

Bau- und Zonenordnung

(BZO)

der Politischen Gemeinde Schöfflisdorf

Gültig ab 27. September 1995



Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	5
1.1	Zonen und Ergänzungspläne	5
2	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	5
2.1	Lärmvorbelastung	5
2.2	Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzone	5
3	Kernzone K	6
3.1	Umbau und Ersatzbau	6
3.2	Grundmassen für Neubauten	6
3.3	Nutzweise	6
3.4	Geschlossene Überbauungen.....	6
3.5	Gestaltung der Bauten	6
3.6	Fassadengestaltung.....	7
3.7	Dachform, Dacheindeckung	7
3.8	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	7
3.9	Umgebungsgestaltung	8
3.10	Reklameanlagen	8
3.11	Besondere Nutzungsanordnung.....	8
3.12	Zusätzliche Bewilligungspflicht.....	8
3.13	Fachberatung.....	8
4	Wohnzonen	9
4.1	Grundmasse	9
4.2	Wohnzone A, W1 A.....	9
4.2.1	Nutzweise	9
4.2.2	Offene Überbauung	9
4.2.3	Dachgestaltung	9
4.3	Wohnzone B, W1 B.....	9
4.3.1	Nutzweise	9
4.3.2	Geschlossene Überbauung.....	9
4.3.3	Dachgestaltung	9
4.4	Wohnzone W2	10
4.4.1	Nutzweise	10
4.4.2	Geschlossene Überbauung.....	10
4.4.3	Dachgestaltung	10
4.5	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	10
4.5.1	Grundmasse	10
4.5.2	Grenzabstand für Gewerbebauten	10
4.5.3	Nutzweise	10
4.5.4	Geschlossene Überbauung.....	10
4.5.5	Dachgestaltung	11
5	Zone für öffentliche Bauten öB	11
5.1	Grundmasse	11
6	Freihaltezone F	11
7	Erholungszone E	11
8	Reservezone R	11



9	Abstände	12
9.1	Grenz- und Gebäudeabstände	12
9.1.1	Grosser und kleiner Grenzabstand	12
9.1.2	Mehrlängenzuschlag	12
9.1.3	Gebäudelänge / Fassadenlänge	12
9.1.4	Näherbaurecht	12
9.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude	12
9.1.6	Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude	12
9.1.7	Grenzbau für Besondere Gebäude	13
9.1.8	Fassadenlänge für Näherbau	13
9.1.9	Abstand unterirdischen Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	13
9.1.10	Abstand von Besonderen Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	13
9.1.11	Fassadenmehrlänge und Gebäudelänge bei Besonderen Gebäuden	13
9.1.12	Abstandsfreie Gebäude	13
9.1.13	Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität	14
10	Weitere Bauvorschriften	14
10.1	Fahrzeugabstellplätze	14
10.2	Spiel- und Ruheflächen	14
10.3	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	14
10.4	Terrainveränderungen	15
10.5	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	15
10.6	Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	15
10.7	Wohnhygiene	15
10.8	Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern	15
10.9	Baumschutz	15
11	Arealüberbauungen	16
11.1	Mindestarealflächen	16
11.2	Nutzungszuschlag	16
11.3	Grenz- und Gebäudeabstände	16
11.4	Vollgeschosse	16
12	Schlussbestimmungen	16
12.1	Ausnahmebewilligungen	16
12.2	Inkrafttreten	16
13	Anhang	17
13.1	Hinweise zum kantonalen Baurecht	17
13.2	EG ZGB des Kantons Zürich, 2. April 1911	21
13.3	Technischer Anhang	22
13.3.1	Kernzonen	22
13.3.2	Ergänzende Bauvorschriften	25



Abkürzungsverzeichnis, übergeordnete Gesetze und Verordnungen (Stand 1993)

Bundeserlasse

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
FWV	Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985, Stand 1. Januar 1987
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983

Kantonale Erlasse

ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977, Stand 5. August 1992
ABV-S	Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss PBG und ABV
BBV I	Besondere Bauverordnung 1 vom 6. Mai 1981, Stand April 1994
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981, Stand Februar 1992
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978, Stand 4. März 1992
BVVA	Anhang zur Bauverfahrensverordnung vom 19. April 1978
NDV	Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31. Mai 1978
NDV-A	Anhang zur NDV
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977, Stand 15. Januar 1992
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Januar 1978
SAV	Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978
SNH	Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für Kommunale Erholungsgebiete, 15. Januar 1992
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983
WDV	Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 1994
ZGN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987

Kommunale Erlasse

BZO	Bau- und Zonenordnung Schöfflisdorf
	Reglement über die Gemeinde-Wasserversorgung Schöfflisdorf
	Kanalisationsverordnung
	Verordnung über die Abfallbewirtschaftung in der Gemeinde

Die vorstehende Aufzählung ist nicht vollständig. Sie dient lediglich als Hinweis auf die wichtigsten Gesetze und Verordnungen sowie zur Erläuterung der verwendeten Abkürzungen.

Bezugsquellen

Das PBG und die kantonalen Verordnungen können bei der Staatskanzlei Zürich, die Bundeserlasse bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale in Bern bezogen werden.



1 Erlass

§ 2c PBG

¹ Die Gemeinde Schöfflisdorf erlässt gestützt auf die §§ 45 ff. PBG, mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

1.1 Zonen und Ergänzungspläne

§ 46 Abs. 3 BG

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des allgemeinen Zonenplanes 1:5000, der Kernzonenplan 1:2500 und der Waldabstandslinienplan 1:500 massgebend.

