

Stand öffentliche Auflage

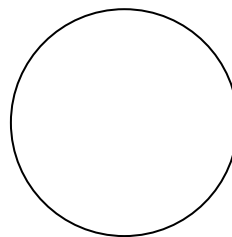
# Bau- und Zonenordnung

Öffentliche Auflage vom: ..... bis: .....

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident:

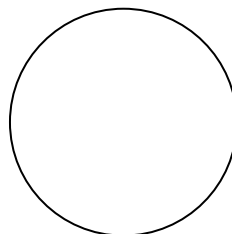
.....



Der Gemeindeschreiber:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am .....



BDV Nr.

.....  
Datum

.....  
Für die Baudirektion

**Impressum**

Verfasserin: Gabriele Horvath

Auftraggeberin: Gemeinde Hedingen  
Zürcherstrasse 27  
8908 Hedingen  
[www.hedingen.ch](http://www.hedingen.ch)

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: \\spilufp1\projekte-lu\11 ZH\64 Hedingen\01 BZO-Revision\13  
Nutzungsplan\40 öA\BZO\BZO\_öA.docx

**Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
24.02.2020	Vorprüfung
13.09.2021	Öffentliche Auflage

# Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck der Bau- und Zonenordnung.....	1
I.	Zoneneinteilung.....	1
Art. 2	Zonenarten.....	1
Art. 3	Pläne.....	1
Art. 3a	Erhebung einer Mehrwertabgabe.....	1
II.	Zonenordnung.....	2
A.	Kernzone und Kernzone Weiler Ismatt.....	2
Art. 4	Ziel und Zweck.....	2
Art. 5	Um- und Ersatzbauten.....	2
Art. 6	Neubauten.....	2
Art. 7	Nutzweise.....	2
Art. 8	Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht.....	2
Art. 9	Gestaltung und Einordnung der Bauten.....	2
Art. 10	Freiräume und Terrainveränderungen.....	3
Art. 11	Dachgestaltung.....	3
Art. 12	Solaranlagen.....	3
Art. 13	Reklameanlagen.....	3
B.	Kernzone Weiler Fromoos.....	3
Art. 14	Zweck.....	3
Art. 15	Schwarze Gebäude.....	3
Art. 16	Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile.....	3
Art. 17	Graue Gebäude.....	3
Art. 18	Abweichungen.....	3
Art. 19	Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse.....	3
Art. 20	Ausschluss des Dachgeschossausbaus.....	4
Art. 21	Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen.....	4
Art. 22	Neubauten Kleinbauten.....	4
Art. 23	Nutzweise.....	4
Art. 24	Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht.....	4
Art. 25	Gestaltung und Einordnung der Bauten.....	4
Art. 26	Beurteilung durch NHK.....	4
Art. 27	Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung.....	4
C.	Wohnzonen.....	5
Art. 28	Grundmasse.....	5
Art. 29	Nutzweise.....	5
Art. 30	Freilegung von Baukörpern.....	5
D.	Industriezone.....	5
Art. 31	Grundmasse.....	5
Art. 32	Höhenkote.....	6
Art. 33	Nutzweise.....	6
E.	Zone für öffentliche Bauten.....	6
Art. 34	Grundmasse.....	6
F.	Freihaltezonen und Erholungszonen.....	6
Art. 35	Nutzweise und Grundmasse.....	6
III.	Weitere Festlegungen.....	6
Art. 36	Arealüberbauungen.....	6
Art. 37	Aussichtsschutz.....	7
IV.	Ergänzende Bauvorschriften.....	7
A.	Abstandsvorschriften.....	7
Art. 38	Grenzabstand.....	7
Art. 39	Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden.....	7
Art. 40	Geschlossene Bauweise und Grenzbau.....	7
Art. 41	Gebäudehöhe.....	7
B.	Gestaltung.....	7
Art. 42	Gebäudeprofil.....	7
Art. 43	Bauweise.....	7
Art. 44	Umgebungsgestaltung.....	7
Art. 45	Dachbegrünung.....	7
C.	Abstellplätze.....	8
Art. 46	Motorfahrzeuge, Anzahl.....	8
Art. 47	Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte.....	8
D.	Spiel- und Ruheflächen.....	8
Art. 48	Spielplätze und Ruheflächen.....	8
E.	Naturgefahren.....	8
Art. 49	Naturgefahrenzonen.....	8

