



Gemeinde Unterstammheim

Bauordnung 2018

KANTON ZÜRICH
GEMEINDE UNTERSTAMMHEIM
B A U O R D N U N G

Öffentliche Auflage vom 16. März 2018 bis 15. Mai 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt

am: 19. Juni 2018

Namens des Gemeinderates Unterstammheim

Der Präsident: Der Schreiber:

Werner Haltner Heinz Frick

von der Baudirektion

genehmigt am: 03.01.2019 BDV Nr. ARE 18-1319 *Teilgenehmigung (ohne Gewerbezone und Freiräume)*

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
ZONENORDNUNG	
Art. 1	6
Art. 2	6
ZONENVORSCHRIFTEN	
KERNZONE I	
Art. 3	8
Art. 4	8
Art. 5	8
Art. 6	10
Art. 7	10
Art. 8	12
Art. 9	12
Art. 10	12
Art. 11	12
Art. 12	14
Art. 13	14
Art. 14	14
KERNZONE II	
Art. 15	16
Art. 16	16
Art. 17	16
Art. 18	18
Art. 19	18
Art. 20	20
Art. 21	20
Art. 22	20

INHALTSVERZEICHNIS

WOHNZONEN

Art. 23	Grundmasse, Dachform, Dachaufbauten	22
Art. 24	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	22

GEWERBEZONE

Art. 25	Grundmasse, Nutzung, Abstände, Freifläche, Dachform	24
---------	---	----

ÖFFENTLICHE ZONEN

Art. 26	Zone für öffentliche Bauten	24
Art. 27	Erholungszone	24

ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 28	Arealüberbauung/-fläche, Massvorschriften	26
Art. 29	Baumschutz, Neuanpflanzung	26
Art. 30	Aussenantennen	26
Art. 31	Mehrlängenzuschlag	26
Art. 32	Geschlossene Bauweise/Grenzbau	26
Art. 33	Besondere Gebäude	28
Art. 34	Unterirdische Strassen- und Wegabstände	28
Art. 35	Rebabstand	28
Art. 36	Fahrzeugabstellplätze	28
Art. 37	Fahrräder und Kinderwagen	30
Art. 38	Spiel- und Ruheflächen	30
Art. 39	Fachgremium	30

RECHTSVERBINDLICHE ANHÄNGE 32 - 35

Art. 40	Inkrafttreten	36
---------	---------------	----

FOTOS UND BEISPIELE 37 – 51

BAUORDNUNG

Die Gemeinde Unterstammheim erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Art. 1

Zonen/Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt. Gleichzeitig findet nachstehende Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen statt.

	Zone	Empfindlichkeitsstufe
a) Bauzonen:		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	II
- Wohnzone I	WI	II
- Wohnzone II	WII	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG	III
- Gewerbezone	G	III
b) Öffentliche Zonen:		
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
- Erholungszone	E	II

Art. 2

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

Ergänzungsplan

Für die Kernzone I gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:1000.

Dieser Plan dient der Unterscheidung der für das Ortsbild wesentlichen Fassaden und Bäume. Der Plan legt zudem bindend fest, wo und in welcher Form Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen möglich sind.

HINWEISE

Zu Art. 1

- Kernzone	§	50	PBG
- Wohnzone	§	52	PBG
- Industrie- und Gewerbezone	§§	56-59	PBG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	§	60	PBG
- Kant. Land- und Forstwirtschaftszone	§	26	PBG
- Kant. und reg. Freihaltezone	§	39-44	PBG
- Kommunale Freihaltezone und Erholungszone	§	61, 62, 64	PBG
- Reservezone	§	65	PBG

Für die Lärmempfindlichkeitsstufen ist die Lärmschutzverordnung massgeblich.

Zu Art. 2

Bei Projekten zur inneren Verdichtung in der Kernzone I ist vorgängig unbedingt der Ergänzungsplan zu konsultieren.

Es empfiehlt sich ausserdem, frühzeitig den Kontakt mit der Baubehörde zu suchen.

Die Skizzen und Fotos gemäss Anhängen sollen des Weiteren als Planungshilfen dienen und zu qualitativ hochwertigen Projekten anregen.

Bauten und Anlagen in der Kernzone I erfordern neben der kommunalen Bewilligung des Gemeinderates zusätzlich eine kantonale Genehmigung. Daher hat die Baubehörde zwingend ein koordiniertes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

BAUORDNUNG

Zonenvorschriften

Kernzone I

Art. 3

- Zweck* Die Kernzone I dient der Erhaltung und sinnvollen Erneuerung des Dorfkerns. Auf das Gesamtbild, die Struktur und Massstäblichkeit sowie auf die wertvolle Bausubstanz und wertvolle Freiräume ist Rücksicht zu nehmen.
- Nutzweise* Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.

Art. 4

- Um-, An- und Ersatzbauten* Um-, An- und Ersatzbauten sind nach ortsbild- und denkmalpflegerischen Grundsätzen zu gestalten. Dabei ist der Ergänzungsplan (Art. 2 Abs. 2 BZO) zu beachten.
- Abbruch / Umbau* Der Abbruch und Umbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- Aussenrenovationen* Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.
- Bauuntersuchungen* Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Substanz ist Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.
- Abstandsverschärfung* Die Abstandsverschärfung von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 5

- Dachform* Die Dachform und Dachneigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
- Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
- Bedachungsmaterial* Bestehende Dächer mit Biberschwanzziegeln sind zu erhalten.
- Auch bei Neueindeckungen sind vorzugsweise Biberschwanzziegel zu verwenden. Das Dach muss ansonsten mit naturroten Tonziegeln gedeckt werden.
- Bei Nebengebäuden, Anbauten, Sitzplatzverglasungen etc. kann auch eine andere Dacheindeckung verwendet werden, falls es die örtlichen Gegebenheiten rechtfertigen.

