
Politische Gemeinde Kyburg

Bauordnung

vom 1. Oktober 2001



Inhaltsverzeichnis

Erlass

1 ZONENORDNUNG

Zonenplan und Ergänzungsplan	1
Zonenarten	
Empfindlichkeitsstufen	2

2 BAUZONEN

2.1 Kernzone

Zweck	
Grundsatz	
Nutzweise	3
Bestehende Gebäude	
Abbrüche	4
Aussenrenovationen	
Neubauten und Grundmasse	
Gebäudeabstand	5
Fassadenflächen und -konstruktion	
Farbgebung und Putz	
Fenstergestaltung	6
Fensterläden	
Türen und Tore	7
Lauben und Balkone	
Reklamen	
Aussenbeleuchtung	8
Dachformen und Dachneigungen	
Dachvorsprünge	9
Dachdurchbrüche	
Bedachungsmaterial	10
Kamine	
Aussenantennen und Sonnenkollektoren	11
Umgebungsgestaltung und Gärten	
Terrainveränderungen	12
Silos	
Garagen und Abstellplätze	

2.2 Weitere Bestimmungen

Öffentliche Bauten13

2.3 Industriezone

Neubauten und Grundmasse

3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Personenwagen-Abstellplätze14

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Festsetzung und Genehmigung

Inkrafttreten15

Erlass

Die Gemeinde Kyburg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

Art. 1

Zonenplan und
Ergänzungsplan

¹ Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergeben sich aus den Zonenplänen von Billikon, Brünggen, Ettenhausen und Mülau im Massstab 1:500. Für Anordnungen in der Kernzone Kyburg sowie für die Waldabstandslinien gilt der Zonenplan Kyburg im Massstab 1:500.

² Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 2

Zonenarten

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

Zonen	Empfindlichkeitsstufen (ES)	
Kernzone 1	K1	III
Kernzone 2	K2	III
Industriezone	I	III

Empfindlichkeitsstufen ² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung, oben stehende Empfindlichkeitsstufen **ES**.

2 BAUZONEN

2.1 Kernzone

Zweck

¹ Die Kernzone **K1** umfasst den Ortsteil Kyburg. Sie bezweckt den Schutz des gesamten Ortsbildes. Die historische und architektonische Eigenart des Dorfes, seine bauliche Einheit und Erscheinung sowie die kubische Gliederung der Bauten und die Ausbildung der Dächer sind im Wesentlichen zu bewahren.

² Die Kernzone **K2** umfasst die Aussenwachen Billikon, Brünggen und Ettenhausen. Sie bezweckt den Schutz der Ortsbilder. Die harmonische und unauffällige Einbettung der Kleinsiedlungen in die Landschaft ist zu bewahren.

Art. 3

Grundsatz

¹ Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung harmonisch ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Pro-

portionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.

Nutzweise

² Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten und mässig störendes Gewerbe, wie herkömmliche Handwerksbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.

³ Offene Lagerplätze für nicht herkömmliches Gewerbe sind nicht gestattet.

Art. 4

Bestehende Gebäude

¹ Bestehende Gebäude können unter vollständiger Beibehaltung der äusseren Abmessungen erneuert, ersetzt oder umgebaut werden. Bei Nutzungsänderungen soll die Abfolge von Wohnhaus und Ökonomieteil ablesbar bleiben.

² Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder eines geringeren Energieverbrauchs liegen.

³ Die Unterschutzstellung bleibt vorbehalten.

⁴ Im Kernzonenplan Kyburg bezeichnete „wichtige Gebäudefluchten“ sind in ihrer Lage beizubehalten.

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.

Aussenrenovationen

Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung, wenn sie Änderungen der Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung und Fenster beinhalten.

Art. 5

Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	2
Dachgeschosse	2
Gebäudehöhe Kernzone 1	6.0 m
Gebäudehöhe Kernzone 2	7.5 m
Gebäuelänge	35 m
Gebäudebreite	16 m
Grosser Grenzabstand	6 m
Kleiner Grenzabstand	3.5 m

² Der grosse Grenzabstand ist von der rückwärtigen, d.h. der Strasse abgewandten Gebäudefassade einzuhalten.

³ Gegenüber einer Zonengrenze gilt ein Abstand von 2 m.

