



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE DINHARD

NUTZUNGSPLANUNG

BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Januar 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

P. Matzinger

M. Schmid

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1168/16 vom 18. Oktober 2016

Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhagl

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZONENORDNUNG	3
2 BAUZONEN	4
2.1 Kernzone	4
2.1.1 Allgemeine Bestimmungen	4
2.1.2 Bezeichnete Objekte	5
2.1.3 Umbauten, Renovationen, Ersatzbauten	5
2.1.4 Neubauten	5
2.1.5 Dächer	6
2.1.6 Fassaden	8
2.1.7 Umgebung	9
2.2 Wohnzonen	10
2.2.1 Allgemeine Bestimmungen	10
2.2.2 Dächer	10
2.2.3 Umgebung	11
2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
2.3.1 Allgemeine Bestimmungen	11
2.3.2 Dächer	11
3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	12
3.1 Abstandsvorschriften	12
3.2 Abstellplätze	13
3.3 Diverses	13
4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15

1 ZONENORDNUNG

Art. 1

Zoneneinteilung Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen mit den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt:

1. Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Wohnzonen		
.Wohnzone, 1-geschossig	W1	II
.Wohnzone, 2-geschossig	W2	II
.Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig	WG2	III
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
2. Freihaltezone	F	III

Art. 2

Zonenplan, Ergänzungspläne ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.

² Für die Kernzonen werden die folgenden Ergänzungspläne 1:1'750 festgesetzt:

- Welsikon
- Eschlikon
- Ausser-Dinhard
- Kirch-Dinhard
- Rietmüli
- Vordergrüt

2 BAUZONEN

2.1 KERNZONE

2.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 3

Zweck ¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der verschiedenen Ortskerne in Dinhard. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.

² In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage einfügen als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in die Umgebung einordnen.

Art. 4

Nutzung In der Kernzone sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 5

Abweichungen von der Regelbauweise ¹ Bei besonders guten Projekten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, oder bei Projekten, welche grosse Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone bewilligt oder angeordnet werden.

² Wesentliche Abweichungen setzen eine Beurteilung durch ein Gremium oder einen Fachberater voraus. Diese werden durch den Gemeinderat eingesetzt.

³ Die Kosten der Beurteilung gehen zulasten der Bauherrschaft.

Art. 6

Fachberatung ¹ Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Fachberatung angeboten. Es empfiehlt sich daher, bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

² Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

2.1.2 Bezeichnete Objekte

Art. 7

Bezeichnete Fassaden- und Firstrichtungen

¹ In den Kernzonenplänen bezeichnete Fassaden- und Firstrichtungen sind wegen ihrer raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

² Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden- und Firstrichtungen bezüglich Lage einzuhalten.

³ Begründete Abweichungen können bewilligt werden.

2.1.3 Umbauten, Renovationen, Ersatzbauten

Art. 8

Umbauten, Renovationen

Umbauten, Renovationen und Umgebungsveränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

Art. 9

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

Art. 10

Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude können unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firshöhe sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

² Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind und in Bezug auf die äusseren Abmessungen die schützenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

2.1.4 Neubauten

Art. 11

Freiraum

¹ Die in den Kernzonenplänen eingetragenen "Freiraumflächen" bezwecken die Erhaltung der charakteristischen Freiraumstruktur. Neubauten (Hauptbauten) sind nur ausserhalb der bezeichneten Fläche zulässig.

² Besondere und abstandsfreie Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG und § 269 PBG sind auch innerhalb der bezeichneten Freiräume zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht negativ beeinflussen.

Art. 12

Grenzabstand Sind in den Kernzonenplänen keine anderen Masse oder keine bezeichneten Fassadenrichtungen respektive Freiräume eingetragen, gilt für Neubauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m.

Art. 13

Grundmasse ¹ Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

a) Vollgeschosse	max. 2
b) Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
c) Gebäudelänge	max. 30.00 m
d) Gebäudehöhe	max. 8.10 m

² In Hanglagen können bei guter Einordnung Ausnahmen von der Gebäudehöhe bewilligt werden.

³ Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) findet keine Anwendung.

2.1.5 Dächer

Art. 14

Dachform und Dachneigung ¹ Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig. Für Anbauten, Erweiterungen von Hauptbauten und besondere Gebäude können bei guter Einordnung Abweichungen bewilligt werden.

² In der unteren Hälfte des Daches sind Reduktionen der Dachneigung bis auf mindestens 25° erlaubt.

³ Kreuzfirste sind nicht zugelassen. Quergiebel können bei guter Einordnung und nach Beurteilung durch ein Gremium oder einen Fachberater gemäss Art. 5 BZO zugelassen werden. Der Querfirst soll die Höhe des Hauptfirstes deutlich unterschreiten. Gebäudeteile unter Quergiebeln müssen gegenüber der dahinterliegenden Fassadenflucht deutlich vorspringen.

Art. 15

Dachvorsprünge Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben traufseitig mindestens 60 cm und giebelseitig mindestens 20 cm zu betragen. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Art. 16

Dachaufbauten ¹ Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Gauben und Lukarnen zulässig.