HINWEISE

Zu Art. 3

Kernzone § 50 PBG

Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) dienen die Kernzonen der Erhaltung oder Erweiterung der Eigenarten eines bestehenden Dorfbildes inkl. seiner Freiräume.

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen der Baudirektion oder des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (siehe dazu auch § 206 PBG). Dafür bilden die Inventare der schutzwürdigen Bauten die Grundlage.

Nutzungsänderungen sind ausdrücklich bewilligungspflichtig (§ 309 lit. b PBG).

Bauten und Anlagen in der Kernzone I erfordern neben der kommunalen Bewilligung des Gemeinderates zusätzlich eine kantonale Genehmigung. Daher hat die Baubehörde zwingend ein koordiniertes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Zu Art. 4

Bei Bauvorhaben in der Kernzone empfiehlt es sich, rechtzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

Hinsichtlich der Bewilligungspflicht wird auf § 309 PBG verwiesen.

Zu Art. 5 - 10

Bauten und Anlagen in der Kernzone haben den erhöhten Aesthetikvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG) zu entsprechen. Konkret bedeutet dies: Bauten und Anlagen in der Kernzone müssen gut gestaltet sein.

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und Beispiele im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Art. 6

Dachflächen, bei denen Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen zulässig sind

Grundsätzlich sind Dachräume im geschützten Ortsbild möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Im Ergänzungsplan Kernzone I (Art. 2 Abs. 2 BZO) sind die Dachflächen bezeichnet, auf denen Giebellukarnen, Lichtbänder, Dachabsätze, Dachflächenfenster udgl. zur Belichtung der Dachräume zulässig sind (siehe hierzu auch die Muster, Beispiele und den rechtsverbindlichen Anhang). Bei besonders guter Einordnung kann der Gemeinderat von der Regel abweichen und Schleppgauben auch strassenseitig oder auf grau bezeichneten Dächern zulassen.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Trauflinie

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind ebenso nicht zulässig, wie Seitenverglasungen an Lukarnen. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Schleppgauben haben von vorne als liegendes Rechteck zu wirken. Die Fronthöhe von Schleppgauben darf im Maximum 0.90 m betragen. Sie dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

Einzelne Dachflächenfenster

Auf im Ergänzungsplan grün bezeichneten Flächen ist pro 40 m² Dachfläche ein Dachflächenfenster von höchstens 0.47 m² Lichtfläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen.

Technische Anlagen/Aufbauten

Nach aussen in Erscheinung tretende technische Anlagen und Aufbauten haben sich gut in die Dachfläche bzw. ins Ortsbild einzufügen.

Kamine

Kamine sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen. Auf die Gebäude abgestimmte schlichte Kupferrohre sind ebenfalls erlaubt.

Art. 7

Fassade/Gliederung

Die traditionelle ländliche Bau- und Konstruktionsweise muss ablesbar sein. Bestehende Riegelfassaden sind in der Regel zu erhalten.

Fassadenmaterial

Für die Fassaden sind herkömmliche, traditionelle Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen, Sichtbackstein kann partiell in Kombination mit Holz verwendet werden.

Türen/Tore/Fenster/Läden/Balkone

Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Balkonen, Fenstern, Türöffnungen, deren Einfassungen sowie die Sprosseneinteilung der Fenster haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen und sind auf Baustil und Typologie des Gebäudes abzustimmen. Ein Fensterersatz hat bei Schutzobjekten und bei Gebäuden im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes in Holz zu erfolgen. Dies gilt auch für Fensterläden. Scheunentüren können auch in Metall-/Glaskonstruktion ausgeführt werden.

Bei unausgebauten Gebäudeteilen sind auch andere als die herkömmlichen Fassadenöffnungen und Materialien zulässig.

HINWEISE

Zu Art. 5 - 10

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und Beispiele im Anhang zu beachten.

Bauten und Anlagen in der Kernzone haben den erhöhten Aesthetikvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG) zu entsprechen. Konkret bedeutet dies: Bauten und Anlagen in der Kernzone müssen gut gestaltet sein.

Bauten und Anlagen in der Kernzone I erfordern neben der kommunalen Bewilligung des Gemeinderates zusätzlich eine kantonale Genehmigung. Daher hat die Baubehörde zwingend ein koordiniertes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Für die Kernzone I ist der Ergänzungsplan (Art. 2 BZO) massgeblich. Der Plan legt u. a. bindend fest, wo und in welcher Form Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen möglich sind.

BAUORDNUNG

Art. 8*Umgebungsgestaltung*

Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsüblichen Vorgartenstrukturen Rücksicht zu nehmen. Diese sind möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell auch asphaltierte jedoch gegliederte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Stützmauern sind in der Regel zu verputzen.

Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und Zufahrten von Unterniveaugaragen.