² Diese Detailpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürzung	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone A, 1 Geschoss	W1 A	II
Wohnzone B, 1 Geschoss	W1 B	II
Wohnzone, 2 Geschosse	W2	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Freihaltezone	F	-/-
Erholungszone	E	III

2.1 Lärmvorbelastung

Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV sind nicht vorhanden.

2.2 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzone

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.



3 Kernzone K

3.1 Umbau und Ersatzbau

- ¹ Die im Kernzonenplan blauschwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden.
- ² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
- ³ Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 ersetzt werden.
- ⁴ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 3.2 ersetzt werden.
- ⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

3.2 Grundmassen für Neubauten

¹ Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30
Grosser Grundabstand	mind. m	8
Kleiner Grundabstand	mind. m	4
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.30
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50

- ² Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.
- ³ Die Abstandsverschärfung nach § 14 Abs. 1 BBV II findet keine Anwendung.
- ⁴ Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.

3.3 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

3.4 Geschlossene Überbauungen

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

3.5 Gestaltung der Bauten

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie haben damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.



3.6 Fassadengestaltung

- ¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.
- ² Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
- ³ Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden und Gebäudeteile sind in Holz oder ähnlich wirkenden Materialien zu fertigen.
- ⁴ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.
- ⁵ Beim Umbau von Altbauten sind die Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein zu umrahmen und mit Sprossenteilung zu versehen.
- ⁶ Balkone dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

3.7 Dachform, Dacheindeckung

- ¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- ² Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.
- ³ Für Besondere Gebäude im Sinne von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.
- ⁴ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.
- ⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- ⁶ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

3.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

- ¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig, falls sie sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.
- ² Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- ³ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.50 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- ⁴ Auf derselben Dachfläche sind pro Dachgeschoss gleiche Arten von Dachaufbauten und Dachfenstern gestattet.
- ⁵ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.
- ⁶ Die Summe aller Frontflächen von Dachaufbauten muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie $\frac{1}{15}$ der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen. Dachflächenfenster werden nicht mitgerechnet.



- ⁷ Die Frontfläche von Giebellukarnen muss hochrechteckig sein, ihre Frontfläche darf max. 3 m² betragen; die Frontfläche von Schleppegauben muss ein liegendes Rechteck sein, ihre Frontfläche darf max. 2 m², die Fronthöhe max. 1 m betragen.
- ⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- ⁹ Die horizontale Projektion des Dachausschnittes für Dacheinschnitte darf max. 4 m² betragen.
- ¹⁰ Nichtreflektierende Sonnenkollektoren sind zugelassen.
- ¹¹ Wintergärten im Erdgeschoss, verglaste Balkone und Veranden sind gestattet, sofern sie keine heiztechnischen Installationen aufweisen, dem Energiesparen dienen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3.9 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.
- ² Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen.
- ³ Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten.
- ⁴ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.10 Reklameanlagen

- ¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten
- ² Neue freistehende Reklamen und Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

3.11 Besondere Nutzungsanordnung

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. $\frac{1}{3}$ der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.

3.12 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- ¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, die Erstellung von Aussenantennen sowie die Nutzweise des Umschwunges sind bewilligungspflichtig.
- ² Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

3.13 Fachberatung

- ¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.
- ² Die Gemeinde kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.

4 Wohnzonen

4.1 Grundmasse

Zone	max.	W1A	W1B	W2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	0
Vollgeschosse	max.	1	1	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. m	1	1	2
Gebäudehöhe	max. m.	4.80	4.80	8.10
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m ³ /m ²	20	25	25
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.20	1.30	1.60
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	mind. %	0.30	0.30	0.30
Freiflächenziffer	mind. m	30	30	25
Grosser Grundabstand	mind. m	12	10	10
Kleiner Grundabstand	max.	5	5	5

4.2 Wohnzone A, W1 A

4.2.1 Nutzweise

Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.

4.2.2 Offene Überbauung

Die Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.

4.2.3 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen.

² Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.

4.3 Wohnzone B, W1 B

4.3.1 Nutzweise

Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

4.3.2 Geschlossene Überbauung

Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

4.3.3 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 50° a.T. zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen.

² Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.



4.4 Wohnzone W2

4.4.1 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung darf max. ein Geschoss für nichtstörende Betriebe genutzt werden.

4.4.2 Geschlossene Überbauung

Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

4.4.3 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

² Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.

³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m² Flachdächer gestattet.

4.5 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2

§ 49a Abs. 3 PBG

4.5.1 Grundmasse

Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	8.10
Gebäudelänge	max. m	30
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m ³ /m ²	1.90 ^{*)}
Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.30 ^{*)}
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30
Freiflächenziffer	mind. %	20
Grosser Grenzabstand	mind. m	10

^{*)} Die Werte der Baumassenziffer für Wohngebäude und dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nicht kumuliert werden.

4.5.2 Grenzabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte, massive Gebäudeteile im Erdgeschoss, die eine Gebäudehöhe von 4 m nicht überschreiten, kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.

4.5.3 Nutzweise

Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

4.5.4 Geschlossene Überbauung

Geschlossene Überbauungen sind bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.



4.5.5 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- ² Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- ³ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie für Besondere Gebäude mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m² Flachdächer gestattet.

5 Zone für öffentliche Bauten öB

§ 60 PBG

5.1 Grundmasse

¹ Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Grundabstand, allseitig	mind. m	3.5

- ² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer andern Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

6 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

7 Erholungszone E

§§ 61 - 64 PBG

- ¹ Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.
- ² Zulässig sind höchstens eingeschossige Bauten, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.
- ³ Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mind. 6 m.

8 Reservezone R

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.



