



KANTON ZÜRICH

GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

BAU- UND ZONENORDNUNG

Ortsplanungsrevision 2005/06

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (rev. 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. September 2006

Namens der Gemeindeversammlung:

GEMEINDERAT WANGEN - BRÜTTISELLEN

Der Präsident:

Der Schreiber:

Rolf Berchtold

Peter Dillier

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

6. Oktober 2006

Vom Regierungsrat mit
genehmigt am 24. Oktober 2007

RRB Nr. 1552

Für den Regierungsrat:

INHALTSÜBERSICHT

I. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Zonen	Art. 1
Empfindlichkeitsstufen	Art. 1a
Zonenplan	Art. 2
Ergänzungspläne	Art. 3

II. BAUZONEN

Kernzonen

Zweckbestimmung	Art. 4
Um- und Ersatzbauten	Art. 5
Grundmasse für Neubauten	Art. 6
Abweichungen	Art. 7
Nutzweise	Art. 7a
Geschlossene Überbauung	Art. 8
Erscheinung von Bauten und Anlagen	Art. 9
Dachformen bei Neubauten	Art. 10
Dachaufbauten	Art. 11
Dachgestaltung	Art. 12
Umgebung	Art. 13
Sichtbereiche	Art. 14
Besondere Bewilligungspflicht	Art. 15

<i>Quartiererhaltungszone</i>	Art. 15a
-------------------------------	----------

<i>Erholungszonen</i>	Art. 15b
-----------------------	----------

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Grundmasse	Art. 16
Grundmasse W2 30 %	Art. 16a
Nutzweise	Art. 17
Dachgestaltung	Art. 18
Gewerbeerleichterung	Art. 19
Geschlossene Überbauung	Art. 20

Gewerbebezonen

Grundmasse	Art. 21
Nutzweise	Art. 22

Zone für öffentliche Bauten

Abstände / Um- und Ersatzbauten	Art. 23
---------------------------------	---------

III. BESONDERE INSTITUTE

<i>Gestaltungsplanpflicht</i>	Art. 24 a
<i>Arealüberbauungen</i>	
Zulässigkeit	Art. 25
Arealfläche	Art. 26
Massvorschriften	Art. 27
<i>Aussichtsschutz</i>	Art. 29
<i>Baumschutz</i>	Art. 30
<i>Solaranlagen / Reklameanlagen</i>	
Solaranlagen	Art. 31
Reklameanlagen	Art. 31a

IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 32
Grenzbau mit geschlossener Bauweise	Art. 33
Strassen- und Wegabstände	Art. 33a
Gebäudehöhe	Art. 33b
Mehrlängenzuschlag	Art. 34
Besondere Gebäude	Art. 35
Spiel- und Ruheflächen	Art. 36
Fahrzeugabstellplätze / Abstellflächen	Art. 37
Flugsicherheit	Art. 38
Begrünung von Flachdächern	Art. 38a

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten	Art. 39
---------------	---------

Anhang A

Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 11 Abs. 4

Anhang B

- a) Natur- und Grundwasserschutz
- b) Leitbilder Kernzonen
- c) Immissionen

BAURECHTLICH RELEVANTE GESETZE UND VERORDNUNGEN
ABKÜRZUNGEN
(Stand 26.9.2006)

a) Gesetze

EnergieG	Energiegesetz vom 19.6.1983
FFG	Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehewesen
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7.9.1975 / rev. 1.9.1991 (Fassung vom 1.3.2003)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979 (Fassung vom 13.12.2002)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7.10.1983 (Fassung vom 18.5.2005)

b) Verordnungen

AV'93	Bestimmungen der Amtlichen Vermessung
ABSV	Verordnung über den allgemeinen Brandschutz
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22.6.1977 / rev. 1.1.2004
ABV-S	Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)
AltIV	Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung vom 26.8.1998)
BBSV	Verordnung über den baulichen Brandschutz
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6.5.1981 (Fassung vom 30.3.2005)
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26.8.1981 / rev. 25.9.1991 (Fassung vom 18.2.1996)
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 19.4.1978, rev. 3.12.1997 (Fassung vom 15.3.2006)
BVV-A	Anhang Bauverfahrensverordnung vom 19.4.1978 (Fassung vom 15.3.2006)
ENB	Bundesbeschluss für eine sparsame und rationelle Energienutzung vom 14.12.1990
ENV	Verordnung über eine sparsame und rationelle Energienutzung vom 22. 1.1992
GBV	Verordnung über Gebäudeblitzschutz
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998

LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16.12.1985 (Fassung vom 22.6.2005)
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (Fassung vom 1.9.2004)
NDV	Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31.5.1978
NDV-A	Anhang zur Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen vom 31.5.1978
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20.7.1977 (Fassung vom 8.7.1998)
QPV	Quartierplanverordnung vom 18. Jan. 1978 (Fassung vom 8.7.1998)
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989
SBV	Verordnung über Staatsbeiträge an nachgeordnete Planungen und an Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete vom 6.7.1977
StFV	Störfallverordnung vom 27.2.1991 (Fassung vom 22.6.2005)
-	Strassenabstandsverordnung vom 19.4.1987
TWP 84	Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung vom 15.6.1983
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19.10.1988
-	Normalien über die Anforderungen an Zugängen (Zugangsnormalien) vom 19.12.1979

c) Abkürzungen

BGF	Bruttogeschossfläche (relevant für die Ausnützungsberechnung)
EBF	Energiebezugsfläche (relevant für energetische Berechnungen)
GNF	Gesamtnutzfläche (relevant für Parkplatzberechnungen)
SNV	Schweizerische Normenvereinigung
BZO	Bau- und Zonenordnung

I. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Artikel 1:

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

Kernzone A, B	KA, KB
Quartiererhaltungszone	Q
2-geschossige Wohnzone	W2 30 %
2-geschossige Wohnzone	W2 50 %
3-geschossige Wohnzone	W3 60 %
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3 60 %
Gewerbebezonen 4, 5, 6	G4, G5, G6
Zone für öffentliche Bauten	ÖB
Freihaltezone	F
Erholungszonen:	
- Sport	ESp
- Familiengärten	EFa
Reservezone	R

Artikel 1a:

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV ist im Zonenplan ersichtlich.

Artikel 2:

Der Zonenplan ist im Massstab 1 : 5000 dargestellt und auf der Gemeinderatskanzlei aufgelegt. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne im kleineren Massstab sind nicht rechtsverbindlich.

Nach Vorliegen des Zonenplanes nach den Bestimmungen der AV'93 sind der digitalisierte Zonenplan und die im Datensatz der AV erfassten Grenzen massgebend.
1)

Artikel 3:

Zur Bau- und Zonenordnung gehören folgende Ergänzungspläne:

- Pläne für Kernzonen	Massstab 1:2500
- Waldabstandslinienpläne	Massstab 1:500 bzw. 1:1000
- Bauhöhenbegrenzungspläne	Massstab 1:500/100 bzw. 1:500/200

II. BAUZONEN

Kernzonen

Artikel 4:

Zweck-
bestimmung
(Kernzonen)

- 1 In der Kernzone A müssen die vorhandene Bausubstanz, das Ortsbild sowie die damit zusammenhängenden Umgebungselemente möglichst erhalten bleiben.
- 2 Die Kernzone B ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung der Kernzone A neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.
- 3 Die Belange des Ortsbildschutzes im alten Dorfkern sind besonders zu berücksichtigen.

Artikel 5:

Um- und Ersatz-
bauten
(Kernzonen)

- 1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter bestmöglicher Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Gebäudeprofil, Lage, Grundriss, kubische und Dach-Gestaltung, Charakter der Fassaden) umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Gesamteindruck des bisherigen Erscheinungsbildes verbessert wird, bzw. wenn es die Verkehrssicherheit erfordert. Die Dachgestaltung darf nur im Rahmen von Art. 11 verändert werden.
- 2 Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. wieder aufgebaut werden. Zulässig sind auch Neubauten, die den Vorschriften gemäss Art. 6 entsprechen.
- 3 Beim Um- und Wiederaufbau von Ökonomiegebäuden ist in der Kernzone A die Erdgeschossfläche zu mehr als der Hälfte für "Nicht-Wohnzwecke", wie Fahrzeug-einstellplätze, Gewerbeflächen, Abstellräume etc., beizubehalten.

