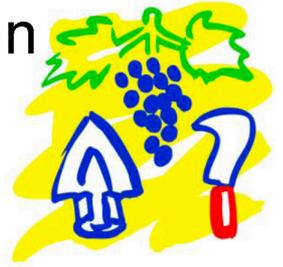


Gemeinde Weiningen



Bau- und Zonenordnung



Weiningen – Dorf und Fahrweid

Inhalt	Zonen und Zonenplan	3
	Bestimmungen für die Bauzonen	5
	Kernzone	5
	Zentrumszone	10
	Wohnzonen	11
	Gewerbezone	12
	Zone für öffentliche Bauten	13
	Sonderbauvorschriften	13
	Gestaltungsplanpflicht	15
	Besondere Institute	17
	Arealüberbauungen	17
	Terrassenüberbauungen	17
	Aussenantennen	18
	Ergänzende Bauvorschriften	19
	Abstandsvorschriften	19
	Abstellplätze	20
	Weitere Vorschriften	21
	Inkrafttreten	22

Die Gemeinde Weiningen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonen und Zonenplan

Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Art. 1

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

1. Bauzonen

Kernzone	K
Zentrumszone	Z
Wohnzonen	
• zweigeschossige Wohnzone 30% Ausnützung	W2 30
• zweigeschossige Wohnzone 40% Ausnützung	W2 40
• dreigeschossige Wohnzone 60% Ausnützung	W3 60
Gewerbezone	
• Gewerbezone I	G I
• Gewerbezone II	G II
Zone für öffentliche Bauten	Oe

2. Reservezone

R

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfolgt im Zonenplan 1:5'000.

Massgebende Pläne

Art. 2

1. Folgende Pläne sind massgebend:

- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:1'000
- Ergänzungsplan 1:2'500 mit Waldabstandslinien

2. Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 LS 255). Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

3. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gehen die jeweiligen Anordnungen den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vor. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Bauvorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden können oder untergeordneter Art sind.

Bestimmungen für die Bauzonen

Kernzone

Einordnungsgrundsätze

Art. 3

In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes von kantonaler Bedeutung beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Abmessungen, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einordnen.

Bestehende, rot bezeichnete Gebäude

Art. 4

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Bestehende, grau bezeichnete Gebäude

Art. 5

1. Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 4 um- oder wiederaufgebaut werden.
2. Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 4 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Bestehende, weiss bezeichnete Gebäude

Art. 6

Für die im Kernzonenplan weiss bezeichneten Gebäude gelten unter Vorbehalt von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Neubauten

Art. 7

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2 ¹⁾
Dachgeschosse	max.	2
Gebäudelänge	max.	30 m
Gebäudebreite	max.	16 m
Grundabstand allseitig	min.	3.5 m
Gebäudehöhe	max.	8.1 m ¹⁾
Firsthöhe	max.	7 m

¹⁾ Für Querhäuser mit offenen Balkonvorbauten und einer Breite von max. 4 m sind max. 3 Vollgeschosse und max. 10.5 m Gebäudehöhe zulässig.

2. Blaue Baubegrenzungslinien treten an Stelle der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände.
3. Rote Baubegrenzungslinien schreiben den Fassadenverlauf gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen vor.
4. Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gestattet, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Nutzweise

Art. 8

1. In der Kernzone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.

Umnutzung von Ökonomiebauten

Art. 9

1. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Abstellräume, Estriche u. dgl. verwendbar. Ökonomiebauten mit weniger als 500 m³ Baumasse können vollständig umgenutzt werden.
2. Sofern die Abstellplätze ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens ortsbildverträglich organisiert sind, kann das Altbauvolumen zu 100% für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.

Abbrüche

Art. 10

1. Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen ist bewilligungspflichtig.
2. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden darf der Abbruch nur bewilligt werden, wenn die Erstellung einer Ersatzbaute finanziell gesichert ist. Bei den grau bezeichneten Gebäuden darf er bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute finanziell gesichert ist.
3. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Befreiung verschärfte Abstandsvorschriften

Art. 11

Die verschärften Abstandsvorschriften bezüglich brennbarer Aussenwände gemäss § 14 BBV II finden keine Anwendung.