9 Abstände

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

9.1.1 Grosser und kleiner Grenzabstand

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.

9.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1 A, W1 B und W2 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 um $\frac{1}{4}$ der Gebäudemehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m.

² In der Kernzone K, in der Zone für öffentliche Bauten öB und in der Erholungszone kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

9.1.3 Gebäudelänge / Fassadenlänge

Bei der Berechnung der Gebäudelänge und der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigen, sind Besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Fassadenlänge im Ausmass von einem Viertel der zulässigen Fassadenlänge für Hauptgebäude nicht zu berücksichtigen.

9.1.4 Näherbaurecht

§ 270 / 3 PBG

¹ Näherbaurechte im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG sind aufgrund einer Vereinbarung der Nachbarn als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

² Diese Anmerkung darf nur mit Zustimmung des Gemeinderates gelöscht werden.

9.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

¹ In der Wohnzone W1 A sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.

² Der Grenzbau von Hauptgebäuden ist ausser in der Wohnzone W1 A bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig, falls die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

9.1.6 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude

¹ In den Wohnzonen W1 A und W1 B dürfen Besondere Gebäude mit einer Gebäudelänge gegenüber der Grundstücksgrenze von max. 8 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf höchstens 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

² In den Wohnzonen W1 A und W1 B ist für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.

³ In der Wohnzone W1 A ist der Grenzbau nur nach der Regelung von Ziffer 9.1.7 möglich.

⁴ In allen anderen Bauzonen gilt für Besondere Gebäude ein Grundabstand von 1.75 m.

⁵ Auf den Baum- und Sträucherbestand ist angemessen Rücksicht zu nehmen.



9.1.7 Grenzbau für Besondere Gebäude

- ¹ In der Wohnzone W1 A ist der Anbau von Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet.
- ² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W1 A durch angebaute Besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 50 m gestattet. Werden die angebauten Besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 25 m zulässig.

9.1.8 Fassadenlänge für Näherbau

§ 270 Abs. 3 PBG
§ 27 Abs. 2 ABV

- ¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.
- ² In jedem Fall ist jedoch ein Gebäudeabstand von mind. 2 m einzuhalten.
- ³ Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Abs. 3 PBG.

9.1.9 Abstand unterirdischen Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

§ 265 PBG

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.5 m.

9.1.10 Abstand von Besonderen Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

§ 14 BBV II

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet für Besondere Gebäude keine Anwendung

9.1.11 Fassadenmehrlänge und Gebäudelänge bei Besonderen Gebäuden

§ 28 Abs. 2 ABV

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind Besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40 m² nicht übersteigt.

9.1.12 Abstandsfreie Gebäude

§ 269 PBG

- ¹ Für Gebäude gemäss § 269 PBG gilt ein Grenzabstand von mind. 1 m.
- ² Wird dieser Abstand unterschritten, ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.



9.1.13 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität

¹ In allen Wohnzonen gelten Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile als Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG.

² Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um max. 2 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.

10 Weitere Bauvorschriften

10.1 Fahrzeugabstellplätze

§§ 242 -247 PBG

¹ Es sind je ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen:

- a) pro 250 m³ Bauvolumen von Mehrfamilienhäusern
- b) pro 350 m³ Bauvolumen von Ein- und Zweifamilienhäusern
- c) pro 150 m³ Bauvolumen von Büros, Läden, Geschäftsbauten und Gewerbebauten, ausser Lager und Autoreparatur-Werkstätten
- d) pro 500 m³ Bauvolumen von Lagern
- e) Autoreparatur-Werkstätten gemäss Abs. 4
- f) für Restaurants, Cafés pro 3 Sitzplätze.

² Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind aufzurunden.

³ Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mind. ein Besucherabstellplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und zu bezeichnen.

⁴ Bei andern Bauten und Anlagen und in der Kernzone bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.

⁵ Abstellplätze und ihre Zufahrten sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind womöglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

⁶ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. In der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden oder auf dem nicht der Strasse zugewandten Grundstückteil vorzusehen.

10.2 Spiel- und Ruheflächen

§ 248 PBG

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.

² Sie haben eine Fläche von 10 m² pro 200 m³ Bauvolumen aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

§ 297 PBG

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



10.4 Terrainveränderungen

§ 293 PBG

- ¹ Bei Terrainveränderungen bleibt das ursprünglich gewachsene Terrain massgebend. Vorbehalten bleibt die Regelung gemäss § 5a) ABV.
- ² Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, entlang von Gebäudefassaden um höchstens 1 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- ³ In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

10.5 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

§ 293 PBG

- ¹ Über dem gestalteten Terrain darf, ausser in der Kernzone, gesamthaft max. 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.
- ² Wird ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Abs. 1 nicht.

10.6 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung

§ 249 PBG

- ¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Verordnung über die Abfallbewirtschaftung der Gemeinde Schöfflisdorf.
- ² Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und zu erstellen.

10.7 Wohnhygiene

§ 270 Abs. 3 PBG

- ¹ Zur Beurteilung der Wohnhygiene, insbesondere beim Näherbau nach § 270 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.
- ² Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume am 21. März oder 21. September (Tagundnachtgleiche) länger als zwei Stunden im Schatten liegen. Auch gegenüber Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.

10.8 Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern

§ 248 PBG

- ¹ In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern der Umschwung differenziert zu gestalten.
- ² Die Umgebung soll in Bereiche mit Pflanzgärten, individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen und gemeinsam nutzbare Einrichtungen sowie Anlagen (Spielflächen und -plätze, Hobby- und Freizeiträume, Grillplatz usw.) aufgeteilt werden.

