



oberstammheim

---

# Bau- und Zonenordnung

vom 31. Oktober 2013



Inhalt		
	1. Zonen- und Zonenplan	4
	Art. 1 Zonen	4
	Art. 2 Massgebende Grundlagen	4
	2. Kernzonen	5
	2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	5
	Art. 3 Zweck	5
	Art. 4 Einordnungsanforderungen	5
	Art. 5 Erleichterungen für besonders gute Projekte	5
	Art. 6 Nutzweise	5
	Art. 7 Bestehende Bauten	6
	Art. 8 Neubauten	6
	Art. 9 Stellung	7
	Art. 10 Fassaden	7
	Art. 11 Dächer	7
	Art. 12 Umgebung	9
	Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden	10
	Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen	10
	Art. 15 Unentgeltliche Beratung	10
	2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KA	10
	Art. 16 Fassaden	10
	Art. 17 Dächer	11
	2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KB	11
	Art. 18 Fassaden	11
	Art. 19 Dächer	12
	2.4 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KW	12
	Art. 20 Fassaden	12
	Art. 21 Dächer	13
	3. Wohnzonen	13
	Art. 22 Grundwerte	13
	Art. 23 Abstände	13
	Art. 24 Geschlossene Bauweise	14
	Art. 25 Dächer	14
	Art. 26 Nutzweise	14
	Art. 27 Arealüberbauung/Gestaltungsplan	15
	4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
	Art. 28 Grundwerte	15
	5. Erholungszone	15
	Art. 29 Nutzweise, Grundwerte	15
	6. Weitere Bestimmungen	16
	Art. 30 Fahrzeugabstellplätze	16
	Art. 31 Kehrrechtabstellplätze	16
	Art. 32 Kompostierungsplätze	16
	7. Schlussbestimmungen	17
	Art. 33 Inkraftsetzung	17

# 1. Zonen- und Zonenplan

## Art. 1 Zonen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

### 1. Bauzonen

#### a) Kernzonen

- Kernzone A	KA	ES III
- Kernzone B	KB	ES III
- Kernzone Wilen	KW	ES III

#### b) Wohnzonen

- eingeschossige Wohnzone	W1/25	ES II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/38	ES II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/38	ES III

#### c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Schulareale	öBA	ES II
---------------	-----	-------

### 2. Weitere Zonen

a) Erholungszone	E	ES III
b) Freihaltezone	F	ES III
c) Reservezone	R	---
d) Landwirtschaftszone	L	ES III

## Art. 2 Massgebende Grundlagen

Massgebende Pläne

### 1 Folgende Pläne sind massgebend:

- der Zonenplan im Massstab 1:5000
- der Waldabstandslinienplan im Massstab 1:1000
- der Kernzonenplan im Massstab 1:1000 für die Kernzone in Oberstammheim

Rechtsverbindlichkeit

### 2 Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).

Einsehbarkeit

### 3 Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 2. Kernzonen

### 2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

#### Art. 3 Zweck

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Zweck Kernzone KA | 1 Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns und seiner charakteristischen dörflichen Umgebung. |
| Zweck Kernzone KB | 2 Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Zonen.           |
| Zweck Kernzone KW | 3 Die Kernzone KW bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und seiner ländlichen Umgebung.                            |

#### Art. 4 Einordnungsanforderungen

- |           |  |
|-----------|--|
| Grundsatz | In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Er-satz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwick-lung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anla-gen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Um-ggebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen. |
|-----------|--|

#### Art. 5 Erleichterungen für besonders gute Projekte

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Fachbeurteilung | Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Ab-weichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 10-12 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beur-teilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachperson voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft. |
|-----------------|--|

#### Art. 6 Nutzweise

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Zulässige Nutzungen | In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Gaststätten, Ateli-ers und Praxen, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig stö-rende Gewerbebetriebe zulässig. |
|---------------------|--|

## Art. 7 Bestehende Bauten

- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Braun bezeichnete Bauten | 1 | Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.   |
| Abweichungen             | 2 | Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. |
| Übrige bestehende Bauten | 3 | Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 8 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.   |
| Unterschutzstellung      | 4 | Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.   |

## Art. 8 Neubauten

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| Grundwerte            | 1 | Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <ul style="list-style-type: none"><li>- Vollgeschosse max. 2</li><li>- Dachgeschosse max. 2</li><li>- Gebäudehöhe max. 7.5 m</li><li>- Gebäudelänge max. 30.0 m</li><li>- Grundabstand max. 3.5 m</li></ul>  |
| Sonderfälle           | 2 | Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis 50.0 m Länge zulässig.  |
| Zweites Dachgeschoss  | 3 | Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern oder vereinzelt Dachflächenfenstern zulässig. |
| Geschlossene Bauweise | 4 | Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.  |
| Abstände              | 5 | Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.   |

