



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Bau- und Zonenordnung

Politische Gemeinde Unterengstringen

Vom 8. Dezember 1993

Revision vom 4. November 2011

Inhaltsverzeichnis

A. Bau- und Zonenordnung

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1	Zoneneinteilung	2
Art. 2	Massgebende Pläne	2
Art. 3	Verbindlichkeit der Pläne	2
Art. 4	Verhältnisse der Pläne	2

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

Art. 5	Umbau oder Ersatzbau	3
Art. 6	Masse für Neubauten ¹	3
Art. 7	... ¹	
Art. 8	Grosser und kleiner Grenzabstand	3
Art. 9	Stellung der Neubauten ¹	4
Art. 10	Firstrichtungen	4
Art. 11	Erscheinung der Bauten ¹	4
Art. 12	Abbrüche	4

2.2 Zentrumszone

Art. 13	Massvorschriften	5
Art. 14	... ¹	

2.3 Wohnzonen, Wohnzone mit Gewerbeanteil

Art. 15	Grundmasse ¹	5
Art. 16	Abstände	5
Art. 17	Nutzweise	5
Art. 18	Gewerbeanteil ¹	6
Art. 19	Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachflächenfenster ¹	6

2.4 Industrie- und Gewerbezone

Art. 20	Grundmasse	
Art. 21	Nutzweise ¹	6
		6

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 22	Zulässigkeit	7
Art. 23	Arealfläche	7
Art. 24	Grundmasse für Arealüberbauungen ¹	7

3.2 Abgestufte Bauten in Hanglage

Art. 25	Zulässigkeit	7
Art. 26	Grundmasse ¹	7

4.	Weitere Festlegungen	
Art. 27	Gesamtnutzfläche	8
Art. 28	Geschlossene Überbauung	8
Art. 29	... ¹	
Art. 30	Abgrabungen ¹	8
Art. 31	Besondere Gebäude ¹	8
Art. 32	Motorfahrzeugabstellplätze	9
Art. 33	Abmessungen, Ausbildung	10
Art. 34	Spiel- und Ruheflächen ¹	10
Art. 35	Nebenräume ¹	10
Art. 36	Abstellflächen ¹	10
Art. 37	... ¹	11
Art. 38	Verglaste Balkone etc. bei Neubauten und bestehenden Bauten ¹	11
Art. 39	Abstand zur Nichtbauzone ¹	11
5.	Schlussbestimmungen	
Art. 40	Inkraftsetzungen ¹	12
B.	Zonenplan (Beilage)	13
C.	Ergänzungspläne und Erläuterungen	
1.	Kernzonenplan mit Erläuterungen	13
2.	Aussichtsschutz Sparrenberg und Weid	14
D.	Waldabstandslinienpläne	16
	Waldabstandslinienplan Industriegebiet im Werd	17
	Waldabstandslinienplan Industriegebiet Hard	18
	Waldabstandslinienplan Landhauszone Sparrenberg	19
E.	Gefahrenkartierung Naturgefahren¹	20

A. Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Unterengstringen erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Zoneneinteilung

Art. 1

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

- Kernzone	K	3.20 m ³ /m ²
- Zentrumszone	Z	3.20 m ³ /m ²
- Landhauszone	L / W1 L	1.20 m ³ /m ²
- 2-geschossige Wohnzone locker	W2 L	1.30 m ³ /m ²
- 2-geschossige Wohnzone mittel	W2 M	1.40 m ³ /m ²
- 2-geschossige Wohnzone dicht	W2 D	2.00 m ³ /m ²
- 3-geschossige Wohnzone	W3	2.55 m ³ /m ²
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG3	2.55 m ³ /m ²
- Industriezone	I	10.00 m ³ /m ²
- Gewerbezone	G	5.00 m ³ /m ²
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	
- Freihaltezone	F	

² Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

Massgebende
Pläne

Art. 2

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.

² Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:500.

³ Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500, 1:1000 resp. 1:2500.

Verbindlichkeit der
Pläne

Art. 3

¹ Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

² Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können ebenfalls auf der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.

³ Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Verhältnisse der
Pläne

Art. 4

¹ Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie zusätzliche Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

Art. 5

Umbau oder
Ersatzbau

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Ersatzbauten unterliegen, unter Vorbehalt der Abparzellierung und von Art. 6.1, keiner Ausnützungsbeschränkung. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Art. 6

Masse für Neubauten

¹ Sofern auf der gleichen Parzelle mit Alt- resp. Ersatzbauten Neubauten errichtet werden, dürfen diese zusammen die BZ von 3.2 nicht überschreiten.

