



Kanton Zürich
Gemeinde Dättlikon

Fassung für die öffentliche Auflage
Vorschriften (neu) Lesehilfe

Nur Ergänzungen gekennzeichnet

Kloten, 14. Dezember 2023 / da.1001 / Hem



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Dättlikon
Gossweiler Ingenieure AG
2.1

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	24.11.2022	Hem	Fassung für die Vorprüfung
2.0	08.08.2022	Hem/Saf	Fassung für die 2. Vorprüfung
2.1	14.12.2034	Hem	Fassung für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Zonen und Zonenplan	4
2	Mehrwertausgleich	5
3	Bestimmungen für die Bauzonen	6
3.1	Kernzonen	6
3.1.1	Allgemeine Bestimmungen	6
3.1.2	Um- und Ersatzbauten	6
3.1.3	Neubauten	7
3.1.4	Einordnung und Gestaltung	8
3.2	Wohnzonen	10
3.2.1	Allgemeine Bestimmungen	10
3.2.2	Bestimmung für die Wohnzone W 1.4	12
3.2.3	Bestimmungen für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.6	13
3.3	Zone für öffentliche Bauten	13
4	Besondere Institute	13
4.1	Arealüberbauungen	13
4.2	Aussichtsschutz	13
5	Ergänzende Bauvorschriften	14
5.1	Abstandsvorschriften	14
5.2	Abstellplätze	15
5.3	Siedlungsausstattungen	15
5.4	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	16
6	Schlussbestimmungen	16

Bau- und Zonenordnung vom xx. Monat 20xx

Die Gemeinde Dättlikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 Zonen und Zonenplan

Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Waldgebiet ist, in folgende Zonen mit zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

1. Bauzonen	Zone	ES
Kernzonen		
- Kernzone I	K I	III
- Kernzone II	K II	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1.4	W 1.4	II
- Wohnzone 1.6	W 1.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 1.6	WG 1.6	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2. Weitere Zonen		
Freihaltezone	F	-

Art. 2

Massgebliche Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

Ergänzungspläne

² Für den Ortsbildschutz und die Waldabstandslinien werden die folgenden Ergänzungspläne festgesetzt:

Kernzonenplan Dorf und Blumetshalden	1:1000
Waldabstandslinienpläne	Haumesser / Läbalg 1:500
	Buck / Böckli / Oberdorf 1:500
	Chliwisli / Niderwis 1:1000
	Unterdorf / Meienhof 1:500
	Blumetshalden / Luegen 1:500

2 Mehrwertausgleich

Art. 3

Verzicht

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

3 Bestimmungen für die Bauzonen

3.1 Kernzonen

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 4

Zweck ¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in Dättlikon und im Ortsteil Bluemetshalde. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.

Nutzweise ² In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 5

Kernzone K I ¹ Die Kernzone K I umfasst den historischen Ortskern von Dättlikon.

Kernzone K II ² Die Kernzone K II umfasst Ortsbereiche, welche als Umgebung der Kernzone K I respektive als Baugruppe (Bluemetshalde) von ortsbildprägender Bedeutung sind.

Regional schutzwürdiges Ortsbild ³ Die Kernzonen K I und K II umfassen das regional schutzwürdige Ortsbild.

Art. 6

Kontakt zur Baubehörde Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen K I und K II wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.

Art. 7

Abbruch / erhebliche Veränderungen Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entstehende Lücke und die Umgebungsveränderung das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

3.1.2 Um- und Ersatzbauten

Art. 8

Bezeichnete Gebäude ¹ Im [Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden](#) bezeichnete Gebäude sind wegen

- ihrer Stellung und ihrer äusseren Erscheinung oder

- als Zeuge einer bestimmten Epoche

von ortsbildprägender Bedeutung.

Umbauten und Renovationen müssen das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild wahren sowie die historische Bausubstanz **grösstmöglich** erhalten. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen und ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften zulässig.

Bezeichnete Fassaden / Baufluchten ² Im [Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden](#) bezeichnete Fassaden/Baufluchten sind wegen ihrer raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

Um- und Ersatzbauten haben die bezeichneten Fassaden und Baufluchten bezüglich Massstäblichkeit und Lage einzuhalten.