Fassadengestaltung

Art. 12

1. Bei der Fassadengestaltung sind die Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
2. Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteile) beizubehalten.
3. Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen sind die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden.
Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
4. Bei Umbauten sind Balkone nur als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite sind auch eigenständige Balkonanbauten in zeitgemässer Architektur zulässig, die über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.
5. Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

Dachgestaltung

Art. 13

1. Die Dächer sind in Form und Material als gestalterische Einheit auszubilden und müssen auf die umgebende Dachlandschaft abgestimmt sein.

2. Die Hauptfirstrichtung der Bauten ist auf die Angaben im Kernzonenplan abzustimmen.
3. Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 35° bis 45° zulässig.
4. Die Dächer sind bei Hauptgebäuden mit Tonziegeln einzudecken.
5. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind in Art, Lage, Grösse, Proportion und Material auf die Struktur des Daches und der Fassade abzustimmen. Ortsüblich sind Giebellukarnen und Schleppgauben. Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
6. Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 2% der Dachfläche zulässig. Sie können horizontal oder vertikal in Reihen zusammengefasst werden und sind in Lage und Grösse auf die Struktur des Daches und der Fassade abzustimmen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, kann die Glaslichtfläche vergrössert werden, wenn die Dachflächenfenster dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen. Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.
7. Bei rot bezeichneten Gebäuden sind die Dächer giebel- und traufseitig mit Dachvorsprüngen auszubilden.
8. Solaranlagen auf Schrägdächern sind dachflächenbündig und zusammenhängend auszubilden. Soweit sie nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie im Trauf- oder im Firstbereich anzuordnen. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige, konstruktiv bedingte Übertragungen der Dachfläche zulässig.

Querhaus

Art. 14

Ein Querhaus muss sich dem Hauptdach mit einem tiefer gelegenen First deutlich unterordnen und die gleiche Dachneigung wie dieses aufweisen.

Umgebungsgestaltung

Art. 15

1. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist bei Umbauten in ihrer Eigenart möglichst zu übernehmen. Bei Ersatz- und Neubauten ist sie unter Beachtung der herkömmlichen Vorplatz- und Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln.
2. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
3. Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Fällung durch ortsübliche Arten zu ersetzen.

4. Minimal 20% der massgebenden Grundfläche sind als unbefestigte grüne Fläche zu erhalten und zu unterhalten. Diese darf weder als Abstell- noch als Lagerplatz verwendet werden.
5. Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen, abgesehen von vereinzelt gut in die Umgebung integrieren Besonderen Gebäuden mit einer Fläche von höchstens 10 m², nicht überbaut werden und sind überwiegend zu begrünen. Kleinere örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender Freiraum gewährleistet bleibt.
6. Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussenräume sind Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sowie unter Wahrung der herkömmlichen Materialien und Charakteristik vorzunehmen. Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden.
7. Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger, ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Reklamen

Art. 16

Die Werbeformen haben sich auf Eigenreklame zu beschränken, direkt leuchtende Reklamen sind untersagt, die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.

Fachberatung / Beratende Kommission

Art. 17

1. Die Baubehörde hat zur Beurteilung von Baugesuchen und Abbrüchen in der Kernzone das Gutachten von Fachberatern einzuholen.
2. Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4, 12, 13, 14 und 15 BZO bewilligen.
3. Für die Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone, welche eine baurechtliche Bewilligung benötigen, hat der Gemeinderat eine vorberatende Kommission zu bestellen, welche diese Vorhaben beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt. Diese Kommission setzt sich zusammen aus zwei Mitgliedern des Gemeinderates und drei weiteren Einwohnern der Gemeinde Weiningen. Sie kann externe Fachberater beiziehen.

Zentrumszone

Grundmasse

Art. 18

Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	4
Dachgeschosse	max.	1
anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max.	12 m
Firsthöhe	max.	5 m
Ausnützungsziffer	max.	80%
Grundabstände		
- grosser Grundabstand	min.	8 m
- kleiner Grundabstand	min.	4 m
Gebäuelänge	max.	50 m

Nutzweise

Art. 19

1. In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.
3. Das Erdgeschoss darf strassenseitig bis auf eine Gebäudehöhe von 8 m nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
4. Für Besondere Gebäude gemäss Art. 49 gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

Abgrabungen

Art. 20

In der Zentrumszone ist das Freilegen von Untergeschossen nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Zugänge zu Nebenräumen sowie für Ein- und Ausfahrten von Sammelgaragen.

