

Bauordnung (BauO)

der Politischen Gemeinde Urdorf

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I	Zoneneinteilung	
Art. 1	Zonen	6
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzone	6
Art. 3	Pläne	7
II	Bauzonen	
1	<i>Kernzone</i>	
1.1	Umbauten und Ersatzbauten	
Art. 4	Orange bezeichnete Bauten	7
Art. 4	Grau bezeichnete Bauten	7
Art. 4	Abweichungen	7
Art. 4	Unterschutzstellung	7
1.2	Neubauten	
Art. 5	Grundmasse	8
Art. 6	Nicht überbaubare Flächen	8
1.3	Allgemeine Vorschriften	
Art. 7	Fassaden	8
Art. 7	Wohnanteil	8
Art. 7	Nutzweise	8
Art. 8	Dächer	8
Art. 8	Dacheindeckung	8
Art. 8	Dachaufbauten	8
Art. 8	Solaranlagen	8
Art. 9	Reklamen	9
Art. 10	Abbrüche	9
2	<i>Zentrumszone</i>	
Art. 11	Grundmasse	9
Art. 12	Besondere Nutzungsanordnung	9
Art. 13	Nutzungsverlagerungen	9
3	<i>Wohnzonen</i>	
3.1	Grundmasse	
Art. 14	Grundmasse	10

		Seite
3.2	Nutzweise	
Art. 15	Nutzweise der Untergeschosse	10
Art. 16	Nutzweise allgemein	10
Art. 17	Anforderungen in Wohnzonen	10
Art. 17	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	10
4	<i>Industriezonen</i>	
4.1	Industriezone I / 5	
Art. 18	Massvorschriften	11
Art. 19	Grenzabstand gegenüber Wohnzonen	11
Art. 20	Zusammenbau, Grenzbau	11
Art. 21	Nutzweise	11
4.2	Industriezone I / Spez.	
Art. 22	Bauvorschrift	11
5	<i>Zone für öffentliche Bauten Oe</i>	
Art. 23	Massvorschriften	11
6	<i>Erholungszone</i>	
Art. 24	Allgemeines	11
Art. 24	Massvorschriften Familiengärten	12
Art. 24	Massvorschriften Sportanlagen	12
III	Weitere Festlegungen	
1	<i>Arealüberbauung</i>	
Art. 25	Zulässigkeit, Arealfläche	12
Art. 25	Massvorschriften	12
Art. 25	Ausnützungsverschiebungen	12
2	<i>Aussenantennen</i>	
Art. 26	Aussenantennen	12
	<i>Gestaltungsplanpflicht</i>	
Art. 27	Gestaltungsplanpflicht Heinrich Stutz Strasse	13
Art. 27	Gestaltungsplanpflicht Zwüschenbächen	13
Art. 27	Gestaltungsplanpflicht Weihermattweg	13

IV	Ergänzende Bauvorschriften	
1	<i>Abstandsvorschriften</i>	
Art. 28	Mehrlängenzuschlag	14
Art. 29	Näherbaurecht	14
Art. 30	Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des zonengemässen Gebäudeabstandes	14
Art. 31	Grenzbau und Zusammenbau	14
Art. 32	Besondere Gebäude	14
Art. 33	Strassenabstand	15
2	<i>Abgrabungen</i>	
Art. 34	Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse	15
3	<i>Abstellplätze</i>	
Art. 35	Motorfahrzeuge	15
Art. 35	Fahrräder, Mofas und Kinderwagen	16
Art. 35	Kehricht, Altglas, Altpapier	16
4	<i>Spiel- und Ruheflächen</i>	
Art. 36	Bemessung	16
5	<i>Dächer</i>	
Art. 37	Dachgestaltung	16
Art. 37	Dachaufbauten	16
Art. 37	Dacheinschnitte	16
Art. 37	Flachdächer	16
Art. 37	Kamine	16
6	<i>Mehrwertausgleich</i>	
Art. 38	Mehrwertabgabe, Erträge	17
V	Schlussbestimmungen	
Art. 39	Inkraftsetzung	17

Bauordnung (BauO)

der Politischen Gemeinde Urdorf

Die Gemeinde Urdorf erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) respektive der Revision vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I Zoneneinteilung

Zonen **Art 1** Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht bewaldet oder überkommunalen Nutzungszonen zugewiesen ist:

1	<i>Bauzonen</i>	
	Zweigeschossige Kernzone	K2 / 50%
	Viergeschossige Zentrumszone	Z4 / 75%
	Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 25%
	Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30%
	Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 45%
	Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55%
	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2 / 45%
	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4 / 85%
	Fünfgeschossige Industriezone	I / 5
	Spezielle Industriezone	I / Spez.
	Zone für öffentliche Bauten	Oe

