



**Kanton Zürich**  
**Gemeinde Thalheim an der Thur**

# **Bau- und Zonenordnung**

**vom 5. November 2015**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ZONENORDNUNG</b> .....	<b>3</b>
	Art. 1    Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen.....	3
	Art. 2    Anordnungen innerhalb der Zonen .....	3
	Art. 3    Zonenplan .....	3
<b>2.</b>	<b>BAUZONEN</b> .....	<b>4</b>
	<b>2.1 Kernzonen</b> .....	<b>4</b>
	Art. 4    Zweck und Abgrenzung der Kernzonen.....	4
	Art. 5    Umbau und Ersatzbauten.....	4
	Art. 6    Grundmasse für Neubauten .....	4
	Art. 7    Nutzweise .....	4
	Art. 8    Stellung der Bauten.....	4
	Art. 9    Dachneigung .....	5
	Art. 10   Bedachungsmaterial.....	5
	Art. 11   Dachvorsprünge .....	5
	Art. 12   Dachgestaltung .....	5
	Art. 13   Kamine.....	6
	Art. 14   Fassaden / Aussenrenovationen .....	6
	Art. 15   Balkone .....	6
	Art. 16   Umgebung.....	7
	Art. 17   Abbrüche.....	7
	Art. 18   Abweichungen von den Kernzonenvorschriften.....	7
	<b>2.2 Wohnzonen</b> .....	<b>8</b>
	Art. 19   Grundmasse.....	8
	Art. 20   Nutzweise .....	8
	Art. 21   Dachgestaltung .....	8
	<b>2.3 Zone für öffentliche Bauten</b> .....	<b>9</b>
	Art. 22   Grundmasse.....	9
	<b>2.4 Gewerbezone</b> .....	<b>9</b>
	Art. 23   Grundmasse.....	9
	Art. 24   Gebäudehöhe für spezielle Bauten .....	9
	Art. 25   Nutzweise .....	9
<b>3.</b>	<b>WEITERE FESTLEGUNGEN</b> .....	<b>10</b>
	<b>3.1 Arealüberbauungen</b> .....	<b>10</b>
	Art. 26   Mindestarealflächen / Zulässigkeit.....	10
	Art. 27   Ausnützungszuschlag .....	10
	Art. 28   Grenz- und Gebäudeabstände .....	10

---

<b>4.</b>	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>
	Art. 29 Bauweise .....	11
	Art. 30 Abgrabungen.....	11
	Art. 31 Mehrlängenzuschlag .....	11
	Art. 32 Besondere Gebäude .....	11
	Art. 33 Kinderspielplätze und Ruheflächen .....	11
	Art. 34 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder... 11	
	Art. 35 Containerabstellplätze / Kompostierung .....	12
	Art. 36 Fahrzeugabstellplätze .....	12
	Art. 37 Baulinien / Strassen-/Wegabstand .....	12
	Art. 38 Architekturmodell bei Baueingabe .....	13
	Art. 39 Energie.....	13
	Art. 40 Antennenanlagen .....	13
<b>5.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>14</b>
	Art. 41 Inkrafttreten .....	14

# 1. ZONENORDNUNG

## Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

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

### 1. Bauzonen und Empfindlichkeitsstufen

	<u>Zone</u>	<u>ES</u>
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	III
- eingeschossige Wohnzone	W 1	II
- zweigeschossige Wohnzone	W 2	II
- Gewerbezone	G	III
- Zone für öffentliche Bauten	öB	II/III

### 2. Reservezone

R

## Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan)

## Art. 3 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan aus dem Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Für die Waldabstandslinien gilt ebenfalls der Plan aus dem Datensatz der amtlichen Vermessung.

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 4 Zweck und Abgrenzung der Kernzonen

Die Kernzonenvorschriften ermöglichen die Verdichtung des Dorfkernes und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung.

Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone A und den angrenzenden Zonen.

Wo nichts spezielles erwähnt ist gelten die Vorschriften für die Kernzone A und die Kernzone B.

