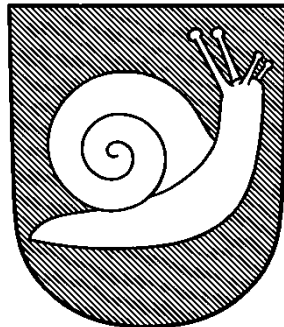


Bauordnung

Gemeinde Zell



Rechtsverbindlich ist die von der Baudirektion unterschriebene und genehmigte Original Bauordnung auf der Gemeindeverwaltung Zell.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. Juni 2017

Von der Baudirektion genehmigt am 17. November 2017

vom 30. Juni 2017

Die Gemeinde Zell erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Diese Bauordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2013 und vom 19. Juni 2017 festgesetzt und durch die Baudirektion Kanton Zürich mit Beschluss ARE/151/2013 vom 27. November 2013 sowie dem Beschluss 1237/17 vom 17. November 2017 genehmigt.

1.

ZONENORDNUNG

Art. 1

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

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Bauzonen | |
| | · Kernzonen | K |
| | · Zentrumszone | Z |
| | · Zentrumszone Kollbrunn | ZK |
| | · Wohnzonen | |
| | - zweigeschossige Wohnzone | W2a |
| | - zweigeschossige Wohnzone | W2b |
| | - zweigeschossige Wohnzone | W2c |
| | - dreigeschossige Wohnzone | W3 |
| | - zweigeschossige Wohnzone
mit Gewerbeerleichterung | WG2 |
| | - dreigeschossige Wohnzone
mit Gewerbeerleichterung | WG3 |
| | · Gewerbe- und Industriezonen | |
| | - Gewerbezone | G |
| | - Industriezone | I |
| | · Zone für öffentliche Bauten | ÖB |
| 2. | Erholungszone | E |
| 3. | Freihaltezone | F |
| 4. | Reservezone | R |

Art. 2

Anordnungen
innerhalb
der Bauzonen

¹ Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgelegt:

² Besondere Institute

- Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien
- Arealüberbauungen und Gestaltungspläne
- Aussichtsschutz
- Terrassenhäuser
- Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn

Art. 3

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 rechtsverbindlich; für die Kernzonen gelten der Kernzonenplan Zell 1:500 und die Kernzonenpläne Weiler Unterlangenhard und Weiler Oberlangenhard 1:1000.

² Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne dienen der Orientierung und sind für die Abgrenzungen nicht massgebend.

³ Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

2.

BAUZONEN

KERNZONEN

Art. 4

Grundsatz

¹ Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

² Die Festlegungen des kantonalen Ortsbildinventars sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere auch die wichtigen Freiräume.

Art. 5

Kernzonenpläne

¹ In den Kernzonenplänen werden die Bautypen A und B unterschieden.

² Ausserhalb der in den Kernzonenplänen festgelegten Gebäudegrundflächen sind keine weiteren Hochbauten zulässig; ausgenommen besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sowie Wintergärten in den Weilern Unter- und Oberlangenhard im Sinne von Art. 18 BO.

Allgemeine Vorschriften für beide Bautypen

Art. 6

Bautyp A

¹ Die Bauten vom Typ A sind in Stellung, Grundmassen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Sie dürfen innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Aus wohngygienischen Gründen darf die überbaute Grundfläche bei Umbauten um 10 %, höchstens aber um 20 m² erweitert werden.

Art. 7

Bautyp B

¹ Die Bauten vom Typ B bilden eine mögliche und wünschbare bauliche Ergänzung der Dorf- oder Weilerstruktur. Sie dürfen umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden.

² Für Neu- und Umbauten gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|--|--------------|
| a. Vollgeschosszahl | 2* |
| b. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | max. 2 |
| c. Gebäudehöhe | max. 7.00 m* |

* Für die in den Kernzonenplänen speziell mit B1 bezeichneten Gebäude gelten

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Vollgeschosszahl | 1 |
| - Gebäudehöhe | max. 4.00 m. |

³ Die max. Gebäudegrundfläche ergibt sich aus den in den Kernzonenplänen eingetragenen Flächenmassen.

⁴ Neubauten sind innerhalb der in den Kernzonenplänen dargestellten Mantellinien zu erstellen.

Art. 8

Dachgestaltung
Dachneigung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:
- bei flarzähnlichen Bauten (zusammengebaute Hausteile):
mind. 27° alter Teilung
- bei übrigen Bauten: 36° - 43° alter Teilung.