Artikel 6:

1	Kernzone A		Kernzone B		Grundmasse für Neubauten (Kernzonen)
	Wangen	Brüttisellen	Wangen	Brüttisellen	
Vollgeschoss	max.	2	2	2	
Dachgeschoss	max.	2	2	2	
Gebäudehöhe	max.	-.-	8.1 m	8.1 m	8.1 m
Firsthöhe	max.	7 m	7 m	7 m	7 m
Gebäudelänge	max.	30 m	30 m	30 m	30 m
Gebäudebreite	max.	12 m	12 m	12 m	12 m
Gr. Grundabstand	min.	4 m	7 m	8 m	8 m
Kl. Grundabstand	min.	4 m	4 m	5 m	5 m
Ausnützungsziffer		-	-	45 %	50 %
Bonus für Gewerbe		-	-	-	10 %
Freiflächenziffer		-	-	-	25 %

2 Eine grössere Gebäudebreite ist zulässig, wenn dadurch keine grössere Firsthöhe und keine Mehrausnützung erzielt wird. Zudem darf das Erscheinungsbild bzw. die Einordnung in das Ortsbild nicht verschlechtert werden.

3 Die Trauflinie von Neubauten muss unter derjenigen der benachbarten, im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Bauten liegen.

Artikel 7:

1 Die Vorschrift über den erhöhten Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist nicht anwendbar. Abweichungen (Kernzonen)

2 Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 2.5 m reduziert werden. Dabei muss eine bessere Gesamtgestaltung erreicht werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen, und es darf keine höhere Ausnützung erzielt werden.

3 Geringfügige Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung oder der Ortsbilderhaltung können erlaubt oder vorgeschrieben werden.

Artikel 7a:

In den Kernzonen Walder-Dörfli ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig. In allen übrigen Kernzonen sind mässig störende Betriebe zugelassen. Nutzweise (Kernzonen)

Artikel 8:

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. Gebäudelänge zulässig, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. geschlossene Überbauung (Kernzonen)

Artikel 9:

Erscheinung von
Bauten und An-
lagen
(Kernzonen)

- 1 Bauten und Anlagen haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Balkone sowie für Materialien und Farben.
- 2 Bei Renovationen/ Sanierungen sowie bei Neu- und Umbauten sind neue Fenster nur mit schlanken Sprossen zulässig.
- 3 Die Gestaltungsanforderungen nach Abs. 1 und 2 sind auch bei allen Aussenrenovierungen zu beachten.

Artikel 10:

Dachformen bei
Neubauten
(Kernzonen)

- 1 In der Kernzone A sind bei Neubauten nur Dächer mit in der Kernzone üblicher Dachform und einer Neigung von 35 - 40 ° zulässig. Bei "Besonderen Gebäuden" sind auch Sattel- und Pultdächer mit abweichender Neigung zulässig.
- 2 In den im Zonenplan bezeichneten Hanglagen der Kernzone B sind bei Neubauten nur flachgeneigte Dächer mit max. 25 ° Neigung zulässig.
- 3 Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen.

Artikel 11:

Dachaufbauten/
-einschnitte,
Dachfenster,
Lichtbänder
(Kernzonen)

- 1 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten (Giebellukarnen und Schleppgauben) nur bei Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen zulässig, soweit diese nicht durch Fenster in der Giebelfassade belichtet werden können und wenn sonst bei grossen zusammenhängenden Dachräumen keine wohnhygienisch einwandfreie Belichtung möglich ist. Als Grundsatz gilt dabei, dass der einheitliche Charakter der Dachlandschaft nicht zerstört werden darf. Folgende Vorschriften sind zwingend einzuhalten:
 - a) Beschränkung auf das für die Belichtung der Räume unerlässliche Mindestmass, insgesamt jedoch max. 10 % der Dachansicht;
 - b) bei Giebellukarnen Beschränkung auf max. 2.5 m² Ansichtsfläche;
 - c) bei Schleppgauben Beschränkung auf max. 80 cm Fronthöhe und 1.5 m² Ansichtsfläche.
- 2 In den Kernzonen A Wangen und Walder-Dörfli sind Dacheinschnitte nicht zulässig. In den anderen Kernzonen sind solche im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie zusammen mit den Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten und ortsgestalterisch nicht nachteilig in Erscheinung treten.

3 Im zweiten Dachgeschoss sind nur liegende Dachfenster von max. 0.3 m² (Glasmass) oder kleinformatige Ochsenaugen zur Belichtung von Nebenräumen zulässig. Wohn- und Arbeitsräume sind im zweiten Dachgeschoss in erster Linie von der Giebelseite her zu belichten.

