

Gemeinde Weiningen



Bauordnung



Weiningen – Dorf und Fahrweid

Inhaltsverzeichnis

Bereich	Seite
Zonen und Zonenplan	
Art. 1 Zoneneinteilung	3
Art. 2 Empfindlichkeitsstufen	3
Art. 2 Massgebende Pläne	3
Bestimmungen für die Bauzonen	
Kernzone	
Art. 3 Einordnung	4
Art. 4 bis 6 Ausmasse und Abstände bestehender Bauten	4
Art. 7 Ausmasse und Abstände für Neubauten	4
Art. 8 Nutzweise	5
Art. 9 Abbrüche	5
Art. 10 Befreiung verschärfte Abstandsvorschriften	5
Art. 11 Gestaltung und Materialien	5
Art. 12 Dachgestaltung und Dachaufbauten	6
Art. 13 Querhaus	7
Art. 14 Umgebungsgestaltung	7
Art. 15 Reklamen	8
Art. 16 Fachberatung	8
Zentrumszone	
Art. 16 bis Grundmasse	8
Art. 16 ter Nutzweise	8
Art. 16 quater Abgrabungen	9
Art. 16 quinquies Gestalterische Bestimmungen	9
Wohnzonen	
Art. 17 Grundmasse	9
Art. 18 Nutzweise	9
Art. 19 Dachgestaltung	9
Art. 20 Abgrabungen	10
Art. 21 Erhöhte gestalterische Anforderungen, Fachberatung	10
Gewerbezone	
Art. 22 Grundmasse	10
Art. 23 Nutzweise	10
Art. 24 Gestalterische Bestimmungen	10
Art. 25 Fachberatung	10
Zone für öffentliche Bauten Oe	
Art. 26 Grundmasse	11
Sonderbauvorschriften	
Art. 26 bis Geltungsbereiche	11
Art. 26 ter Grundmasse	11
Art. 26 quater Grenz- und Gebäudeabstände	11
Art. 26 quinquies Nutzweise	11
Art. 26 sexies Voraussetzungen	11

Besondere Institute

Arealüberbauungen

Art. 27	Zuverlässigkeit, Arealfläche	12
Art. 28	Massvorschriften	12

Ergänzende Bauvorschriften

Abstandsvorschriften

Art. 29	Grosser und kleiner Grundabstand	13
Art. 30	Herabgesetzter Grundabstand	13
Art. 31	Gebäudelänge mit angebauten, besonderen Gebäuden	13
Art. 32	Mehrlängenzuschlag	13
Art. 33	Unterirdische Gebäude	13
Art. 34	Grenzbau und Zusammenbau	13
Art. 35	Besondere Gebäude	14

Abstellplätze

Art. 36	Motorfahrzeuge Anzahl	14
Art. 37	Motorfahrzeuge, Besucherparkplätze	14
Art. 38	Motorfahrzeuge Besondere Verhältnisse	15
Art. 39	Abstellplätze und Kinderwagen	15
	Abstellplätze für Fahrräder, Mofas und Motorräder	15

Spiel- und Ruheflächen

Art. 40	Bemessung	15
---------	-----------	----

Inkrafttreten

Art. 41	Inkrafttreten	16
---------	---------------	----

Die Gemeinde Weiningen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 unter Berücksichtigung der seither ergangenen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonen und Zonenplan

Zoneneinteilung

Art. 1

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

1. Bauzonen

Kernzone	K
Zentrumszone ¹⁾	Z
Wohnzonen	
. zweigeschossige Wohnzone 30% Ausnützung	W2 30
. zweigeschossige Wohnzone 40% Ausnützung	W2 40
. dreigeschossige Wohnzone	W3 60
Gewerbezone	G
Zone für öffentliche Bauten	Oe

2. Reservezone R

Empfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV) erfolgt im Zonenplan 1:5000

Massgebende Pläne

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan (1:5000) massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000. Die Waldabstandslinien sind im Ergänzungsplan Massstab 1:12500 dargestellt. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im kleineren Massstab sind nicht rechtsverbindlich, sie dienen lediglich der Orientierung.