Art. 9*Reklamen*

Fremdreklameanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortsansässige Gewerbe haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Art. 10*Abstellplätze*

Bei bestehenden Gebäuden sind in der Regel die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen.

Bei Neubauten ist die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden oder überdacht anzulegen. Nach Möglichkeit sind Sammelgaragen zu erstellen.

Für fehlende Fahrzeugabstellplätze ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 11*Schutzwürdigkeit*

Der Gemeinderat entscheidet in Zusammenarbeit mit der Baudirektion aufgrund des kommunalen Inventars der Schutzobjekte, in welchem Masse die bestehende Bausubstanz zu erhalten ist und wie sie verändert werden darf oder ob ein Schutz verfügt werden muss. Bei formell geschützten oder mit einer Personaldienstbarkeit belasteten Objekten von überkommunaler Bedeutung ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

HINWEISE

Zu Art. 8 - 10

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und Beispiele im Anhang zu beachten.

Bauten und Anlagen in der Kernzone haben den erhöhten Aesthetikvorschriften (§ 238 Abs. 2 PBG) zu entsprechen. Konkret bedeutet dies: Bauten und Anlagen in der Kernzone müssen gut gestaltet sein.

Bezüglich der Parkplatzanzahl wird auf Art. 36 BZO hingewiesen.

Siehe hinsichtlich der Abstellplätze, Vorgärten und Reklameanlagen auch die Beispielfotos im Anhang dieser Bauordnung.

Die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 PBG.

Zu Art. 11

Bei Bauprojekten in der Kernzone ist es zwingend erforderlich, vorgängig den Ergänzungsplan zu konsultieren.

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten (Art. 2 BZO).

Bauten und Anlagen in der Kernzone I erfordern neben der kommunalen Bewilligung des Gemeinderates zusätzlich eine kantonale Genehmigung. Daher hat die Baubehörde zwingend ein koordiniertes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

BAUORDNUNG

Art. 12

<i>Neubauten</i>	- Vollgeschosse	2
<i>Grundmasse</i>	- Dachgeschosse	2
	- anrechenbares Untergeschoss	-
	- Gebäudelänge für Einzelbauten max.	25 m
	- Grenzabstände min.	4 m
	- Strassen- und Wegabstand min.	3.50 m
	- Gebäudehöhe max.	7.80 m

Lage, Masse Die im Nahbereich des Bauvorhabens herrschende Grundordnung und Stellung der Bauten und ihr architektonischer Ausdruck sind zu berücksichtigen und harmonisch zu ergänzen.

Gestaltungskriterien Neubauten haben sich volumetrisch und in der Materialisierung harmonisch einzuordnen.

Art. 13

Bäume Der Ergänzungsplan der Kernzone I bezeichnet mögliche Standorte für Bäume und Baumreihen. Bestehende bezeichnete Bäume und Baumreihen müssen erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden.

Art. 14

Erhaltung Dorfkern Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Erneuerung und Nutzung des Dorfkerns durch:

- a) Beratung der GrundeigentümerInnen und Bauherrschaften
- b) Das bauhistorische Inventar
- c) Den Ergänzungsplan Kernzone I
- d) Beispiele gemäss Anhang

Die Gemeinde kann Beiträge für aussergewöhnliche Massnahmen zu Gunsten des Ortsbildes ausrichten.

HINWEISE

Zu Art. 12

– Geschosse	§§	275-276	PBG
– Überbauungsziffer	§§	256+259	PBG
	§§	15+16	ABV
– Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
	§	29	ABV
– Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260, 261	
	§§	217-274	PBG
	§§	21-25	ABV
– Gebäudelänge	§	28	ABV
– Gesamtlänge	§	286	PBG

Zu Art. 13 und 14

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen in der Kernzone I ist der dazugehörige Ergänzungsplan (Art. 2 BZO) beizuziehen.

Es wird auch auf den rechtsverbindlichen Anhang dieser Bauordnung verwiesen.

Die Baubehörde empfiehlt, die Fotos und Beispiele im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Kernzone II**Art. 15***Zweck*

Die Kernzone II dient der sinnvollen Erneuerung und Erhaltung der näheren Umgebung des Dorfkerns. Auf das Gesamtbild, die Struktur und Massstäblichkeit sowie auf die wertvolle Bausubstanz ist Rücksicht zu nehmen.

Nutzweise

Nebst dem Wohnen ist lediglich nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 16*Abbruch / Umbau*

Der Abbruch und Umbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.

Aussenrenovationen

Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.

Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 17*Dachform*

Die Dachform und Dachneigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.

Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Bedachungsmaterial

Das Dach muss mit matten Tonziegeln in ortsüblichem Farbton gedeckt werden.

Bei Nebengebäuden, Anbauten, Sitzplatzverglasungen etc. kann auch eine andere Dacheindeckung verwendet werden, falls es die örtlichen Gegebenheiten rechtfertigen.

HINWEISE

Zu Art. 15 – 21

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Art. 18*Dachaufbauten
Dachbelichtung*

Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses zulässig, sofern dieses von der Giebelseite her nicht genügend belichtet werden kann. Sie sind als Schleppgauben oder als Giebellukarnen zu gestalten. Seitenverglasungen sind bei den Dachaufbauten nicht gestattet. Zur Belichtung der Dachräume sind zudem auch gut integrierte Lichtbänder, Dachabsätze etc. erlaubt (siehe Beispielfotos und Anhänge).

