



Gemeinde Buch am Irchel

Bau- und Zonenordnung

vom 25. Januar 1996

von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 25. Januar 1996 und 13. Dezember 1996

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: Der Schreiber:

K. Ganz

U. Steiger

Vom Regierungsrat am 05. Juni 1996 und 23. April 1997 mit Beschluss Nr. 1647 und 88 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber

Herr Husi

Bau- und Zonenordnung 1996

Die Gemeinde Buch am Irchel erlässt, gestützt auf den § 45 des am 1. September 1991 revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENEINTEILUNG UND ZONENPLAN

1.1 Zoneneinteilung

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

1.1.1 Bauzonen

- | | | |
|---|----|--------|
| - Kernzone | K | ES III |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öB | ES II |

1.1.2 Weitere Zonen

- Freihaltezone (F)
- Reservezone (R)

1.2 Zonenplan

1.2.1 Abgrenzung

Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

1.2.2 Weitere Pläne

Detailpläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

2 Kernzone

2.1 Um- und Ersatzbauten

2.1.1 Umfang

Bestehende Gebäude, die sich gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, dürfen im bisherigen Gebäudeprofil und unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

2.1.2 Änderungen im Erscheinungsbild

Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können insbesondere im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen

Bau- und Zonenordnung 1996

2.1.3 Änderungen in Lage oder Kubus
Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden
2.1.4 Denkmalpflege
Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
2.2 Neubauten
2.2.1 Umfang
Neubauten haben bezüglich Stellung und kubischer Gliederung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Bauten zu übernehmen.
2.2.2 Geschosse und Gebäudehöhe
Neubauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse aufweisen. Sofern nicht die Rücksicht auf bestehende Gebäude eine geringere Gebäudehöhe erfordert, beträgt dieselbe maximal 7.50 m.
2.2.3 Einschränkung
Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung, unter Beachtung der Gestaltungsdetails, über die Giebelfassade möglich ist.
2.2.4 Grenzabstand
Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.50 m.
2.2.5 Ausnützung
Die Ausnützungsziffer beträgt 40 %.
2.2.6 Zusammenbau
Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.
2.2.7 Kantonale Abstandsvorschrift
Die Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
2.2.8 Unterirdische Gebäude
Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 3.50 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben besondere Abstandsregelungen gegenüber Staatsstrassen.

Bau- und Zonenordnung 1996

2.2.9 Besondere Gebäude
Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs.3 PBG haben einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten oder dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden. Sie haben einen Gebäudeabstand von mindestens 2.00 m einzuhalten.
2.2.10 Nutzweise
Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störende Gewerbebetriebe.
2.3 Dachgestaltung
2.3.1 Dachform
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher ortskernüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Nebengebäude und Anbauten mit einer grössten Höhe von 5.00 m sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.
2.3.2 Dachaufbauten
Schleppgauben sind im ersten Dachgeschoss erlaubt. Schleppgauben sind in Grösse, Form, Material und Farbe dem Gebäude und dem Dach anzupassen. Sie dürfen nicht breiter als 1/5 der betreffenden Fassadenlänge sein. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1.20 m nicht übersteigen. Die Trauflinie des Daches darf nicht unterbrochen werden.
2.3.3 Dachflächenfenster
Vereinzelte kleine Dachflächenfenster sind erlaubt. Ihre Aussenabmessungen dürfen 0.5 m ² nicht übersteigen. Sie sind bündig in die Dachfläche einzubauen.
2.3.4 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
2.3.5 Dachmaterial
Die Dächer sind mit Ziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken.
2.3.6 Erleichterungen für Landwirtschaft und Gewerbe
Für Ökonomiegebäude und gewerblich genutzte Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien sowie eine Abweichung der ortsüblichen Dachneigung gestattet werden, falls die entsprechenden Dächer nicht gut eingesehen werden können.
2.4 Fassadengestaltung
2.4.1 Materialien
Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden (z.B. Mauerwerk, Verputz, Holz, Ziegelschild).