Bezeichnete Einzelobjekte / Bäume ³ Im [Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden](#) bezeichnete Einzelobjekte wie z.B. Gärten, Bäche, Brunnen etc. sind ungeschmälert zu erhalten respektive ihrer Bedeutung und Funktion entsprechend zur Geltung zu bringen.

Die bezeichneten Bäume sind bezüglich ihrer Stellung oder ihrer markanten Erscheinung besonders wichtig für das Orts- und/oder Landschaftsbild. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Zu fallende Bäume sind zu ersetzen.

Ausgeprägte Platz- und Strassenräume ⁴ Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche der «ausgeprägten Platz- und Strassenräume» sind mit Bezug auf das Ortsbild als Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.

Abweichungen ⁵ Bei Um- und Ersatzbauten können geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die Länge, das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

3.1.3 Neubauten

Art. 9

Baubereiche für Neubauten ¹ Neubauten sind nur innerhalb der im [Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden](#) eingetragenen Baubereiche zulässig. Abweichungen von der Lage können im Rahmen von Art. 10 Abs. 5 bewilligt werden.

[Klein- und Anbauten](#) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Bezeichnete Fassaden / Baufluchten und Firstlinien ² Neubauten haben die im Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden bezeichneten Fassaden / Baufluchten und Firstlinien wegen ihrer räumlichen Bedeutung einzuhalten.

Grundmasse ³ Für Neubauten gelten [ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 10 Abs. 1 und 2](#) folgende Grundmasse:

	Kernzonen KI und KII
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	2 ¹⁾
- Anrechenbare Untergeschosse	---
- Gesamtlänge max.	30 m
- Gebäudebreite max.	12 m
- Fassadenhöhe max.	7.50 m
- Grenzabstand für Klein- und Anbauten mind.	3.50 m

1) Das zweite Dachgeschoss darf für Wohnzwecke genutzt werden, soweit es über die Giebelseiten unter Beachtung von Art. 12 Abs. 2 belichtet werden kann.

Brennbare Aussenwände ⁴ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Abweichungen ⁵ Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein Fachgutachten begründete Abweichungen von

den Bestimmungen über die Grundmasse und das Erscheinungsbild bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

3.1.4 Einordnung und Gestaltung

Art. 10

Dächer	<p>¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30 - 43° a.T. zulässig. Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen zulässig.</p>
Dachrandabschlüsse	<p>² Die Dächer sind allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig mind. 0.70 m, giebelseitig mind. 0.30 m. Dachrinnen sind vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>
Bedachungsmaterialien	<p>³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind einheitlich mit Tonziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken. Bei Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>
Dachaufbauten	<p>⁴ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen und SchlepPGAuben zugelassen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Form zulässig.</p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Dachseite in der Kernzone KI höchstens 1/4, in der Kernzone KII höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen, sofern eine gute Gestaltung gegeben ist.</p> <p>Giebellukarnen und SchlepPGAuben dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand (zum Ortgang) muss mindestens 2.00 m betragen.</p> <p>Pro Giebellukarne darf die gesamte Frontfläche im Maximum 2.00 m² betragen. SchlepPGAuben dürfen nicht breiter als das doppelte Mass der Konstruktionshöhe sein. Zwischen den einzelnen SchlepPGAuben muss ein Mindestabstand von 1.00 m gewahrt sein. Die Dachneigung von SchlepPGAuben darf höchstens 20° a.T. geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 20° a.T. betragen. Die Konstruktionshöhe, gemessen zwischen den Ziegeln von SchlepPGAuben und Hauptdach, ist auf 1.30 m beschränkt.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden, wie für das Hauptdach.</p>
Dacheinschnitte	<p>⁵ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>
Dachflächenfenster	<p>⁶ In den Kernzonen können einzelne Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf in der Kernzone KI 0.40 m² Lichtfläche, in der Kernzone KII 0.60 m² Lichtfläche nicht überschreiten.</p> <p>Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 2.00 m an die Firstlinie bzw. 1.50 m an die Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.</p>