Der Kernzonen- und Waldabstandslinienplan gehen dem allgemeinen Zonenplan Massstab 1:5000 vor.

Bestimmungen für die Bauzonen

Kernzone

Einordnung

Art. 3

Jedes Bauvorhaben hat sich der bestehenden Umgebung anzupassen, insbesondere sollen durch Stellung und kubische Gestaltung der Bauten sowie durch Übernahme der ortsüblichen Proportionen und Umgebungsgestaltungen Masstab und Gliederung des Ortskernes gewahrt werden.

Ausmasse und Abstände bester- hender Bauten

Art. 4

Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Unwesentliche Abweichungen von Gebäudeprofil und vom Erscheinungsbild können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind zudem im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

Art. 5

Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 4 um- oder wiederaufgebaut werden.

Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 4 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Art. 6

Für die im Kernzonenplan weiss bezeichneten Gebäude gelten unter Vorbehalt von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 7.

Ausmass und Abstände für Neubauten

Art. 7

1. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschoss	max.	2
Dachgeschoss	max.	2
Gebäuelänge	max.	30 m
Gebäudebreite	max.	16 m
Grenzabstände:		
. grosser Grenzabstand	min.	7 m
. kleiner Grenzabstand	min.	3.5 m

2. Blaue Baubegrenzungslinien treten an Stelle der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände.

3. Rote Baubegrenzungslinien schreiben den Fassadenverlauf gegenüber Strasse, Wegen und Plätzen vor.

Nutzweise**Art. 8**

In der Kernzone sind mässig störende Betriebe zulässig.

Abbrüche**Art. 9**

Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen ist Bewilligungspflichtig.

Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden darf er nur bewilligt werden, wenn die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist, bei den grau bezeichneten Gebäuden darf er bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

**Befreiung verschärfte
Abstandsvorschriften****Art. 10**

Die verschärften Abstandsvorschriften bezüglich brennbarer Aussenwände gemäss § 14 BBV II finden keine Anwendung.

**Gestaltung und
Materialien****Art. 11**

1. Die Fassaden sind in ortsüblichen Materialien, wie Mauerwerk, Stein, Holz und Verputz auszuführen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden hat sich der Umgebung anzupassen.

Diese Vorschriften gelten auch für Renovationen und Instandstellung.

2. Fenster, Türen, Treppen und dergleichen sind in den Abmessungen und Proportionen, in Form, Material und Gestaltung aufeinander und auf die entsprechenden Gebäudeteile ortsüblicher Gebäude in der Nachbarschaft abzustimmen.
3. Die Gestaltung der Fenster und die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenster ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.
4. Balkone sind als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf den Giebelfassaden sind Terrassen nur im Giebeldreieck als laubenartige Ausbildung möglich, sie müssen aber gegenüber dem Dachvorsprung zurückgesetzt sein.
5. Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.
6. Holzverkleidungen sind in ortsüblicher Fugenteilung zu erstellen.

**Dachgestaltung und
Dachaufbauten**

Art. 12

1. Die Hauptfirstrichtung der Bauten ist auf die Angaben im Kernzonenplan abzustimmen.
2. Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger, ortskernüblicher Neigung von 35° bis 50° alter Teilung zulässig.
3. Die Dächer sind einheitlich mit Biberschwanzziegeln, oder mit Ziegeln, die sich in ihrer Erscheinung an den Biberschwanzziegel anlehnen, einzudecken.
4. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss in folgenden Formen zulässig:
 - . Giebellukarnen
 - . Schleppgauben
 - . Dachflächenfenster
 - . Ochsenaugen

Im zweiten und weiteren Dachgeschossen sind kleinste Dachaufbauten in geringster Zahl als Ausnahme möglich.

5. Giebellukarnen und Schleppgauben unterliegen folgenden Bestimmungen:

Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.