² Wo im Kernzonenplan keine abweichenden Massvorschriften eingetragen sind, gelten für Neubauten die folgenden Bestimmungen:

Baumassenziffer		3.2	m ³ /m ²
Vollgeschosszahl	max.	2	
Dachgeschosszahl	max.	2	
Gebäuelänge	max.	35	m
Gebäudebreite	max.	12	m
Gr. Grundabstand ¹		5	m
Kl. Grundabstand		3.5	m

³ Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die Vorschriften über die Abstandsverschärfung gemäss BBV II nicht anwendbar.

⁴ Der Strassen- und Wegabstand beträgt 2 m, wo der Plan für die Kernzone keine Vorschriften macht oder keine Baulinien bestehen. Wo dies aus wohngygienischen und ortsgestalterischen oder Verkehrssicherheitsgründen erforderlich ist, kann ein grösserer Abstand verlangt werden.

Art. 7

...¹

Art. 8

Grosser und kleiner
Grenzabstand

¹ Für Bauten, die mit der Längsseite entlang Strassen, Wegen oder Plätzen stehen, gilt der grosse Grundabstand für die rückwärtige Gebäudeseite; in den anderen Fällen für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten sowie für besondere Gebäude.

Stellung der Neubauten	<p>Art. 9</p> <p>¹ In den im Kernzonenplan bezeichneten Gebieten unterliegt die Stellung der Fassaden von Hauptgebäuden folgender Regelung: In die gelben Bereiche sind die Längsfassaden zu stellen. In die orangen Bereiche ist die Längs- oder Schmalfassade zu stellen. In den blauen Bereichen gilt - in Abweichung zu Art. 6 Abs. 2 BZO - ein reduzierter minimaler seitlicher Grundabstand von 2.50 m und ein reduzierter minimaler Gebäudeabstand von 5.00 m. Auf den Grundstücken mit speziell festgelegter Geschosszahl, geht diese den Bestimmungen von Art. 6 vor. ¹</p> <p>² Besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG bis zu 40 m² Gebäudegrundfläche und abstandsfreie Gebäude sind hinter dem vorderen Rand der gelb oder orange bezeichneten Baubegrenzungsbereiche zulässig und unterliegen nicht den Bestimmungen von Abs. 1. ¹</p>
Firstrichtungen	<p>Art. 10</p> <p>¹ Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen.</p> <p>² Der Kernzonenplan schreibt für einzelne Bereiche die Firstrichtungen vor.</p>
Erscheinung der Bauten	<p>Art. 11</p> <p>¹ Neu-, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in kubischer Gestaltung, Fassade, Material und Farbe dem traditionellen Dorfbild anzupassen.</p> <p>² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit mindestens 35° Dachneigung und ortsüblicher Ausgestaltung zulässig. Das Dach muss allseitig vorspringen. Aufschieblinge sind gestattet. ¹</p> <p>³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen jedoch höchstens 1/3 der Fassadenlänge umfassen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bei einer guten Gestaltung zusätzlich möglich und sind auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass zu beschränken. ¹</p> <p>⁴ ... ¹</p> <p>⁵ Räume im zweiten Dachgeschoss sind bis zu einer Tiefe von 3.5 Meter giebelseitig zu belichten. Dachflächenfenster zur Belichtung des zweiten Dachgeschosses sind höchstens auf 1/5 der Fassadenlänge zulässig und müssen sich gut in die Dachlandschaft einfügen. ¹</p> <p>⁶ Balkone sind abgestützt und frei auskragend zulässig. Sie müssen nicht in herkömmlichen Materialien ausgeführt werden. ¹</p>
Abbrüche	<p>Art. 12</p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt,</p>

2.2 Zentrumszone

Art. 13

Massvorschriften

Baummassenziffer	max.	3.2	m ³ /m ²
Firsthöhe:	max.	7	m
Vollgeschosse:	max.	4	
Dachgeschosszahl:	max.	1	
Bautiefe:		ist nicht beschränkt	

Art. 14

...¹

2.3 Wohnzonen, Wohnzone mit Gewerbeanteil

Art. 15

Grundmasse

	L/ W1L	W2L	W2M	W2D	W3	WG3
Baummassenziffer Hauptbauten (m ³ /m ²)	1.2	1.3	1.4	2.0	2.55	2.55
Gebäudehöhe (m) ¹	7.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5
Firsthöhe (m)	5	5	5	5	PBG	PBG
Vollgeschosszahl	2	2	2	2	3	3
Dachgeschoss	1	1	1	1	1	1
Untergeschoss ¹	1	1	1	1	1	1
Gebäuelänge (m)	25	25	25	30	35	35
Grosser Grundabstand (m)	7	7	7	10	10	7
Kleiner Grundabstand (m)	5	5	5	5	5	5

Art. 16

Abstände

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade.