² Im unteren Teil des Daches sind die traditionellen konstruktionsbedingten Reduktionen der Dachneigung zulässig und erwünscht.

Dachvorsprünge

³ Das Dach ist in herkömmlicher Art zu konstruieren. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen.

Belichtung des
Dachraumes

⁴ Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Im Weiteren sind einzelne Dachaufbauten und Dachflächenfenster nach Massgabe der speziellen Vorschriften für die Kernzonen zulässig.

Art. 9

Solaranlagen

¹ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestattet, soweit sie gut gestaltet sind und sich gut in die Dachlandschaft integrieren; vorbehalten bleiben Schutzobjekte. Solche Solaranlagen müssen flächenbündig sowie dunkel und matt ausgeführt werden. Die zugehörigen Einfassungen und Randabschlüsse sind in dunkler, matter Ausführung zu erstellen.

² Solche Solaranlagen dürfen auch nur Teile der Dachfläche bedecken, wenn sie zusammengefasst werden und in der Regel bandartig direkt über der Traufe angebracht sind.

Art. 10

Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl (in der Regel verputztes Mauerwerk oder Holz) und Farbgebung den vorherrschenden Charakter des Ortsbildes zu wahren.

Lauben, Loggien,
Balkone

² Es sind nur innenliegende Loggien sowie traufseitige Lauben zugelassen. Die Fassadenöffnungen von Loggien haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Balkone sind nicht gestattet.

Nebenräume usw.

³ Wohnungs- und gewerbezugehörige Lager-, Wasch-, Keller- und Garagenräume sind grundsätzlich in bestehenden Gebäuden vorzusehen.

Aussenantennen

⁴ Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Art. 11

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort ins Dorfbild einzuordnen.

Art. 12

Besondere
Nutzungsanordnung

¹ Zulässig sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Betriebe.

² In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, muss mindestens die Hälfte der Geschossflächen für das Wohnen genutzt werden.

Art. 13

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücken das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung der nachfolgenden Baute gesichert ist.

Spezielle Vorschriften für die Kernzone Zell

Art. 14

Bedachungs- material	¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigen Materialien zu decken.
Dachflächen- fenster	² Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m ² dürfen insgesamt eine Fläche von 0.6 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen.
Dachaufbauten Dacheinschnitte	³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Fenster	⁵ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit Sprossen zu unterteilen.

Art. 15

Umgebung der Bauten	¹ Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden.
	² Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind nicht gestattet.

Spezielle Vorschriften für die Kernzonen der Weiler Unter- und Oberlangenhard

Art. 16

Bedachungs- material	¹ Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ästhetisch gleichwertigen Materialien zu decken. Im Bereich des traufseitigen Vordaches sind pro Fenster im Geschoss unter dem Vordach jeweils ein Glasziegel oder eine Glasziegelgruppe von höchstens 2 horizontalen Reihen à 4 Ziegel pro Gruppe zulässig. Solche Glasziegel oder Glasziegelgruppen haben in der Regel einen Abstand von mind. 1 Ziegel zur Traufe hin sowie gegenseitig von mind. 5 Ziegeln einzuhalten.
Dachflächen- fenster	² Dachflächenfenster mit einem Glaslichtmass von je max. 0.6 m ² dürfen insgesamt eine Fläche von 1.2 % der effektiven Dachfläche nicht übersteigen. An ihrer Stelle und in ihrem Umfang ist ein Lichtband in der Falllinie des Daches zulässig, wenn es in Bezug auf die Dachfläche und den Gebäudekörper gut platziert und sorgfältig dimensioniert ist. Wenn Dachflächenfenster nur im 1. Dachgeschoss und integriert in ein horizontales Band von Solaranlagen gemäss Art. 9 Abs. 4 BO angeordnet sind, dürfen die Dachflächenfenster zusammen eine Länge von bis 1/3 der zugehörigen Fassade messen. Solche Fenster müssen in Anlehnung an die Solaranlagen dunkel getönte Scheiben aufweisen.

Dachaufbauten
Dacheinschnitte

³ Bei Gebäuden von mehr als 8 m Länge sind im 1. Dachgeschoss Lukarnen von je max. 3.5 m² Frontfläche oder Schleppgauben von je max. 1m Fensterhöhe (Rahmenlichtmass) gestattet. Die Gesamtlänge der Lukarnen darf 25 % der Gebäudelänge und jene der Schleppgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausdrücklich vorbehalten bleibt die Überprüfung der Einordnung ins Ortsbild. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fenster

⁴ Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grosse Fenster hinter Lauben oder flarzhausartige Fensterbänder sind dementsprechend durch fassadenbündige Setzhölzer zu gliedern.