V.	Schlussbestimmungen.....	9
	Art. 50 Inkrafttreten.....	9

## Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hedingen

Die Gemeinde Hedingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Stand 1. Januar 2018) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

### Art. 1 Zweck der Bau- und Zonenordnung

- 1 Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine geordnete und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Hedingen bei einem haushälterischen Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Der dörfliche Charakter mit dem gewachsenen Dorfkern wird erhalten. Industrie und Gewerbe wird eine angemessene Entwicklung ermöglicht. Wichtige Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen werden geschont und dem Landschaftsbild wird Sorge getragen.

## I. Zoneneinteilung

### Art. 2 Zonenarten

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

#### a) Bauzonen

Zonenbezeichnung	Abk.	ES
Kernzone	K	II/III
Kernzone Weiler Ismatt	KWI	III
Kernzone Weiler Fromoos	KWF	III
Wohnzonen		
-Wohnzone	W2.5	II/III
-Wohnzone	W2.0	II/III
-Wohnzone	W1.6	II/III
-Wohnzone	W1.0	II
Wohnzonen, mässig störendes Gewerbe zulässig		
-Wohnzone	WG2.9	III
-Wohnzone	WG2.5	III
-Wohnzone	WG2.0	III
Industriezone	I	IV
Zone für öffentliche Bauten	O	II

#### b) Kommunale Freihalte- und Erholungszonen

Zonenbezeichnung	Abk.	ES
Erholungszone «Bad Hedingerweiher»	EZB	III
Erholungszone «Pflanzgärten Gäudern»	EZP	III
Erholungszone «Sportplatz Schlag»	EZS	III
Erholungszone «Chrätzacher»	EZC	II
Kommunale Freihaltezone	F	

#### c) Kommunale Landwirtschaftszone

LW	ES III
----	--------

### Art. 3 Pläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.
- 2 Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.
- 3 Für die Kernzonen gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:1'000. Für die Waldabstandslinien und den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Massstab 1:500.
- 4 Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Massstab 1:5'000 und der genannten Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

### Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe

- 1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

- 4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

## II. Zonenordnung

### A. Kernzone und Kernzone Weiler Ismatt

#### Art. 4 Ziel und Zweck

- 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung des historischen Ortskerns von regionaler Bedeutung wie auch des Unterdorfs und des Weilers Ismatt vor allem bezüglich
- der charakteristischen Siedlungsstruktur,
  - ihrer Umgebung sowie
  - den prägenden Grünräumen und Gärten.
- 2 Um- und Neubauten haben sich gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.
- 3 Die Kernzonenvorschriften dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale wie auch die überkommunale Inventare sind zu berücksichtigen.
- 4 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die den Substanzschutz betreffen und ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen den Kernzonenvorschriften vor.

#### Art. 5 Um- und Ersatzbauten

- 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind ortsbildprägend und unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Firstrichtung, wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz und Freiräumen, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.
- 2 Bei den übrigen Gebäuden ist der Um- und Ersatzbau unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zulässig.
- 3 Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes.
- 4 Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.
- 5 Ansonsten sind Abweichungen von den prägenden Elementen der Bebauungs- und Freiraumstruktur im Ortsbildperimeter gemäss kantonalem Ortsbildinventar (KÖBI) mit einem Fachgutachten zu begründen.

#### Art. 6 Neubauten

- 1 In der Kernzone gelten für die nicht schwarz bezeichneten Gebäude sowie für Neubauten folgende Grundmasse:
- Gesamthöhe: maximal 14 m
  - Fassadenhöhe traufseitig: maximal 7.50 m
  - Gebäudelänge: maximal 25 m
  - Grenzabstand (Grundabstand): mindestens 3.5 m
  - Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m:  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge
- 2 In der Kernzone Weiler Ismatt sind mit Ausnahme von einzelnen Gartenhäuschen und Schöpfen bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gesamthöhe, die einen Bezug und eine räumliche Nähe zur Hauptbaute aufweisen, keine zusätzlichen Haupt-, Klein- und Anbauten erlaubt.