2 *Erholungszone*

3 *Freihaltezone*

4 *Reservezone*

Anordnungen innerhalb der Bauzone **Art 2** Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Beschränkung der Einwirkungen in Industriezonen
- Waldabstandslinien
- Gewässerabstandslinien
- Lärmempfindlichkeitsstufen

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Pläne

Art 3 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende, auf dem Datensatz der Amtlichen Vermessung basierende Pläne massgebend:

- Zonenplan Mst. 1:5'000
- Kernzonenplan Niederurdorf Mst. 1:2'500
- Kernzonenplan Oberurdorf Mst. 1:2'500
- Waldabstandslinienplan Weihermatt / Tyslimatt Mst. 1:1'000
- Waldabstandslinienplan Industriezone Bergermoos Mst. 1:2'500
- Waldabstandslinienplan In der Weid / Schwarzwaldstrasse Mst. 1:500
- Wald- und Gewässerabstandslinienplan Schäflibach (Vogelaustrasse) Mst. 1:1'000
- Gewässerabstandslinienplan Schäflibach (Niederurdorf) Mst. 1:1'000

Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5000. Die Wirkung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) richtet sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

II

Bauzonen

1

Kernzone

1.1

Umbauten und Ersatzbauten

Orange bezeichnete Bauten

Art 4 Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:2500 orange bezeichneten Bauten müssen auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden.

Das Erscheinungsbild und das Gebäudeprofil sind von der bestehenden Baute zu übernehmen.

Grau bezeichnete Bauten

Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:2500 grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern das Erscheinungsbild und das Gebäudeprofil von der bestehenden Baute übernommen werden. Andernfalls sind die Neubauvorschriften einzuhalten.

Abweichungen

Geringfügige Abweichungen, die in Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte erfolgen oder zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, sowie Abweichungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, können bewilligt oder angeordnet werden.

Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen

1.2

Neubauten

Grundmasse

Art 5 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer max. 50%
- Vollgeschoss max. 2
- Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max. 2
- Gebäudelänge max. 25.0 m
- Gebäudehöhe max. 7.5 m
- Firsthöhe max. 6.0 m
- Grenzabstand mind. 5.0 m

Nicht überbaubare
Flächen

Art 6 Auf den im Kernzonenplan 1:2500 grün bezeichneten Flächen sind Bauten unzulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG

1.3

Allgemeine Vorschriften

Fassaden

Art 7 Die Fassaden sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie haben entweder muralen Charakter aufzuweisen und sind zu verputzen oder können in Holz ausgeführt werden. Auffällige Farben sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovierungen.

Wohnanteil

Von der gesamten Ausnutzung müssen auf Wohnungen mindestens 50% entfallen.

Nutzweise

Es sind im Sinne von Art. 16 mässig störende Betriebe zulässig sofern ihre Erscheinung das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Dächer

Art 8 Es sind nur gleich geneigte Satteldächer von 30° bis 45° zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Der First muss parallel zur längeren Fassade angeordnet werden.

Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG können andere Dachformen gestattet werden.

Dacheindeckung

Schrägdächer sind mit Ziegeln einzudecken.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in traditioneller Bauweise zur Belichtung und Belüftung zulässig. Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig. Das zweite Dachgeschoss ist hauptsächlich über die Giebelseiten zu belichten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen insgesamt ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild ergeben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten unterliegen folgenden Bestimmungen:

Die Gesamtbreite darf höchstens $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen. Schleppgauben dürfen nicht breiter als 3.0 m sein; die max. Fronthöhe beträgt 1.5 m.

Solaranlagen

Solaranlagen sind befriedigend zu gestalten.

Reklamen

Art 9 Reklamen sind massvoll und zurückhaltend gestattet und haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken. Direktleuch-

tende Reklamen sind untersagt.

Abbrüche

Art 10 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu bewilligen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

2

Zentrumszone

Grundmasse

Art 11 Es gelten folgende Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer max. 75%
 - Vollgeschoss max. 4
 - Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max. 1
 - Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max. 1
 - Gebäudelänge max. 45.0 m
 - Gebäudehöhe max. 14.0 m
 - Firsthöhe max. 6.0 m
 - Grenzabstand (Grundabstand) mind. 5.0 m
- Mehrlängenabstand gemäss Art. 28 und 30

Besondere Nutzungsanordnung

Art 12 Von der gesamten Ausnutzung dürfen auf Wohnungen max. 80% und für mässig störendes Gewerbe maximal 20% entfallen.