4 Auf den im Anhang A bezeichneten Gebäuden sind horizontale oder vertikale Lichtbänder zugelassen, sofern sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und die traditionelle Dreiteilung der Gebäude nicht unterbrechen bzw. stören. Vertikale Lichtbänder sind auf max. vier Ziegelbreiten, welche insgesamt max. 1.0 m Breite aufweisen, zu beschränken.

- a) Vertikale Lichtbänder, die eine Trennfunktion übernehmen, sind zwischen dem Wohn- und dem Ökonomieteil anzuordnen und dürfen nur Dachräume im Ökonomieteil belichten. Das Lichtband ist über die ganze Dachfläche zu führen. Der Firstziegel kann bei zweiseitigen Lichtbandanordnungen unterbrochen werden; die untere Traufe bzw. das Traufbrett muss durchgehend ausgeführt werden.
- b) Vertikale Lichtbänder, welche Dachaufbauten ersetzen, sind nur über dem Ökonomieteil zugelassen. Die Länge darf die Hälfte des Dachflächenmasses, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Das Dachband ist schwerpunktmässig im oberen Bereich anzuordnen.
- c) Horizontale Lichtbänder sind nur im Ökonomieteil und zur Belichtung von Räumen im ersten Dachgeschoss zugelassen.

Artikel 12:

1 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

Dachgestaltung
(Kernzonen)

2 ...¹⁾

3 Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden.

Artikel 13:

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (einschliesslich dem Anschluss an die Bauten) wie Mauern, Einfriedungen, Gärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend sinngemäss zu übernehmen oder zu ergänzen. Aufböschungen sind, ausgenommen an Hanglagen, unzulässig. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

Umgebung
(Kernzonen)

Artikel 14:

Die im Kernzonenplan mit Baubegrenzungslinien angegebenen Bereiche sind von Bauten, sichtbehindernden Nebenanlagen und Neubepflanzungen freizuhalten.

Sichtbereiche
(Kernzonen)

1) Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26.9.2006

Artikel 15:

Besondere
Bewilligungs-
pflicht
(Kernzonen)

- 1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig; ein gleiches gilt für die Umgestaltung und Änderung der Nutzweise des Umschwunges mit Vorplätzen, Parkplätzen, Garten- und Grünflächen.
- 2 Der Abbruch eines Gebäudes, das für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung ist, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

Quartiererhaltungszone

Artikel 15a:

Zweck-
bestimmung/
Einschränkung

In der Quartiererhaltungszone (Q) Chrüzacher / Roggenacher / Talacher gelten die Vorschriften für die Wohnzone W2 50 % gemäss Art. 16 ff dieser Bau- und Zonenordnung mit folgenden Einschränkungen:

- a) Die Freiflächen, wie Gärten, Grünflächen, Wasserflächen sind zu erhalten.
- b) Anbauten von max. 12 m Gebäudelänge sind zulässig, sofern sie sich architektonisch den bestehenden Bauten und dem Quartierbild anpassen.
- c) Für Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt nachfolgender Art. 35.

Erholungszonen

Artikel 15b:

Zone ESp
(Sport)

1 In der Erholungszone ESp gelten für Bauten und Anlagen, welche der kommunalen Richtplanung entsprechen, die Abstandsvorschriften nach §§ 260 ff PBG. Ausgenommen hievon sind militärische Bauten im Gebiet Dürrbach.

Zone EFa
(Familiengärten)

2 In der Erholungszone EFa sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen. Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dgl. sind verboten.

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Artikel 16:

1		W2 30%	W2 50%	W3 60%	WG2 50%	WG3 60%	Grundmasse (Wohnzonen)
Ausnützungsziffer	max.	30%	50%	60%	50%	60%	
Untergeschosszahl	max.	1	1	1	1	1	
Vollgeschosszahl	max.	2	2	3	2	3	
Dachgeschosszahl	max.	2	2	2	2	2	
Gebäudehöhe	max.	8.1 m	8.1 m	11.4 m	8.1 m	11.4 m	
Firsthöhe	max.	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m	
Gebäuelänge	max.	26 m	30 m	40 m	40 m	40 m	
Gr. Grundabstand	min.	8 m	8 m	8 m	8 m	8 m	
Kl. Grundabstand	min.	4 m	4 m	4 m	4 m	4 m	

2 Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 3.50 m, so werden beide Bauten bei der Berechnung der Gebäuelänge als Einheit betrachtet.