Lichtbänder	<p>⁷ Auf schlecht einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. Es sind max. 2 Lichtbänder pro Dachfläche zulässig. Die Breiten der Lichtbänder (Lichtmasse) dürfen 0.50 m nicht überschreiten. Lichtbänder sind ziegelbündig einzubauen. Horizontale Fenster-Unterbrüche bei den Lichtbändern sind mit fensterbündigen Kupferabdeckungen zu überbrücken (keine durchlaufenden Ziegelreihen).</p>
Technische Aufbauten	<p>⁸ Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine, die üblichen Sanitärentlüftungen und dergleichen, sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (vgl. Art. 34).</p> <p>Art. 11</p>
Fassaden	<p>¹ Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz, Eternit und Verputz auszuführen. Ortsfremde Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen.</p> <p>Die Abmessungen und Proportionen einzelner Gebäudeteile wie Fenster, Türen, Treppen, Lauben und dergleichen sind ortsüblich zu gestalten.</p> <p>Holzverkleidungen und Brüstungsabschlüsse sind mit stehenden Brettern auszuführen.</p>
Fenster	<p>² Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p> <p>Wo es der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern, sind Fenster mit einer Einfassung (Gewände) und mit Sprossen zu versehen. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in diesen Fällen in der herkömmlichen Weise (Pfosten und Fenstergewände zwischen den Einzel Fenstern) auszuführen.</p>
Fensterläden	<p>³ Fensterläden sind in der herkömmlichen Gestalt (geschlossene Laden oder bewegliche Jalousien) vorzusehen, wo dies der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern.</p>
Türen und Tore	<p>⁴ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind nicht zulässig. Garagen- und Scheunentore sind in herkömmlicher Erscheinung auszubilden.</p>
Farbgebung	<p>⁵ Mauerwerk ist in hellen Farbtönen zu halten. Grelle und reflektierende Farben sind nicht gestattet. Für Riegelwerk sind ortsübliche Farbtöne zu verwenden. Holzverschalungen sind natur zu belassen oder mit nicht glänzenden Anstrichen in ortsüblichem Farbton zu versehen. Andere Farbanstriche zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.</p>
Sockel	<p>⁶ Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.</p>
Lauben	<p>⁷ Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>
Wintergärten	<p>⁸ Wintergärten sind in der Kernzone KII gestattet, sofern sie sich bezüglich Lage und Erscheinung gut einordnen.</p>

Art. 12

Umgebung

¹ Die traditionellen Elemente und Materialien der Umgebungsgestaltung wie chaussierte oder gepflästerte Vorplätze, Vorgärten, Mauern, Brunnenanlagen, Einfriedungen und dergleichen sind in ihrer Eigenart bei Sanierungen und Neubauten möglichst zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ersetzen.

Terrainveränderung

² Das **massgebende Terrain** darf um nicht mehr als 0.50 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Garagenzufahrten.

3.2 Wohnzonen

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 13

Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe (**Airbnb, Bed and Breakfast-Betriebe, etc.**) sind unzulässig.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

³ Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf, mit Ausnahme in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, 1/3 des Gebäudevolumens nicht übersteigen.

Art. 14

Grundmasse

¹ Für die einzelnen Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

	W 1.4	W 1.6	WG 1.6
- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m
- Fassadenhöhe max.	7.50 m	7.50 m	7.50 m ¹⁾
- Gesamthöhe max.	11.00 m	12.50 m	12.50 m
- Grenzabstände			
kleiner Grundabstand mind.	5.00 m	5.00 m	5.00 m
grosser Grundabstand mind.	8.00 m	10 m	10 m
Klein- und Anbauten mind.	3.50 m	3.50 m	3.50 m

1) Die maximale **Fassadenhöhe** bei Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, darf 9.00 m nicht übersteigen.

Wintergärten

² Für unbeheizte Wintergärten gilt eine Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV. Ihre Grundfläche darf 40 m² nicht überschreiten.

Klein- und Anbauten

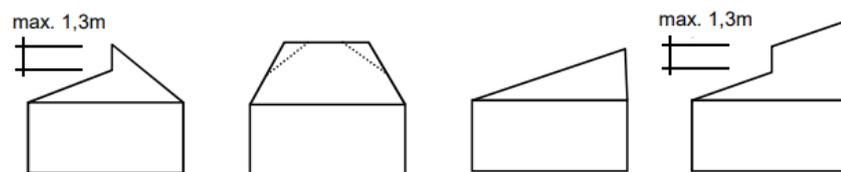
³ Klein- und Anbauten deren summierte Fläche 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreitet, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen. Bei Grundstücken unter 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind max. 50 m² der Klein- und Anbauten nicht an die Baumassenziffer anzurechnen.

