

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am **xx.xx.xxxx**
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

A. Zonenordnung	4	G. Erholungszone	18
Art. 1 Zonen, Lärmempfindlichkeiten	4	Art. 23 Erholungszonen Fa, G, und Sp und Ge	18
Art. 2 Massgebliche Pläne	5	H. Weitere Festlegungen	19
Bauzonen	6	Art. 24 Arealüberbauung – Zulässigkeit Arealfläche	19
B. Kernzone	6	Art. 25 Arealüberbauung – Besondere Vorschriften	19
Art. 3 Zweck/Nutzweise	6	Art. 26 Aussichtsschutz	19
Art. 4 Gestaltungsanforderungen	6	I. Sonderbauvorschriften	20
Art. 5 Um- und Ersatzbauten	7	Art. 27 Zweck und Geltungsbereich	20
Art. 6 Neubauten	8	Art. 28 Erleichterungen	20
Art. 7 Ortsbildrelevante Fassadenstellung	9	Art. 29 Voraussetzung	21
Art. 8 Fassaden	9	J. Gestaltungsplanpflicht	22
Art. 9 Dachgestaltung	9	Art. 30 Ziele für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Brenni	22
Art. 10 Umgebungsgestaltung	11	K. Ergänzende Bauvorschriften	23
Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche	11	Art. 31 Kleinbauten und Anbauten	23
Art. 12 Abweichungen	12	Art. 32 Dachaufbauten	23
C. Quartiererhaltungszone	13	Art. 33 Strassen- und Wegabstand	23
Art. 13 Zonenzweck	13	Art. 34 Fassadenhöhe	23
Art. 14 Nutzweise und bauliche Veränderungen	13	Art. 35 Fahrzeugabstellplätze	24
Art. 15 Gestaltung, Einordnung	13	Art. 36 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen	25
D. Wohnzonen	14	Art. 37 Spiel- und Ruheflächen	25
Art. 16 Grundmasse	14	Art. 38 Abfallbeseitigung	25
Art. 17 Gemeinsame Bestimmungen	15	Art. 39 Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung	26
Art. 18 Wohnzonen W 1.2, W 1.7, W 2.0 und W 2.2	16	Art. 40 Materiallagerung im Freien	26
Art. 19 Wohn- und Gewerbezone WG 1.6 / WG 2.0	16	Art. 41 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden	26
E. Gewerbezone	17	L. Mehrwertabgabe	27
Art. 20 Grundmasse	17	Art. 42 Ausgleich von Planungsvorteilen	27
Art. 21 Ergänzende Bestimmungen	17	M. Schlussbestimmungen	27
F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17	Art. 43 Inkrafttreten	27
Art. 22 Grundmasse	17		

Links: Gültige BZO Stand 17. März 2022	Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise</i>
---	--	--

Bestimmungen, die Gegenstand der Teilrevision sind.

Bestimmungen, die nicht Gegenstand der Teilrevision sind.

Auftraggeberin

Gemeinde Dänikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Nadja Colombini

Die Gemeinde Dänikon 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.

A. Zonenordnung

Art. 1 Zonen, Lärmempfindlichkeiten

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1. Bauzonen:		ES
– Kernzone	K	III
– Quartiererhaltungszone	QE	II
Wohnzonen:		
– Wohnzone W 1.2	W 1.2	II
– Wohnzone W 1.7	W 1.7	II
– Wohnzone W 2.0	W 2.0	II
– Wohnzone W 2.2	W 2.2	II
– Wohn- und Gewerbezone WG 1.6	WG 1.6	III
– Wohn- und Gewerbezone WG 2.0	WG 2.0	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
2. Freihaltezone	F	–
3. Erholungszone	E	III
4. Reservezone	R	–

Keine Anpassung

A. Zonenordnung

Art. 1 Zonen, Lärmempfindlichkeiten

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 2 Massgebliche Pläne	Art. 2 Massgebliche Pläne	
¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.	<i>Keine Anpassung</i>	
² Der Kernzonenplan sowie der Ergänzungsplan für die Waldabstandslinien, die Gewässerabstandslinien und den Aussichtsschutz gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.	<i>Keine Anpassung</i>	
³ Für die genaue Abgrenzung der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).	<i>Keine Anpassung</i>	

Bauzonen

B. Kernzone

Art. 3 Zweck/Nutzweise

¹ Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitätsvoll und zeitgemäss zu ergänzen.