3 Die Freilegung eines Untergeschosses ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss zulässig.

4 Im anrechenbaren Untergeschoss sind nur sekundär dem Wohnen und Arbeiten dienende Räume wie Hobby- und Bastelräume, Gemeinschaftsmehrzweckräume, Saunas, Hallenbäder sowie Fitness- und andere Freizeiträume, gewerbliche Lagerräume, Toiletten und Garderobenräume für Gewerbe zulässig.

Artikel 16a:

1 In den im Zonenplan bezeichneten Hanglagen dürfen Fassaden talseitig nur mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie mit Gitterrosten überdeckte Lichtschächte.

Grundmasse
W2 30% in
Hanglagen
(Wohnzonen)

2 Talseitig orientierte Giebelfassaden oder talseitig als Giebel ausgebildete Fassadenteile (z.B. Kreuzgiebel) dürfen horizontal gemessen 14 m nicht überschreiten und talseitige Giebelfassaden dürfen nur mit einem Dachgeschoss in Erscheinung treten.

3 Talseitig orientierte Längs- und Trauffassaden dürfen mit zwei Dachgeschossen in Erscheinung treten.

Artikel 17:

Nutzweise
(Wohnzonen)

1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

2 Der gewerblich genutzte Anteil darf in den Wohnzonen W2 30 %, W2 50 % und W3 60 % die Hälfte der gesamten zulässigen anrechenbaren Fläche nach § 255 PBG nicht übersteigen. In diesen Wohnzonen sind sexgewerbliche Nutzungen und Betriebe sowie Spielsalons und dergleichen verboten.

3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich in Brütisellen sind mässig störende Betriebe zulässig.

Artikel 18:

Dachgestaltung
(Wohnzonen)

- 1 In den Wohnzonen sind Schrägdächer von max. 35 ° Neigung oder Flachdächer zulässig.
- 2 Dachein- und -ausschnitte dürfen zusammen mit den Dachaufbauten insgesamt 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die massgebende Fassadenlänge richtet sich nach § 27 der ABV.

Artikel 19:

Gewerbe-
erleichterung
(Wohnzonen)

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung kann die Ausnützungsziffer um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden, wenn mindestens 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

Artikel 20:

Geschlossene
Überbauung
(Wohnzonen)

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. Gebäudelänge zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird.

Gewerbebezonen

Artikel 21:

Grundmasse
(Gewerbebezonen)

1	G6	G5	G4
Baummassenziffer	6	5	4
Freiflächenziffer	10 %	15 %	15 %
Gebäudehöhe	13.5 m	12 m	9.5 m
Grenzabstand	4 m	4 m	4 m

- 2 In allen Gewerbebezonen sind bis max. 3.0 m über der grössten Gebäudehöhe zulässig:
 - a) Attikageschosse auf Flachdachbauten mit Rückversetzung innerhalb der Ebenen, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden;
 - b) Schrägdächer von max. 45 ° Neigung.

3 ...¹⁾

- 4 Die nachzuweisende Freifläche muss möglichst aus zusammenhängenden Flächen bestehen. Pro an geeigneter Stelle gepflanztem Hochstamm-Baum mit entsprechender ortsfester Baumgrube wird ein Anteil von 20 m² Freifläche angerechnet.

Artikel 22:

Nutzweise
(Gewerbezone)

- 1 In den Gewerbezone sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.
- 2 In den Gewerbezone sind Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grosser Personenbelegung im Sinne von §§ 5 und 6 BBV II nicht zulässig.

Zone für öffentliche Bauten

Artikel 23:

Abstände,
Um- und Ersatz
bauten

- 1 Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände jener Zone einzuhalten.
- 2 Für die im Kernzoneplan schwarz eingetragenen Gebäude und Gebäudeteile gelten die Vorschriften von Art. 5 Abs. 1 dieser Bauordnung.

1) Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26.9.2006

III. BESONDERE INSTITUTE

Artikel 24: ... (Hochhäuser) ¹⁾

Gestaltungsplanpflicht

Artikel 24a:

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht nach ^{Bestandteile} § 48 Abs. 3 PBG. Der Gemeinderat legt die Bestandteile fest.

Arealüberbauungen

Artikel 25:

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:

Zulässigkeit

W2 30 %, W2 50 %, W3 60 %, WG2 50 %, WG3 60 %.

