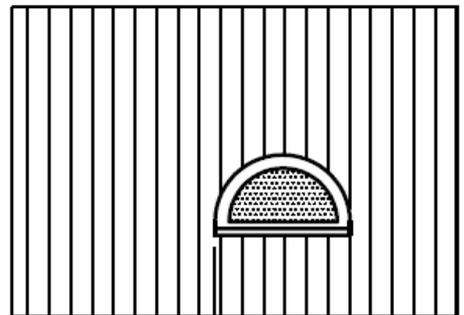
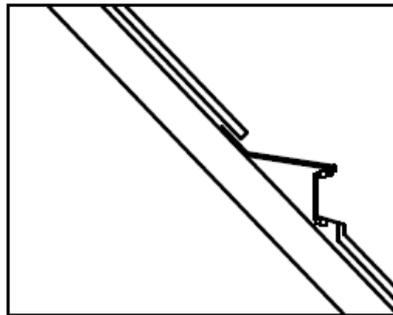
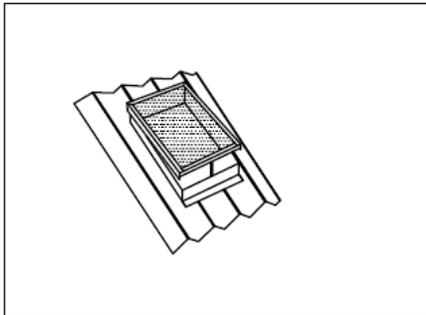


 Frontfläche max. 2.5m²

Schleppgaube

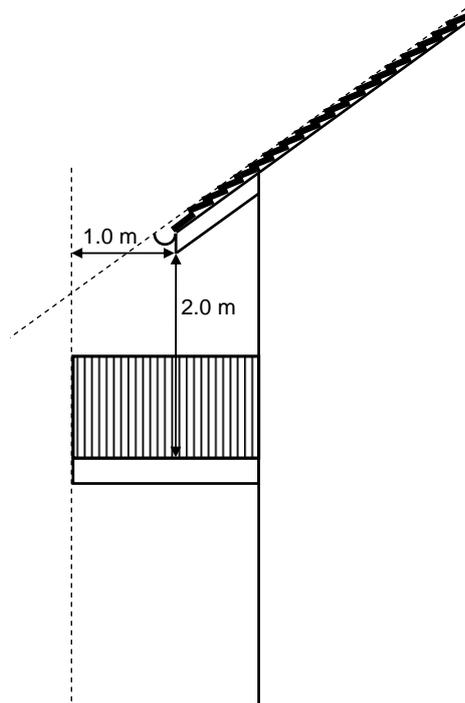


Ochsenauge und Dachflächenfenster



 Glasfläche max. 0,45 m²

traufseitige Balkongestaltung (Regelfall)



Allgemeine maximale Auffüllung bzw. Abgrabung