6. Bei Giebellukarnen darf die gesamte Lichtfläche im Maximum 2.0 m² betragen, wobei das Mass der lichten Breite dasjenige der lichten Höhe nicht übersteigen darf.
7. Schleppgauben dürfen nicht breiter als das doppelte Mass der Konstruktionshöhe sein. Zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 1.00 m sein. Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° a.T. geringer sein die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 15° a.T. betragen. Die lichte Fensterhöhe ist auf max. 0.80 m beschränkt, wobei die Sturzausbildung von minimaler Höhe sein muss.
8. Überdeckte Balkone (Schlepp- oder Giebeldach) in Dachflächen dürfen das Aussenmass von 4.00 m Breite nicht überschreiten. Ausserdem dürfen sie höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge ausmachen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m

betragen. Eine Giebelüberdeckung muss die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Nicht-überdachte Balkone in Dachflächen sind nicht gestattet.

9. Dachflächenfenster sind zu vermeiden. Wenn keine anderen Lösungen möglich sind, unterliegen sie folgenden Bestimmungen:

Pro Dachfläche sind höchstens zwei Dachflächenfenster gestattet, die je im max. 0.50 m² Lichtfläche aufweisen dürfen. 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. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 1.00 m einzuhalten.

10. 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.
11. Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sowie Kamine sollen bezüglich Mass und konstruktiver Ausbildung der ortsüblichen Lösungen entsprechen.
12. Sonnenkollektoren sind nur als Unterdachkollektoren zulässig.

Querhaus

Art. 13

Ein Querhaus, minimal 3.50 m, maximal 7.00 m breit, darf in der Breite höchstens 2/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Das Querhaus muss die gleiche Dachneigung und Gestaltung wie das Hauptdach aufweisen.

Die Traufe unterliegt den gleichen Höhenbegrenzungen wie das Hauptgebäude; der First muss immer mindestens 0.8 m tiefer sein als der First des Hauptgebäudes.

Für die Berechnung der Gesamtbreite von weiteren Giebel-lukarnen oder Schleppgauben wird das Querhaus mitgerechnet; die Gesamtbreite darf höchstens 2/5 der gesamten Fassadenlänge betragen.

Umgebungsgestaltung

Art. 14

1. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist in ihrer Eigenart und Bepflanzung bei Sanierungen und Neubauten möglichst weitergehend zu übernehmen, bzw. sinngemäss zu ergänzen.
2. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

3. Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Artengleiche zu ersetzen.
4. Minimal 20% der massgebenden Grundfläche sind unbedingt als unbefestigte grüne Fläche zu erhalten und zu unterhalten. Diese darf weder als Abstell- noch als Lagerplatz verwendet werden.

Reklamen**Art. 15**

Die Werbeformen haben sich auf Eigenreklame zu beschränken, direkt leuchtende Reklamen sind untersagt, die Geschlossenheit und Form der Fassade muss gewahrt bleiben.

Fachberatung**Art. 16**

Der Gemeinderat hat zur Beurteilung von Baugesuchen und Abbrüchen in der Kernzone das Gutachten von Fachberatern einzuholen.

Zentrumszone**Grundmasse****Art. 16 bis**¹⁾

Es gelten folgende Grundmasse:

. Vollgeschosszahl	max.	4
. Dachgeschoss	max.	1
. anrechenbare Untergeschosse		1
. Gebäudehöhe	max.	12 m
. Firsthöhe	max.	5 m
. Ausnützungsziffer	max.	80%
. Grenzabstände:		
. Kleiner Grundabstand	min.	4 m
. Grosser Grundabstand	min.	8 m
. Gebäudelänge	max.	50 m

Nutzweise**Art. 16 ter**¹⁾

1. In der Zentrumszone sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. Das Erdgeschoss darf strassenseitig bis auf eine Gebäudetiefe von 8 m nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
3. Für besondere Gebäude gemäss Art. 35 gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

Abgrabungen**Art. 16 quater**¹⁾

In der Zentrumszone ist das freilegen von Untergeschossen nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Zugänge zu Nebenräumen.

Gestalterische Bestimmungen**Art. 16 quinquies**¹⁾

Entlang der Brunaustrasse sind Bauten in verdichteter Bauweise zu erstellen. Der rückwärtige Teil der Zentrumszone soll durch eine lockere, offene Bauweise geprägt sein und einen parkähnlichen Charakter aufweisen.