#### Art. 5 Umbau und Ersatzbauten

Herkömmliche Hauptgebäude dürfen in ihren alten Ausmassen und an ihrer bisherigen Stelle umgebaut oder ersetzt werden, wenn das Erscheinungsbild beibehalten wird. Untergeordnete Abweichungen sind gestattet oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der bau-, gebäude- oder energietechnischen Erneuerung, der Verkehrssicherheit, des Gewässerraumes oder des Ortsbildes liegt.

Bei Gebäuden, die die feuerpolizeilichen Abstände nicht einhalten, kommen die entsprechenden Ersatzmassnahmen zur Anwendung.

#### Art. 6 Grundmasse für Neubauten

- |                        |       |
|------------------------|-------|
| a) Vollgeschosse max.  | 2     |
| b) Dachgeschosse max.  | 2     |
| c) Untergeschosse max. | 1     |
| d) Gebäudehöhe max.    | 8.1 m |
| e) Gebäudelänge max.   | 40 m  |
| f) Grenzabstand min.   | 4 m   |

#### Art. 7 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe, Läden, Gaststätten sowie weiteres höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

#### Art. 8 Stellung der Bauten

Neubauten, die nicht ein herkömmliches Hauptgebäude ersetzen, haben sich in ihrer Stellung und Form in die Siedlungsstruktur einzufügen.

**Art. 9 Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° und 43° zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonisieren soll.

Auf Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und besonderen Gebäuden sind auch Pult- und Schleppdächer gestattet. Die minimale Neigung beträgt 10°.

In der Kernzone KB sind auf eingeschossigen Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen Flachdächer, insbesondere auch in Form von Terrassen, zulässig.

**Art. 10 Bedachungsmaterial**

Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigem Material in ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

In der Kernzone KB kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

**Art. 11 Dachvorsprünge**

Das Dach ist vorspringend zu gestalten. In der Regel haben die Vorsprünge traufseits mindestens 80 cm, giebelseits mindestens 30 cm zu betragen. Zulässige Flachdächer sind von den Bestimmungen ausgenommen.

Bei architektonisch sorgfältig gestalteten Neubauprojekten mit zeitgenössischer Architektur kann auf Dachvorsprünge verzichtet werden.

**Art. 12 Dachgestaltung**

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig und dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. In der Kernzone KB dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Je Dachfläche sind nur Dachaufbauten von gleicher Form zulässig.

In der Kernzone KA darf die Frontfläche von Giebellukarnen 3.0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Fensterhöhe von Schleppgauben darf nicht mehr als 80 cm betragen.

Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glaslichtfläche von 0.50 m<sup>2</sup> in der Kernzone KA und 0.80 m<sup>2</sup> in der Kernzone KB nicht überschreiten.

Andere Belichtungsflächen im Dach können bewilligt werden, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern, von aussen möglichst zurückhaltend in Erscheinung treten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind gestattet, sofern sie sowohl ortsbildschonend als auch leistungseffizient angeordnet sind. Sie sind vollflächig oder bandförmig, in der Regel im unteren Drittel der Dachfläche anzuordnen und müssen sorgfältig in die Dachfläche eingepasst werden.

### **Art. 13 Kamine**

Bei Umbauten sind Kamine in ortsüblichen Formen und Materialien zu erstellen.

### **Art. 14 Fassaden / Aussenrenovationen**

Die Fassadengestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen. Dabei soll bei Renovationen, Um- und Ersatzbauten die traditionelle Unterteilung der Gebäude in Wohn- und Ökonomieteil sichtbar bleiben. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Ortsbild abzustimmen.

Die Fenster sind in Form eines stehenden Rechtecks zu erstellen. Sie sind mit Sprossen, Einfassungen und Fensterläden zu versehen.

Bei sorgfältig gestalteten Neubauten und Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind andere Fensterformen zulässig. Auf Einfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

Grosse Verglasungen in Verbindung mit einer offenen Bretterschalung, Lichtschlitzen und Schiebeläden sind bei umgenutzten Ökonomiegebäuden resp. -teilen und Neubauten zulässig, wenn sie architektonisch sorgfältig gestaltet sind.