#### Art. 7 Nutzweise

- 1 Die Kernzonen dienen dem Wohnen sowie nicht störenden Betrieben. In der Kernzone Weiler Ismatt und im Gebiet Unterdorf sowie entlang der Zürcher- und Affolternstrasse auf einer Bautiefe sind auch mässig störende Betriebe gestattet.
- 2 In der Kernzone Weiler Ismatt darf die gewerbliche Nutzung pro Parzelle höchstens die Hälfte der realisierten massgeblichen Geschossfläche<sup>1</sup> betragen. Davon ausgenommen ist die landwirtschaftliche Nutzung. Umlagerungen der Nutzweise sind gestattet.

#### Art. 8 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht

- 1 Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, darf nur gestattet werden, wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.
- 3 Der Rückbau von nicht bezeichneten Gebäuden darf nur gestattet werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

#### Art. 9 Gestaltung und Einordnung der Bauten

- 1 Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Ausmass, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung

<sup>1</sup> Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

wie auch der Materialisierung und Farbgebung gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

- 2 Balkone und Lauben sind traufseitig zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und sich besonders gut in die Umgebung einfügen. Sie dürfen nicht über die Flucht des Dachvorsprungs hinausragen. Die Gemeinde kann bei guten architektonischen Lösungen Ausnahmen bewilligen.

#### Art. 10 Freiräume und Terrainveränderungen

- 1 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- 2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind zu erhalten. Einzelne zweckgebundene Kleinbauten und Anlagen sind zulässig.
- 3 Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 4 Die Baubehörde kann unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene für sämtliche Gebäude den Strassenabstand bis auf die Strassengrenze reduzieren, sofern es im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

#### Art. 11 Dachgestaltung

- 1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, die mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren. Bei eingeschossigen Erweiterungen von Hauptgebäuden sowie bei Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zulässig, sofern sie sich besonders gut in die bauliche Umgebung einordnen.
- 2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Art Dachaufbaute zulässig.
- 3 Zur Belichtung und Belüftung ausgebauter Dachgeschosse sind kleine Ochsenaugen und Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form bis zu einer Grösse von max. 0.7 m<sup>2</sup> pro Fenster (Rahmnaussenmass) gestattet.
- 4 Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 5 Offene Dacheinschnitte sind untersagt. Überdeckte Dacheinschnitte in Form von Dachaufbauten sind zulässig und müssen an deren maximal zulässige Länge angerechnet werden.

#### Art. 12 Solaranlagen

- 1 Solaranlagen auf Dächern in Kernzonen haben den Anforderungen gemäss Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Mai 2019) zu entsprechen.
- 2 Solaranlagen müssen darüber hinaus eine kompakte zusammenhängende Fläche bilden und sind sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Sie sind in der Regel dachflächenbündig einzubauen (Indachanlage).

#### Art. 13 Reklameanlagen

- 1 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

### B. Kernzone Weiler Fromoos

#### Art. 14 Zweck

- 1 Die Kernzone Weiler Fromoos bezweckt den Erhalt der landschaftsprägenden Siedlungsstrukturen und die Erneuerung des Weilers.

#### Art. 15 Schwarze Gebäude

- 1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form) zu erneuern, umzubauen oder zu ersetzen.

#### Art. 16 Schraffierte Gebäude und Gebäudeteile

- 1 Für die im Kernzonenplan mit einer Schraffur bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist nur der Umbau oder der Neubau gestattet. Bei einem Neubau wird das Gebäude als schwarzes Gebäude bezeichnet. Der Ersatzbau sowie An- und Aufbauten sind unzulässig.

#### Art. 17 Graue Gebäude

- 1 Für die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile ist der Um- und Ersatzbau unzulässig.