Wohnzonen**Grundmasse****Art. 17**

Es gelten folgende Grundmasse:

		W2 30	W2 40	W3 60
Ausnutzungsziffer	max.	30	40	60
Vollgeschosse	max.	2	2	3
Dachgeschosse	max.	1	2	2
Untergeschosse	max.	1	1	1
Gebäudelänge	max.m	30	40	50
Gebäudehöhe	max.m	7	7.5	10.5
Firsthöhe	max.m	4	6	7
Grenzabstand:				
- klein	min.m	4	4	5.5
- gross	min.m	8	8	10

Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 32

Nutzweise**Art. 18**

1. In allen Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.
2. In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Zonenbereichen sind mässig störende Betriebe zulässig.
3. Für besondere Gebäude gemäss Art. 35 gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

Dachgestaltung**Art. 19**

In den Zonen W2 30, W2 40 sowie in der Zone W3 im Gebiet Grossächer, sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° a.T. gestattet.

Pult- und Flachdächer können auch für Hauptgebäude an besonderen Lagen oder für ganze Gebäudegruppen zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Abgrabungen**Art. 20**

In den Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für einzelne Zugänge zu Nebenräumen.

Erhöhte gestalterische Anforderungen, Fachberatung**Art. 21**

In den Wohnzonen längs der Zürcherstrasse zwischen Kernzone und der Umfahrungsstrasse (südlich bis zur Höhe der Stichstrasse im Grossächer, nördlich entsprechend der Verlängerung der Kernzone) gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an Gebäude und Umgebung. Nutzungen, die übermässiges Verkehrsaufkommen bewirken, sind in diesem Gebiet nicht statthaft. Der Gemeinderat hat zur Beurteilung von Baugesuchen in diesem Gebiet das Gutachten von Fachberatern einzuholen. In den übrigen Wohnzonen können Gutachten fallweise eingeholt werden.

Gewerbezone**Grundmasse****Art. 22**

Es gelten folgende Grundmasse:

. Baumassenziffer	max.	4.0 m ³ /m ²
. Freiflächenziffer	mind.	20 %
. Gebäudehöhe	max.	12 m
. Gebäudelänge	max.	60 m
. Grenzabstand*	mind.	8 m

*gegenüber Grundstücken in anderen Zonen mind. 8 m, bzw. projektierte Gebäudehöhe. Für die zoneninternen Grenzabstände gelten die Bestimmungen von § 270 PBG.

Nutzweise**Art. 23**

In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe sowie auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Gestalterische Bestimmungen**Art. 24**

Die Freifläche ist in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu bepflanzen.

Fachberatung**Art. 25**

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen in der Gewerbezone das Gutachten von Fachberatern einholen.

Zone für öffentliche Bauten Oe

Grundmasse

Art. 26

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Sonderbauvorschriften

Geltungsbereiche

Art. 26 bis ¹⁾

Grundstücke in den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten, können alternativ zur Grundordnung für die Gewerbezone nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Grundmasse

Art. 26 ter ¹⁾

Es gelten die zonengemässen Grundmasse der Gewerbezone.

Grenz- und Gebäudeabstände

Art. 26 quater ¹⁾

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone W3 60 einzuhalten.

Nutzweise

Art. 26 quinquies ¹⁾

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art und Wohnen sowie insbesondere Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- und Mehrzweckhallen. Der Wohnteil darf maximal 50% der zulässigen Nutzung betragen.

Voraussetzungen

Art. 26 sexies ¹⁾

1. Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende zusammenhängende Grundfläche mind. 3000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83ff PBG

2. Gestaltungspläne die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung der Baudirektion.
3. Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.
4. Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzungen ist mindestens ein volumenmässig gleichwertiger, gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung, sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

Besondere Institute

Arealüberbauungen

Zulässigkeit, Arealfläche

Art. 27

1. Arealüberbauungen sind in den Zonen W2 40 und W3 zulässig.
2. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:

. in der Zone W2 40	mind. 4000 m ²
. in der Zone W3	mind. 6000 m ²

Massvorschriften

Art. 28

1. Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Abstände gemäss Art. 17, zuzüglich 1.0 m für jedes weitere Vollgeschoss gegenüber der Regelbauweise.
3. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
4. Im Ortsteil Fahrweid kann die zonengemässe Vollgeschosszahl um max. ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden.