⁴ Die maximalen Masse einzelner Klein- und Anbauten richten sich nach § 2a ABV.

Art. 15**Dächer**

¹ Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

Bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild können auch andere Steildachformen als Satteldächer zugelassen werden. Als andere Steildachformen gelten versetzte Satteldächer mit einem Versatz von max. 1.30 m, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von max. 1.30 m. Jede Form von Steildächern hat gegen Süden eine Neigung von mind. 20° a.T. aufzuweisen.



Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sowie für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung können bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild auch andere Dachformen zugelassen werden.

Bedachungsmaterial

² Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig. Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen.

Dachaufbauten

³ Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses müssen in Farbe und Material auf das Dach des Gebäudes abgestimmt werden.

Dacheinschnitte

⁴ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster

⁵ Pro Dachfläche können einzelne Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf 0.80 m² Lichtfläche nicht überschreiten.

Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First- und Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.00 m betragen.

Art. 16**Nutzung von Untergeschossen**

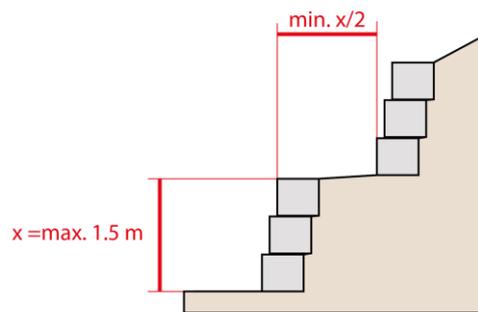
Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn sich die gesetzlich nötigen Fenster der einzelnen Wohneinheiten mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden befinden.

Art. 17**Terrainveränderung**

- ¹ Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.
- ² Das massgebende Terrain darf in allen Wohnzonen um höchstens 1.50 m abgegraben werden, sofern dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die zulässige Fassadenhöhe. Aufschüttungen sind bis höchstens 1.50 m gestattet.
- ³ Von der Bestimmung von Art. 18 Abs. 1 und 2 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Stützmauern

- ⁴ Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.
- ⁵ Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten.
- ⁶ Gestufte Stützmauern sind pro Stufe mindestens um die Hälfte ihre Höhe zurück zu setzen.

**3.2.2 Bestimmung für die Wohnzone W 1.4****Art. 18****Dächer**

Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat parallel zum Hang zu verlaufen.

Art. 19**Gestaltungsplanpflicht**

- ¹ Beim im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiet "Bluemetshalden" besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Vorschriften für Arealüberbauungen können angewendet werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss Art. 23 erfüllt sind.
- ² Der öffentliche Gestaltungsplan hat zum Ziel, die hinsichtlich Topografie und Erschliessung sehr schwierig zu bebauende Hanglage in der Bluemetshalde optimal zu nutzen. Die Bebauung hat bezüglich Lage, Stellung, Kubus und Erscheinungsbild sehr hohe Anforderungen an die landschaftliche Einordnung zu erfüllen.

3.2.3 Bestimmungen für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.6

Art. 20

Gewerbeerleichterung

In Abweichung zu den Grundmassen für Wohnbauten gemäss Art. 14 kann die Baumassenziffer um maximal 1/5 (Bonus für Arealüberbauung eingeschlossen) erhöht werden, sofern die Mehrausnutzung gegenüber der Regelbebauung dauernd gewerblich genutzt wird und sich das Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

3.3 Zone für öffentliche Bauten

Art. 21

Massvorschriften

Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten. Die maximal zulässige Fassadenhöhe beläuft sich auf 8.1 m. Es sind maximal 2 Dachgeschosse zulässig.

4 Besondere Institute

4.1 Arealüberbauungen

Art. 22

Zulässigkeit

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W 1.4, W 1.6 und WG 1.6 zulässig.

Arealflächen

² Die Arealfläche muss in den folgenden Bauzonen umfassen:

- in den Zonen W 1.4 und W 1.6 mind. 2'500 m²
- in der Zone WG 1.6 mind. 4'000 m²

Art. 23

Massvorschriften

Ausgenommen bei Bauten gemäss Art. 20 kann die Baumassenziffer gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht werden, wenn die erforderlichen Arealflächen eingehalten sowie die qualitativen Beurteilungsmerkmalen gem. § 71 PBG erfüllt sind.