² Der Grenzabstand darf je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m, höchstens jedoch bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.

Art. 17

Nutzweise

¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig; in den Zonen L/W1 L und W2 L nur bei gleichzeitiger Wohnnutzung.

² In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Gewerbeanteil

Art. 18

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Ausnützung um höchstens $\frac{1}{5}$ ($\frac{1}{10}$) der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden, wenn mindestens $\frac{1}{3}$ ($\frac{1}{6}$) der Gesamtnutzfläche dauernd gewerblich oder für Dienstleistungsbetriebe genutzt wird.

² In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grundabstand für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse allseitig lediglich 5 m.

³ ... ¹

Dacheinschnitte
Dachaufbauten
Dachflächenfenster

Art. 19

¹ Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; Dachaufbauten dürfen zudem insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge sein. Sämtliche Dachelemente müssen sich befriedigend in die Dachlandschaft einordnen. ¹

2.4 Industrie- und Gewerbezon

Grundmasse

Art. 20

		Industriezone I	Gewerbezone G
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	10.0	5.0
Freiflächenziffer (%)	min.	10	10
Vollgeschosse		5	5
Grundabstand nach aussen	min.	gem. PBG	5.0
Grundabstand im Innern	min.	gem. PBG	gem. PBG
Bautiefe		nicht beschränkt	

Nutzweise

Art. 21

¹ In den Industrie- und Gewerbezon

² ... ¹

⁶ Erfolgt die Fussgängererschliessung vertikal für zwei Seiten gemeinsam, gilt dort ein minimaler Gebäudeabstand von 7 m.

4. Weitere Festlegungen

Gesamtnutzfläche	Art. 27	Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in allen Geschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.
Geschlossene Überbauung	Art. 28	Die geschlossene Überbauung ist mit Ausnahme der Zone L bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Gebäude zulässig. Als zulässige Gesamtlänge gilt die zonengemässe Gebäudelänge.
	Art. 29	...
Abgrabungen	Art. 30	<p>¹ Das Freilegen der zulässigen Geschosse nach Art. 15 BZO ist bis maximal 1.50 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Von dieser Beschränkung befreit sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen. Das Freilegen von weiteren Untergeschossen ist nicht zulässig.¹</p> <p>² Lokal begrenzte Abgrabungen von untergeordnetem Ausmass können bewilligt werden, wenn diese das Erscheinungsbild nicht massgeblich beeinträchtigen.¹</p>
Besondere Gebäude	Art. 31	<p>¹ Es dürfen gesamthaft besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7% der anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden, wobei ein Mindestanspruch von 40 m² gilt.¹</p> <p>² Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG dürfen unter folgenden Bedingungen (kumulativ) an die gemeinsame nachbarliche Grenze gestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gebäudegrundfläche beträgt maximal 40 m²- Anstossende Fassadenlänge* beträgt maximal ein Drittel der nachbarlichen Grenze <p>* Für die an der nachbarlichen Grenze anstossende Fassadenlänge besteht ein Mindestanspruch von 6.00 m.¹</p>

¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Minimalbedarfswerte massgebend:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	Minimalbedarf
1. Wohnen Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1PP/Wohnung Für Wohnungen >80 m ² 1PP/80 m ² GNF	1PP/3 Wohnungen	
2. Gastbetriebe: Restaurant, Café Konferenzräume, Säli Hotel	1PP/20 Sitzplätze 1PP/20 Sitzplätze 1PP/7 Zimmer	1PP/6 Sitzplätze 1PP/10 Sitzplätze 1PP/2 Zimmer	
3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z.B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (mit Laden) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	1PP/50 m ² GNF 1PP/100 m ² GNF 0.33PP/100 m ² GNF	
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe	1PP/150 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	1PP/300 m ² GNF	
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m² GNF	1PP/200 m ² GNF	---	

- A = Arbeitsplatz
 GNF = Gesamtnutzfläche (ohne Aussenwand- und Brandmuerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient (siehe Art. 27)
 PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)
 (1) = Garagenvorplatz anrechenbar

Bruchteile über 0.5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden.