Die Gesamtbreite aller Aufbauten in der Kernzone II darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dach-einschnitte sind nicht zulässig.

Schleppgauben haben als liegendes Rechteck zu wirken. Die Fronthöhe von Schleppgauben darf im Maximum 0.90 m betragen. Sie dürfen bis max. 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

*Einzelne
Dachflächenfenster*

Pro 40 m² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von höchstens 0.47 m² Lichtfläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen.

*Technische Anlagen/
Aufbauten*

Nach aussen in Erscheinung tretende technische Anlagen und Aufbauten haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Kamine

Kamine sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen. Auf die Gebäude abgestimmte schlichte Kupferrohre sind ebenfalls erlaubt.

Art. 19*Fassade/Gliederung*

Die traditionelle ländliche Bau- und Konstruktionsweise muss ablesbar sein.

Bestehende Riegelfassaden sind in der Regel zu erhalten.

Fassadenmaterial

Für die Fassaden sind herkömmliche, traditionelle Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen. Bei unausgebauten Gebäudeteilen sind auch andere als die herkömmlichen Fassadenöffnungen und Materialien zulässig.

*Türen/Tore/Fenster/
Balkone*

Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Balkonen, Fenstern und Türöffnungen sind auf Baustil und Typologie des Gebäudes abzustimmen.

HINWEISE

Zu Art. 15 - 21

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

BAUORDNUNG

Art. 20

- Umgebungsgestaltung* Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und Zufahrten zu Unterniveaugaragen.
- Reklamen* Fremdreklameanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortsansässige Gewerbe haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

Art. 21

- Abstellplätze* Bei bestehenden Gebäude sind in der Regel die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen. Bei Neubauten ist die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden oder überdacht anzulegen. Nach Möglichkeit sind Sammelgaragen zu erstellen. Für fehlende Fahrzeugabstellplätze ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 22

- Grundmasse*
- | | |
|---|--------|
| - Überbauungsziffer | 25 % |
| - Zusätzliche Überbauungsziffer für besondere Gebäude | 5 % |
| - Vollgeschoss | 1 |
| - Dachgeschosse | 2 |
| - anrechenbares Untergeschoss | 1 |
| - Gebäudelänge für Einzelbauten max. | 25 m |
| - Grenzabstände: | |
| Grundabstand | 4 m |
| Mehrlängenzuschlag ab | 16 m |
| - Gebäudehöhe max. | 6.30 m |

- Freilegung Untergeschoss
Auffüllungen* Das anrechenbare Untergeschoss darf talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge freigelegt werden.

HINWEISE

Zu Art. 15 - 21

Es wird empfohlen, auch die rechtsverbindlichen Anhänge und die Beispielfotos im Anhang zu beachten.

- | | | | |
|-------------------------|----|--------|-----|
| – Fahrzeugabstellplätze | §§ | 242 ff | PBG |
| – Bewilligungspflicht | § | 309 | PBG |

Zu Art. 21

Bezüglich der Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses wird ansonsten auf Art. 20 BZO verwiesen.

Die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 PBG.

Zu Art. 22 und 23

- | | | | |
|------------------------------|----|----------|-----|
| – Geschosse | §§ | 275-276 | PBG |
| – Überbauungsziffer | §§ | 256+259 | PBG |
| | §§ | 15+16 | ABV |
| – Gebäude- und Firsthöhe | §§ | 278-281 | PBG |
| | § | 29 | ABV |
| – Grenz- und Gebäudeabstände | §§ | 260, 261 | |
| | §§ | 217-274 | PBG |
| | §§ | 21-25 | ABV |
| – Gebäudelänge | § | 28 | ABV |
| – Gesamtlänge | § | 286 | PBG |

BAUORDNUNG

Wohnzonen**Art. 23**

Grundmasse	Zone	W1	W2	WG2
	- Überbauungsziffer für Hauptgebäude max.	25%	25%	25%
	- Zusätzliche Überbauungsziffer für besondere Gebäude max.	5%	5%	5%
	- Vollgeschosse	1	2	2
	- Dachgeschoss	1	1	1
	- anrechenbares Untergeschoss	1	-	-
	- Gebäudelänge max. m	25	40	40
	- Grundabstand m	4	4	4
	- Gebäudehöhe m	4.80	8.10	8.10
	- Mehrlängenzuschlag siehe Art. 32 nachstehend			

Nutzweise Nebst dem Wohnen ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig.

Untergeschosse Untergeschosse haben mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden zu liegen, ansonsten gelten sie als Vollgeschoss.

Dachform/Dachneigung Es sind nur Satteldächer zulässig. Der Hauptfirst hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.

Die Dachneigung muss in der Zone W1 zwischen 20-30° liegen. Steilere Dächer sind nur bei entsprechender Reduktion der Gebäudehöhe zulässig.

*Freilegung Untergeschoss
Auffüllungen* Das anrechenbare Untergeschoss darf talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge freigelegt werden.

Art. 24

*Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG* In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Die Überbauungsziffer wird um 1/5 der Grundziffer erhöht, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

Für eingeschossige Gewerbebauten wird die Überbauungsziffer auf 36% erhöht, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird.