#### Art. 18 Abweichungen

- 1 Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil sind bei schwarzen Gebäuden zulässig oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer höheren Energieeffizienz oder des Ortsbildschutzes liegt.

#### Art. 19 Neubauten Hauptgebäude, Grundmasse

- 1 Alternativ zum Umbau der im Kernzonenplan schraffiert bezeichneten und mit der Bezeichnung A, B und C versehenen Gebäude sind Neubauten gestattet. Es gelten folgende Grundmasse:

Gebäudebezeichnung		A, B	C
- Vollgeschosse	max.	2	2

-	Dachgeschosse	max.	1*	1*
-	anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--
-	Fassadenhöhe traufseitig	max. m	7.0	6.0
-	Gebäuelänge	max. m	22.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes
-	Gebäudebreite	max. m	12.0	Abmessung des bestehenden Gebäudes

\* Der Dachgeschossausbau ist nur für Giebelzimmer bis auf eine Tiefe von 6.0 m gemessen ab der jeweiligen Giebelfassade gestattet.

- 2 Neubauten müssen innerhalb der äussersten Begrenzung der schraffiert bezeichneten Gebäude angeordnet werden. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils maximal ein einzelner Neubau gestattet.
- 3 Anstelle der im Kernzonenplan schwarz und grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind Neubauten unzulässig.

#### **Art. 20 Ausschluss des Dachgeschossausbaus**

- 1 Bei Umbauten der mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile ist der Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ausgeschlossen.

#### **Art. 21 Ausschluss von Dachöffnungen und Dachdurchdringungen**

- 1 Die Anordnung von Belichtungsmassnahmen für die Dachräume über die Dachfläche sowie von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht gestattet.

#### **Art. 22 Neubauten Kleinbauten**

- 1 Kleinbauten sind nur in Form von Gartenhäusern und Schöpfen bis 10.0 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3.0 m Höhe zulässig.

#### **Art. 23 Nutzweise**

- 1 Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.
- 2 Für die im Kernzonenplan schwarz und schraffiert bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sowie für Neubauten sind alle kernzonentypischen Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe und dergleichen zulässig. Für alle grau bezeichneten Gebäude ist eine Änderung der vorhandenen Nutzweise nicht gestattet.

#### **Art. 24 Rückbau und zusätzliche Bewilligungspflicht**

- 1 Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Rückbau von im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäuden, darf nur gestattet werden, wenn das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

#### **Art. 25 Gestaltung und Einordnung der Bauten**

- 1 Alle Bauvorhaben sind hinsichtlich Ausmass, Form, Massstäblichkeit, Hauptfirstrichtung, Fassaden- und Dachgestaltung wie auch der Materialisierung und Farbgebung besonders gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

#### **Art. 26 Beurteilung durch NHK**

- 1 Neubauten sowie Umbauten von schraffiert bezeichneten Gebäuden sind durch die Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich NHK beurteilen zu lassen.

#### **Art. 27 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderung**

- 1 Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung, eingeschlossen Einfriedungen, sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.
- 2 Veränderungen des massgebenden Terrains sind nur vor Haus- und Kellerzugängen sowie bei Tiefgaragenzufahrten gestattet. Tiefgaragenzufahrten sind zweckmässig anzuordnen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen.
- 3 Im Übrigen sind auch die Bestimmungen gemäss Kapitel IV BZO anwendbar.



## C. Wohnzonen

### Art. 28 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Zonenarten	WG2.9	W2.5 WG2.5	W2.0 WG2.0	W1.6	W1.0
a) Baumassenziffer maximal (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	2.9	2.5	2.0	1.6	1.0
b) Fassadenhöhe traufseitig maximal (m)	10.5	10.5	7.5	7.2	6.5
c) Gesamthöhe für Satteldächer maximal (m)	17.5	17.5	14.5	14.2	13.5
d) Gesamthöhe für Flachdachbauten maximal (m)	14.0	14.0	11.0	10.7	10.0
e) Gebäudelänge maximal (m)	40	40	30	25	25
f) Grenzabstände					
Kleiner Grundabstand: mindestens (m)	6	6	4.5	4.5	4.5
Grosser Grundabstand mindestens (m)	6	9	9	9	9
g) Mehrlängenzuschlag bei Gebäuden über 20 m:	1/5 der Mehrlänge				

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben, die den aktuellen Gebäudestandard Energiestadt einhalten, wird eine zusätzliche Baumassenziffer als Bonus gewährt. Sie beträgt 10 % der zonengemässen Grundziffer.