10.9 Baumschutz

- ¹ Bestehende Gebüschgruppen und Hecken sollen erhalten bleiben.
- ² Etappenweise Auslichtungen und Verjüngungen sind im Sinne der ordentlichen Nutzung und Pflege erwünscht.



11 Arealüberbauungen

11.1 Mindestarealflächen

In der Wohnzone W1 beträgt die Mindestarealfäche 3'000 m²; in der Wohnzone W2 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 4'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

11.2 Nutzungszuschlag

Die Baumassenziffer kann um höchstens $\frac{1}{10}$ erhöht werden.

11.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

11.4 Vollgeschosse

Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.

12 Schlussbestimmungen

12.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere nach § 220 PBG.

12.2 Inkrafttreten

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



13 Anhang

13.1 Hinweise zum kantonalen Baurecht

Die weiteren Hinweise folgen in ihrem Aufbau nicht der Bau- und Zonenordnung, sondern dem IV. Titel des Planungs- und Baugesetzes zum öffentlichen Baurecht sowie den zugehörigen Bestimmungen in den Verordnungen.

1. Abschnitt

A Allgemeine Bestimmungen

Rechtsnatur	§ 218	PBG
Verschärfungen	§ 219	PBG
Ausnahmebewilligungen	§ 220	PBG
Gemeinschaftswerke	§§ 220 - 225	PBG
Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226 - 228	PBG
Inanspruchnahme von Drittgrundstücken	§§ 229 - 232	PBG

B Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

Baureife	§§ 233 - 235	PBG
Erschliessung und Zugänglichkeit	§§ 236 + 237	PBG
Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung	§ 238	PBG
Beschaffenheit der Bauten und Anlagen	§ 239	PBG
		BBV I
		BBV II
Verkehrssicherheit	§§ 240 + 241	PBG
		SAV
Fahrzeugabstellplätze	§§ 242 + 247	PBG
Spiel- und Ruheflächen, Gärten	§ 248	PBG
Kehrichtbeseitigung	§ 249	PBG
	§ 38	BBV I

C Grundanforderungen an Bauten und Anlagen

I. Die Grundregeln

Grundsatz der baulichen Grundstücknutzungen	§ 250	PBG
Ausnützung	§ 251	PBG
Bauweise	§§ 252 + 286	PBG
Nutzweise	§ 253	PBG



II. Die Nutzungsziffern

Grundordnung	§ 254	PBG
Ausnutzungsziffer	§ 255	PBG
	§§ 9 + 10	ABV ABV-S
Überbauungsziffer	§ 256	PBG ABV-S
Freiflächenziffer	§ 257	PBG
	§ 11	ABV ABV-S
Baumassenziffer	§ 258	PBG
	§ 12	ABV ABV-S
Massgebliche Grundstückfläche	§ 259	PBG ABV-S

III. Die Abstände

1. Gemeinsame Bestimmungen

Grenz- und Gebäudeabstand	§ 260	PBG ABV-S
Begriff des Grenzabstandes	§ 21	ABV ABV-S
Grundabstand	§ 22	ABV ABV-S
Mehrlängenzuschlag		
- im Allgemeinen	§ 23	ABV
- bei besonderem Fassadenverlauf	§ 24	ABV
- bei Besonderen Gebäuden	§ 49 Abs. 3	PBG
	§ 273	PBG
	§ 25	ABV
Mehrhöhenzuschlag	§ 26	ABV ABV-S

2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen

Politische Grenzen	§ 261	PBG
Waldabstand	§§ 66 + 262	PBG ABV-S
Gewässerabstand	§§ 67 + 263	PBG ABV-S
Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264 - 267	PBG SAV
Abstand von Strassen bei fehlenden Baulinien	§ 265	PBG SAV

3. Grenzabstände von Nachbargrundstücken

Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
Andere Gebäude	§ 270	PBG



4. Gebäudeabstände		
Grundsatz	§ 271	PBG ABV-S
Abstand über Verkehrsräume	§ 272	PBG
Erleichterungen		
- für Besondere Gebäude	§ 273	PBG
- gegenüber bestehenden Gebäuden	§ 274	PBG
Gebäudeabstand		
- bei brennbaren Aussenwänden	§ 14	BBV II
- bei teuer- und explosionsgefährlichen Nutzungen	§ 15	BBV II

IV. Geschosse, Gebäude- und Firshöhen

1. Grundsatz		
Begriffe	§ 275	PBG
Anrechenbarkeit	§ 276	PBG
	§§ 6 + 10	ABV ABV-S
2. Gebäude- und Firshöhen		
Mass der Gebäudehöhe	§ 278	PBG ABV-S
Berechnung der Gebäudehöhe	§ 279	PBG
Messweise der Gebäudehöhe	§ 280	PBG
	§ 29	ABV
Firshöhe	§ 281	PBG ABV-S
3. Hochhäuser	§§ 282 – 285	PBG

V. Die offene und die geschlossene Überbauung

Grundordnung	§ 286	PBG
	§ 31	ABV
Grenzbau für Hauptgebäude	§ 287	PBG
Öffnungen in Grenzfassaden	§ 289	PBG
Brandmauern	§§ 290 + 291	PBG