Reduktionen	<p>² Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Richtwerten gemäss Art. 32 Abs. 1 abgewichen werden.</p>
Besucher und Kunden	<p>³ Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.</p>
Besondere Nutzweisen	<p>⁴ Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) richtet sich die Anzahl Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall nach den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann.</p> <p>Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SVN) sind grundsätzlich nur an zentralen Lagen mit guter ÖV-Erschliessung zulässig.¹</p>
Garagenvorplätze	<p>⁵ Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p>
Sicherstellung	<p>⁶ Abweichende Regelungen, Bezeichnungen und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.</p>
Abmessungen, Ausbildung	<p>Art. 33</p> <p>Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute VSS als Richtlinie.</p>
Spiel- und Ruheflächen	<p>Art. 34</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind im Freien an geeigneter Lage Spielplätze und Ruheflächen in angemessenem Umfang auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.¹</p>
Nebenräume	<p>Art. 35</p> <p>¹ In Wohnhäusern sind ausreichend Nebenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 8% der Gesamtnutzfläche, mindestens aber 8 m² pro Wohnung (5 m² pro Wohnung mit max. 2 Zimmern) und ausreichend Waschküchen und Trockenräume zu erstellen.</p> <p>² ...¹</p>
Abstellflächen	<p>Art. 36</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. Ab 6 Wohnungen sind zusätzlich Einrichtungen für die Abfallentsorgung bereitzustellen.¹</p>

Art. 37

...¹

Art. 38

Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, welche dem Energiesparen dienen, können im Ausmass von max. 0.15 m³/m² zusätzlich zur Grundausnutzung erstellt werden.¹

Verglaste Balkone,
etc. bei Neubauten
und bestehenden
Bauten

Art. 39

Abstand zur
Nichtbauzone

¹ Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.¹

² Für besondere Gebäude gilt Art. 31 BZO.¹

5. Schlussbestimmungen

Inkraftsetzungen

Art. 40

Diese Bau- und Zonenordnung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.¹

Unterengstringen, 08. Dezember 1993

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
W. Haderer

Der Gemeindegeschreiber:
R. Bianchi

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1024 vom 13. April 1994 und mit Beschluss Nr. 1143 vom 24. April 1996.

¹ Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 01. Dezember 2010.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
P. Trombik

Der Gemeindegeschreiber:
J. Engeli

Durch die Baudirektion genehmigt mit Verfügung Nr. 135/11 vom 28. Oktober 2011.

Für die Baudirektion:
Ch. Zimmerhagl

Die revidierte Bau- und Zonenordnung tritt mit der Publikation vom 04. November 2011 in Kraft.

B. Zonenplan

Art. 2 BO

Zonenplan der Gemeinde Unterengstringen

Der diesem Bericht beigefügte Zonenplan im Massstab 1:10 000 dient lediglich der Orientierung.

C. Ergänzungspläne und Erläuterungen

1. Kernzonenplan mit Erläuterungen

Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen, werden in der Nutzungsplanung der Kernzone zugewiesen.

Die Bau- und Zonenordnung kann unter Wahrung schutzwürdiger Interessen die Anordnung und die Art der Bauten weitgehend festlegen (s. PBG § 50), so z.B.:

- Die Bauten auf bestimmte Linien und Fluchten einordnen (z.B. Strassengrenzen, Baulinien, Gebäudefluchten).
- Besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten erlassen.
- Gebietsweise oder für bestimmte Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken vorschreiben.

Im Interesse einer Erhaltung der heute bestehenden Bausubstanz im alten Dorfteil sowie einer Wahrung der örtlichen Eigenart werden im Kernzonenplan folgende Regelungen getroffen:

- Gebiete mit Vorschriften über die Stellung der Bauten und der seitlichen Abstände.
- Bereich über die Stellung der Fassaden.
- Festlegen von Firstrichtung.

In der Bauordnung wurden diese Festlegungen noch detailliert und mit zusätzlichen Bestimmungen (Umbauten, Grundmasse, Erscheinung) ergänzt.

Der diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügte Kernzonenplan dient lediglich der Orientierung.

2. Aussichtsschutz Sparrenberg und Weid

a) Aufgabe und Inhalt des Aussichtsschutzes

In Ergänzung der kantonalen und regionalen Aussichtsschutzbestimmungen wurden am Gubristhang die Aussichtslage Sparrenberg und Weid in den kommunalen Landschaftsplan aufgenommen.

Der Zonenplan legt entlang der Sparrenbergstrasse und der Linienführung des geplanten Panoramaweges in der Weid Aussichtsschutz fest.