Art. 17

Umgebung der
Bauten

¹ Bei genügend grossen Hausvorplätzen ist ein angemessener Teil als Garten oder Grünfläche auszubilden.

² Garageabfahrten ins Untergeschoss sind nur dort zulässig, wo infolge Hanglage das Untergeschoss talseitig in der Regel mindestens ein halbes Geschoss über den gewachsenen Boden ragt.

Art. 18

Wintergärten

¹ Sofern sie dem Hauptbau deutlich untergeordnet sind und wo sie im Ortsbild nicht prominent in Erscheinung treten, sind gut gestaltete Wintergärten gestattet. Die Glasfassaden sind durch Profile zu gliedern. Die Gesamtfläche darf höchstens 10 % der Grundfläche des Baubereichs betragen, mindestens aber 15 m².

Art. 19

Gestaltungsplan-
pflicht

In dem im Kernzonenplan Weiler Oberlangenhard besonders bezeichneten Areal darf das bestehende Bauvolumen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgenutzt, wesentlich verändert oder erweitert werden. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

ZENTRUMSZONEN

Art. 20

Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

- | | |
|--|-----------|
| a. Ausnützungsziffer | max. 70% |
| b. Vollgeschosszahl | max. 3 |
| c. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | max. 2 |
| d. Gebäudelänge | max. 50 m |
| e. kleiner Grenzabstand | min. 5 m |
| f. grosser Grenzabstand | min. 8 m |

Art. 21

Geschlossene Bauweisen

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 22

Besondere Nutzungsanordnungen

¹ Im Erdgeschoss dürfen Wohnungen höchstens 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche beanspruchen.

² Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Abweichungen bewilligt werden.

³ Nutzungsverlagerungen sind gestattet.

ZENTRUMSZONE KOLLBRUNN

Art. 23

Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

- | | |
|--|-----------|
| a. Ausnützungsziffer | max. 75% |
| b. Vollgeschosszahl | max. 3 |
| c. Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl | max. 2 |
| d. Gebäudelänge | max. 50 m |
| e. kleiner Grenzabstand | min. 5 m |
| f. grosser Grenzabstand | min. 8 m |

Art. 24

Nutzung / Grundsatz ¹ Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastwirtschaftsbetrieb etc.) zulässig. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.

Art. 25

Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.

Art. 26

Mindestausnützung Bei Neubauten ist in der Zentrumszone Kollbrunn mindestens 80% der zulässigen Ausnützung zu realisieren.

Art. 27

Ausnützungstransfer Innerhalb der Zentrumszone kann die Ausnützung übertragen werden. Mit dem Ausnützungstransfer darf die Ausnützung um maximal 10% erhöht werden.

Art. 28

Dachform Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Art. 29

Kappellenweg Gegenüber dem Kappellenweg ist mit unter- und oberirdischen Gebäuden ein Mindestabstand von 3,50 m einzuhalten.

Art. 30

Baulinien Die im Plan Sonderbauvorschriften enthaltenen Baulinien, sowie die dazugehörigen Bestimmungen, gelten auch mit der Regelbauweise.

WOHNZONEN

Art. 31

Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W2a	W2b	W2c	W3	WG2	WG3
a. Ausnützungsziffer	30%	35%	40%	60%	40% ¹⁾	60% ¹⁾
b. Überbauungsziffer für besondere Gebäude max.	7% ²⁾	7% ²⁾	7% ²⁾	7% ²⁾	7% ²⁾	7% ²⁾
c. Vollgeschosszahl max.	2	2	2	3	2	3
d. Dachgeschoss bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	2
e. Zulässigkeit von Wohn- und Gewerberäumen im Untergeschoss im Sinne von §255 PBG max.	50%					
f. Gebäudelänge max.	25 m	30 m	40 m	40 m	40 m	50 m
g. Gebäudehöhe max.	7 m	3)	3)	3)	3)	3)
h. Firsthöhe max.	4.5 m	4)	4)	4)	4)	4)
i. Grenzabstände - kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	8 m	8 m	10 m	10 m	10 m	10 m
k. Strassen- und Wegabstand für unterirdische Gebäude min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

¹⁾ Erhöhung der AZ für Gewerbe gem. Art. 27

²⁾ mindestens aber 50 m²

³⁾ nach Massgabe der Vollgeschosszahl

⁴⁾ gem. PBG

Art. 32

Wohnzone W2a

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/2 der Gesamtnutzfläche betragen.