² In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich landwirtschaftliche Betriebe zulässig.

³ Von den nachfolgenden Zonenbestimmungen bleiben bestehende und künftige Unterschutzstellungen und die darin enthaltenen Schutzmassnahmen an Gebäuden und der Umgebung vorbehalten.

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

¹ Für sämtliche Bauvorhaben gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

² Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypisch historischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.

³ Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, kann die Gemeinde ein Gutachten einer ortsbaulich qualifizierten Fachperson einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der näheren baulichen Umgebung verlangen.

Bauzonen

B. Kernzone

Art. 3 Zweck/Nutzweise

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 4 Gestaltungsanforderungen

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan als ortsbildprägend bezeichneten Bauten sind für das Ortsbild besonders wichtig. Für Um- und Ersatzbauten gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt und das bisherige Gebäudeprofil in den Grundzügen erkennbar bleibt. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12 BZO, bewilligt werden.

² Die im Kernzonenplan als übrige Gebäude bezeichneten Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen. Bei grösseren Abweichungen gelten die Bestimmungen für Neubauten.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 6 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|--|-------|--------|
| a) anrechenbares Untergeschoss | max. | 1 |
| b) Vollgeschosse | max. | 2 |
| c) Dachgeschosse | max. | 1 |
| d) Fassadenhöhe | max. | 7.5 m |
| e) Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)
unter Beachtung der Dachneigung
gemäss Art. 9 Abs. 2 | max. | 14.5 m |
| f) Gebäudelänge | max. | 40 m |
| g) Grenzabstand | mind. | 4 m |
| h) Grenzabstand gegenüber anderen Zonen | mind. | 5 m |

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.

³ Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 6 Neubauten

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 7 Ortsbildrelevante Fassadenstellung

Um- und Ersatzbauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen von der Fassadenstellung sind zulässig. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 12 BZO, bewilligt werden.

Art. 8 Fassaden

¹ Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern, wo dies dem Gebäudecharakter entspricht. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.

² Aufbau und Struktur der Fassaden, die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter und dessen Nutzung entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen, wobei eine gute, zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist.

³ Bei ortsbildprägenden Fassaden sind Balkone in Giebelfassaden nur unter Dachvorsprüngen zulässig.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Die Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheinbauten, die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter entsprechen und sich gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen.

Art. 7 Ortsbildrelevante Fassadenstellung

Keine Anpassung

Art. 8 Fassaden

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 9 Dachgestaltung

Keine Anpassung

² Gebäude (Hauptgebäude) haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 36° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	Keine Anpassung	
³ Bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Kleinbauten und Anbauten sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.	Keine Anpassung	
	⁴ Im zweiten, nicht anrechenbaren Dachgeschoss sind Räume mit Nebennutzflächen (z. B. Estrich, Abstellräume u. dgl.) sowie in untergeordnetem Mass auch andere Räume mit vergleichbarer Ausprägung (z. B. Hobbyraum) erlaubt. Die Belichtung solcher Räume hat primär über die Giebelfassade zu erfolgen. Die Belichtungsfläche darf 5 % der Raumfläche nicht überschreiten.	Präzisierung aufgrund Erfahrungen im Vollzug.
⁴ Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	⁵ Keine Anpassung	
⁵ Die einzelnen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein und sind in ihrer Höhe auf 1/3 der Dachansicht beschränkt.	⁶ Keine Anpassung	
⁶ Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.5 m² Lichtfläche im 1. Dachgeschoss und 0.3 m² Lichtfläche im 2. Dachgeschoss sind erlaubt.	⁷ Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.5 m² Lichtfläche im 1. Dachgeschoss und 0.3 m² Lichtfläche im 2. Dachgeschoss sind erlaubt. Feuerpolizeilich bedingte Abweichungen sind zulässig.	Präzisierung aufgrund Erfahrungen im Vollzug.
⁷ Dachflächen-Lichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen und vom First um zwei Ziegelreihen abgesetzt werden.	⁸ Keine Anpassung	
⁸ Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälliger Beschattungselemente zu beurteilen.	⁹ Keine Anpassung	