Diese Festsetzung bezweckt die Sicherung der bestehenden Aussicht. Dabei werden entsprechende Bestimmungen mit Aussichtsschutzplänen ergänzt.

Die diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügten Aussichtsschutzpläne dienen lediglich der Orientierung.

b) Die Aussichtsschutzfestlegungen im Gebiet Weid

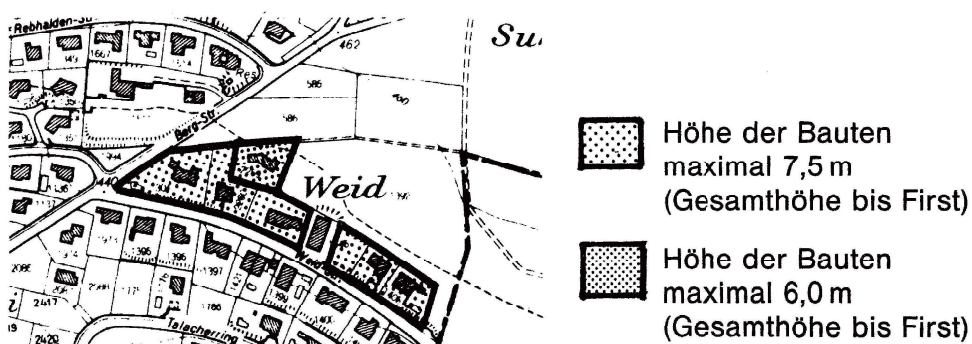
Die Bauten nördlich der Weidstrasse verengen die Aussicht nur unwesentlich.

Zur langfristigen Sicherung der bestehenden Aussicht wird folgende Regelung getroffen:

- Gebäudehöhe und Firsthöhe max. 7,5 m im Baugebiet nördlich der Weidstrasse.
- Parzelle 2259; Gebäudehöhe und Firsthöhe max. 6,0 m.

Damit das heutige Ortsmuseum (Hauptgebäude der Parzelle 1446) in seiner Art langfristig erhalten werden kann, ist dieses Gebäude von den obigen Aussichtsschutzbestimmungen ausgenommen.

Aussichtsschutzbestimmungen in der Weid:



c) Aussichtsschutzfestlegungen im Gebiet Sparrenberg

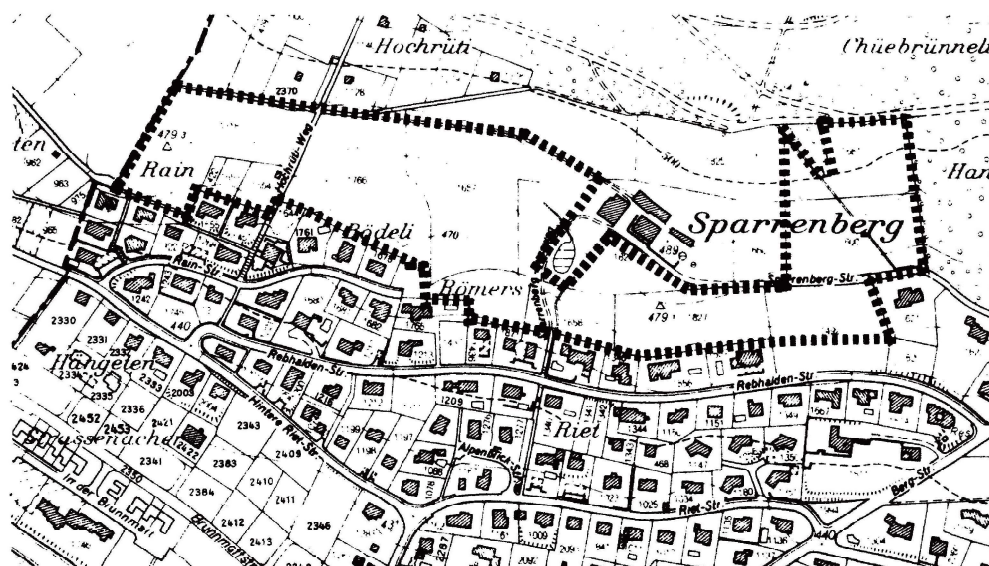
Die Aussichtslage entlang der Sparrenbergstrasse wird heute nicht störend beeinträchtigt.

Die Höhe der Bauten in der Zone L nördlich der Rebhaldenstrasse ragen nicht wesentlich in die untere Aussichtsbegrenzung hinein.

Mit der in dieser Zone erlaubten Höhe der Bauten wird die untere Aussichtslinie nicht gestört.