VI. Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden

Dachaufbauten	§ 292	PBG ABV-S
Untergeschosse	§ 293	PBG
	§§ 275 + 276	PBG ABV-S



VII. Die Nutzweise

In Kernzonen	-/-	
In Quartiererhaltungszonen	-/-	
In Zentrumszonen	§ 51	PBG
In Wohnzonen	§ 52	PBG
In Industrie- und Gewerbebezonen	§ 56	PBG
Mit Sonderbauvorschriften	§§ 79 – 82	PBG
Mit Gestaltungsplan	§§ 83 – 87	PBGG

D Anforderungen an Gebäude und Räume

I. Allgemeines

Heizungen	§§ 1 - 7	BBV I
	§ 295	PBG
	§§ 19 - 30	BBV I
Beförderungsanlagen	§ 296	PBG
	§§ 31 - 33	BBV I
Nebenräume	§ 297	PBG
Besondere Anforderungen	§ 298	PBG

II. Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume

Geltungsbereich	§ 299	PBG
Ausstattung und Ausrüstung	§ 300	PBG
	§§ 3 + 4	ABV ABV-S
Besonnung, Belichtung und Belüftung	§§ 301 + 302	PBG
	§ 8	BBV I
Schallschutz, Wärmedämmung	§§ 13 - 17	BBV I
Mindestfläche von Räumen	§ 303	PBG
Raumhöhe	§ 304	PBG
Innere Erschliessungen	§ 305	PBG
Abschränkungen	§ 20	BBV I
Küchen	§ 306	PBG
	§ 36	BBV I

2. Abschnitt

Das baurechtliche Verfahren

Bauen ausserhalb der Bauzone	§§ 309 - 328	PBG
Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	Art. 24	RPG
	§ 357	PBG



13.2 EG ZGB des Kantons Zürich, 2. April 1911

§ 169

Gegen den Willen des Nachbars dürfen Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher nicht näher als 0.60 m an die nachbarliche Grenze gepflanzt werden.

Dieselben müssen überdies bis auf die Entfernung von 4 m von derselben so unter der Schere gehalten werden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt.

§ 170

Einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume wie Pappeln, Kastanienbäume und Platanen, ferner Nussbäume dürfen nicht näher als 8 m, Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume nicht näher als 4 m von der nachbarlichen Grenze gepflanzt werden. Besteht das angrenzende Grundstück aus Rebland, so ist auch für die Bäume der letzteren Art ein Zwischenraum von 8 m zu beobachten. Baumschulpflanzungen dürfen nicht näher als 1 m an die nachbarliche Grenze gesetzt werden. Die in § 173 festgesetzte Verjährung läuft nicht, solange die Baumschule besteht.

§ 171

Besteht das angrenzende Land aus Waldboden, so dürfen Sträucher und Bäume jeder Art nicht näher als 0.50 m an der Grenze stehen und fällt die Pflicht, sie unter der Schere zu halten, weg.

§ 172

Soweit Wald an Wald grenzt, ist die Marklinie auf mind. 0.50 m nach jeder Seite hin offen zu halten. Neuanpflanzungen oder die Nachzucht bereits vorhandenen Waldes dürfen von keiner Seite näher als auf 1 m Abstand von der Grenze vorgenommen werden.

Der Grenze des Kulturlandes entlang darf die Nachzucht von Wald nicht näher als auf 2 m Abstand von der Grenze erfolgen, Flurwegen entlang nicht näher als auf 1 m. Wird Kulturland in Wald umgewandelt, so ist von benachbartem Kulturland ein Abstand von 8 m zu beobachten.

§ 173

Die Klage auf Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, welche näher an der Grenze stehen, als nach den vorstehenden Bestimmungen gestattet ist, steht nur dem Eigentümer des benachbarten Landes zu; sie verjährt nach 5 Jahren seit der Pflanzung des nächstehenden Baumes oder bei Nachzucht von Wald nach dem Abtrieb des alten Bestandes.

§ 174

Bäume, welche infolge des früheren Rechts oder der Zulassung des Nachbars näher an der Grenze stehen, werden zwar in ihrem Bestand geschützt; wenn sie aber abgehen, so tritt für die Neupflanzung und für die Nachzucht wieder die Regel ein.

§ 174^{bis}

Gegen das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Strassen, Plätzen und Fusswegen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden, wenn eine Entfernung von mind. 5 m von der Verkehrsbaulinie oder der sonstigen Baubegrenzungslinie beobachtet wird. Auf bestehenden derartigen Anlagen dürfen abgehende Bäume und Sträucher auch bei geringerem Abstand durch neue ersetzt werden.