Nutzungsverlagerungen

Art 13 Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken sind in der gesamten Zentrumszone gestattet.

3 Wohnzonen

3.1 Grundmasse

Grundmasse

Art 14 Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 25%	W2/ 30%	W2/ 45%	W3/ 55%	WG2/ 45%	WG4/ 85%
▪ Ausnutzungsziffer max. in %	25	30	45	55	45	85
▪ Überbauungsziffer max. in %	-	20**	-	-	-	-
▪ Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	4
▪ zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.						
. bei Schrägdächern	1	1	2	2	2	2
. bei Flachdächern	1	1	1	1	1	2
▪ zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1*	-	-	-	-	-
▪ Gebäudelänge max. m	20	20	45	45	45	55
▪ Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. m	7.5	6.5	7.5	10.5	7.5	13.5
▪ Gebäudehöhe bei übrigen Dächern max. m	6.5	6.5	7.5	10.5	7.5	13.5
▪ Firsthöhe max. m	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	7.0
▪ Grenzabstand (Grundabstand) mind. m	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0

Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und 30

* Das Untergeschoss darf nur ausgebaut werden, wenn auf das Dachgeschoss verzichtet wird. Zudem muss das anrechenbare Untergeschoss mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.

** Für besondere Gebäude gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer von 5%.

Die Grenzabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand gemäss § 270 PBG.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird in der Zone WG2 / 45% ein Ausnutzungsbonus von 1/5 gewährt.

3.2 Nutzweise

Nutzweise der Untergeschosse

Art 15 Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 50% der Fläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen genutzt werden.

Nutzweise allgemein

Art 16 In allen Wohnzonen sind ausser Wohnungen auch Betriebe und andere Nutzungen zulässig sofern diese ihrem Wesen nach, von der Funktion her, in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Immissionen aufweisen.

Anforderungen in Wohnzonen

Art 17 In den reinen Wohnzonen sind lediglich nichtstörende Betriebe und Nutzungen gestattet, wobei in der Wohnzone W2 / 25% diese mit einer Wohnung zusammenhängen müssen.

Wohnzonen mit Gewerbe-
erleichterung

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe und Nutzungen gestattet.

4	<i>Industriezonen</i>																
4.1	Industriezone I / 5																
Massvorschriften	<p>Art 18 Es gelten folgende Massvorschriften:</p> <table><tr><td>▪ Baumassenziffer max.</td><td>7 m³/m²</td></tr><tr><td>▪ Freiflächenziffer</td><td>Gebiet Bergermoos mind. 15%</td></tr><tr><td></td><td>Gebiet Nord mind. 10%</td></tr><tr><td>▪ Vollgeschosse max.</td><td>5</td></tr><tr><td>▪ Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.</td><td>1</td></tr><tr><td>▪ Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.</td><td>1</td></tr><tr><td>▪ Gebäudehöhe max.</td><td>20.0 m</td></tr><tr><td>▪ Grenzabstand mind.</td><td>3.5 m</td></tr></table>	▪ Baumassenziffer max.	7 m ³ /m ²	▪ Freiflächenziffer	Gebiet Bergermoos mind. 15%		Gebiet Nord mind. 10%	▪ Vollgeschosse max.	5	▪ Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	1	▪ Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1	▪ Gebäudehöhe max.	20.0 m	▪ Grenzabstand mind.	3.5 m
▪ Baumassenziffer max.	7 m ³ /m ²																
▪ Freiflächenziffer	Gebiet Bergermoos mind. 15%																
	Gebiet Nord mind. 10%																
▪ Vollgeschosse max.	5																
▪ Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	1																
▪ Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1																
▪ Gebäudehöhe max.	20.0 m																
▪ Grenzabstand mind.	3.5 m																
Grenzabstand gegenüber Wohnzonen	<p>Art 19 Gegenüber anstossenden Wohnzonen sind die Grenzabstandsvorschriften der Wohnzone einzuhalten, soweit nicht Baulinien bestehen.</p>																
Zusammenbau, Grenzbau	<p>Art 20 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.</p> <p>Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn und unter den weiteren Voraussetzungen von § 287 PBG gestattet.</p>																
Nutzweise	<p>Art 21 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.</p> <p>Nicht gestattet sind:</p> <ol style="list-style-type: none">Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, mit Ausnahme von kleineren Betrieben, soweit diese dem täglichen Bedarf der in der Industriezone Beschäftigten dienen;verkehrsintensive Betriebe aller Art. <p>Im speziell bezeichneten Gebiet sind lediglich mässig störende Betriebe zulässig.</p>																
4.2	Industriezone I / Spez.																
Bauvorschrift	<p>Art 22 In der Industriezone I / Spez. darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden. Dieser Bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.</p>																
5	<i>Zone für öffentliche Bauten Oe</i>																
Massvorschriften	<p>Art 23 In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p>																
6	<i>Erholungszone</i>																
Allgemeines	<p>Art 24 Zulässig sind gemäss § 62 PBG lediglich die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten.</p>																