Eine Beschränkung der Aussicht kann jedoch mit hochstämmigen Bäumen eintreten. Oberhalb der Bauzone gilt ein Verbot von hochstämmigen Bäumen (Ausnahme: Obstbäume und unter Schutz gestellte Bäume).

Aussichtsschutzfestlegung im Gebiet Sparrenberg:



----- Verbot von hochstämmigen Bäumen oberhalb der Bauzonengrenze.

D. Waldabstandslinienpläne

a) Aufgabe und Inhalt der Waldabstandslinien

Waldabstandslinien bezwecken einerseits, den Waldrand vor Überbauungen zu schützen und andererseits, Überbauungen vor dem Wald zu schützen (fallende Bäume, Beschattungen etc.).

Im PBG wird in § 66 vorgeschrieben, dass die Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen sind. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Die diesem Bericht in verkleinertem Massstab beigefügten Waldabstandslinienpläne dienen lediglich der Orientierung.

b) Waldabstandslinien-Festlegung

Die in den Waldabstandslinienplänen festgelegten Waldabstandslinien werden auf 30 m in der Landhauszone und 30 m respektive 20 m in der Industriezone festgelegt. Ausnahmen bilden die in den Plänen ersichtlichen, bestehenden Bauten, die heute schon näher zum Wald stehen.

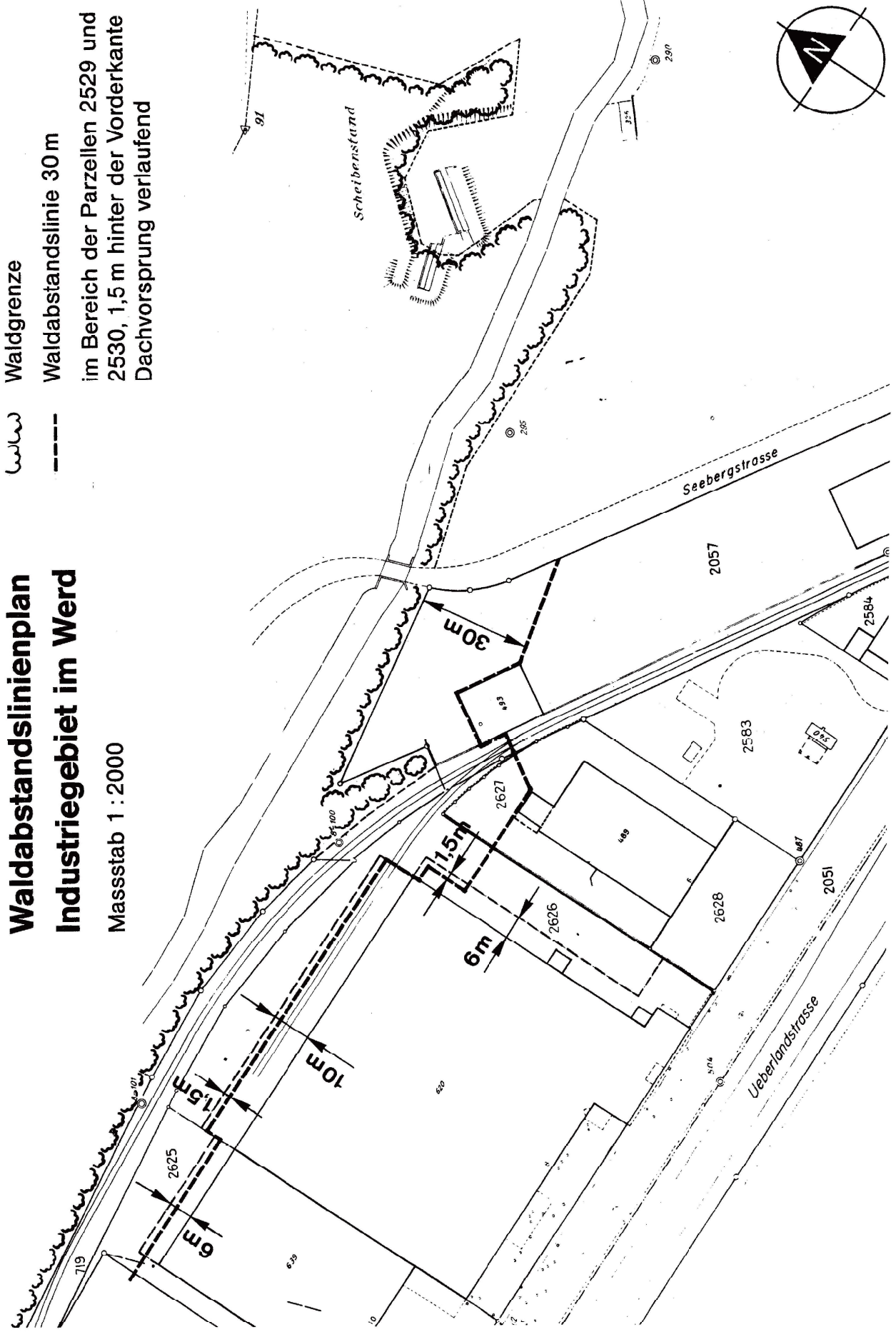
Waldabstandslinienplan Industriegebiet im Werd