Verglaste Vorbauten sind in der Kernzone KA nicht zulässig.

Verglaste Vorbauten sind in der Kernzone KB zulässig, sofern sie sorgfältig gestaltet und auf die Gebäudestruktur und Umgebung abgestimmt sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, und Türen.

### **Art. 15 Balkone**

In der Kernzone KA sind Balkone nur als traufseitige Lauben gestattet. Sie sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

In der Kernzone KB gelten für traditionelle Bauten die Vorschriften der Kernzone KA. Bei Ersatz- und Neubauten sind auch Balkone bis ins 2. Vollgeschoss zulässig, sofern sie sich gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung einordnen.

Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch Loggias zulässig.

**Art. 16 Umgebung**

Terrainaufschüttungen im Bereiche von Gebäudefassaden sind nur bis zu einer Höhe von max. 1.0 m zulässig.

Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und diese weiterzuführen oder wieder herzustellen. Chaus-sierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze haben sich mit begrünten Vorgärten abzuwechseln.

Diese begrünten Vorgärten müssen dabei im Verhältnis zu den Vorplätzen einen Flächenanteil von mindestens einem Drittel aufweisen. Bei beengten Erschlies-sungsverhältnissen oder aus Ortsbildschutzgründen können Ausnahmen bewilligt werden.

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

**Art. 17 Abbrüche**

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt, oder wenn die Erstel-lung der nachfolgenden Baute gesichert ist.

**Art. 18 Abweichungen von den Kernzonenvorschriften**

Unter Vorlage eines externen Fachgutachtens kann der Gemeinderat Abweichun-gen von den Kernzonenvorschriften zulassen. Es ist nachzuweisen, dass das Ge-bäude sich gut ins Dorfbild einfügt und ein architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird, als nach den Regelbauvorschriften möglich wäre.

## 2.2 Wohnzonen

### Art. 19 Grundmasse

Zone	W1	W2
a) Ausnützungsziffer max. %	22	35
b) Vollgeschosse max.	1	2
c) anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1
d) anrechenbare Untergeschosse max.	1	1
e) Gebäudelänge max. (Meter)	25	30
f) Grenzabstand:		
- Grundabstand min. (Meter)	5	5
- Mehrlängenzuschlag	1/4	1/4
- Höchstmass max. (Meter)	8	8

### Art. 20 Nutzweise

Neben Wohnungen sind nicht störende Betriebe bis maximal zur Hälfte der Nutzfläche gestattet. Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, sind zudem mässig störende Betriebe zulässig.

### Art. 21 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind in der Regel Sattel- oder Walmdächer vorzusehen. Deren Firstrichtung hat in der Regel parallel zum Hang zu verlaufen. Flach- und Schrägdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig.

Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind insgesamt bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet.

## 2.3 Zone für öffentliche Bauten

### Art. 22 Grundmasse

a) Vollgeschosse max.	3
b) anrechenbare Untergeschosse max.	1
c) anrechenbare Dachgeschosse max.	2
d) Gebäudehöhe max. (Meter)	11.40
e) Grundabstand allseitig min. (Meter)	3.50

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

## 2.4 Gewerbezone

### Art. 23 Grundmasse

a) Baumassenziffer max. ( $m^3 / m^2$ )	5
b) Gebäudehöhe max. (Meter)	12.0
c) Gebäudelänge max. (Meter)	40.0
d) Grenzabstand min. (Meter)	5.0

### Art. 24 Gebäudehöhe für spezielle Bauten

Für spezielle Bauten, die aufgrund ihrer Funktion zwingend eine höhere Gebäudehöhe erfordern, kann die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 23 auf maximal 24.0 m erhöht werden. Die Gebäudegrundfläche solcher Bauten darf insgesamt maximal ein Sechstel der Grundstücksfläche betragen.