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen.

² Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Um- und Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern.

³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz-, Strassen- und Vorbereiche sind zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden.

⁴ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Pflichtparkplätze sind möglichst ins Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen.

⁵ Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche

¹ Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig. Sie werden bewilligt, wenn Art. 4 erfüllt ist.

² Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u. dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 12 Abweichungen	Art. 12 Abweichungen	
¹ Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 6 Abs. 1 lit. a) bis h) Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden. Das Näherbaurecht ist zulässig. ² Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.	<i>Keine Anpassung</i> <i>Keine Anpassung</i>	

C. Quartiererhaltungszone

Art. 13 Zonenzweck

Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung bestehender Bebauungen.

Art. 14 Nutzweise und bauliche Veränderungen

¹ Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf.

² Bei Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten darf das Ausmass des ursprünglich bewilligten oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) um maximal 10 % erweitert werden. Klein- und Anbauten sind unter Beachtung des Quartiercharakters ohne Vorgabe einer Baumassenziffer zulässig. Für unbeheizte Wintergärten und dergleichen gilt § 13 Abs. 2 ABV.

Art. 15 Gestaltung, Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur der architektonische Ausdruck (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung und Fassadengliederung) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

C. Quartiererhaltungszone

Art. 13 Zonenzweck

Keine Anpassung

Art. 14 Nutzweise und bauliche Veränderungen

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 15 Gestaltung, Einordnung

Keine Anpassung

D. Wohnzonen

Art. 16 Grundmasse

¹		W 1.2	W 1.7	W 2.0	W 2.2	WG 1.6	WG 2.0
Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	1.2	1.7	2.0	2.2	1.6	2.0
Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	10.5	7.5	7.5
Gesamthöhe bei Schrägdächern	max. m	11.5	11.5	12.5	15.5	12.5	12.5
Gesamthöhe bei Attikageschoss	max. m	10.8	10.8	10.8	13.8	10.8	10.8
Gebäudelänge	max. m	25	30	40	50	40	40
Grosser Grundabstand	mind. m	9	9	9	11	9	9
Kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	5	6	5	5
Grünflächenziffer	mind.	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %

² Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine zu mindestens 70 % offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.

³ Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer für die Wohn- und Gewerbezone bewilligen.

⁴ In der Wohnzone W 1.2 sowie innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichs der Wohnzone W 1.7 darf kein Punkt der Dachkonstruktion die Höhenkote überschreiten, welche max. 9.5 m über der höchsten Kote der Fassadenlinie liegt.

D. Wohnzonen

Art. 16 Grundmasse

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 17 Gemeinsame Bestimmungen

¹ Kleinbauten und Anbauten mit einer überbauten Fläche bis 50 m² oder bis 10 % der Grundfläche bei Parzellen über 500 m² zählen nicht zur Baumassenziffer.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.

³ Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

⁴ Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

⁵ Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von benachbarten Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die zugehörigen Fassadenlängen zusammengerechnet.

⁶ Die Höhenlage von Gebäuden und die Umgebungsgestaltung dürfen im Sinne von Abs. 7 keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.

⁷ Das Freilegen von Fassaden ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen im üblichen Ausmass.

Art. 17 Gemeinsame Bestimmungen

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 18 Wohnzonen W 1.2, W 1.7, W 2.0 und W 2.2

Neben Wohnungen ist auch nichtstörendes Gewerbe gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/3 aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume des ganzen Gebäudes betragen.