Gestalterische Bestimmungen

Art. 21

Entlang der Brunastrasse sind Bauten in verdichteter Bauweise zu erstellen. Der rückwärtige Teil der Zentrumszone soll durch eine lockere, offene Bauweise geprägt sein und einen parkähnlichen Charakter aufweisen.

Wohnzonen

Grundmasse

Art. 22

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2 30	W2 40	W3 60
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	3
Dachgeschosse	max.	1	2	2
Untergeschosse	max.	1	1	1
Gebäuelänge	max.	30 m	40 m	50 m
Gebäudehöhe	max.	7 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	4 m	6 m	7 m
Grundabstände				
- klein	min.	4 m	4 m	5.5 m
- gross	min.	8 m	8 m	10 m

Nutzweise

Art. 23

1. In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.
2. In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Zonenbereichen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.
3. Für besondere Gebäude gemäss Art. 49 gilt eine maximale Überbauungsziffer von 5%, mindestens aber 40 m².

Dachgestaltung

Art. 24

1. In den Zonen W2 30, W2 40 sowie in der Zone W3 im Gebiet Grossächer sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° gestattet.
2. Pult- und Flachdächer können auch für Hauptgebäude an besonderen Lagen oder für ganze Gebäudegruppen zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Abgrabungen

Art. 25

In den Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens gestattet. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Haus- und Kellereingänge sowie für Ein- und Ausfahrten von Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Fachberatung

Art. 26

In allen Wohnzonen kann die Baubehörde zur Beurteilung von grösseren Bauvorhaben Fachgutachten einholen.

Gewerbebezonen

Grundmasse

Art. 27

Es gelten folgende Grundmasse:

		G I	G II
Baumassenziffer	max.	4.0 m ³ /m ²	4.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	max.	20 %	15 %
Gebäudehöhe	max.	12 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	7 m	-
Gebäuelänge	max.	60 m	50 m
Grundabstand *	min.	8 m	5 m

* gegenüber Grundstücken in anderen Zonen min. 8 m, bzw. projektierte Gebäudehöhe. Für die zoneninternen Grenzabstände gelten die Bestimmungen von § 270 PBG.

Nutzweise

Art. 28

In den Zonen G I und G II sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Gestalterische Bestimmungen und Vorsorge

Art. 29

- Die Freiflächen sind in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu bepflanzen. Sie sind in der Gewerbezone Chrummacher als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und nach Möglichkeit gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone oder zwischen Baute und Strasse anzuordnen.

2. In der Gewerbezone Chrummacher müssen lärmempfindliche Betriebsräume, die nicht kontrolliert belüftet werden, gegenüber der Mitte der Autobahn eine Pegelreduktion von 31 dB und gegenüber der Mitte der Umfahrungsstrasse 16 dB aufweisen.
3. In der Gewerbezone Chrummacher ist für lärmempfindliche Wohnräume gegenüber der Mitte der Autobahn eine Pegelreduktion von 41 dB und gegenüber der Mitte der Umfahrungsstrasse 23 dB nachzuweisen.
4. Stark verkehrserzeugende Nutzungen (SNV) sind ausnahmslos nicht zulässig.
5. Abgrabungen sind in der Gewerbezone II nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudemassums mal 1.5 m nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten.
6. In der Gewerbezone Chrummacher dürfen in einem Abstand von 9 m ab südwestlicher Bauzonengrenze keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN, gemäss NISV) erstellt werden.

Fachberatung

Art. 30

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen in der Gewerbezone das Gutachten von Fachberatern einholen.

Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse

Art. 31

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Sonderbauvorschriften

Geltungsbereiche

Art. 32

Grundstücke in den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten können alternativ zur Grundordnung für die Gewerbezone nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Grundmasse	Art. 33 Es gelten die zonengemässen Grundmasse der Gewerbezone.
Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 34 Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone W3 60 einzuhalten.
Nutzweise	Art. 35 Gestattet sind höchstens mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- und Mehrzweckhallen. Der Wohnteil darf maximal 50% der zulässigen Nutzung betragen.
Voraussetzungen	Art. 36 <ol style="list-style-type: none">1. Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:<ol style="list-style-type: none">a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzenb) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG sowie Art. 39 und 40 BZOc) Massgebende zusammenhängende Grundfläche mind. 3'000 m²d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.3. Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.4. Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzungen ist mindestens ein volumenmässig gleichwertiger, gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung, sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