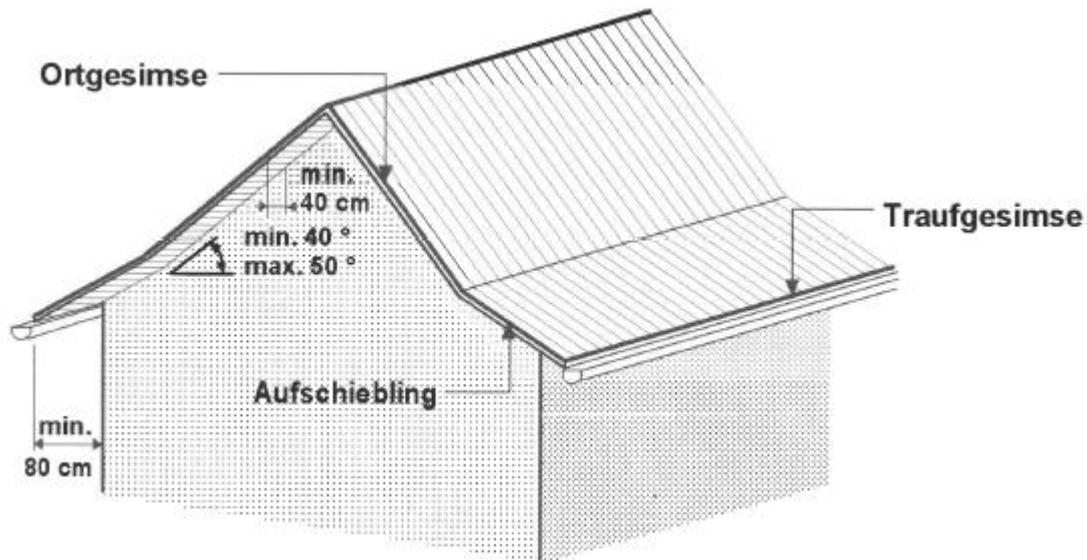


13.3 Technischer Anhang

13.3.1 Kernzonen

Dachform, Aufschiebling und Dachvorsprünge in der Kernzone K

Ziff. 3.7 BZO



Dachformen allgemein



Sattel



Walm



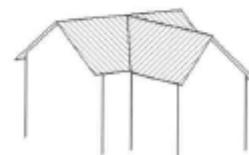
Krüppelwalm



Pult



Flach



Kreuzfirst



Dachaufbauten gemäss Ziffer 3.8 BZO

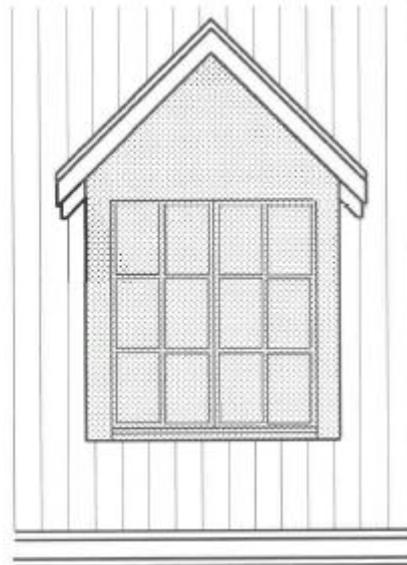
Ziff. 3.8 BZO

Nur im 1. Dachgeschoss zulässig

Giebellukarne

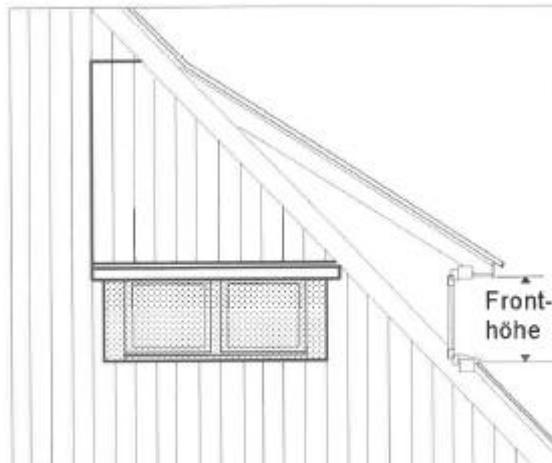


Ansicht



 Frontfläche

Schleppgaube

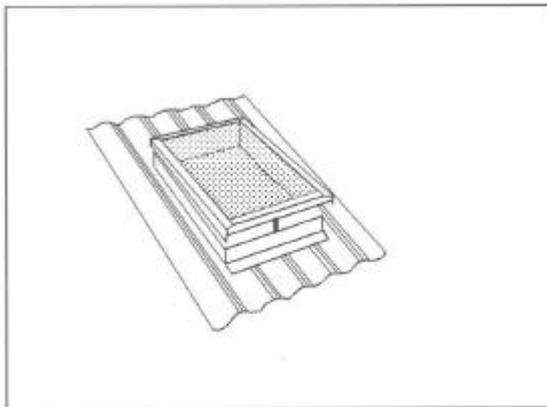


 Frontfläche



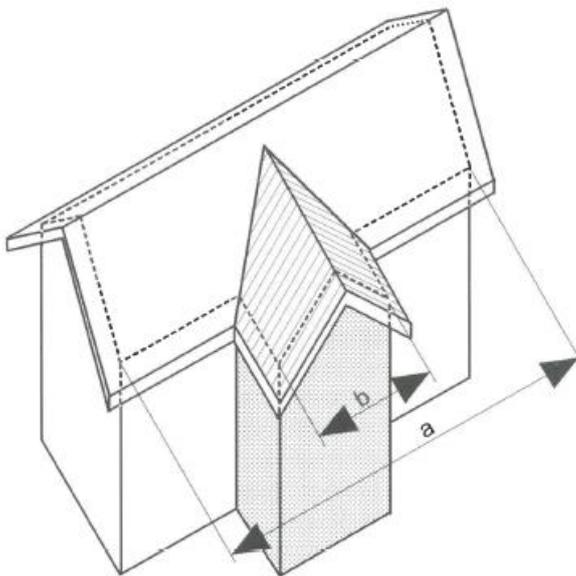
Dachflächenfenster

Ziff. 3.8 Abs. 3. BZO



Kehrfirst mit Fassaden-Vorsprung

Reduktion der anrechenbaren Fassadenlänge für Dachaufbauten



a - b : anrechenbare Fassadenlänge für Dachaufbauten

a : Gesamtlänge

b : Breite des Kehrfirstes



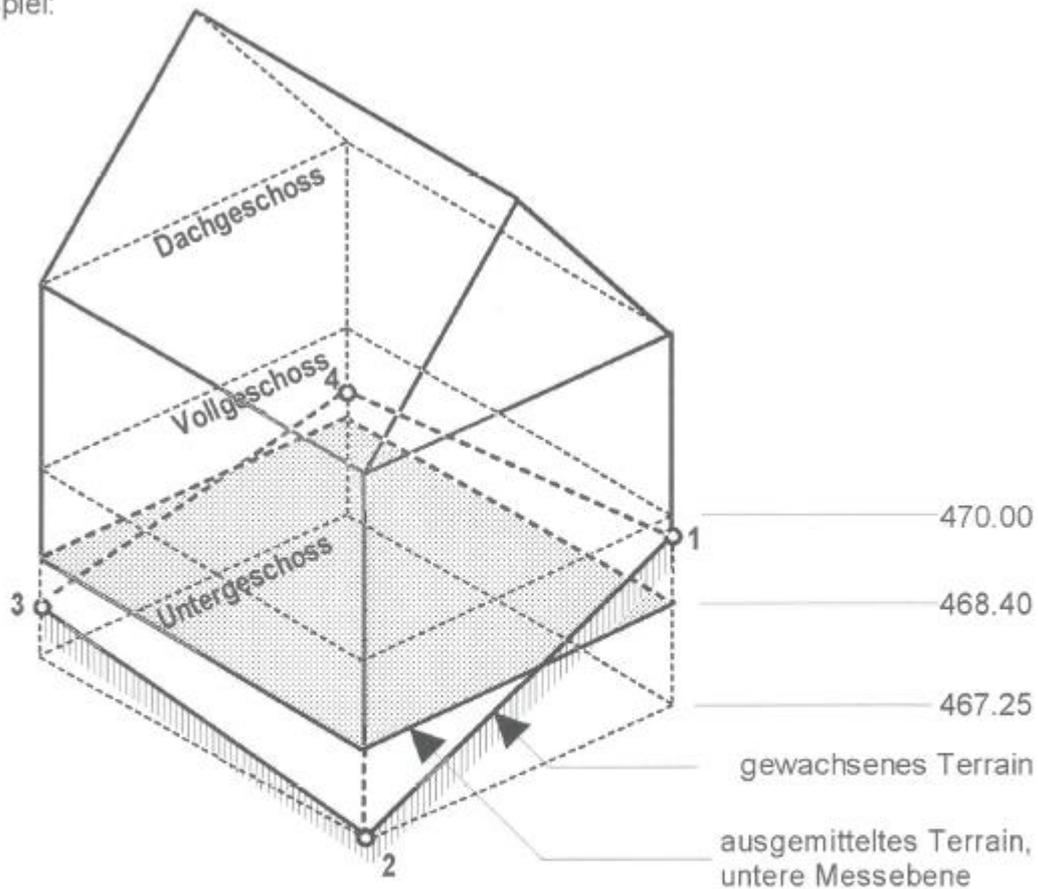
13.3.2 Ergänzende Bauvorschriften

Berechnung der Baumasse in Hanglage

Ziff. 3.2, 4.1 und 4.5.1 BZO

An jeder Gebäudeecke wird die Kote in Meter über Meer (m ü. M.) ermittelt. Die Kote werden addiert und durch die Anzahl Punkte dividiert. Dies ergibt als ausgemittelttes Terrain die untere Messebene zur Bestimmung der Baumasse.

Beispiel:

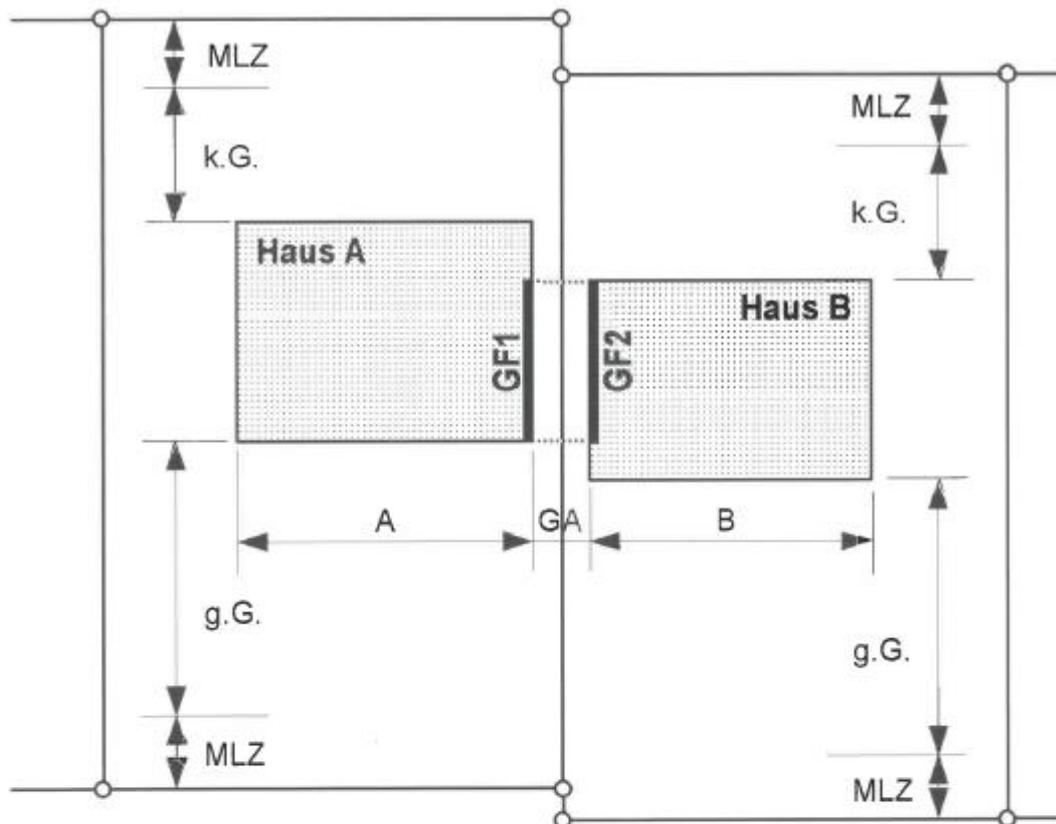


Punkt	Kote m ü. M.
1	469.70
2	467.30
3	467.60
4	469.00
<hr/>	
Summe	$1'873.60 : 4 = 468.40 = \text{Kote der Messebene}$



Fassadenlänge bei Näherbau

Ziff. 9.1.8 BZO



Legende

- GA Gebäudeabstand
- GF1 gegenüberstehende Fassade 1
- GF2 gegenüberstehende Fassade 2
- A für den Mehrlängenzuschlag
massgebliche Fassadenlänge A
- B für den Mehrlängenzuschlag
massgebliche Fassadenlänge B
- g.G. grosser Grundabstand
- k.G. kleiner Grundabstand
- MLZ Mehrlängenzuschlag

Wenn GA kleiner als $\frac{GF1 + GF2}{4}$
ist, muss MLZ $\frac{A + B - 16.00 \text{ m}}{4}$

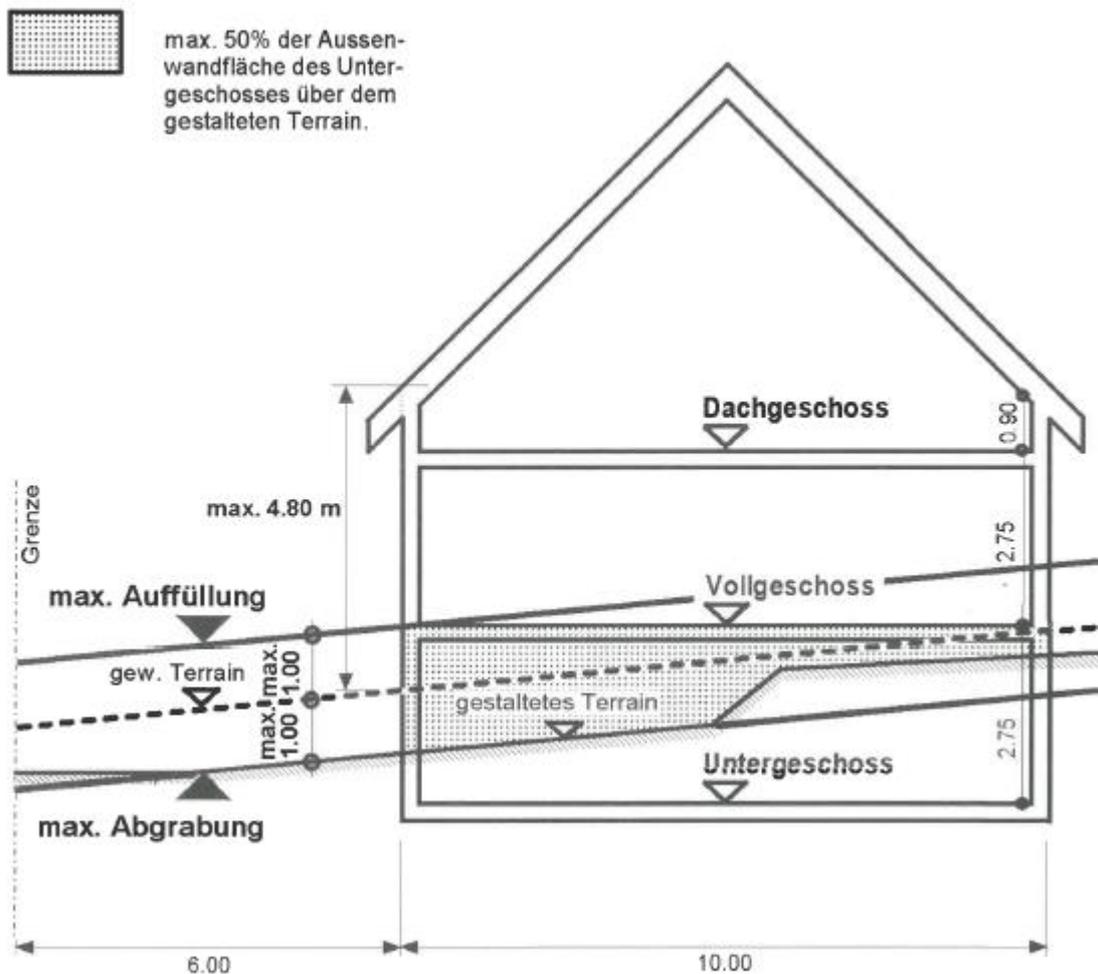
max. jedoch 6.00 m sein

(ABV § 27/2)



Wohnzonen W1 A und W1 B

Maximale Auffüllung bzw. Abgrabung gemäss Ziffer 10.4 BZO sowie Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses über dem gestalteten Terrain gemäss Ziffer 10.5 BZO



Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 9. November 1984 und 31. Januar 1995.

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Schreiber

Diese Bau- und Zonenordnung wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3606 am 18. September 1985 und mit Beschluss Nr. 2869 am 27. September 1995 genehmigt.