Artikel 26:

Die Mindestarealfläche beträgt:

Arealfläche

W2 30 %, W2 50 %, WG2 50 %
W3 60 %, WG3 60 %

4'000 m²
8'000 m²

Artikel 27:

1 Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf höchstens um einen Zehntel erhöht werden.

Massvorschriften

2 Die zulässige Geschosszahl darf nur in Brüttsellen in den Zonen W2 50 % und WG3 60 % nördlich der Zürichstrasse erhöht werden, und zwar um max. 1 Vollgeschoss bzw. 3,3 m Gebäudehöhe.

3 Die zonengemässe Gebäudelänge darf in den Zonen W2 50 %, W3 60 %, WG2 50 % und WG3 60 % überschritten werden.

Artikel 28: ... (Nutzungsverlagerungen) ¹⁾

1) Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26.10.1993

Aussichtsschutz

Artikel 29:

- Aussichtsschutz 1 In den folgenden, im Zonenplan bzw. in den Ergänzungsplänen bezeichneten Gebieten darf kein Gebäudeteil die nachgenannte Baubegrenzungsebene durchstossen:
- a) Quartierplangebiet Fasnachtbuck: 483 m.ü.M.
 - b) Baugebiet zwischen Sonnhalde / Girhaldenweg:
die interpolierte Giebelhöhe gemäss Ergänzungsplan 1:500/200, Nr. 121.5.2
 - c) ... ¹⁾
 - d) Baugebiet Hagenbuchenweg / Chilerai:
horizontale Ebene 7.0 m über dem gewachsenen Terrain, gemessen an der bergseitigen Fassade, gemäss Ergänzungsplan 1:500 / 200, Nr. 121.5.1
- 2 Es besteht kein Anspruch auf die Erreichung der zonengemässen Geschosszahl.

Baumschutz

Artikel 30:

- Bäume Auf bestehende Bäume ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Für gefälltte Hochstamm-Bäume sind Ersatzpflanzungen sicherzustellen.

Solaranlagen / Reklameanlagen

Artikel 31:

- Solaranlagen Ausser auf Dächern von Hauptgebäuden in den Kernzonen sind Solaranlagen zulässig. Sie haben sich architektonisch und konstruktiv gut in das Gebäude bzw. die Umgebung zu integrieren. Bei Altbauten ist besondere Rücksicht geboten. Werden Solaranlagen auf Steildächern vorgesehen, sind diese möglichst im unteren Drittel und flächenbündig mit der Dachfläche anzuordnen.

1) Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26.10.1993

Artikel 31a:

- 1 Reklameanlagen, welche Dachflächen überragen, sind verboten. Ausgenommen sind solche auf Gebäuden in den Gewerbebezonen entlang der Autobahn, sofern der oberste Punkt der Anlage nicht höher als 2.5 m über dem höchsten Punkt der Dachfläche liegt.
- 2 Leuchtreklameanlagen in den Kernzonen sind nur zugelassen für Betriebe zur Sicherstellung der Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs, einschliesslich Gastwirtschaften.
- 3 Freistehende Reklameanlagen auf Säulen, Pylonen und dgl. in Gewerbebezonen dürfen nicht höher sein als 2.5 m über dem höchsten Gebäudeteil des benachbarten Gebäudes, jedoch höchstens 2.5 m über der zulässigen Gebäudehöhe der jeweiligen Zone.
- 4 Bei Leuchtreklamen kann die Baubehörde die Ein- und Ausschaltzeiten festlegen.

Reklameanlagen

IV. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Artikel 32:

- 1 Der grosse Grundabstand ist wie folgt zu messen:
 - a) in den Hanglagen der Einfamilienhauszonen W2 30 % gegenüber der am meisten nach der Talseite gerichteten Längsfassade;
 - b) innerhalb der Kernzone A in Brüttsellen, ausgenommen Walder-Dörfli, gegenüber der strassenabgewandten Längsfassade;
 - c) in allen übrigen Zonen gegenüber der mit der hauptsächlichsten Wohnrichtung und am meisten nach Süden gerichteten Fassade.Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die Lage des grossen Grundabstandes.
- 2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

Grosser und
kleiner Grundab-
stand

Artikel 33:

- 1 In der Gewerbezone ist im unmittelbaren Nahbereich der A1 und der HLS für Bauten in der ersten Bautiefe die geschlossene Überbauung vorgeschrieben. Abweichungen sind beim Nachweis zulässig, dass sich der Lärmriegel durch andere geeignete bauliche Massnahmen erreichen lässt.
- 2 In den übrigen Bauzonen ist im unmittelbaren Nahbereich der A1, der HLS und der Zürichstrasse für Bauten in der ersten Bautiefe die geschlossene Überbauung zulässig.