² Dacheinschnitte sind mit einer Gaube oder Lukarne zu überdachen.

³ Abmessungen, Material, Farbe und die Anordnung von Dachaufbauten müssen auf das Gebäude abgestimmt werden. Die Einordnung in die Dachfläche und die Abstimmung auf die zugehörigen Fassaden sind massgebend.

⁴ Die Länge der Dachaufbauten darf gesamthaft 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss optisch klar abgegrenzt unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen.

Art. 17

Dachflächenfenster, Glasziegel, Lichtbänder ¹ Einzelne, sich gut in die Dachfläche integrierende Dachflächenfenster von höchstens 0.60 m² Glaslichtfläche sowie Lichtbänder und Glasziegelbereiche sind zulässig.

² Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen, Lichtbänder oder Glasziegelflächen integriert werden, sind auch grössere Glaslichtflächen möglich.

³ Alle diese Elemente sind dachflächenbündig einzubauen.

Art. 18

Bedachungsmaterial Für die Bedachung von Hauptbauten sind feingliedrige, farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden. Auf Dachaufbauten, Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch zeitgemässe, farblich dezente, Materialien gestattet.

Art. 19

Technische Aufbauten ¹ Nach aussen stark in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig.

² Übliche Lüftungen und dergleichen müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.

2.1.6 Fassaden

Art. 20

Fassadengestaltung

¹ Bei traditionell gestalteten Fassaden (z.B. von zu erhaltenden Gebäudeteilen) sind für Verputzflächen, Riegelwerk, Wetterschirme und Bretterschalungen herkömmliche Materialien, Oberflächenstrukturen und Farben anzuwenden. Farbgebungen zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

² Bei Neu- und Ersatzbauten sind feingliedrig strukturierte Materialien zu verwenden. Reflektierende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig.

Art. 21

Fenster, Türen, Tore

¹ Grösse und Proportionen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gestaltung und Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

² Schaufensteranlagen sowie verglaste Vorbauten, wie Wintergärten, Windfänge und dgl. sind auf das Gebäude abzustimmen.

Art. 22

Beschattungen

Herkömmliche, traditionell gestaltete Fenster (z.B. von zu erhaltenden oder zu ersetzenden Gebäudeteilen) sind mit Klapp- oder Schiebeläden auszustatten. Bei zeitgemäss gestalteten Fensterflächen sind auch andere, gut integrierte Beschattungen möglich.

Art. 23

Lauben, Balkone, Loggias

Lauben, Balkone und Loggias können, soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind, sowohl auf der Trauf- als auch Giebelseite zugelassen werden. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 24

Terrassen

Auf Anbauten, Erweiterungen von Hauptbauten und besonderen Gebäuden mit Flachdächern dürfen Terrassen erstellt werden.

Art. 25

Wintergärten

Wintergärten sind zulässig, sofern sie auf die Gebäudestruktur und -umgebung abgestimmt sind.

2.1.7 Umgebung

Art. 26

Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und diese möglichst weiterzuführen.

² Bestehende Sockelmauern, ortsübliche Einzäunungen, eingefasste Vorgärten (z.B. Bauerngärten) sind zu erhalten oder in derselben Art neu zu schaffen.

Art. 27

Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden ortsüblichen Bestandes zu erfolgen. Es sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Baumarten und Sträucher zu verwenden.

² Vor der Ausführung ist ein entsprechender Bepflanzungsplan einzureichen, worin die Bäume und grösseren Hecken und Stauden ersichtlich sind.

Art. 28

Terrainveränderungen

Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Terrainveränderungen ab 0.50 m sind bewilligungspflichtig.

Art. 29

Garagen, Abstellplätze

Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Zufahrten zu Unter-Terraingaragen sind möglichst unauffällig einzugliedern. Wo möglich sind Abstellplätze in Gebäuden bzw. Sammelgaragen zu erstellen.

Art. 30

Mauern

Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen.

Art. 31

Reklamen, Beschriftungen

Werbeflächen und Beschriftungen sind zurückhaltend einzusetzen. Diese müssen sich gut ins Strassen- und Fassadenbild einordnen. An selbstleuchtende Werbeflächen und freistehende Reklameanlagen werden erhöhte Anforderungen gestellt.

2.2 WOHNZONEN

2.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 32

Nutzweise ¹ In den Wohnzonen W1 und W2 sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zugelassen, sofern sie nicht unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind auch mässig störende Betriebe zugelassen.

Art. 33

Grundmasse Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

	W1	W2	WG2
a) Überbauungsziffer max.	30%	30%	30%
b) Vollgeschoss max.	1	2	2
c) Anrechenbare Dachgeschosse	1	2	2
d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1
e) Gebäudelänge max.	25.00 m	30.00 m	30.00 m
f) grosser Grundabstand mind.	7.00 m	7.00 m	7.00 m
g) kleiner Grundabstand mind.	4.00 m	4.00 m	4.00 m

2.2.2 Dächer

Art. 34

Dachform, Dachneigung Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig möglichst gleicher Neigung von 25° bis 45° zulässig. Für Anbauten, Erweiterungen von Hauptbauten und besondere Gebäude können bei sorgfältiger Einordnung Abweichungen bewilligt werden.