³ Im Gebiet mit einem zulässigen anrechenbaren Untergeschoss darf das anrechenbare Untergeschoss nur talseitig sowie seitlich bis 40% der Gebäudetiefe, mindestens aber 3m, durch Abgrabungen freigelegt werden. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens um 0.2m über das gestaltete Terrain hinausragen.

Art. 33

Wohnzone W2b
und W2c

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.

Art. 34

Wohnzone W3

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Der Anteil der dauernd gewerblich genutzten Fläche darf max. 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.

Art. 35

Wohnzonen mit
Gewerbeerleichterung
WG2 und WG3

¹ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

² Höchstens mässig störende Betriebe sind zulässig.

³ Die Ausnützung kann um das Mass der gewerblich genutzten anrechenbaren Geschossflächen erhöht werden, höchstens aber um 1/5 der Grundnutzung, sofern die Bauten entlang der Tösstalstrasse in Lage und Stellung als Lärmschutz für dahinterliegende Wohngebiete dienen und zusammen mit besonderen Gebäuden, Mauern und Erdwällen einen durchgehenden Lärmschutz bilden.

GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

Art. 36

Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone		G	I
a. Baumassenziffer	max.	4	6
b. Freiflächenziffer	min.	15%	15%
c. Überbauungsziffer	max.	50%	50%
d. Gebäudehöhe	max.	10.5 m	15 m
e. Gebäudelänge	max.	50m	frei
f. Bautiefe	max.	25m	frei

Gegenüber Wohnzonen ist ein Grenzabstand von min.12 m einzuhalten.

Art. 37

Gewerbezone G

¹ Die Gewerbezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben bestimmt.

² Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen. Für Bürogebäude beträgt die Ausnützungsziffer max. 60%. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² sind nicht gestattet.

Art. 38

Industriezone I

Die Industriezone ist für die Erweiterung der bestehenden und für die Ansiedlung von neuen Industrie- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Betriebe des Detailhandels mit einer Nutzfläche von mehr als 150 m² sind nicht gestattet.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN, ERHOLUNGSZONEN

Art. 39

Grundmasse

Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Nachbarzone einzuhalten.

Art. 40

Erholungszone

Die Erholungszone ist für den Bau und Betrieb von Sportanlagen vorgesehen. Kleinere Gebäude, die der zonengemässen Nutzung dienen wie z. B. Wetterunterstände, sind zulässig.

3.**BESONDERE INSTITUTE**

AREALÜBERBAUUNGEN UND GESTALTUNGSPLÄNE**Art. 41**

Zulässigkeit
Arealfläche

¹ Arealüberbauungen und Gestaltungspläne gem. Art. 34 sind in den Zonen W2a, W2b, W2c, W3, WG2 und WG3 zulässig.

² Die Arealfläche muss die folgenden Bauzonenflächen umfassen:

- in den Zonen W2a, W2b, W2c und WG2 min. 3000 m²
- in den Zonen W3 und WG3 min. 5000 m²

Art. 42

¹ Je nach dem Masse, wie die gesamten Qualitätskriterien gemäss § 71 und § 79 ff PBG für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne berücksichtigt werden und zudem der Minergie-P-Standard oder eine energetisch gleichwertige Lösung mindestens gewährleistet wird, kann in begründeten Fällen zum Ausgleich von baulichen oder planerischen Sonderleistungen die zonengemässe Ausnutzungsziffer erhöht werden, im Maximum:

Zone	W2b	W2c WG2	übrige
für Arealüberbauungen	um bis 1/10 AZ	um bis 1/5 AZ	um bis 1/10 AZ
für Gestaltungspläne im Rahmen der Arealüberbauung	um bis 1/5 AZ	um bis 1/3 AZ	um bis 1/10 AZ

² Für besondere Gebäude kann die Überbauungsziffer im Bauprojekt in Abweichung von Art. 23 lit. b festgelegt werden.

³ Für interne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt innerhalb der Arealüberbauung nicht. In den Zonen W2c und WG2 kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern es weder öffentliche noch nachbarliche Interessen stört.

Art. 43

Ausnützungs-
verschiebung

Bei einer Arealfläche unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind beschränkte Ausnützungsverschiebungen zulässig. Die Ausnützungsziffer darf jedoch im stärker belasteten Teil max. 1/5 höher sein als gemäss Regelüberbauung zulässig.