Grenzbau mit
geschlossener
Bauweise

Artikel 33a:

Strassen- und
Wegabstände

Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben bei fehlenden Baulinien gegenüber Gemeindestrassen bzw. -plätzen einen Abstand von 4 m und gegenüber Gehwegen der Gemeinde und Flurwegen 2 m einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesen Mindestabständen abweichen.

Artikel 33b:

Gebäudehöhe

- 1 Die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nach §§ 278 Abs. 1 und 279 Abs. 2 und 3 PBG wird ausgeschlossen.
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl wird ausser in den Gewerbebezonen mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m errechnet.

Artikel 34:

Mehrlängen-
zuschlag

Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht

- a) gegenüber Strassen und Wegen;
- b) in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse;
- c) in den Gewerbebezonen.

Artikel 35:

Besondere
Gebäude

- 1 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Mindestgrundabstand von 3.5 m.
- 2 ... 1)
- 3 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG werden bei der Gebäudelänge und beim Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt.

Artikel 36:

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen in geeigneter Form als Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruhefläche auszugestalten und dauernd zu unterhalten.

Spiel- und Ruheflächen

Artikel 37:

Die Vorschriften über Fahrzeugabstellplätze und Abstellflächen sowie Ersatzabgaben sind in einer separaten Verordnung enthalten.

Fahrzeugabstellplätze

Artikel 38:

Für alle Bauten und Anlagen in den Gebieten Rietstuck, Roswis, Oeniken und Früeächer in Wangen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Bestimmungen der Luftwaffe, Dübendorf, bezüglich max. Gebäude-, First- und Kranhöhen einzuhalten.

Flugsicherheit

Artikel 38a:

Flachdächer sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

Begrünung von Flachdächern

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 39:

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 26. Juni 1984. ¹⁾

Inkrafttreten

¹⁾ Fassungen gemäss Beschlüssen der Gemeindeversammlungen vom 19.9.1989, 26.3.1991 und 26.10.1993

Die genutzten Flächen in den Dach- und Untergeschossen sind nach dem rev. PBG nicht mehr zur Ausnützung zu zählen. Die BGF-Berechnung nach § 255 PBG darf daher nicht mehr als direkte Grundlage für die Errechnung des Normalbedarfes von Fahrzeugabstellplätzen herangezogen werden.

Bei Baugesuchen ist folglich neben der Ausnützungsberechnung auch die Gesamtnutzfläche (GNF) nachzuweisen (Nutzflächenberechnung inkl. der genutzten Flächen in den Dach- und Untergeschossen), welche als Grundlage für den Parkplatz-Normbedarf zu verwenden ist.

Dementsprechend ist die Fahrzeugabstellplatz-Verordnung zu ändern, und zwar wie folgt:

Artikel 3 Abs. 1:

Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart sowie den *effektiv genutzten Flächen* (Gesamtnutzfläche GNF) bzw. den Einheiten der betreffenden Bauten und Anlagen.

Artikel 3 Abs. 2:

Die *effektiv genutzten Flächen* errechnen sich nach § 255 PBG zuzüglich die *entsprechend genutzten Flächen in den Dach- und Untergeschossen (Gesamtnutzfläche GNF)*. Bei Gebäuden mit verschiedenen Nutzungen wird der Bedarf an Abstellplätzen nach Anteilen ermittelt (siehe Anhang 1). Massgebend ist die Summe aller errechneten Nutzungsanteile.

ANHANG A

Bezeichnete Gebäude gemäss Art. 11 Abs. 4

In Ergänzung zu den Bestimmungen Art. 11 Abs. 4 BZO für horizontale und vertikale Lichtbänder gilt es folgende Anforderungen zu beachten:

- Gemäss PBG haben Bauprojekte in den Kernzonen grundsätzlich eine gute Gestaltung und Einordnung aufzuweisen.
- Der heutige Bestand an Dachaufbauten und –einschnitten ist nicht relevant für die Bezeichnung der Bauten, weil mit Umbauten erhebliche Änderungen erfolgen können.
- Bei den bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Dreisässenbauten oder dreisässenähnliche Gebäude, bei welchen sich mindestens eine Hauptdachseite für die Anbringung von horizontalen oder vertikalen Lichtbändern eignet. Es ist denkbar, dass sich die zweite Dachseite nicht eignet.
- Vorbehalten bleiben Einschränkungen aufgrund allfälliger Schutzverfügungen.