Bau- und Zonenordnung 1996

2.4.2 Fenster, Türen
Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen sollen der herkömmlichen Art entsprechen. Grösse und Verteilung der Fenster und Türen haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, wird die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Holzsprossen und das Anbringen von Fensterläden verlangt.
2.4.3 Balkone
Balkone und Lauben haben sich harmonisch in die Fassade einzugliedern.
2.4.4 Reklamen
Es sind nur unaufdringliche Eigenreklamen zugelassen.
2.5 Anlagen zur Sonnenenergienutzung
2.5.1 Dachinstallationen
Die Erstellung von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist erlaubt. Sie sind mit blendfreien Gläsern zu versehen, bündig in die Dachfläche einzubauen und farblich auf das Bedachungsmaterial abzustimmen.
2.5.2 Verglasungen, Wintergärten
Verglasungen von Balkonen, Wintergärten, sowie Treibhäuser und ähnliche Anlagen sind ortsfremd. Sie sind nur in bescheidenem Umfang und an wenig einsehbaren Lagen zulässig, sofern sie mit dem Gebäude und der Umgebung ein harmonisches Ganzes bilden. Es sind blendfreie Gläser zu verwenden.
2.6 Umgebungsgestaltung
2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Die Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen ist möglichst dem natürlichen Geländeverlauf nachzuempfinden.
2.6.2 Autoabstellplätze
Autoabstellplätze sind dem Terrain entsprechend unauffällig einzupassen. Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern und in der "Regel in der Randzone und verdeckt angeordnet werden. Abfahrten in Tiefgaragen sind soweit als möglich zu überdachen.
2.6.3 Vorplätze
Bei der Anlage von Vorplätzen ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflästerte und andere wasserdurchlässige Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.

2.7 Abbrüche
2.7.1 Grundbedingungen Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.
2.8 Renovationen
2.8.1 Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.
3 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN
3.1 Anlagevorschriften
3.1.1 Abstände Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.
3.1.2 Grundwerte Alle weiteren Grundwerte für neue Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.
3.1.3 Ausnahmen Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs.3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.
4 WEITERE BESTIMMUNGEN
4.1 Arealüberbauung / Gestaltungsplan
4.1.1 Umfang Arealüberbauungen sind zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m ² umfassen.
4.1.2 Ausnützung Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal 1/10 erhöht werden.
4.1.3 Abstände Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
4.1.4 Gestaltungsplan Die Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.
4.1.5 Energiebestimmung Erneuerbare Energien sind optimal einzusetzen.

4.2 Kinderspielplätze
4.2.1 Ab vier Wohneinheiten sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen.
4.3 Abstellplätze
4.3.1 Anzahl der Abstellplätze für Wohnungen Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt für: - freistehende Einfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus - Reiheneinfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Haus - Mehrfamilienhäuser 1 ½ Plätze pro Wohnung Teilflächen sind aufzurunden.
4.3.2 Garagevorplatz Ein Garagevorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.00 m beträgt.
4.3.3 Besucher-Abstellplatz Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist im Freien je 1 zusätzlicher Besucher-Abstellplatz vorzusehen und zu markieren. Teilflächen über 1/2 Abstellplatz sind aufzurunden.
4.3.4 Überdeckung Mindestens 1 Abstellplatz je Wohnung ist in Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung des Untergeschosses zu diesem Zweck ist nur für eine Einfahrtsbreite zulässig.
4.3.5 Anzahl der Abstellplätze für andere Nutzungen In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs" der Baudirektion des Kantons Zürich.
4.3.6 Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglicher Lage überdeckte Abstellplätze für Zweiräder und Kinderwagen vorzusehen, und zwar mindestens 2 Zweirad- und 1 Kinderwagenabstellplatz pro Wohneinheit.
4.3.7 Abstellplätze für Abfuhrgut Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind, ohne störend in Erscheinung zu treten.

4.4 Kompostierungsanlagen
4.4.1 Kompostierung für Grünabfälle Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostierungsanlagen in einem Umfang vorzusehen, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen - ohne Strauch- und Baumschnitt - anfallen.
4.5 Inkrafttreten
4.5.1 Genehmigung Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.