AUSSICHTSSCHUTZ

Art. 44

Aussichtsschutz
Ibergerrain

¹ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gilt der „Ergänzungsplan Aussichtsschutz Ibergerrain“.

² Im Bauverbotsgebiet ist jegliche Massnahme, die eine nachteilige Beeinträchtigung der Aussicht zur Folge hat, untersagt. Insbesondere sind verboten:

- a. Das Erstellen von Bauten aller Art.
- b. Reklameeinrichtungen, Freileitungen, Materialaufstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.
- c. Ablagerungen und Erdaushub, Bauschutt und dergleichen.

³ Eine Ausnützungsverschiebung vom Bauverbotsgebiet ins Höhenbeschränkungsgebiet ist möglich.

⁴ Im Höhenbeschränkungsgebiet dürfen Bauten, Bauteile, Bepflanzungen, Freileitungen usw. die Höhenbeschränkungslinien nicht überragen (ausgenommen vereinzelte Bäume).

TERRASSENHÄUSER

Art. 45

Terrassenhäuser

¹ Als Terrassenhäuser gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen.

² In Ergänzung der jeweiligen Zonenbestimmungen gelten folgende Anforderungen:

³ Die Terrassen dürfen an keiner Stelle des Baus 2 Vollgeschosse übersteigen. Terrassenbauten sind seitlich zu versetzen. Die Terrassenbauten sind nach maximal vier Stufen zu unterbrechen.

⁴ Jede Wohnung hat einen ebenerdigen Austritt aufs Terrain aufzuweisen.

⁵ Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.

Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone Kollbrunn

Art. 46

Geltungsbereich Grundstücke in der Zentrumszone Kollbrunn können nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 PBG überbaut werden. Der Plan Sonderbauvorschriften ist zudem verbindlich.

Art. 47

Voraussetzungen Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anforderungen an die Arealüberbauung §§ 71 und 73 PBG sind ausgewiesen; diese werden durch ein Fachgutachten seitens der Gemeinde geprüft;
- Es wird eine einheitliche, gestalterisch besonders gute Überbauung realisiert;
- Die massgebende Grundfläche beträgt mindestens 1500 m².

Art. 48

Nutzweise Die unterschiedlichen Nutzweisen in der Zentrumszone Kollbrunn werden im Plan Sonderbauvorschriften festgelegt. Der Wohn- und Gewerbeanteil für das Erdgeschoss ist in folgende drei Kategorien eingeteilt:

- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 100%
- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 50%
- Nutzung Erdgeschoss gewerblich 0%

Die gewerblichen Erdgeschosse haben eine lichte Höhe von mindestens 3.3 m einzuhalten.

Art. 49

Grundmasse

¹ Es gelten die Grundmasse der Zentrumszone Kollbrunn.

² Im Rahmen der Sonderbauvorschriften ist maximal folgende Ausnützung zu erreichen:

Ausnützungsziffer (max.) (Art. 23 a)	75%
Bonus Sonderbauvorschrift (max.) (Art. 46ff)	10%
Konkurrenzverfahren (max.) (Art. 49)	10%
Nutzungstransfer (max.) (Art. 27)	10%
Maximale Ausnützung (unter Beanspruchung aller Boni sowie dem Nutzungstransfer)	105%

³ Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA kann ein Bonus von 10% erreicht werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an die Arealüberbauung (§ 71 und 73 PBG) ausgewiesen sind und die 10% Bonus der Sonderbauvorschriften zudem gewährt werden kann.

- Die Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise beträgt maximal 65 m.
- Der grosse Grenzabstand kommt nicht zur Anwendung.
- Der Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschlag kommen nicht zur Anwendung.
- Es dürfen 4 Vollgeschosse realisiert werden.

Art. 50

Dachgestaltung

Die Dachform ist ortstypisch zu wählen. Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer.

Art. 51

Platzbereich

In den im Plan Sonderbauvorschriften bezeichneten Bereichen ist eine platzartige, gute Gestaltung des Aussenraums vorzusehen. Diese Bereiche sind öffentlich zugänglich. Ziel ist, dass zwischen Strasse und den Hauptfassaden gemäss Baulinien eine homogene Fläche entsteht, welche für Fussgänger vorgesehen ist.