In den nachfolgend bezeichneten Gebäuden sind horizontale und vertikale Lichtbänder zulässig:

Inventarnummer:

12
15
16
17
19
21
22
23
24
27
28
29
30
32
33
34
37
38
39
46
48
52
54
55
57
58
59
60
61
62

Adresse:

Hegnaustrasse, bei Anstalt
Hegnaustr. 54
Hegnaustr. 46
Hegnaustr. 42, 44
Hegnaustr. 29
Hegnaustr. 34
Zelglistr. 34
Hegnaustr. 28, 30, 32
Hegnaustr. 19
Hegnaustr. 22
Hegnaustr. 15
Hegnaustr. 13
Hegnaustr. 17
Hegnaustr. 18
Hegnaustr. 20
Hegnaustr. 16
Hegnaustr. 8
Holzrai 4
Holzrai 2
Sennhüttestr. 2, 4
Sennhüttestr. 6
Dübendorfstr. 1, 3
Dübendorfstr. 9
Dübendorfstr. 11
Dübendorfstr. 17
Dübendorfstr. 12
Dübendorfstr. / Strehlgasse 3
Dübendorfstr. 6
Strehlgasse. 10, 12, 14
Strehlgasse 6

Inventarnummer:	Adresse:
66	Mühlegasse 1
67	Strehlgasse 8
73	Unterdorfstr. 2
75	Unterdorfstr. 6
76	Unterdorfstr. 5 / Stehlgasse 6
77	Unterdorfstr. 7, 9
78	Unterdorfstr. 12, 14, 16
79	Unterdorfstr. 18
81	Unterdorfstr. 15, Mühlegasse 2
83	Mühlegasse. 6
84	Unterdorfstr. 20, 22
86	Unterdorfstr. 34
88	Stiegstr. 3
89	Mühlegasse (Fischzuchtanstalt)
101	Riedmühlestr. 14
102	Riedmühlestr. 6, 8
107	Dorfstr. 7, 9
110	Schüracherstr. 5
112	Dorfstr. 15, 17
113	Dorfstr. 19
115	Dorfstr. 32
124	Zürichstr. 21

Die Liste stellt keine Inventareröffnung gemäss § 209 PBG dar.

ANHANG B

Natur- und
Grundwasser-
schutz

Bezüglich Naturschutz gelten die entsprechenden Naturschutzverordnungen.

In den informativ im Zonenplan bezeichneten Gebieten herrschen besonders schwierige Grundwasserverhältnisse. Dort darf nur gemäss Anweisung des Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau des Kantons Zürich resp. der entsprechenden Verordnung gebaut werden.

Leitbilder Kern-
zone

Im Rahmen ihres Ermessens stützt sich die Baubehörde auf Leitbilder über die Kernzone, die vom Gemeinderat aufgestellt und gestützt auf die Anwendung dieser Bauordnung ergänzt werden.

Betriebs-
kategorien

Beispiele für Betriebskategorien nach verwaltungsgerichtlicher Praxis

Nicht störende Betriebe:

- Bäckereien
- Schuhmachereien
- Coiffeurläden
- Schneiderateliers
- Ateliers für technische und grafische Berufe
- kleinere kaufmännische Betriebe
- ärztliche Praxisräume
- Lagerräume ohne intensiven Güterumschlag
- Ladengeschäfte ohne grossen Publikumsverkehr
- Ateliers für stille Berufe
- Transformatorenstationen
- Sportanlagen (ohne Turniere)

Mässig störende Betriebe:

- Sägereien / Zimmereien
- Schreinereien / Wagnereien
- Schmiede (ohne Hammerschmiede)
- Mechanische Werkstätten / Spenglereien
- Gewerbliche Garagen
- Autosattlereien
- landwirtschaftliche Betriebe
- kleinere bis mittlere Handelsbetriebe
- Gartenwirtschaften
- Sportanlagen für Turniere