Gestaltungsplanpflicht

Anforderungen

Art. 37

1. Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht kann auch mit privaten Gestaltungsplänen erfüllt werden.
2. Bei zweckmässiger Unterteilung des jeweiligen Gebietes können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, die nicht gleichzeitig festzusetzen sind. Dabei ist ein Erschliessungsnachweis für das ganze gestaltungsplanpflichtige Gebiet zu erbringen.
3. In allen Gebieten sind folgende Grundanforderungen zu erfüllen:
 - a) Bauten, Anlagen und Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten
 - b) Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden
 - c) Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen.
4. Im Gebiet Unterdorf sind dem Gestaltungsplan zudem folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
 - a) Bauliche Erweiterungen in Abstimmung auf die bestehende Siedlungsstruktur der Kernzone
 - b) Sicherung der Erweiterungsbauten für die Schulanlage Schlüechti
 - c) Qualitätvolle Freiräume mit gartenbezogener Gestaltung im Bereich der Kernzone und platzbezogener Gestaltung im Bereich der öffentlichen Nutzungen
 - d) Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
5. Im Gebiet Gubrist-West sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
 - a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz
 - b) Ansprechende Aussenraumgestaltung am Ortseingang an der Zürcher- und Umfahrungsstrasse
 - c) Ortsbaulich überzeugende Bebauung in Abstimmung mit der Portalverlängerung der A1

6. Im Gebiet Grossächer sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
 - a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz
 - b) Ansprechende Aussenraumgestaltung an der Zürcherstrasse
 - c) Aufenthaltsfreundliche Freiräume
 - d) Rationelle Erschliessung und Parkierung unter Vermeidung eines übermässigen Verkehrsaufkommens durch Gewerbenutzungen
 - e) Bauliche Verdichtung (AZ max. 66%)
7. Im Gebiet Chalofen sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
 - a) Siedlungsverträglicher Lärmschutz
 - b) Ansprechende Aussenraumgestaltung an der Zürcherstrasse im Anschluss an die Kernzone
 - c) Aufenthaltsfreundliche Freiräume
 - d) Rationelle Erschliessung und Parkierung
 - e) Bauliche Verdichtung (AZ max. 44%)
8. Im Gebiet Unterdorf Nord sind dem Gestaltungsplan folgende gebietsspezifische Ziele zugrunde zu legen:
 - a) Siedlungs- und landschaftsverträgliche Bebauung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone und dem Rebhang
 - b) Kernzonengerechte Aussenraumgestaltung an der Badenerstrasse
 - c) Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
 - d) Bauliche Verdichtung (AZ max. 33% innerhalb der W2/30)

Die Gestaltungsplanpflicht wird bei Neubauten mit Wohnnutzungen ausgelöst. Veränderungen an den im Kernzonenplan bezeichneten Bauten setzen keinen Gestaltungsplan voraus.

Besondere Institute

Arealüberbauungen

Zulässigkeit und Arealfläche

Art. 38

1. Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 40 und W3 60 zulässig.
2. Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von min. 4'000 m² umfassen.

Massvorschriften

Art. 39

1. Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstände gemäss Art. 22, zuzüglich 1 m für ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss nachstehendem Punkt 4.
3. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
4. Im Ortsteil Fahrweid kann die zonengemässe Vollgeschosszahl um max. ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden.
5. Die maximale Ausnützungsziffer kann um einen Zehntel des zonengemässen Grundmasses erhöht werden.

Energieanforderungen

Art. 40

1. Ersatz- und Neubauten müssen in energiesparender Bauweise erstellt werden. Der Wärmebedarf darf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht übersteigen.
2. Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50% mit fossilen Energieträgern gedeckt werden.

Terrassenüberbauungen

Zulässigkeit

Art. 41

Terrassenüberbauungen sind zulässig, wenn sie im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sind, insbesondere hinsichtlich Begrünung und Farbgebung. Ein Ausnützungszuschlag ist ausgeschlossen. Die Baubehörde hat zur Beurteilung ein Fachgutachten einzuholen.