HINWEISE

Zu Art. 23 und 24

–	Geschosse	§§	275-276	PBG
–	Überbauungsziffer	§§	256+259	PBG
		§§	15+16	ABV
–	Gebäude- und Firsthöhe	§§	278-281	PBG
		§	29	ABV
–	Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260, 261	
		§§	217-274	PBG
		§§	21-25	ABV
–	Gebäudelänge	§	28	ABV
–	Gesamtlänge	§	286	PBG

BAUORDNUNG

Gewerbezone

Art. 25 *Die von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 2018 beschlossenen Bestimmungen in Artikel 25 der Gewerbezone wurden von der Baudirektion mit Verfügung vom 3. Januar 2019 von der Genehmigung ausgeschlossen. Demzufolge gelten für die Gewerbezone die bisherigen Bestimmungen der BZO Unterstammheim vom 27. September 1995; diese lauten wie folgt:*

<i>Grundmasse</i>	Baummassenziffer:	3.5 m ³ /m ²
	Freiflächenziffer:	15%
	Grundabstand:	5 m
	Höchste Höhe der Bauten ab gewachsenem Terrain:	10.5 m
	Gebäudelänge:	50.0 m
<i>Nutzung</i>	Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Stark störende Betriebe sind nicht zugelassen. Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige sowie als provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.	
<i>Abstände</i>	Der Mehrlängenzuschlag findet nur beim Grenzabstand gegenüber Wohnzonen Anwendung.	
<i>Freifläche</i>	Die Freifläche ist, soweit sie durch die Freiflächenziffer belegt ist, zu begrünen.	
<i>Dachform</i>	Es sind nur herkömmliche Satteldachformen zulässig, mit einer Mindestneigung von 15°. Für Dachaufbauten und Fenster gelten die Bestimmungen der Wohnzonen sinngemäss.	

Öffentliche Zonen**Art. 26**

Zone für öffentliche Bauten In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die Gebäudehöhe beträgt max. 11.40 m.
Bauten in der Zone für öffentliche Bauten sind gut zu gestalten.

Art. 27

Erholungszone Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken entsprechen:
Gebiet: Schwimmbad Röhrl

Zonenzweck: Freibad, Sport

Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Bauten dürfen max. 1 Geschoss aufweisen.

HINWEISE

Zu Art. 25 - 27

- *Baumassenziffer* § 258 PBG
§ 12 ABV
- *Ausnutzungsziffer /
Überbauungsziffer* §§ 254+255 PBG
§§ 9+10 ABV
- *Freiflächenziffer* § 257 PBG
§ 11 ABV
- *Massgebliche Grundfläche* § 259 PBG
- *Grenz- und Gebäudeabstände* §§ 260-274 PBG
§§ 21+22 ABV
- *Gebäudelänge* §§ 49+260 PBG
§§ 27+28 ABV
- *Gebäude- und Firsthöhe* §§ 278-281 PBG
§ 29 ABV
- *Industrie- und Gewerbezon* §§ 48+56 PBG
- *Schutz gegen Einwirkungen* §§ 57+227 PBG
- *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen* §§ 48+60 PBG
- *Erholungszonen* §§ 61 ff. PBG

BAUORDNUNG

Ergänzende Bauvorschriften**Art. 28***Arealüberbauung/
-fläche*

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zulässig.
Die Arealfläche muss mindestens 4000m² umfassen.

Massvorschriften

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Art. 29*Baumschutz*

Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und bei Bedarf zu erneuern. Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Ausnutzungsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung gestattet.

Neuanpflanzung

Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichung kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neuanpflanzungen standortgerechter, hochstämmiger Bäume vorzunehmen.

Art. 30*Aussenantennen*

Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 31*Mehrlängenzuschlag*

Die Grenzabstände erhöhen sich um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge von Gebäuden über 16 m Länge, jedoch höchstens um 5 m.
Eingeschossige Anbauten ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume bis 12 m Gebäudelänge sind nur zur Hälfte mitzurechnen.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Art. 32*Geschlossene
Bauweise/Grenzbau*

Das Zusammenbauen über die Grenze (geschlossene Bauweise) ist, wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gestattet.

Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

HINWEISE

Zu Art. 28

- Arealüberbauungen §§ 69–73 PBG
 § 8 ABV

Zu Art. 30

- Antennenanlagen §§ 78+309 PBG

Zu Art. 31

- Mehrlängenzuschlag §§ 23+24 ABV

BAUORDNUNG

Art. 33*Besondere Gebäude*

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie auch auf die Grenze gestellt werden.

Art. 34*Unterirdische Strassen- und Wegabstände*

Für Gebäude und Gebäudeteile, welche unter dem gewachsenen Terrain liegen, ist ein unterirdischer Strassen- und Wegabstand von 3.00 m zulässig. Dies gilt auch dann, wenn Baulinien bestehen.

Art. 35*Rebabstand*

Gebäude haben von ausserhalb der Bauzone gelegenen Reben mit im Grundbuch eingetragener Rebverpflichtung den zoenngemässen Grenzabstand einzuhalten, mindestens jedoch 8 m.

Art. 36*Fahrzeugabstellplätze*

<u>Nutzung</u>	<u>Einheit</u>	<u>Anz.Pl.</u>
Wohnhäuser	pro Wohnung	1,5
Einfamilienhäuser	pro Gebäude	2,0
Einfamilienhäuser	Einliegerwohnung	1,0
Büro- + Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbebauten	je 100 m2 Geschossfläche	1,0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m2 Geschossfläche	1,0

Bruchteile ab 0,5 sind aufzurunden.