⁴ Gegenüber der Freihaltezone am Schanzengraben haben alle Gebäude einen Abstand von 6 m einzuhalten.

⁵ Besondere Gebäude haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.

⁶ Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

⁷ Die Stellung der Neubauten ist derart zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht wird.

Art. 6

Gebäudeabstand

Die kantonale Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 7

Fassadenflächen und -konstruktion

Die Aussenmauern sind in der herkömmlichen Art und Weise in Mauerwerk zu verputzen, in Holz zu verschalen oder in Fachwerkkonstruktion zu erstellen.

Art. 8

Farbgebung und Putz

¹ Das Mauerwerk ist in einem hellen, leicht gebrochenen Farbton zu halten, der unauffällig und harmonisch wirkt. Holz kann Natur belassen sein oder ist in traditionellen Farbtönen zu streichen.

² Es sind Farbmuster zu erstellen und vor der Ausführung bewilligen zu lassen.

Art. 9

Fenstergestaltung

¹ Die Fenster sind in Form, Anzahl und Anordnung auf die äussere Gestalt des Hauses abzustimmen. Sie haben hochrechteckige Form aufzuweisen. Sie sind 1- oder 2-flügelig zu gestalten und mit Gewänden aus Holz, Stein oder Putz einzufassen. Die Unterteilung der Fenster soll mit Sprossen erfolgen.

² In der Kernzone **K1** kann die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.

³ Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfensern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

⁴ Zur einwandfreien Belichtung von beliebig genutzten Räumen in herkömmlich gestalteten Ökonomiegebäuden mit Fassaden aus vertikal angeordneten Brettern darf neben herkömmlichen Fenstern die Lattung gleichmässige Abstände als Lichtdurchlässe aufweisen, wenn damit die geschlossene und kompakte Gesamterscheinung der Fassade erhalten oder unterstützt wird.

Art. 10

Fensterläden

¹ Die Fenster können mit Läden versehen sein, die als Jalousieläden oder als volle Läden auszubilden sind.

² Rollläden sind zulässig. Der Rollladenkasten darf nicht sichtbar sein.

³ Die Farbe ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

Art. 11

Türen und Tore

¹ Türen und Tore sind in herkömmlicher Art und Weise zu gestalten.

² Garagentore sind mit Holz zu verkleiden. Die Holzlattung muss in der Regel vertikal ausgerichtet sein.

Art. 12

Lauben und Balkone

¹ Balkone sind als traufseitige Lauben oder innen liegend anzuordnen. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinauskragen.

² Die Konstruktion und die Farbgebung ist auf das Gebäude abzustimmen.

Art. 13

Reklamen

¹ Freistehende oder von der Fassadenfläche auskragende Reklameanlagen sind untersagt. Davon ausgenommen sind kunsthandwerklich gestaltete, nicht selbstleuchtende Schilder.

² Die Reklameanlagen haben sich auf die Eigenwerbung zu beschränken und sind max. bis unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie haben dem Ortsbild

Rechnung zu tragen durch eine unaufdringliche Gestaltung und dürfen nur indirekt, gleichbleibend und diskret beleuchtet werden.

³ Die Schilder dürfen insgesamt nicht grösser als 1.50 m² sein.

Art. 14

Aussenbeleuchtung

Die Aussenbeleuchtung von Gebäuden, Gebäudeteilen und Plätzen ist bewilligungspflichtig.

Art. 15

Dachformen und Dachneigung

¹ Die Dächer haben die herkömmliche Form aufzuweisen. Der Traufbereich kann mit Aufschieblingen ausgebildet werden.

² Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von 30°-45° alter Teilung. Für Gebäude über 30 m Länge sind auch Walmdächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° alter Teilung zulässig.

³ Für Besondere Gebäude unter 40 m² Grundfläche sind auch andere Dachformen zulässig.

Art. 16

Dachvorsprünge

¹ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben

- traufseitig mindestens 60 cm
 - giebelseitig mindestens 20 cm
- zu betragen.

² Die Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.

Art. 17

Dachdurchbrüche

¹ Dacheinschnitte und -gärten sind nicht gestattet. Vereinzelte Dachflächenfenster von max. 0.5 m² Lichtfläche sind zugelassen, sie müssen möglichst flächenbündig eingelassen sein.