4.2 Aussichtsschutz

Art. 24

Freihaltung der Aussicht

¹ Die Aussicht von den im Zonenplan vermerkten Aussichtslagen darf weder durch Hochbauten noch geschlossene Hecken- und Baumpflanzungen beschränkt werden.

² Es sind folgende Aussichtslagen geschützt:

- Vogelsangstrasse oberhalb Deller-Böckli, Sicht auf das Dorf
- Nübrächtenstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf die Rebberge und das Dorf
- Fluhstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf das Dorf
- [Geltenbül, Aussichtspunkt](#)

5 Ergänzende Bauvorschriften

5.1 Abstandsvorschriften

Art. 25

- Grosser und kleiner Grundabstand**
- ¹ Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W 1.4, W 1.6 und WG 1.6 für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.
- ² Bei genauer Ost-/West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.
- ³ Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- ⁴ Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde den grossen und kleinen Grundabstand.

Art. 26

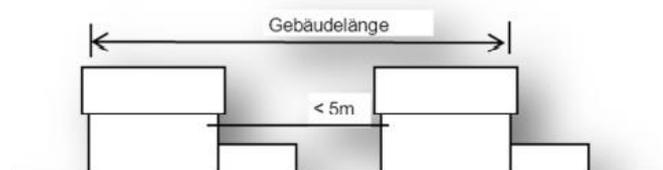
- Mehrlängenzuschlag**
- ¹ In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.
- ² Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse sowie für Untergeschosse unter dauernd gewerblich genutzten Erdgeschossen in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

Art. 27

- Klein- und Anbauten**
- Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV dürfen, sofern die Verkehrssicherheit nicht tangiert wird, gegenüber Strassen und Plätzen in einem minimalen Abstand von 3.50 m erstellt werden. Ausgenommen davon sind die Umfahrungsstrasse und die Blumetshalde.

Art. 28

- Gebäudelänge**
- Bei Gebäudeabständen von weniger als 5 m wird die Gebäudelänge als Summe der Einzelgebäudelängen und der Gebäudeabstände (< 5 m) gemessen. Die Summe von Gebäudelängen und Gebäudeabständen darf in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 14 Abs. 1 nicht überschreiten.



5.2 Abstellplätze

Art. 29

Motorfahrzeuge

¹ Für Wohngebäude sind pro Wohnung

- bis 2 1/2 Zimmer 1 Abstellplatz/Garage
- ab 3 Zimmer 1 1/2 Abstellplätze/Garagen

und für Reihen- und Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze/Garagen pro Haus zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen für Besucher verfügbar zu halten.

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Garagenvorplätze können bei ausreichender Dimensionierung als Abstellplätze angerechnet werden.

² Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten, Gewerbebauten und grosse Mehrfamilienhäuser, oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach dem erwarteten Verkehrsaufkommen und nach der jeweils gültigen "[Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erläsen](#)" der Baudirektion ermittelt.

³ Insbesondere in der Kernzone kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden. Bei Umbauten in der Kernzone KI sind Garagen und Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Gebäudeteilen unterzubringen. Auf offene Rampenzufahrten ist zu verzichten.

⁴ Garagen und Abstellplätze sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Grossflächige Garagenvorplätze sind durch Grünelemente zu gliedern.

⁵ Fahrzeugabstellplätze [im Freien](#) sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

Art. 30

Fahrräder und Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen. [Die Bedarfsermittlung richtet sich nach der jeweils gültigen VSS-Norm.](#)

² Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.

5.3 Siedlungsausstattungen

Art. 31

Spiel- und Erholungsflächen

¹ Für Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind [im Freien](#) an gut geeigneter Lage zusammenhängende Spiel- und Erholungsflächen mit einer Fläche von mind. 10 %, bei Arealüberbauungen mind. 15 % der Wohnungsgeschossflächen anzuordnen.

² In den Kernzonen können die Flächen den [Platzverhältnissen](#) entsprechend reduziert werden.

Art. 32

Abfall und Kompost

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind geeignete Standorte für die Lagerung des Abfuhrgutes zu schaffen.

5.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Art. 33

Die Erstellung von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

6 Schlussbestimmungen

Art. 34

Inkrafttreten

Inkraftsetzung durch Beschluss des Gemeinderates vom xx. xxxx 202x auf den xx. xxxx 202x.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich an xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung xx. Monat 20xx.