- 6 Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.5 m einzuhalten.
- 7 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

#### Art. 9 Stellung

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Fassadenlinien  | 1 Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade vorbehaltlich der Gewährleistung der Verkehrssicherheit beizubehalten.   |
| Strassenabstand | 2 Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit. |

#### Art. 10 Fassaden

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Grundsatz           | 1 Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit verputzten und holzverschalteten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.   |
|                     | 2 Wo Art und Charakter bestehender Bauten es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu erhalten.   |
| Balkone und Lauben  | 3 Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig. |
| Verglaste Vorbauten | 4 Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind nur zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.  |
| Aussentreppen       | 5 Aussentreppen sind in herkömmlich wirkenden Formen und Materialien auszuführen.  |

#### Art. 11 Dächer

- |           |  |
|-----------|--|
| Grundsatz | 1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben. |
|-----------|--|

- |                      |    |  |
|----------------------|----|--|
| Hauptfirstrichtung   | 2  | Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.  |
| Dacheindeckung       | 3  | Für die Dacheindeckung sind unglasierte, rötliche bis braune Tonziegel zu verwenden. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.  |
| Dachform             | 4  | Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° zulässig. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG mit einer grössten Höhe von 4.0 m und einer Grundfläche von weniger als 50 m <sup>2</sup> sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.  |
| Dachvorsprünge       | 5  | Das Dach muss allseitig vorspringen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.  |
| Dachaufbauten        | 6  | Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schlepplukarnen und Giebellukarnen zulässig.  |
| Dacheinschnitte      | 7  | Dacheinschnitte sind nicht gestattet.  |
| Dachflächenfenster   | 8  | Einzelne kleine Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von weniger als 0.47 m <sup>2</sup> in Verbund mit nicht reflektierenden Fensterrahmen sind zulässig.   |
| Kamine               | 9  | Kamine sind bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten. Bei Neu- und Ersatzbauten sind bei braun bezeichneten Bauten auch neuere Formen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.   |
| Solaranlagen         | 10 | Energiegewinnungsanlagen sind an wenig einsehbaren Gebäudeteilen zulässig. Sie sind bündig in die Dachfläche einzubauen und mit blendfreien Gläsern zu versehen. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sorgfältig auf die Struktur des Daches und der Fassade abgestimmt sein. In Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster dürfen die gleiche Rastermasse wie die Kollektoren aufweisen. Bei Schutzobjekten kann die Behörde abweichende Festlegungen treffen. |
| Technische Aufbauten | 11 | Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen.  |



## Art. 12 Umgebung

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Grundsatz                  | 1 Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. |
| Terrainhöhe                | 2 Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.   |
| Terrainveränderungen       | 3 Der gewachsene Boden darf in der Kernzone nirgends um mehr als 1.0 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Solche Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen.   |
| Reklamen                   | 4 Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen. Selbstleuchtende Reklamen sind nicht zulässig.   |
| Garagen, Autoabstellplätze | 5 Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass sich chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.   |
| Gestaltung der Aussenräume | 6 Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.  |
| Markante Bäume             | 7 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.  |
| Brunnen                    | 8 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.   |

	<b>Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden</b>
Umnutzungsmass	Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Bei Gebäuden mit weniger als 600 m <sup>3</sup> Altbauvolumen jedoch mindestens 150 m <sup>2</sup> Geschossfläche gilt diese Beschränkung nicht. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar. Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100% für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.
	<b>Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</b>
Abbruch	1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.
Aussenrenovationen	2 Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsdetails gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Dacheindeckung, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen oder Einfriedungen.
	<b>Art. 15 Unentgeltliche Beratung</b>
Erstgespräch	Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde kostenlos. Dies umfasst auch die Beurteilung von denkmalpflegerisch wertvollen Ausstattungen.

## 2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KA

	<b>Art. 16 Fassaden</b>
Materialien und Farben	1 Für Fassaden sind primär Verputz und Holz und andere ortsübliche Materialien zulässig. Verputze sind in hellen, gebrochenen Farbtönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Bretterschalungen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

Fenster/Türen

- 2 Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- 3 Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.
- 4 Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holzmetallfenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.

#### Art. 17 Dächer

Dachaufbauten

- 1 Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Schleppgauben dürfen eine Fronthöhe von 1.0 m, gemessen ab der Dachfläche bis zum Fenstersturz, nicht übersteigen. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Quergiebel

- 2 Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen mindestens 1.0 m tiefer als der First liegen.

## 2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KB

#### Art. 18 Fassaden

Materialien und Farben

- 1 Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.).