In den übrigen Fällen bestimmen sich Art und Umfang der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der konkreten Bedürfnisse.

Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ist ab und pro 3 Wohneinheiten zusätzlich 1 Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist.

Fahrzeugabstellplätze im Freien sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.

HINWEISE

Zu Art. 33

- *Besondere Gebäude* § 273 PBG

Zu Art. 34

- *Unterirdische Gebäude* § 269 PBG

Zu Art. 36

- *Erstellungspflicht* § 242 PBG
- *Anforderungen (Zahl, Lage, Gestaltung)* §§ 243-245 PBG
- *anrechenbare Geschossflächen* §§ 9, 10 ABV

Eine angemessene Anzahl von Besucherparkplätzen ist an leicht zugänglicher Lange vorzusehen.

Als Bemessungsgrundlage dient die SN 640 601.

BAUORDNUNG

Art. 37

*Fahrräder und
Kinderwagen*

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen udgl. bereitzustellen.

Art. 38

*Spiel- und
Ruheflächen*

Bei Mehrfamilienhäusern sind in ausreichendem Mass Spiel- und Ruheflächen zu schaffen.

Umgebungsgestaltung

Auch in den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone ist auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten. Mauern, Blocksteinmauern udgl. sind zurückhaltend einzusetzen, zu gestalten und zu bepflanzen.

Art. 39

Fachgremium

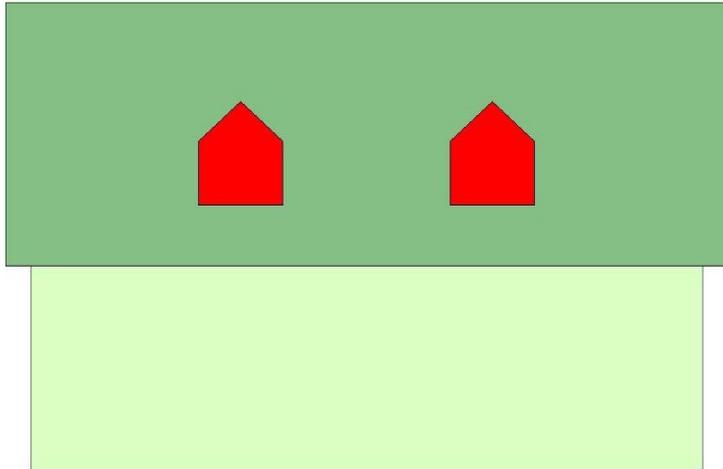
Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

HINWEISE

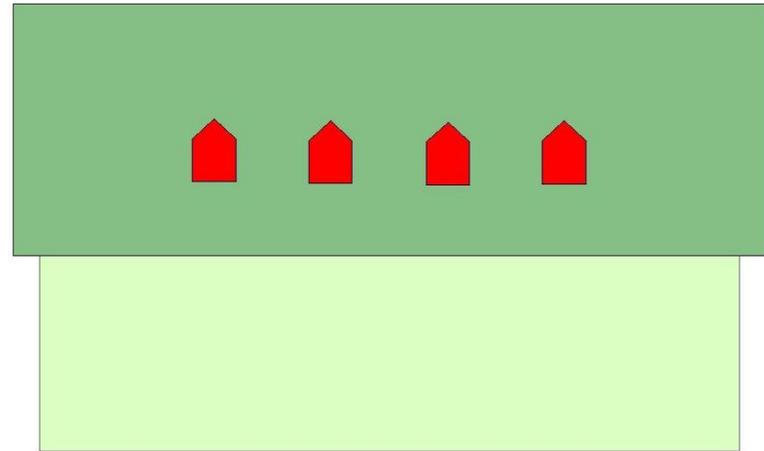
Zu Art. 37

In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume wie Trockenräume und Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat, Fahrräder und dergleichen, geschaffen werden, § 297 PBG

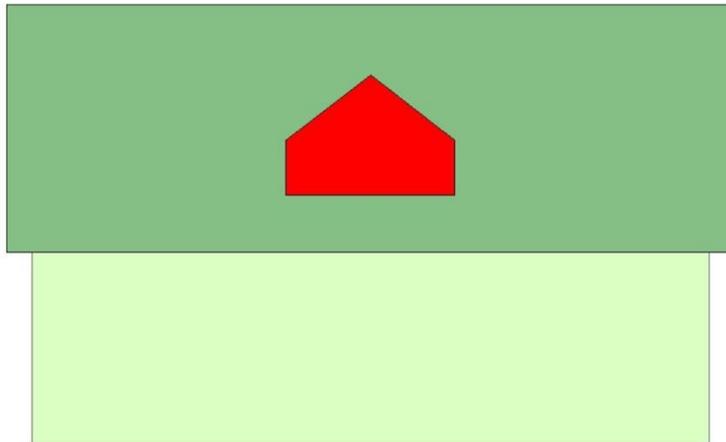
Grün bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit erweiterten Belichtungsmöglichkeiten – in der Kernzone II und den Wohnzonen auf beiden Dachebenen zulässig.