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Massvorschriften
Familiengärten

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften für Familiengartenhäuser. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe beträgt für die Gartenhäuser max. 2.5 m und die Gebäudegrundfläche ohne Vordächer max. 9 m². Pro Areal ist ein gemeinschaftliches Gebäude als besonderes Gebäude im Sinne von Art. 49 Abs. 3 PBG von max. 45 m² Gebäudegrundfläche zulässig.

Sanitärräume sind nur in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig. Eine Beheizung der Bauten ist unzulässig.

Massvorschriften Sportanlagen

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Zulässig ist ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss. Die Gebäudegrundfläche beträgt max. 200 m².

III

Weitere Festlegungen

1

Arealüberbauung

Zulässigkeit,
Arealfläche

Art 25 Arealüberbauungen sind in den Zonen Z4 / 75%, W2 / 45%, W3 / 55%, WG2 / 45%, WG4 / 85% und K2 / 50% zulässig.

Die Arealfläche muss dabei mindestens 4000 m² umfassen.

Massvorschriften

Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Es ist max. 1 zusätzliches Vollgeschoss zulässig, welches überdies im Arealinnern (min. 20 m von der Arealgrenze) anzuordnen ist.

Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe nach Regelüberbauung um 3.0 m.

Ausnutzungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauung übersteigen.

2

Aussenantennen

Aussenantennen

Art 26 In der Kernzone ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang der in der Region üblichen Programme unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 67 Abs.2 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG) bleibt vorbehalten.

Gestaltungsplanpflicht

Art 27 In den folgenden, speziell bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Gestaltungsplanpflicht
Heinrich Stutz Strasse

4

Der Gestaltungsplan Heinrich Stutzstrasse bezweckt insbesondere:

- Die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung
- Die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen
- Die Zusammenfassung der gemäss Art. 18 nötigen Freifläche zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung, Erholungswert für die Arbeitnehmer und Ökologie.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

Gestaltungsplanpflicht
Zwischenbächen

5

Der Gestaltungsplan Zwischenbächen bezweckt insbesondere:

- Die Abstimmung der Einzonung des Gebietes auf das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet
- Die Sicherstellung einer differenzierten, auf eine Zentrumsplanung gestützten Überbauung
- Den Einbezug der zu renaturierenden Bäche Bützbach und Schäflibach in das Überbauungskonzept

Gestaltungsplanpflicht
Weihermattweg

6

Der Gestaltungsplan Weihermattweg bezweckt insbesondere:

- Eine differenzierte, auf die exponierte Hanglage ausgerichtete Überbauung zu ermöglichen
- Rücksicht zu nehmen auf die inventarisierten Objekte entlang der Bachstrasse und das Altersheim an der Weihermattstrasse

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

IV Ergänzende Bauvorschriften

1 Abstandsvorschriften

Mehrlängenzuschlag

Art 28 In der Zentrumszone und den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeleichterung.

Näherbaurecht

Art 29 Bei einem Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG hat der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zu erklären.

Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des zonen gemässen Gebäudeabstandes

Art 30 Bei einer Unterschreitung des zonen gemässen Gebäudeabstandes gemäss § 270 Abs. 3 PBG werden in der Zentrumszone und den Wohnzonen die massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude nach dem Durchstossprinzip der §§ 21 - 26 ABV zusammengezählt, und der Mehrlängenzuschlag berechnet sich ab einer Gesamtlänge von mehr als 15 m wie folgt:

Gebäudeabstands- unterschreitung:	Mehrlängenzuschlag:	
	f < = 15 m	f > = 15 m
0.01 bis 2.00 m	1/8	1/7
2.01 bis 4.00 m	1/7	1/6
4.01 bis 6.00 m	1/6	1/5
über 6.00 m	1/5	1/5

f = Fassadenlänge des kürzeren Gebäudes

Grenzbau und Zusammenbau

Art 31 In den Zonen K2 / 50%, Z4 / 75%, W2 / 25%, W2 / 30%, W2 / 45%, W3 / 55%, WG2 / 45% und WG4 / 85% ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonen gemässen Höchstlänge gestattet; das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

Besondere Gebäude

Art 32 Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG wie z. B. Nebenbauten mit einer grössten Höhe von 2.5 m und einer max. Länge von 6 m gilt ein Grenzabstand von 1 m. Für alle übrigen besonderen Gebäude beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

Der Grenzbau sowie das Zusammenbauen sind mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Strassenabstand **Art 33** Der Strassenabstand beträgt für unterirdische Gebäude 3.5 m.

