



Kanton Zürich  
Gemeinde Weiningen

Teilrevision Nutzungsplanung

# **BAU- UND ZONENORDNUNG (AUSZUG)**

Fassung öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt 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](http://www.skw.ch)

31077 – 24.4.2020

**Auftraggeber**

Gemeinde Weiningen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

**Art. 1**

unverändert

**Massgebende Pläne  
(Titel Zonen und Zonenplan)**

**Art. 2**

1. Folgende Pläne sind massgebend:
  - a) Zonenplan 1:5'000
  - b) Kernzonenplan 1:1'000
  - c) Ergänzungsplan 1:2'500 mit Waldabstandslinien
  - d) Waldabstandslinienpläne 1:1000 und 1:500
  - e) Gewässerabstandslinienpläne 1:500
2. Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Wald- und Gewässerabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 LS 255). Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.
3. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gehen die jeweiligen Anordnungen den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vor. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind Bauvorhaben, die im Anzeigeverfahren bewilligt werden können oder untergeordneter Art sind.

**Art. 3**

unverändert

**Bestehende, rot bezeichnete  
Gebäude  
(Titel Kernzone)**

**Art. 4**

1. Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.
2. Abweichungen vom Gebäudeprofil gelten namentlich in folgenden Fällen als untergeordnet:
  - Dachanhebung um maximal 30 cm
  - Angleichung von abgeschleppten Dächern an das Hauptdach
  - Anpassung von bestehenden Querhäusern in Lage und Form
  - Zusätzliche Dachaufbauten

**Art. 5 – 16**

unverändert

**Fachberatung / Beratende Kommission  
 (Titel Kernzone)**

**Art. 17**

1. Die Baubehörde hat zur Beurteilung von Baugesuchen und Abbrüchen in der Kernzone das Gutachten von Fachberatern einzuholen.
2. Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4, 12, 13, 14 und 15 BZO bewilligen.
3. Abweichungen vom Gebäudeprofil, die über den Rahmen von Art. 4 Abs. 2 BZO hinausgehen, sind nur bei ehemaligen Ökonomiebauten erlaubt. Dabei sind ortsbildprägende Elemente wie die Gebäudehierarchie, die Geschosshöhe oder die Höhenlagen von Traufen und Firsten insbesondere auf den zum öffentlichen Strassenraum ausgerichteten Gebäudeseiten angemessen vom Bestand abzuleiten.
4. Für die Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone, welche eine baurechtliche Bewilligung benötigen, hat der Gemeinderat eine vorberatende Kommission zu bestellen, welche diese Vorhaben beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt. Diese Kommission setzt sich zusammen aus zwei Mitgliedern des Gemeinderates und drei weiteren Einwohnern der Gemeinde Weiningen. Sie kann externe Fachberater beiziehen.

**Art. 18 – 26**  
 unverändert

**Grundmasse  
 (Titel Gewerbebezonen)**

**Art. 27**

Es gelten folgende Grundmasse:

		G I	G II
Baumassenziffer	max.	4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Freiflächenziffer	<del>max.</del> min.	20 %	15 %
Gebäudehöhe	max.	12 m	10.5 m
Firsthöhe	max.	7 m	-
Gebäuelänge	max.	60 m	50 m
Grundabstand *	min.	8 m	5 m

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

**Art. 28 – 42**  
 unverändert

**Grosser und kleiner Grund-  
abstand  
(Titel Abstandsvorschriften)**

**Art. 43**

1. Der grosse Grundabstand gilt in der Zentrumszone und in den Wohnzonen für die am stärksten nach Süden gerichtete Seite. **Im Zweifelsfall ist der grosse Grundabstand auf einer nach Südwesten oder Südosten gerichteten, fassadenbildenden Seite einzuhalten, wo er dem Zweck der Wohnhygiene und des Nachbarschaftsschutzes am meisten entspricht.**
2. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

**Art. 44 – 55**

unverändert

**Inkrafttreten**

**Art. 56**

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

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2003.

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/365/2004 vom 7. April 2004 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Dezember 2009.

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung ARV/50/2010 vom 31. Mai 2010 genehmigt.

Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. März 2014.

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügungen Nr. 0142/14 vom 25. November 2014 und Nr. 0978/15 vom 25. Juni 2015 genehmigt.

**Teilrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt am XX.XX.2020.**

**Durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. XXXX/XX vom XX.XX.2021 genehmigt.**