Giebellukarnen mittel
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Giebelneigung 30-45°



Giebellukarnen klein
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Giebelneigung 30-45°



Giebellukarnen gross
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Giebelneigung 30-45°

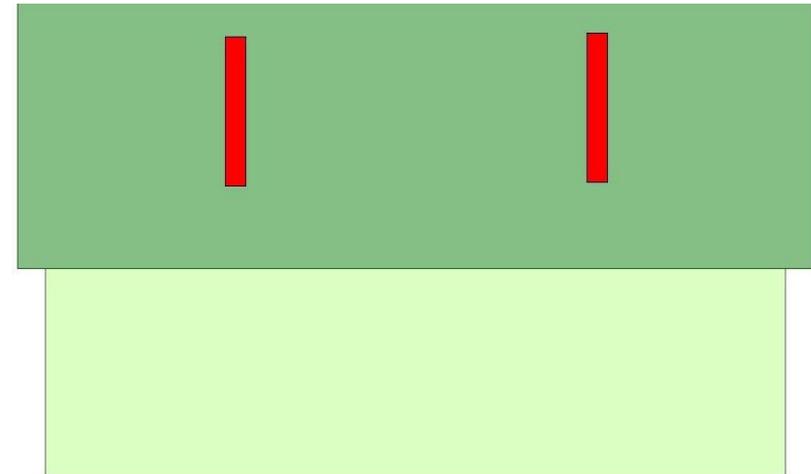


Firstlichtbandbereich Breite ca. 40 cm
(2 Ziegellängen) mind. 1 Ziegelreihe unterhalb First

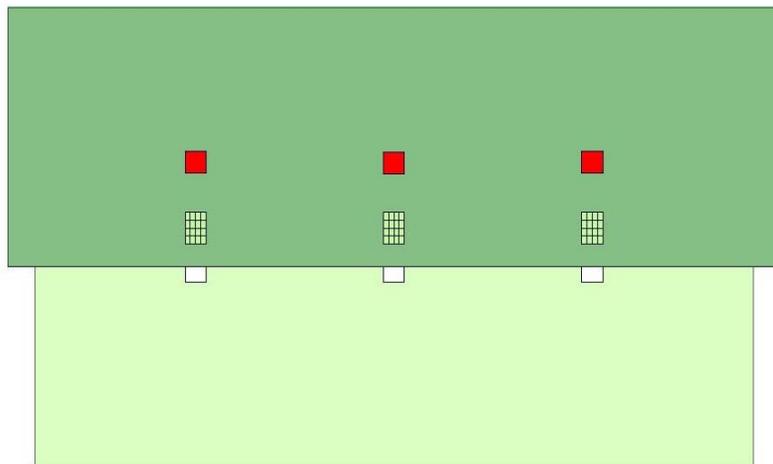
Grün bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit erweiterten Belichtungsmöglichkeiten – in der Kernzone II und den Wohnzonen auf beiden Dachebenen zulässig



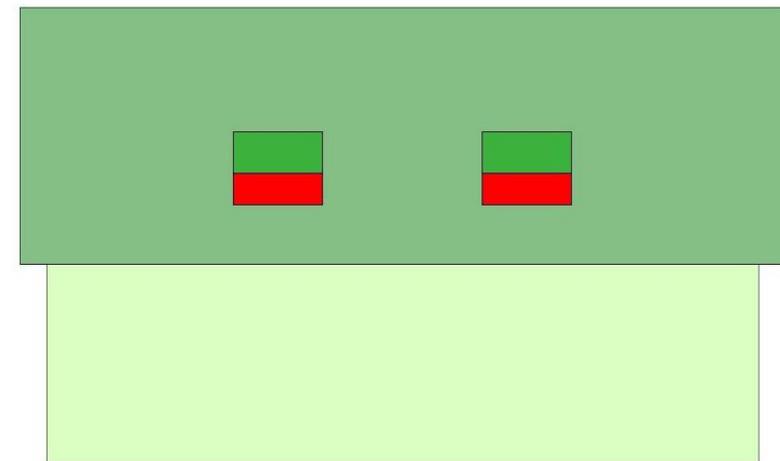
Dachabsatz
max. Fronthöhe 60 cm



Vertikales Lichtband
max. Breite 0.55 m, Minimalabstand 7.00 m, max. bis 1.00 m unter First