In der Kernzone gilt für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 4.0 m.

2 *Abgrabungen*

Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse **Art 34** In flachem Gelände sind lediglich beschränkte und massvolle Abgrabungen zulässig. In stärker abfallendem Gelände ist die Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig.

3 *Abstellplätze*

Motorfahrzeuge **Art 35**
a) Anzahl Pflichtabstellplätze

- Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei
- Wohngebäude für 80 m² Geschossfläche *,
mind. aber für jede Wohnung
 - Büro- und Geschäftsräumen für 65 m² Geschossfläche
 - Fabrikations- und Lagerräumen von Industrie- und Gewerbebetrieben für 150 m²
 - Zusätzlich können für Betriebsfahrzeuge Parkplätze erstellt werden

* = Bei sehr grossen Wohnungen kann die Pflichtparkplatzzahl um höchstens $\frac{1}{3}$ verringert werden.

In einem Abstand von 300 m um die Bahnhöfe Urdorf und Urdorf-Weihermatt respektive 500 m um die geplante SBB-Haltstelle Glanzenberg ist die Pflichtparkplatzzahl für Arbeitsplätze um 0% - 30% zu reduzieren.

Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. Läden, Restaurants, Alterswohnheim, Dienstleistungsbetriebe mit sehr hoher Arbeitsplatzdichte usw.) bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der einschlägigen Richtlinien (z.B. SN 640 281).

b) Besucherparkplätze
Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern pro 6 Wohnungen je 1 Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber 1 Abstellplatz.

- c) Maximale Anzahl Abstellplätze
Die Anzahl der Pflichtparkplätze darf um höchstens 15% überschritten werden.
- d) Allgemeines
Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Zur Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume im Dach- und Untergeschoss.

Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Schweiz. Strassenfachmänner.

Fahrräder, Mofas und
Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges ohne Treppen zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen. Pro Zimmer der zugehörigen Wohnungen ist eine Abstellfläche von 1.2 m² erforderlich.

Bei Industrie- und Gewerbebauten sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas bereitzustellen.

Kehricht, Altglas,
Altpapier

Nach Massgabe der Kehrichtverordnung sind an geeigneter Lage Abstellflächen für Kehrichtsäcke, Abfallcontainer, Altglasbehälter, Altpapier usw. (inkl. eventuelle Bereitstellungsplätze für die Abfuhr) zu schaffen.

4

Spiel- und Ruheflächen

Bemessung

Art 36 Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 10% der massgeblichen Grundfläche umfassen.

5

Dächer

Dachgestaltung

Art 37 Die Dächer sind mitsamt den Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ruhig und ausgewogen zu gestalten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen einen genügenden Abstand zu Trauf-, Ort-, Grat- und Firstlinie einhalten. Ebenso ist zwischen den einzelnen Aufbauten ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt (§ 292 PBG).

Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen.

Kamine

Kamine, technisch bedingte Aufbauten und dergleichen sind unauffällig auf der Dachfläche anzuordnen.

6

Mehrwertausgleich

Art. 38

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

Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.-, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

V

Schlussbestimmungen

- Inkraftsetzung **Art. 39** Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 29. September 1993

Der Präsident Der Schreiber

Alfons Kölbl Urs Keller

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 23. Februar 1994 mit Beschluss Nr. 548 genehmigt.

* * * * *

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2003

Der Präsident Der Schreiber

Werner Gutknecht Urs Keller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 5. Mai 2004 mit Beschluss Nr. 454 genehmigt.

* * * * *

Bauordnung der Politischen Gemeinde Urdorf

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 19. September 2007

Der Präsident

Der Schreiber

Werner Gutknecht

Urs Keller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 30. Januar 2008 mit Beschluss Nr. 15/08 genehmigt.

* * * * *

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2008

Der Präsident

Der Schreiber

Werner Gutknecht

Urs Keller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 26. Juni 2009 mit Beschluss Nr. 88/09 genehmigt.

* * * * *

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 19. Juni 2024

Die Präsidentin

Der Schreiber

Sandra Rottensteiner

Patrick Müller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 23. September 2024 mit Beschluss Nr. KS-0225 / 24 genehmigt.