Art. 35

Dachaufbauten ¹ Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig.

² Dacheinschnitte sind mit einer Gaube oder Lukarne zu überdachen.

³ Abmessungen, Material, Farbe und die Anordnung von Dachaufbauten müssen auf das Gebäude abgestimmt werden. Die Einordnung in die Dachfläche und die Abstimmung auf die zugehörigen Fassaden sind massgebend.

Art. 36

Dachflächenfenster, Lichtbänder Einzelne sich sorgfältig in die Dachfläche integrierende Dachflächenfenster und Lichtbänder sind zulässig.

Art. 37

Bedachungsmaterial Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden.

2.2.3 Umgebung

Art. 38

Terrainveränderungen ¹ Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet. Ausnahme bilden einzelne funktionell erforderliche Zufahrten, Zugänge und Belichtungen von Räumen.

² Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.

Art. 39

Mauern ¹ Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Sie sind wenn möglich dauerhaft zu begrünen.

2.3 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 40

Grundmasse Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

2.3.2 Dächer

Art. 41

Dachform Es sind nur Schrägdachformen zulässig. Für Anbauten und besondere Gebäude können bei sorgfältiger Einordnung Abweichungen bewilligt werden.

3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

3.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Art. 42

Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In begründeten Fällen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

² Der Grenz- und Gebäudeabstand für besondere Gebäude gem. § 49 Abs. 3 PBG beträgt 2.00 m.

Art. 43

Strassen- und Wegabstand

Vorbehältlich der Vorschrift von § 266 PBG sowie der Festlegungen gemäss den Kernzonenplänen wird der Strassenabstand auf 5.00 m reduziert. Für Wege gilt der Grenzabstand von 3.50 m. Unterirdische Gebäude haben gegenüber allen Strassen und Wegen einen Minimalabstand von 3.50 m einzuhalten.

Art. 44

Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonen-gemässen Höchstlänge gestattet, wobei besondere Gebäude bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen sind.

Art. 45 ¹⁾

Abstand gegenüber Nichtbauzonen

¹ Oberirdische Hauptbauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihaltezonen) einen Abstand von 3.50 m einzuhalten. Besondere (§ 273 PGB) und unterirdische (§ 269 PBG) Gebäude haben einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.

² Ein Näherbaurecht ist nicht zugelassen.

³ Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen.

1) von der Baudirektion nicht genehmigt.

3.2 ABSTELLPLÄTZE

Art. 46

- Personenwagen**
- ¹ Abstellplätze in Garagen oder im Freien sind zu schaffen:
- bei Mehrfamilienhäusern: 1 Platz pro 60 m² Wohnfläche je Wohnung, jedoch mindestens 1 pro Wohnung, Bruchteile von > 0.5 Abstellplätzen sind aufzurunden.
 - bei Einfamilienhäusern: 2 Parkplätze
- ² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz zur Verfügung zu stellen. Bruchteile werden aufgerundet.
- ³ Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten, Gewerbebauten und grosse Mehrfamilienhäuser, oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion ermittelt.
- ⁴ In der Kernzone kann die Zahl der erforderlichen Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.

Art. 47

- Ersatzabgaben**
- Für nicht realisierbare Parkplätze kann der Gemeinderat basierend auf §§ 246 ff PBG eine Ersatzabgabe verlangen oder es sind Plätze in einer Parkierungsanlage einzukaufen.

Art. 48

- Fahrräder, Kinderwagen**
- Es ist genügend Abstellplatz für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung zu stellen. Erforderliche Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Sie müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

3.3 DIVERSES

Art. 49

- Arealüberbauung**
- ¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'000 m² umfassen.
- ² Die Nutzungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal 10% erhöht werden.
- ³ Gegenüber den benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.

⁵ Voraussetzung zur Erreichung des Arealüberbauungsbonus ist die Einhaltung folgender Kriterien:

- Anforderung und Beurteilung durch das Fachgremium im Sinne von Art. 5 BZO
- Die Energiebilanz muss erheblich besser als die aktuell gültigen Vorschriften sein.

Art. 50

Antennenanlagen Antennenanlagen sind unauffällig zu gestalten.

Art. 51

Besondere Gebäude Besondere Gebäude bis 10% der massgeblichen Grundstücksfläche sind nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen.

Art. 52

Kehricht und Grüngutlager Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 4 Einheiten sind geeignete, eingewandete, gut zugängliche Plätze für das Abfuhrgut vorzusehen.

Art. 53

Spiel- und Ruheflächen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) an verkehrssicherer Lage zu erstellen.

² Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

Art. 54

Visualisierung bei Baueingabe In den Kernzonen, sowie an exponierten Lagen in allen Zonen, kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten aussagekräftige Visualisierungen verlangen.

Art. 55

Farb- und Materialwahl In allen Zonen ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 56

Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Art. 57

Aufhebung bisherigen Rechts Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dinhard vom 3. Mai 1994.