Art. 19 Wohn- und Gewerbebezonen WG 1.6 / WG 2.0

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 1.6 und WG 2.0 sind für Wohnungen sowie nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf in der WG 2.0:

- die zulässige Baumasse um höchstens 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden;
- die zonengemässe Fassadenhöhe (generelles Mass) des Gebäudes um 1.5 m erhöht werden;
- auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.

Art. 18 Wohnzonen W 1.2, W 1.7, W 2.0 und W 2.2

Keine Anpassung

Art. 19 Wohn- und Gewerbebezonen WG 1.6 / WG 2.0

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

E. Gewerbezone

Art. 20 Grundmasse

Baumassenziffer	max.	3.5 m ³ /m ²
Fassadenhöhe/Gesamthöhe	max.	12 m
Gebäudelänge		frei
Grenzabstand	mind.	5 m

Art. 21 Ergänzende Bestimmungen

- ¹ In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² Der Grenzbau ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung erlaubt.
- ³ Die Baubehörde kann eine angemessene Neubepflanzung, namentlich zur verträglichen Gestaltung gegenüber Grundstücken in anderen Zonen, verlangen.

F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 Grundmasse

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- ² Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

E. Gewerbezone

Art. 20 Grundmasse

Keine Anpassung

Art. 21 Ergänzende Bestimmungen

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

F. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 Grundmasse

Keine Anpassung

Keine Anpassung

G. Erholungszone

Art. 23 Erholungszonen Fa, G und Sp

¹ In der Erholungszone Fa darf pro Gartenparzelle eine überdeckte Baute mit höchstens 8 m² Grundfläche bzw. 3 m Höhe erstellt werden. Ausserdem zulässig sind gemeinschaftliche, für den Betrieb des Familiengartenareals notwendige Bauten und Anlagen.

² In der Erholungszone G besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen. Der Geschossflächenbedarf ist, soweit möglich, innerhalb der vorhandenen Bauvolumen zu decken. Die zusätzlich nötigen Bauten sind im Rahmen des Gestaltungsplans auszuweisen.

³ In der Erholungszone Sp sind Aussensportflächen, Freizeitanlagen und die in diesem Zusammenhang stehenden Gebäude und Anlagen zulässig. Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Grundmasse:

- a) Überbauungsziffer max. 10 %
- b) Fassadenhöhe und Gesamthöhe max. 7.5 m

G. Erholungszone

Art. 23 Erholungszonen Fa, G, ~~und~~ Sp und Ge

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

⁴ In der Erholungszone Ge sind naturnah gestaltete Gemeinschaftsflächen zulässig, die dem Aufenthalt und der ökologischen Vernetzung dienen. Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Grundmasse:

- a) Überbauungsziffer max. 10 %
- b) Fassadenhöhe und Gesamthöhe max. 4.5 m

Einführung einer neuen Erholungszone Ge. Entlang des Höglerbachs (KTN 639) wird Landwirtschaftsfläche der neuen Erholungszone E Ge zugewiesen.

H. Weitere Festlegungen

Art. 24 Arealüberbauung – Zulässigkeit Arealfläche

In den Zonen W 2.0, W 2.2 und WG 2.0 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 71 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Art. 25 Arealüberbauung – Besondere Vorschriften

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 10 %.

² Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

³ Das Attikageschoss darf als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die zonengemässe Fassadenhöhe erhöht sich dabei um maximal 3.3 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt. Die Dachfläche auf dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden. Es sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Aufbauten zulässig.

Art. 26 Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit die Aussicht oder Durchsicht zu erhalten, kann die Baubehörde in den im Ergänzungsplan und im Zonenplan bezeichneten Gebieten die genaue Platzierung eines Gebäudes im Rahmen der kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstände festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Überdies kann sie eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

H. Weitere Festlegungen

Art. 24 Arealüberbauung – Zulässigkeit Arealfläche

Keine Anpassung

Art. 25 Arealüberbauung – Besondere Vorschriften

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 26 Aussichtsschutz

Keine Anpassung

I. Sonderbauvorschriften

Art. 27 Zweck und Geltungsbereich

¹ Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung, die Erneuerung des Gebäudebestands sowie die Erstellung von neuen, besonders gut gestalteten Überbauungen mit attraktiven Freiräumen zu fördern.

² Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Perimeter «Unterdorf» und «Haupt» der Wohnzone W 2.2. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung.

Art. 28 Erleichterungen

¹ Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die zonengemässe Baumasse darf maximal um folgende Werte erhöht werden:
 - Perimeter «Unterdorf»: 30 %
 - Perimeter «Haupt»: 50 %
- b) Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 13.5 m. Bei Attikageschossen erhöht sich dieses Mass um 3.3 m. Die zulässige Gesamthöhe beträgt max. 16.8 m. Es sind lediglich kleinere, technisch unumgängliche Dachaufbauten zulässig.
- c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist gegenüber Grundstücken innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften nicht zu beachten.

² Der Nutzungszuschlag gemäss Abs. 1 ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag bei Arealüberbauungen und der zusätzlichen Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV.

I. Sonderbauvorschriften

Art. 27 Zweck und Geltungsbereich

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 28 Erleichterungen

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 29 Voraussetzung	Art. 29 Voraussetzung
¹ Die Erleichterungen gemäss Art. 28 können beansprucht werden, sofern die folgenden einheitlichen Gestaltungsgrundsätze erfüllt werden: a) Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. b) Die orthogonale Bebauungsstruktur ist fortzuführen. c) Es werden gut gestaltete, aufenthaltsfreundliche und mehrheitlich öffentlich zugängliche Freiflächen im Ausmass von mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche geschaffen. Sie können den Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 37 angerechnet werden. d) Es muss ein ausgewogenes Wohnungsangebot, namentlich auch an altersgerechten Wohnungen, geschaffen werden. e) Die Parkierung muss zweckmässig gelöst und in der Regel unterirdisch angeordnet werden. ² Bei Umbauten müssen die Pflichtparkplätze für sämtliche Nutzungen ausgewiesen werden. ³ Der Gemeinderat kann die Anforderungen gemäss Abs. 1 lit. a) bis e) in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.	<i>Keine Anpassung</i> <i>Keine Anpassung</i> <i>Keine Anpassung</i>

J. Gestaltungsplanpflicht

Art. 30 Ziele für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Brenni

¹ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.

² Die Gestaltungsplanpflicht hat zum Ziel:

- a) eine öffentlich zugängliche, hochwertig gestaltete Begegnungsfläche (Dorfplatz) mit Bezug zur Hauptstrasse sicherzustellen;
- b) auf den Grundstücken Kat. Nrn. 551 und 569 eine ortsbaulich überzeugende Bebauung zu ermöglichen, die im Bereich der Hauptstrasse einen Dorfplatz begrenzt und zusammen mit den bestehenden, ortsbildprägenden Bauten ein Ensemble bildet;
- c) eine hohe Freiraumqualität zu schaffen und den Siedlungsrand von Neubauten freizuhalten und besonders gut auszugestalten;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung sowie Durchwegung und eine unterirdische Parkierung zu regeln;
- e) die Einhaltung der Planungswerte und eine gute Wohnqualität bezüglich des Lärmschutzes sicherzustellen.

³ Der Gemeinderat kann diese Anforderungen in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

J. Gestaltungsplanpflicht

Art. 30 Ziele für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Brenni

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

I. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 31 Kleinbauten und Anbauten

Kleinbauten und Anbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.

Art. 32 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.

² Bei Attikageschossen sind Dachaufbauten an den fiktiven Giebelseiten um mindestens 1.5 m gegenüber der massgebenden Fassadenflucht zurückzusetzen.

Art. 33 Strassen- und Wegabstand

¹ In der Kernzone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassen- und Weggrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind.