Masstab 1 : 2000

Waldgrenze

Waldabstandslinie 30 m

im Bereich der Parzellen 2529 und 2530, 1,5 m hinter der Vorderkante Dachvorsprung verlaufend



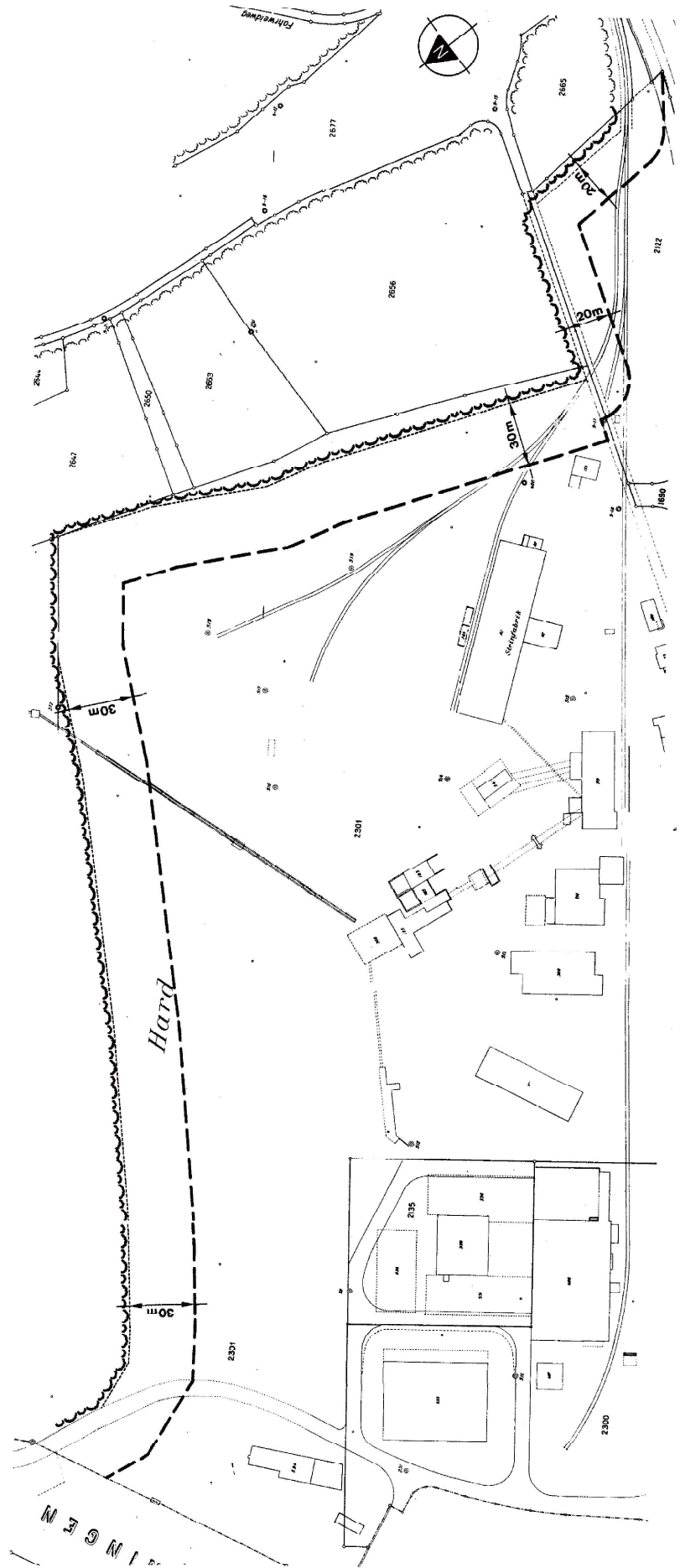
Waldabstandslinienplan Industriegebiet Hard