Art. 52

Fusswegverbindungen

Neben den allgemeinen Fusswegverbindungen im Bereich der Strassen (Trottoir) ist die im Plan Sonderbauvorschriften bezeichnete Fusswegverbindung sicherzustellen. Sie hat eine Mindestbreite von 2 m auszuweisen und ist befestigt auszuführen. Entlang des Weges ist eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen.

ABSTANDSVORSCHRIFTEN**Art. 53**

Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand wird gegenüber der am meisten gegen Süden orientierten, längeren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

² Bei genauer West- oder Ostlage der Hauptfassade eines Gebäudes, bei quadratischem Grundriss oder wenn es die topografische Lage erfordert, gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit den meisten Wohn- und Schlafzimmerfenstern.

Abstand zur Bauzonengrenze

³ Gegenüber der Grenzlinie zwischen Bauzonen einerseits und Nichtbauzonen andererseits ist der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, mindestens aber 3.5 m. Ein Näherbaurecht zur Unterschreitung des Mindestabstandes ist nicht zulässig.

Art. 54

Mehrlängenzuschlag

¹ Wird eine Gebäudeseite in den Wohnzonen länger als 12 m, so ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu vergrössern. Dieser Zuschlag beträgt jedoch nur 1/6, wenn die Gebäudehöhe nicht mehr als 5 m beträgt.

² Weisen zwei benachbarte Gebäude einen Gebäudeabstand von weniger als 7m auf, wird der Mehrlängenzuschlag berechnet, wie wenn beide zusammengebaut wären.

³ Die Grenzabstände betragen jedoch in den einzelnen Zonen max. die genannten Masse für den grossen Grundabstand. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

Art. 55

Grenzbau und Zusammenbau

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

² Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge ist gestattet.

BESONDERE GEBÄUDE

Art. 56

Besondere
Gebäude

Für besondere Gebäude ist der Grenzbau auf einer Länge von max. 7m der gemeinsamen Grenze zulässig, wenn die Gebäudehöhe auf der Grenze, zum Nachbar hin gemessen, max. 2.50m beträgt und bis zum Abstand von 3.5m höchstens linear bis 4m ansteigt.

DACHFORMEN

Art. 57

Dachformen

¹ Gestattet sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, wenn mit ihrer Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

² Die Dachformen sind frei

- a. in Industriezonen
- b. bei Terrassenbauten gemäss Art. 37
- c. für besondere Gebäude gemäss Art. 41

³ Dachaufbauten, deren First auf Höhe des Hauptfirstes liegt, gelten als Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG.

ABSTELL-, LAGER- UND UMSCHLAGPLÄTZE

Art. 58

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

¹ Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nebst § 242 ff. PBG nach den folgenden Bestimmungen:

	Fahrzeugab- stellplätze
a. Wohnbauten pro Wohnung zusätzlich sind als Besucherparkplätze zu markieren	1.5 20%
b. Gewerbe- und Industriebauten pro 2 Arbeitsplätze	1
c. Dienstleistungsbetriebe pro 2 Arbeitsplätze	1
d. Verkaufsgeschäfte pro 20 m ² Verkaufsfläche	1
e. Gastbetriebe pro 4 Sitzplätze	1

Von den unter lit. b-e genannten Abstellplätzen sind als Besucherpark-
plätze zu markieren:

bei Gewerbe- und Industriebauten	25-75% je nach zu erwartender Kundenfrequenz
bei Dienstleistungsbetrieben	25%
bei Verkaufsgeschäften	70%
bei Gastbetrieben	90%.

² Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei anderen Nutzungen
und bei abweichenden Begebenheiten bestimmt sich die Zahl der erforderlichen
Abstellplätze und Besucherparkplätze von Fall zu Fall.

Art. 59

Lager- und
Umschlagplätze

¹ Lager- und Umschlagplätze sind mit einer Randbepflanzung gegen Ein-
sicht abzuschirmen oder zu überdecken.

Fahrzeugabstellplätze

² Grössere Fahrzeugabstellplätze mit 10 und mehr Plätzen sind mit einer
Bepflanzung aufzulockern und zu beschatten.

Art. 60

Fahrräder und
Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Höhe des Hauseinganges oder der Garagezufahrt genügend grosse, ebenerdige zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Pro Wohnung sind mindestens 2 geschützte Veloabstellplätze zu erstellen.

SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

Art. 61

¹ In allen Wohnquartieren und Überbauungen sind genügend Spielplätze zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

² Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 15% der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG umfassen.

5.

INKRAFTTRETEN

Art. 62

Inkrafttreten

Die Bauordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.