### Art. 29 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Zonen WG 2.9, WG 2.5 und WG 2.0 sind mässig störende Betriebe gestattet. In allen anderen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet.

<sup>2</sup> Die Nutzung zu Wohnzwecken muss in den Gebieten, wo nicht störendes Gewerbe zulässig ist, mindestens zwei Drittel, in allen anderen mindestens einen Drittel der realisierten massgeblichen Geschossfläche<sup>2</sup> betragen.

### Art. 30 Freilegung von Baukörpern

<sup>1</sup> In allen Wohnzonen dürfen Bauten nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains freigelegt werden.

<sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen, bei guter Gestaltung und Einordnung auch Hauszugänge.

<sup>3</sup> Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

## D. Industriezone

### Art. 31 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

- Baumassenziffer: maximal 4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe: maximal 18 m
- Grenzabstand innerhalb der Industriezone: mindestens 3.5 m
- Grenzabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen: mindestens 10 m
- Gebäudelänge und Gebäudebreite: frei
- Mehrlängenzuschlag: entfällt

<sup>2</sup> Massgebliche Geschossfläche = mGF (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden exkl. Aussenwänden)

## Art. 32 Höhenkote

- <sup>1</sup> Bauten und Teile davon dürfen im Perimeter «Hofacher» die Höhenkote von 509 m ü. M. und im Perimeter «Chrätzacher» diejenige von 513 m ü. M. nicht überschreiten.

## Art. 33 Nutzweise

- <sup>1</sup> In der Industriezone sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

## E. Zone für öffentliche Bauten

### Art. 34 Grundmasse

- <sup>1</sup> Für Wohnbauten gelten folgende Grundmasse:
- |   |        |
|---|--------|
| - Fassadenhöhe traufseitig: maximal       | 10.5 m |
| - Gesamthöhe für Satteldächer: maximal    | 17.5 m |
| - Gesamthöhe für Flachdachbauten: maximal | 14.9 m |
| - Gebäudelänge: maximal                   | 40.0 m |
- Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Baumasse unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.
- <sup>2</sup> Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

## F. Freihaltezonen und Erholungszonen

### Art. 35 Nutzweise und Grundmasse

#### a) Erholungszonen «Bad Hedingerweiher», «Pflanzgärten Gäudern» und «Sportplatz Schlag»

- <sup>1</sup> In der Erholungszone «**Bad Hedingerweiher**» sind dem Badebetrieb dienende Bauten, Stauanlagen sowie Aussenanlagen zulässig. Die erlaubte Gesamthöhe bei Gebäuden beträgt maximal 4.5 m.
- <sup>2</sup> In der Erholungszone «**Pflanzgärten Gäudern**» sind der Gartenbewirtschaftung dienende Bauten und Anlagen zulässig. Gartenhäuser dürfen eine Gesamthöhe von maximal 3.0 m und eine Gebäudegrundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- <sup>3</sup> In der Erholungszone «**Sportplatz Schlag**» sind dem Sport und der Freizeit dienende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig. Die zuständige Bewilligungsbehörde legt die zulässige maximale Gesamthöhe unter Berücksichtigung des Bedarfs fest.
- <sup>4</sup> Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von 5 m.
- <sup>5</sup> Im Übrigen kommen die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften zur Anwendung.