### Art. 25 Nutzweise

Nebst Gewerbe- sind auch Handels- und Dienstleistungsbauten erlaubt. Mässig störende Betriebe sind zulässig.

## 3. WEITERE FESTLEGUNGEN

### 3.1 Arealüberbauungen

**Art. 26 Mindestarealflächen / Zulässigkeit**

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig, wobei die Mindestarealfläche 3'000 m<sup>2</sup> beträgt.

**Art. 27 Ausnützungszuschlag**

Die zonengemässe Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

**Art. 28 Grenz- und Gebäudeabstände**

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

## 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 29 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

### Art. 30 Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Unbedeutende Abgrabungen zur Belichtung von einzelnen Räumen in anrechenbaren Untergeschossen sind ebenfalls erlaubt.

### Art. 31 Mehrlängenzuschlag

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 16 m. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

In den Kernzonen (KA und KB), der Gewerbezone (G) und der Zone für öffentliche Bauten (öB) kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

### Art. 32 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3,5 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im Einzelnen je 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenmehrlänge sind besondere Gebäude bis zu einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> nicht zu berücksichtigen. Andere besondere Gebäude sind mit ihrer halben Länge in die Gebäude- bzw. Fassadenlänge einzubeziehen.

### Art. 33 Kinderspielplätze und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 6 Wohneinheiten in ausreichendem Masse besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

### Art. 34 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

**Art. 35 Containerabstellplätze / Kompostierung**

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 6 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen. Ausserdem sind in ausreichendem Mass Kompostierplätze zu schaffen.

Für die übrigen Bauten bestimmt der Gemeinderat den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstell- und Kompostierplätzen.

**Art. 36 Fahrzeugabstellplätze**

Nutzung	Einheit	Anz. Pl.
Wohnhäuser	pro Wohnung	1.5
Wohnhäuser	2 1/2-Zimmerwohnung und kleiner	1.0
bei Einfamilienhäusern	pro Gebäude mind.	2.0
bei Einfamilienhäusern	pro Einliegerwohnung	1.0
Büro- + Geschäftshäuser	je 80 m <sup>2</sup> Geschossfläche	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m <sup>2</sup> Geschossfläche	1.0
Industrie- + Gewerbebauten	je 150 m <sup>2</sup> Geschossfläche	1.0
Gastgewerbe (Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0

Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.

Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigen Belags (z. B. Kies oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

**Art. 37 Baulinien / Strassen-/Wegabstand**

Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude der kantonalrechtliche Strassen- bzw. Wegabstand zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.

Fehlen Verkehrsbaulinien, dürfen in der Kernzone oberirdische Gebäude bis an die Strassen- und Weggrenze gebaut werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 38 Architekturmodell bei Baueingabe**

In der Kernzone und an landschaftlich empfindlichen Lagen kann der Gemeinderat für die Beurteilung ein Modell im geeigneten Massstab oder eine andere aussagekräftige Visualisierung verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

**Art. 39 Energie**

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

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, dass möglichst erneuerbare Energien eingesetzt werden und der Energiebedarf insgesamt optimiert wird.

**Art. 40 Antennenanlagen**

Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

Unter Art. 40 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten visuell als solche wahrgenommen werden können.

Antennen sind gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten
3. Priorität: Wohnzonen
4. Priorität: Kernzonen

Antennen an Standorten mit niedriger Priorität sind zulässig, wenn kein Standort mit höherer Priorität möglich ist. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

In den Kern- und Wohnzonen sind Antennen zum Empfang von Signalen unauffällig zu gestalten.

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 41 Inkrafttreten

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

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:  
16. September 1993 / 1. Dezember 1995 / 5. November 2015

Vom Regierungsrat bzw. Baudirektion am 20. April 1994 / 8. Mai 1996 / 29. September 2004 mit Beschluss Nrn. 1104 / 1286 / 1038 genehmigt.

Von der Baudirektion am 19. April 2016 mit Beschluss Nr. 0094/16 genehmigt.

In Kraft seit dem 2. Juli 2016.