Mobilfunkanlagen

Aussenantennen

Art. 42

1. Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sowie in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.
2. Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und mit folgenden Prioritäten zulässig:
 1. Priorität:
 - Gewerbebezonen
 - Zonen für öffentliche Bauten, die nicht vorwiegend der Wohnnutzung dienen
 2. Priorität:
 - Zentrumszone
 3. Priorität:
 - Wohnzonen, in welchen mässig störendes Gewerbe zulässig ist
 - Zonen für öffentliche Bauten, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen
3. Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Ist aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich, sind Mobilfunkanlagen auch in der Kernzone und in den Wohnzonen zulässig.
4. Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich ihrer Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

Ergänzende Bauvorschriften

Abstandsvorschriften

Grosser und kleiner
Grundabstand

Art. 43

1. Der grosse Grundabstand gilt in der Zentrumszone und in den Wohnzonen für die am stärksten nach Süden gerichtete Seite.
2. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Herabgesetzter
Grundabstand

Art. 44

Die Grundabstände dürfen in der Zentrumszone und in den Wohnzonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

Gebäudelänge mit angebauten besonderen Gebäuden

Art. 45

Bei Hauptgebäuden mit angebauten besonderen Gebäuden nach § 273 PBG werden zur Bestimmung der massgeblichen Gebäudelänge die Hälfte der Gebäudelänge von besonderen Gebäuden zur Gebäudelänge von Hauptgebäuden dazugezählt.

Mehrlängenzuschlag

Art. 46

1. Sind in den Wohnzonen die Fassaden länger als 20 m, so vergrössert sich der entsprechende Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m.
2. Wird der ordentliche Grenz- und Gebäudeabstand durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten, berechnen sich die Mehrlängenzuschläge der Bauten aus der Summe der Fassadenlänge abzüglich des realisierten Gebäudeabstandes.

Unterirdische Gebäude

Art. 47

Unterirdische Gebäude haben von der Strasse einen Abstand von min. 3 m einzuhalten.

Grenzbau und
Zusammenbau

Art. 48

1. Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

2. In der Zentrumszone und in den Wohnzonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonen-gemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur, wenn der betreffende Nachbar zustimmt.

Besondere Gebäude

Art. 49

1. Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von min. 1.5 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der nachbarlichen Grenze beansprucht.
2. Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Abstellplätze

Motorfahrzeuge

Art. 50

Die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze bemisst sich wie folgt:

A. Für Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Ein Abstellplatz pro Wohnung, mindestens aber pro 90 m ² anrechenbare Geschossfläche
B. Für Einfamilienhäuser	Zwei Abstellplätze
C. Für übrige Gebäude und Anlagen	Ein Abstellplatz auf:
a) Büro- und Geschäftshäuser	40 m ² anrechenbare Geschossfläche bzw. 90 m ² für die 500 m ² je Betriebseinheit übersteigende Fläche
b) Ladengeschäfte	40 m ² anrechenbare Geschossfläche bzw. 65 m ² für die 2'000 m ² übersteigende Fläche
c) Gewerbebauten	100 m ² anrechenbare Geschossfläche oder 5 Beschäftigte, wobei die resultierende höhere Zahl massgebend ist
d) Gaststätten	5 Sitzplätze

Besucherparkplätze

Art. 51

Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro sechs Wohnungen je ein Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.

Besondere Verhältnisse

Art. 52

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Mofas und Motorräder

Art. 53

1. Bei Mehrfamilienhäusern sind zweckmässige, stufenlos zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.
2. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Zimmer mindestens ein Abstellplatz für Velos/Motorfahrräder zu erstellen. Für andere Nutzungen ist die Norm SN 640 065 wegleitend. Die Abstellplätze sind stufenlos zugänglich und witterungsgeschützt in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

Weitere Vorschriften

Spiel- und Ruheflächen

Art. 54

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15% der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossflächen zweckmässig als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Stützmauern

Art. 55

1. Stützmauern sind in Höhe und Länge zu minimieren und durch die Materialisierung, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
2. Die sichtbare Höhe darf ohne Abstufungen 2.5 m nicht übersteigen. Höhere Stützmauern sind durch kaskadenartige Höhenstaffelungen mit mindestens 1.00 m tiefen Versätzen zu gliedern.

Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 56

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrechtlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die bisherige Bauordnung vom 14. Mai 1985 / 10. Dezember 1986.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. April 1994. Durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 3816 vom 21. Dezember 1994 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2003.

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/365/2004 vom 7. April 2004 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2009.

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/50/2010 vom 31. Mai 2010 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. März 2014.

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügungen Nr. 0142/14 vom 25. November 2014 und Nr. 0978/15 vom 25. Juni 2015 genehmigt.