#### b) Erholungszone «Chrätzacher»

- <sup>6</sup> In der Erholungszone «**Chrätzacher**» gelten die nachstehenden Bestimmungen:
- <sup>7</sup> Gestattet sind Gartengerätehäuser mit einer grössten Höhe von maximal 3 m ab dem bewilligten gestalteten Terrain gemäss erster Baubewilligung und einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup>. Pro Grundstück ist höchstens ein Gartengerätehaus gestattet.
- <sup>8</sup> Es gelten die folgenden Abstandsbestimmungen:
- Grenzabstand allseitig mind. 3.5 m,
  - Abstand zur Zonengrenze der Freihaltezone mind. 5 m.
- <sup>9</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zu einer zulässigen Gebäudelänge von maximal 7 m gestattet. Der Grenzbau ist gestattet, wenn gleichzeitig gebaut wird oder der Nachbar dem Grenzbau zustimmt.
- <sup>10</sup> Die Gartengerätehäuser sind für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- <sup>11</sup> Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° alter Teilung gestattet.
- <sup>12</sup> Die Freiflächen sind als Pflanzgärten, Ruhe- und Spielflächen auszugestalten.
- <sup>13</sup> Einfriedungen sind nur in Form von Grünhecken gestattet.

#### c) kommunale Freihaltezone

- <sup>14</sup> Es gelten die Vorschriften der §§ 39-44 und §§ 61-64 PBG.

## III. Weitere Festlegungen

### Art. 36 Arealüberbauungen

- <sup>1</sup> In den Zonen W 2.5, WG 2.5 und WG 2.9 sind Arealüberbauungen zulässig.
- <sup>2</sup> Die minimale Arealfläche beträgt 2'500 m<sup>2</sup>.
- <sup>3</sup> Es gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 10 % der zonengemässen Grundziffer.
- <sup>4</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m. Der Mehrlängenzuschlag entfällt.

## Art. 37 **Aussichtsschutz**

- 1 Innerhalb des im Aussichtsschutzplan Nord, Massstab 1:500, dargestellten Sichtbereichs ist die Aussicht zu erhalten. Es gelten die auf diesem Plan enthaltenen besonderen Vorschriften. Die in den Profilen angegebene untere Begrenzung der vertikalen Sichtbereiche darf weder durch Gebäude inklusive Dachaufbauten und technische Anlagen noch durch Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen überragt werden.

## IV. **Ergänzende Bauvorschriften**

### A. **Abstandsvorschriften**

#### Art. 38 **Grenzabstand**

- 1 Der grosse Grundabstand gilt in der Regel vor der längeren vorwiegend nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite, für Wohnbauten vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- 2 Die für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand 5 m unterschreitet.
- 3 Reduziert sich beim Näherbau der Gebäudeabstand von benachbarten Hauptgebäuden auf weniger als 5.00 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände gemäss § 28 ABV bestimmt.
- 4 Für Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gilt ein Grenz- und/oder Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m.
- 5 Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.

#### Art. 39 **Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden**

- 1 Für alle Bauten kommt § 14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht zur Anwendung.

#### Art. 40 **Geschlossene Bauweise und Grenzbau**

- 1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.

#### Art. 41 **Gebäudehöhe**

- 1 Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

### B. **Gestaltung**

#### Art. 42 **Gebäudeprofil**

- 1 Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden. Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Fassadenhöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.
- 2 Bei Flachdächern beträgt das Mass der Rückstaffelung im Sinne von § 275 Abs. 4 PBG 63.43° (Verhältnis 2:1).

#### Art. 43 **Bauweise**

- 1 Bei unmittelbar an die Kernzonen angrenzenden Grundstücken ist die Bauweise auf der ersten Bautiefe so auf die bestehenden Kernzonenbauten abzustimmen, dass ein verträglicher Übergang gewährleistet ist.

#### Art. 44 **Umgebungsgestaltung**

- 1 Ausser in den Kernzonen sind Terrinaufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m ab dem massgebenden Terrain zulässig.
- 2 Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen von der Bauzone zur Nichtbauzone sind möglichst durchlässig, beispielsweise mit lockerer Baumbepflanzung und extensiven Wiesen, zu gestalten. Es sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet.
- 3 Bei der Umgebungsgestaltung sind geeignete Flächen, Mulden, Gräben, Baumscheiben und dergleichen für das Zurückhalten und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen als attraktive und multifunktional nutzbare Elemente zu integrieren. Für ein ausgeglichenes Mikroklima sind möglichst viele schattenspendende Bäume in die Gestaltung zu integrieren.

#### Art. 45 **Dachbegrünung**

- 1 Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen sind nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m<sup>2</sup> übersteigt, zu begrünen und als Retentionsfläche zu gestalten. Die Baubewilligungsbehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

## C. Abstellplätze

### Art. 46 Motorfahrzeuge, Anzahl

- 1 Mindestens je ein Abstellplatz üblicher Grösse für Personenwagen ist zu erstellen:
  - a) pro Wohnung
  - b) pro Zimmer in Hotels und Gasthöfen
  - c) pro 10 m<sup>2</sup> Gastgewerbefläche
  - d) pro 50 m<sup>2</sup> Bürofläche
  - e) pro 40 m<sup>2</sup> Ladenfläche
- 2 Obige Flächen verstehen sich als massgebliche Geschossfläche<sup>2</sup>.
- 3 Bruchteile der Anzahl Abstellplätze sind aufzurunden.
- 4 Zusätzlich ist auf je vier Wohnungen ein Parkplatz zu erstellen, der den Besuchern und Lieferanten frei zur Verfügung steht. Diese Parkplätze sind zu kennzeichnen. Bruchteile der Anzahl Besucherparkplätze sind abzurunden.
- 5 Bei anderen Nutzungen wie Schul-, Sport-, Saal-, Industrie- und Gewerbebauten oder bei besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat im Einzelfall und auf der Grundlage der Schweizer Normen SN die nötige Anzahl Motorfahrzeug-abstellplätze fest.
- 6 In der ÖV-Gütekategorie B reduziert sich der Pflichtbedarf für Parkplätze von Bewohnern auf 60 %.
- 7 Weitere Unterschreitungen des Pflichtbedarfs können in begründeten Fällen mit einem geeigneten Mobilitätskonzept bewilligt werden.
- 8 In den Kernzonen sind Autoabstellplätze möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Vorgärten sollen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.
- 9 In den Kernzonen gelten die Pflichtabstellplätze als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze davon abweichend festlegen.
- 10 Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen.

### Art. 47 Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, benutzerfreundliche und gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und fahrzeugähnliche Geräte bereitzustellen. Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Abstellplatz für Fahrräder zu erstellen.
- 2 Bei gewerblichen und anderen Nutzungen legt der Gemeinderat die Anzahl Abstellplätze für Fahrräder in Anlehnung an die Schweizer Normen SN fest.
- 3 In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze davon abweichend festlegen.

## D. Spiel- und Ruheflächen

### Art. 48 Spielplätze und Ruheflächen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete Spielplätze und Ruheflächen auf privatem Grund anzulegen. Bei der Gestaltung sind die Vorgaben gemäss Art. 44 zu berücksichtigen.
- 2 Die Fläche muss mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG betragen und kann aufgrund der Zweckbestimmung eines Gebäudes sowie des Bedarfs durch die Bewilligungsbehörde reduziert werden.
- 3 In den Kernzonen gelten die Vorgaben als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat die erforderlichen Mindestflächen davon abweichend festlegen.

## E. Naturgefahren

### Art. 49 Naturgefahrenzonen

- 1 In den Naturgefahrenzonen haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte<sup>3</sup> und die geltende „Richtlinie Objektschutz“<sup>4</sup>. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
- 2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden:
  - a) in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau),
  - b) in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonderobjekten), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder Folgeschäden auftreten können.

<sup>3</sup> Verfügung der Baudirektion vom 02.07.2013

<sup>4</sup> vgl. „Richtlinie Objektschutz gegen Naturgefahren“, Baudirektion Kt. Zürich, AWEL, Gebäudeversicherung Kt. ZH 1999/2003 (oder nachfolgende Publikation) und Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser, AWEL, April 2017

- 3 In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung wird empfohlen, angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.
- 4 Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht verschärft wird.
- 5 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst die Baute ausreichend geschützt wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **Art. 50 Inkrafttreten**

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 24. November 1993.