² In den übrigen Zonen haben oberirdische Gebäude, bei Fehlen von Baulinien für öffentliche kommunale und private Strassen, Plätze sowie öffentliche Wege, einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten.

³ Der Gemeinderat kann bei Klein- und Anbauten einen Strassen- und Wegabstand von 1 m gestatten, wenn dadurch die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind.

Art. 34 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

K. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 31 Kleinbauten und Anbauten

Keine Anpassung

Art. 32 Dachaufbauten

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 33 Strassen- und Wegabstand

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 34 Fassadenhöhe

Keine Anpassung

Art. 35 Fahrzeugabstellplätze

¹ Es sind mindestens folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

- pro Wohneinheit bis 2.5 Zimmer 1 PP
- pro Wohneinheit mit mehr als 2.5 Zimmern 1.5 PP
- pro 4 Wohneinheiten für Besucher 1 PP

² Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

³ Andere Nutzungen: Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Pflichtbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.

⁴ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere:

- Schutz des Ortsbildes, bestehender Vorgärten oder eines Heimatschutzobjektes;
- ungenügende Strassenkapazität und verkehrstechnische Probleme;
- ausgewiesene Massnahmen zur Reduktion des Privatverkehrs.

⁵ Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen und durch Bäume zu beschatten.

Art. 35 Fahrzeugabstellplätze

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 36 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche, in der Regel abschliessbare Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen. Das zu schaffende Angebot an Veloabstellplätzen bemisst sich nach der jeweils gültigen Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs. Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen tiefere Werte gestatten.

Art. 37 Spiel- und Ruheflächen

¹ Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen beträgt mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche. In der Kernzone können herabgesetzte Werte zugelassen werden.

² Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnener Lage anzuordnen und sollen eine möglichst vielgestaltige Ausstattung gewährleisten.

Art. 38 Abfallbeseitigung

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Für Abfallcontainer sind an geeigneter Lage Standflächen oder Nebenräume auszuweisen.

Art. 36 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen

Keine Anpassung

Art. 37 Spiel- und Ruheflächen

Keine Anpassung

Keine Anpassung

Art. 38 Abfallbeseitigung

Keine Anpassung

Art. 39 Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung ¹ Der Baumbestand ist zu schonen. Zu diesem Zweck sind unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Abstands- und Ausnützungsbestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung gestattet. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücknutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden. ² Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlicher Gewässer sind zu erhalten. ³ Flachdächer sind zu begrünen. ⁴ Für Mehrfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen kann der Gemeinderat mit der Umgebungsgestaltung die Bereitstellung von Pflanzgärten verlangen. ⁵ In den Wohnzonen ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden. ⁶ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist angemessen zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet.	Art. 39 Siedlungsbegrünung und Umgebungsgestaltung <i>Keine Anpassung</i> <i>Keine Anpassung</i> ³ Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flachdächer von Klein- und Anbauten. <i>Keine Anpassung</i> <i>Keine Anpassung</i> <i>Keine Anpassung</i>	<i>Präzisierung aufgrund Erfahrungen im Vollzug.</i>
Art. 40 Materiallagerung im Freien Die Lagerung von Material im Freien, insbesondere von Maschinen und Geräten, darf die Nachbarschaft und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	Art. 40 Materiallagerung im Freien <i>Keine Anpassung</i>	
Art. 41 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).	Art. 41 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden <i>Keine Anpassung</i>	

J. Schlussbestimmungen

Art. 42 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

L. Mehrwertabgabe

Art. 42 Ausgleich von Planungsvorteilen

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

Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben hat der Kanton Zürich das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung (MAV) beschlossen. Die Gemeinden haben den Mehrwertausgleich in der BZO zu regeln. Sie können eine kommunale Mehrwertabgabe erheben oder darauf verzichten. Der Gemeinderat beantragt der Stimmbevölkerung auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten.

M. Schlussbestimmungen

Art. 43 Inkrafttreten

Keine Anpassung