Fenster/Türen

- 2 Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

## Art. 19 Dächer

Dachaufbauten

- 1 Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach.

Quergiebel

- 2 Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen mindestens 1.0 m tiefer als der First liegen.

## 2.4 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KW

### Art. 20 Fassaden

Materialien und Farben

- 1 Für Fassaden sind primär Verputz und Holz und andere ortsübliche Materialien zulässig. Verputze sind in hellen, gebrochenen Farbtönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Brettverschalungen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

Fenster/Türen

- 2 Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- 3 Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.
- 4 Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holzmetallfenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.

## Art. 21 Dächer

Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Schleppegauben dürfen eine Fronthöhe von 1.0 m, gemessen ab der Dachfläche bis zum Fenstersturz, nicht übersteigen. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

# 3. Wohnzonen

## Art. 22 Grundwerte

1 Es gelten folgende Werte als Minimal- bzw. Maximalbeschränkungen:

		<u>W1/25*</u>	<u>W2/38*</u>	<u>WG2/38*</u>
- Ausnützung	max. %	25	38	38
- Zuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max	---	---	1/2
- Grundabstand	min. m	4.0	5.0	5.0
- Vollgeschosse	max.	1	2	2
- Dachgeschosse	max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1
- Gebäudelänge	max. m	25	40	40
- Gebäudehöhe	max. m	4.8	7.5	7.5

\* Für Bauten im Minergie-Standard kann der Bonus für Arealüberbauungen geltend gemacht werden.

Zweigeschossige Erscheinung

2 Neubauten haben in den Zonen W2/38 und WG2/38 mit mindestens zwei vollen Geschossen in Erscheinung zu treten.

## Art. 23 Abstände

Gebäudeabstand

1 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Mehrlängenzuschlag

2 Gegenüber Fassaden, deren Länge 20.0 m überschreitet, sind die Grundabstände um ein Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.

3 Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände

- de unter 7.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.
- Besondere Gebäude 4 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.

#### Art. 24 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

#### Art. 25 Dächer

- Dachform 1 Es sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 25° zulässig. Auf Anbauten und Besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG mit einer grössten Höhe von 4.0 m und einer Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.
- Dacheindeckung 2 Für die Dacheindeckung sind unglasierte, rötliche bis braune Tonziegel zu verwenden. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.
- Dachaufbauten 3 Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.
- Dacheinschnitte 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- Dachflächenfenster 5 Einzelne kleine Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von weniger als 0.47 m<sup>2</sup> aus nicht reflektierenden Materialien sind zulässig.

#### Art. 26 Nutzweise

- Wohnzonen W1/25 und W2/38 1 In der Zone W1/25 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. In der Wohnzone W2/38 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. 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.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/38

- 2 In der Zone WG2/38 ist höchstens mässig störendes Gewerbe 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.

#### Art. 27 Arealüberbauung/Gestaltungsplan

- 1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfassen.
- 2 Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Fünftel erhöht werden.
- 3 Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
- 4 Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.
- 5 Diese Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.

## 4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### Art. 28 Grundwerte

Abstände

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10.0 m.
- 2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

## 5. Erholungszone

#### Art. 29 Nutzweise, Grundwerte

- 1 In der Erholungszone Schelmengrueb sind Sportanlagen gemäss kommunalem Richtplan zulässig.
- 2 Es gelten die Grundwerte der Zone W1/22.

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 30 Fahrzeugabstellplätze

Wohnungen

- 1 Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:
  - freistehende Einfamilienhäuser      max. 2  
    und Reiheneinfamilienhäuser
  - Mehrfamilienhäuser                      2 Plätze pro Haus
- 2 Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.0 m beträgt.
- 3 Pro 2 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen. Teilflächen sind aufzurunden.
- 4 Garagenvorplätze und Autoabstellplätze sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
- 5 Die Zahl der Autoabstellplätze kann reduziert werden, wenn dies das Ortsbild gebietet.

Andere Grundstücknutzungen

- 6 In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der „Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs“ der Baudirektion.

### Art. 31 Kehrrichtabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.

### Art. 32 Kompostierungsplätze

Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostierungsplätze vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen, ohne Strauch- und Baumschnitt, anfällt.



## 7. Schlussbestimmungen

### Art. 33 Inkraftsetzung

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- 2 Sie ersetzt die bisherige Bau- und Zonenordnung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 29.11.1997.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 31.10.2013.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: sig. Martin Farner

Der Schreiber: sig. Andi Pfenninger

Von der Baudirektion am 18.3.2014 mit Beschluss Nr. 26/14 genehmigt.

Amtliche Publikation der Genehmigung im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 4.4.2014.