Masstab 1 : 4000

— Waldgrenze

--- Waldabstandlinie 30 m

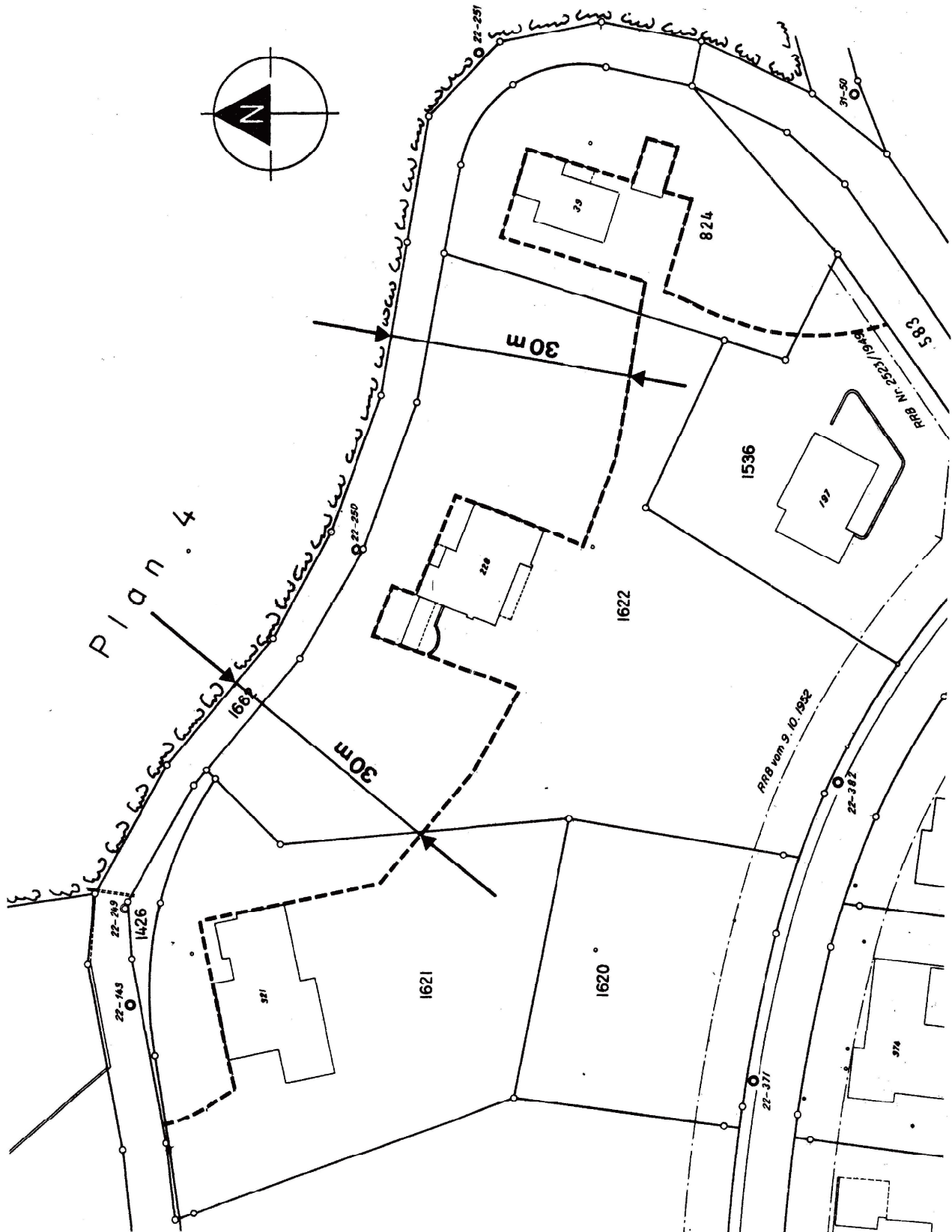
im Bereich von Parzelle 2122: 20 m



Waldabstandslinienplan Landhauszone Sparrenberg

Masstab 1:1000

--- Waldgrenze
- - - Waldabstandslinie (30 m)



E. Gefahrenkartierung Naturgefahren, Limmattal¹

Es besteht die Gefahrenkarte Hochwasser mit eingezeichneten Gefahrenstufen. Die Gefahrenkartierung wurde vom Gemeinderat am 19. Mai 2008 beschlossen und von der Baudirektion am 17. Dezember 2008 verfügt.¹