Ergänzende Bauvorschriften

Abstandsvorschriften

Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 29²⁾

1. Der grosse Grundabstand gilt:
 - a) In der Kernzone (K) für die von der Strasse abgekehrte rückwärtige Gebäudeseite.
 - b) In der Zentrumszone und in den Wohnzonen für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.
2. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäude-seiten.

Herabgesetzter Grundabstand

Art. 30²⁾

Die Grundabstände dürfen in der Zentrumszone und in den Wohnzonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonrechtliche Mindestabstand.

Gebäudelänge mit Angebauten, besonderen Gebäuden

Art. 31

Bei Hauptgebäuden mit angebauten besonderen Gebäuden nach § 273 PBG werden zur Bestimmung der massgeblichen Gebäudelänge die Hälfte der Gebäudelänge von besonderen Gebäuden zur Gebäudelänge von Hauptgebäuden dazugezählt.

Mehrlängenzuschlag

Art. 32

1. Sind in den Wohnzonen die Fassaden länger als 20 m, so vergrössert sich der grosse Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge.
2. Wird der ordentliche Grenz- und Gebäudeabstand durch nachbarliche Vereinbarungen unterschritten, berechnen sich die Mehrlängenzuschläge der Bauten aus der Summe der Fassadenlänge abzüglich des realisierten Gebäudeabstandes.

Unterirdische Gebäude

Art. 33

Unterirdische Gebäude haben von Strasse einen Abstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Grenzbau und Zusammenbau

Art. 34²⁾

Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

In der Zentrumszone und in den Wohnzonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammen-

bauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur, wenn der betreffende Nachbar zustimmt.

Besondere Gebäude

Art. 35

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von mind. 1.50 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als 1/4 der nachbarlichen Grenze beansprucht.

Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Abstellplätze

Motorfahrzeuge

Anzahl

Art. 36

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen

- | | |
|---|--|
| A. <u>Für Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser</u> | Ein Abstellplatz pro Wohnung, mindestens aber pro 90 m ² anrechenbare Geschossfläche |
| B. <u>Für Einfamilienhäuser</u> | Zwei Abstellplätze |
| C. <u>Für übrige Gebäude und Anlagen</u> | Ein Abstellplatz auf: |
| a) Büro- und Geschäftshäuser | 40 m ² anrechenbare Geschossfläche, bzw. 90 m ² für die 500 m ² je Betriebseinheit übersteigende Fläche |
| b) Ladengeschäfte | 40 m ² anrechenbare Geschossfläche, bzw. 65 m ² für die 2000 m ² übersteigende Fläche |
| c) Gewerbebauten | 100 m ² anrechenbare Geschossfläche oder 5 Beschäftigte, wobei die resultierende höhere Zahl massgebend ist |
| d) Gaststätten | 5 Sitzplätze |

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Bei einer grösseren Anzahl sind Abstellplätze mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.

Motorfahrzeuge

Besucherparkplätzen

Art. 37

Bei Wohnbauten sind zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern pro sechs Wohnungen je ein Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens aber ein Abstellplatz.

Motorfahrzeuge**Besondere Verhältnisse****Art. 38**

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall.

Abstellplätze und**Kinderwagen****Art. 39**

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haupteinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Abstellplätze für Fahr-**räder, Mofas und****Motorräder**

Bei Mehrfamilienhäusern ist genügend Abstellplatz für Fahrräder, Motorfahräder und Motorräder zur Verfügung zu stellen.

Spiel – und Ruheflächen**Bemessung****Art. 40**

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15% der zum Wohnen genutzten anrechenbaren Geschossflächen zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

Inkrafttreten

Inkrafttreten

Art. 41

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrechtlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die bisherige Bauordnung vom 14. Mai 1985/10. Dezember 1986.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
21. April 1994

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Präsidentin Der Schreiber

V. Zbinden H.R. Magnet

Durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss
Nr. 3816 vom 21. Dezember 1994 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Statsschreiber

Roggwiller

¹⁾ Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2003

²⁾ Geändert durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom 4. Dezember 2003