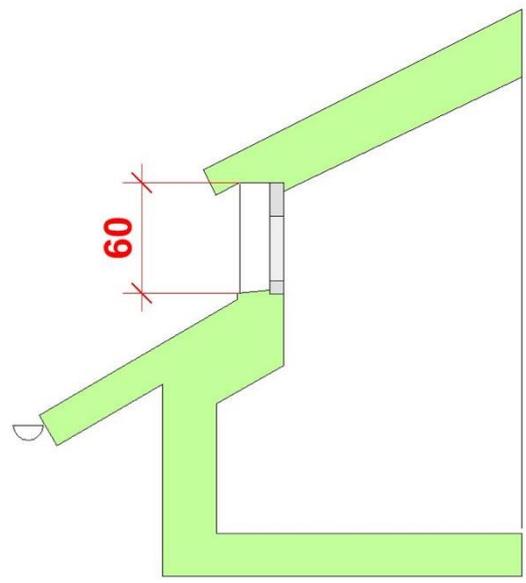
Dachflächenfenster und Glasziegelfelder



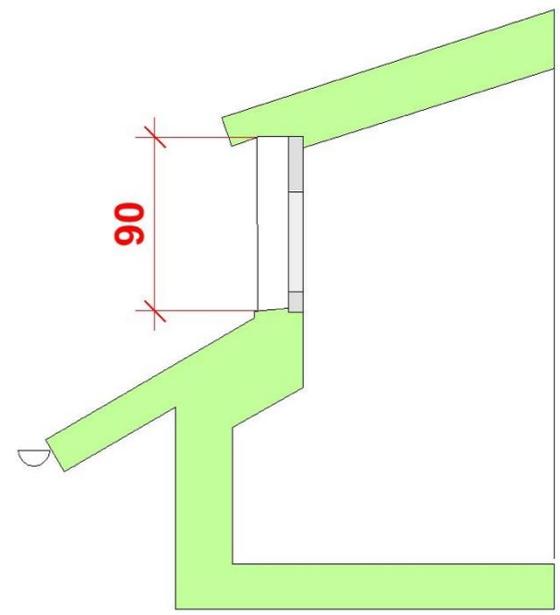
Schleppgauben – max. Fronthöhe 90 cm

RECHTSVERBINDLICHER ANHANG ZUR BAUORDNUNG

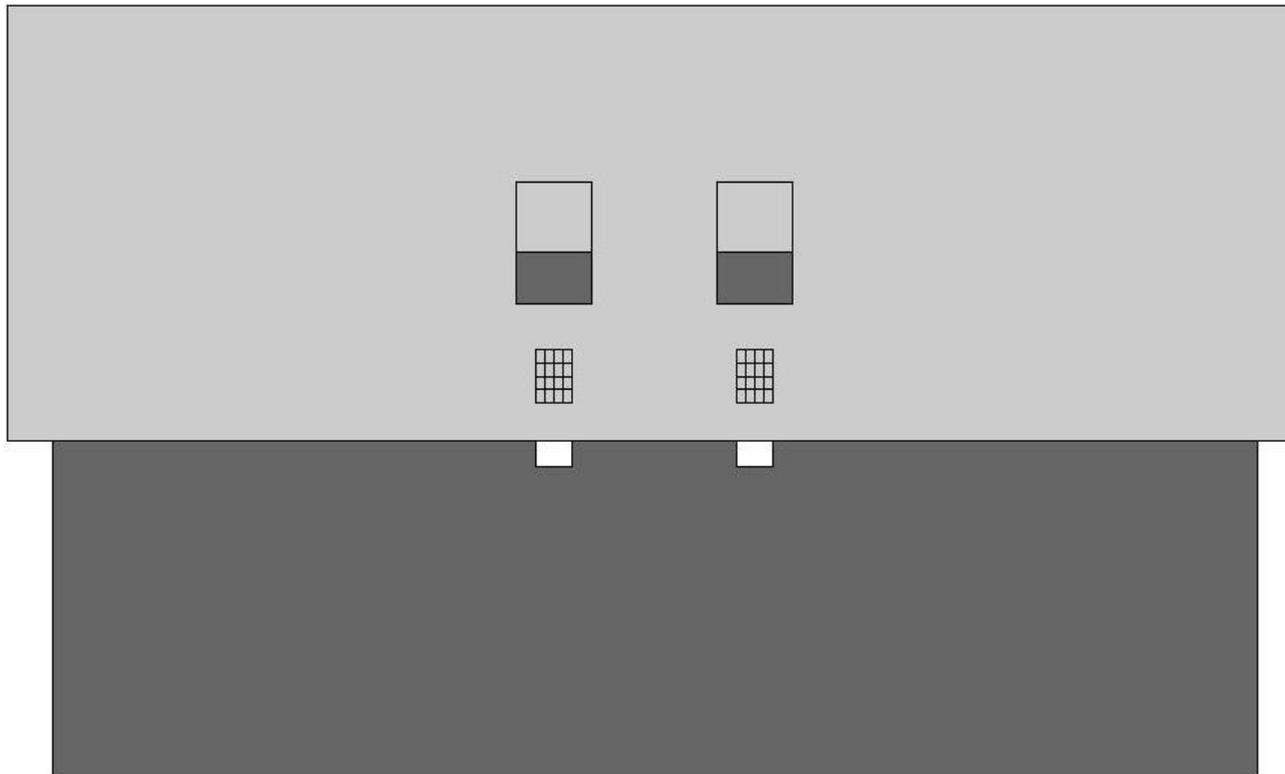
Grün bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit erweiterten Belichtungsmöglichkeiten – in der Kernzone II und den Wohnzonen auf beiden Dachebenen zulässig



Dachabsatz
Fronthöhe max. 60 cm



Schleppgaube
Fronthöhe max. 90 cm

Grau bezeichnete Dachflächen gemäss Ergänzungsplan Kernzone I mit eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten

Ausnahmefall: Schleppgauben auf grau bezeichneten Dächern
max. Breite $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge, Fronthöhe 90 cm
Glasziegelfelder im Vordachbereich

BAUORDNUNG

Inkrafttreten

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 19. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Präsident: Werner Haltner

Schreiber: Heinz Frick

Inkrafttreten**Art. 40**

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Sie ersetzt die bisherige Bauordnung.