² Im ersten Dachgeschoss sind Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig, sofern sie gute Proportionen aufweisen und in einem massvollen Verhältnis zur Dachfläche stehen.

³ Wo eine bessere Einordnung ins Ortsbild gewährleistet wird, können die Dachaufbauten ausnahmsweise einzeln auf derselben Dachfläche angeordnet werden.

⁴ Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen in der Kernzone **K1** insgesamt nicht breiter als ein Fünftel, in der Kernzone **K2** nicht breiter als ein Viertel, der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppgauben dürfen höchstens

1.0 m Fronthöhe und 2.3 m² Frontfläche, Giebellukarnen können höchstens 2.3 m² Frontfläche aufweisen.

⁵ Front und seitliche Wände der Aufbaute müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt sein.

⁶ Für Dachaufbauten kann die Bewilligungsbehörde Detailpläne im Mst. 1:50 verlangen.

Art. 18

Bedachungsmaterial

¹ Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln zu decken. Wo dies der Charakter der Baute oder der Umgebung erfordert, kann eine Abdeckung mit Biberschwanzziegeln verlangt werden.

² Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

Art. 19

Kamine

Die Kamine sind firstnah zu erstellen. Sie sind schlank zu gestalten und mit Flachdach- oder Giebelhut zu versehen.

Art. 20

Aussenantennen und
Sonnenkollektoren

¹ Aussenantennen sind nur zulässig, sofern nicht durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Fassadenantennen sind nur zulässig, falls eine Lösung mit Gartenantennen unmöglich ist. Dachantennen sind nicht gestattet.

² Aussenantennen dürfen nicht auffallen. Dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen.

³ Diese Vorschriften gelten auch für Antennenanlagen, die von der Bewilligungspflicht befreit sind.

⁴ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gestattet, soweit sie mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes verträglich sind. Sie sind möglichst unauffällig zu gestalten hinsichtlich Farbgebung, Form, Neigung und Fläche.

Art. 21

Umgebungsgestaltung
Gärten

¹ Gärten sind in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden.

² Im Kernzonenplan bezeichnete „wichtige Einzelbäume“ sind beizubehalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

³ Eine Schmälerung der Vorgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist nicht gestattet.

Art. 22

Terrainveränderungen

¹ Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.2 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind untersagt. Vorbehalten bleiben grössere Aufschüttungen und Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge.

Art. 23

Silos

¹ Silos dürfen die Gebäudehöhe zuzüglich der halben Firsthöhe nicht übersteigen. Sie sind in unaufdringlicher matter Farbe zu halten und dürfen keine Aufschrift aufweisen. Sie sind mit Pflanzen zu verdecken. Hochsilos aus Beton sind nicht zugelassen.

Art. 24

Garagen und
Abstellplätze

¹ Unterniveau-Garagen in der Kernzone K1 sind unzulässig.

² Unterniveau-Garagen sind in der Kernzone **K2** zulässig. Die Garagezufahrt muss unauffällig und sorgfältig in die Umgebung eingepasst werden.

2.2 Weitere Bestimmungen

Art. 25

Öffentliche Bauten

Die Vorschriften der Kernzone **K1** finden für öffentliche Bauten wie Schulhaus und Turnhalle nur insofern Anwendung, als sich dies mit dem Zweck der öffentlichen Baute vereinbaren lässt.

2.3 Industriezone

Art. 26

Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer	5.0 m ³ / m ²
Geschosszahl	3
Grenzabstand	3.5 m

3 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 27

Personenwagen-
Abstellplätze

¹ Je ein Abstellplatz in Garage oder / und im Freien ist zu schaffen:

- pro Arbeitsplatz
- pro Wohnung
- pro 10 Sitzplätze in Gaststätten

² Bei anderen Nutzungen bemisst sich die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.

³ Bei gleichzeitigen Bauvorhaben ist die Parkierung nach Möglichkeit gemeinsam zu lösen.

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28

Festsetzung und
Genehmigung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 1. Oktober 2001.

Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom März 1985 aufgehoben.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Präsidentin: Maya Morf
Der Schreiber: Martin Lee

Vom Regierungsrat am 9. April 2002 mit Beschluss
Nr. 609 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi