



Gemeinde Hüttikon

Bau- und Zonenordnung

vom 9. Juni 2009

Zonenordnung

Art. 1

Zonen Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1. Bauzonen:		ES
Kernzone	K	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1.2	W1.2	II
- Wohnzone 1.5	W1.5	II
- Wohnzone 1.9	W1.9	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III
2. Reservezone	R	

Art. 2

Massgebliche Pläne 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.

2 Für die Darstellung der Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und den Aussichtsschutz gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:2'500. Dieser geht dem Zonenplan im Massstab 1:5'000 vor.

Bauzonen

Kernzone

Art. 3

Nutzweise In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich Landwirtschaft zulässig.

Art. 4

Umbau und Ersatzbauten 1 Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeform und Erscheinung ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.

2 Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseite belichtet werden kann.

3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der Hygiene liegt.

Art. 5

Neubauten	1 Für andere Bauten gelten folgende Grundmasse:		
	a) Überbauungsziffer	max.	20 %
	b) Vollgeschosse	max.	2
	c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 4 ²)
	d) Gebäudehöhe	max.	7,5 m
	e) Gebäudelänge	max.	30 m
f) Grenzabstand	mind.	5 m	

2 Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss Besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG, bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude sowie eingeschossiger Bauten für das Wohnen und Arbeiten auf 28% erhöht werden.

3 Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

4 Gebäude, die unter Art. 4 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade und die Überbauungsziffer wie bei Abs. 5 einzuhalten.

5 Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.

Art. 6

Gestaltung, Einordnung	1 Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.
	2 Das Erdgeschoss muss in der Regel vollständig über dem gewachsenen Terrain liegen.
	3 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.
	4 Sonnenkollektoren bzw. Solaranlagen müssen sich gut in die Dachfläche und die Fassadengestaltung einordnen.

Art. 7

Fassaden	1 Riegelfassaden und natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.
----------	--

2 Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Grossflächig Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig.

Art. 8

- Dachform, Dacheindeckung
- 1 Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 40° n.T. (= 36° alte Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.
 - 2 Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.
 - 3 Die Dächer sind einheitlich mit dunklen Ziegeln zu decken. Freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien aufweisen.

Art. 9

- Dachaufbauten
Dacheinschnitte
- 1 Dachaufbauten in der Form von Schlepptgauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
 - 2 Die einzelnen Aufbauten und Einschnitte sind in ihrer Breite auf 1/6 der Fassadenlänge bzw. in ihrer Höhe auf 1/4 der Dachansicht beschränkt. Die Summe ihrer Frontmasse darf 1/4 der Fassadenlänge und 1/20 der Dachflächenansicht nicht übersteigen.
 - 3 Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bei guter Anordnung zulässig, solange die Einheit des Daches nicht gestört wird. Sie dürfen zusammen höchstens 1/50 der Dachfläche betragen.

Art. 10

- Umgebungsgestaltung
- 1 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.
 - 2 Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
 - 3 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.
 - 4 Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 11

- Aussenrenovationen und Abbrüche
- 1 Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 6 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.

2 Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und bei Wiederaufbau für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Art. 12

Fachgutachten Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.

Wohnzonen

Art. 13

Grundmasse			W1.2	W1.5	W1.9	WG
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	m ³ /m ²	1,2	1,5	1,9	1,5
Gebäudehöhe	max.	m	6	7,5	8,5	7,5
Firsthöhe	max.	m	4	5	5	5
Gebäudelänge	max.	m	25	30	30	30
Gesamtlänge bei Zusammenbau	max.	m	25	40	40	30
Grenzabstände						
grosser Grundabstand	min.	m	9	9	9	9
kleiner Grundabstand	min.	m	5	5	5	5

2 Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, ist eine zusätzliche Baumassenziffer von 0,1 m³/m² zulässig.

Art. 14

Gemeinsame Bestimmungen

Besondere Gebäude 1 Besondere Gebäude mit einer überbauten Fläche bis 40 m² oder bei Parzellen über 500 m² bis 8% der Grundfläche zählen nicht zur Baumassenziffer. Erfolgt die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich in der W1.2, W1.5 und WG die Baumassenziffer um einen Zehntel.

Dachform 2 Die Bauten haben sich bezüglich Dachform gut in die Umgebung einzuordnen. Für Hauptgebäude sind einzelne Flachdächer nicht zulässig.

Dachaufbauten Dacheinschnitte 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss zu beschränken. Die dürfen insgesamt nicht grösser als ein Drittel der Dachlänge sein. Dieses Mass kann auf 40% erhöht werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung erreicht wird.

Bauweise	4 Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
Grosser und kleiner Grundabstand	5 Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
Mehrlängenzuschlag	6 Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet.
Herabgesetzter Grundabstand	7 Die Grundabstände dürfen um 1 m herabgesetzt werden, wenn die maximale Gebäudehöhe das Mass von 6,0 m nicht übersteigt und sich Abgrabungen auf die Freilegung von Zugängen beschränken. Die Zone W1.2 ist von diesen Bestimmungen ausgeschlossen.
Freilegung von Untergeschossen	8 Die Freilegung des Untergeschosses ist bis zu 1,5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,7 m betragen.

Art. 15

Wohnzonen W	Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/5 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.
-------------	--

Art. 16

Wohn- und Gewerbezone WG	1 Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.
	2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf <ul style="list-style-type: none"> – die zulässige Baumasse um 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden; – der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3,5 m herabgesetzt werden. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen findet diese Erleichterung keine Anwendung.

Weitere Festlegungen

Arealüberbauung

Art. 17

Zulässigkeit Arealfläche	Mit Ausnahme der W1.2 sind in allen Wohnzonen einschliesslich der WG Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m ² .
--------------------------	--

Art. 18

- Besondere Vorschriften
- 1 Die Baumassenziffer erhöht sich um $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
 - 2 Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

Baumschutz

Art. 19

- Baumschutz
- 1 Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.
 - 2 Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 20

- Besondere Gebäude (An- und Nebenbauten)
- 1 Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.
 - 2 In allen Bauzonen ist der Grenzbau für Besondere Gebäude erlaubt, sofern diese der Landwirtschaft dienen oder nicht grösser sind als 5% der massgeblichen Grundfläche. Andernfalls gilt, sofern kein Näherbaurecht begründet wird, ein Grenzabstand von 3,5 m.
 - 3 Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5% der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden ausserhalb der Kernzone für die Gebäudelänge und die Berechnung des Mehrlängenzuschlages mitgerechnet.

Art. 21

- Strassenabstand
- 1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische bzw. abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG beträgt der Abstand gegenüber Staatsstrassen 3 m, im Übrigen 2 m.
 - 2 Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass zugunsten einer ortsbauulich besseren Eingliederung von Neubauten bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Vorbehalten bleiben Abstände gegenüber Staatsstrassen.

Art. 22

Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen Der Grenzabstand von Bauzonen gegenüber Nichtbauzonen (z.B. Landwirtschaftszone) beträgt mindestens 5,0 m. Dieser Abstand kann nicht mittels Näherbaurecht unterschritten werden.

Art. 23

Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Art. 24

Fahrzeug-abstellplätze 1 Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

Wohnnutzung

- | | | |
|------------------------------------|---|------------|
| - pro Wohnung bis 2,5 Zimmer | 1 | Parkplatz |
| - pro Wohnung über 2,5 Zimmer | 2 | Parkplätze |
| - pro 3 Wohnungen für Besucher | 1 | Parkplatz |
| - pro Einfamilienhaus | 2 | Parkplätze |
| - pro Einfamilienhaus für Besucher | 1 | Parkplatz |

Andere Nutzungen:

Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.

2 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere:

- Ortsbildschutz
- ungenügende Strassenkapazität
- verkehrstechnische Probleme.

3 Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (wasserdurchlässige Beläge) versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen.

Art. 25

Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen, Nebenräume Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge und Kinderwagen bereitzustellen. Bezüglich Nebenräumen ist § 297 PBG und § 39 BBV I zu beachten.

Art. 26

Spiel- und Ruheflächen 1 Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

2 Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung gewährleisten.

Art. 27

Abfallbeseitigung
Kompostierung

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Kompostierung geeignete Standflächen auszuweisen und zu sichern.

Art. 28

Begrünung

Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen, und der Anteil an versiegelter Fläche ist möglichst gering zu halten.

Art. 29

Gebäudeabstand bei
brennbaren
Aussenwänden

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).

Inkrafttreten

Art. 30

Inkrafttreten

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Art. 31

Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüttikon vom 3. Oktober 1994 aufgehoben.

Teilrevision 1994, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Oktober 1994.
Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1522 vom 24. Mai 1995 genehmigt.

Teilrevision 2009 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 9. Juni 2009.

Gemeindeversammlung Hüttikon
Markus Imhof
Gemeindepräsident

Thomas Lüssi
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am 1. Oktober 2009 mit Verfügung BDV Nr. 133/09.

Publikation im kantonalen Amtsblatt und im Furttaler vom 9. Oktober 2009.