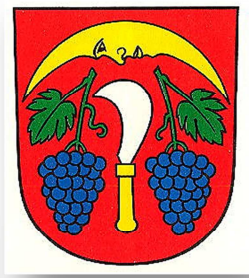


*GEMEINDE*  
**DÄTLIKON**



# **Nutzungsplanung**

# **Bau- und Zonenordnung**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 08. November 2010

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am 26. September 2011

## 1. Zonen und Zonenplan

### Art. 1

#### Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Waldgebiet ist, in folgende Zonen mit zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

1. Bauzonen	Zone	ES
Kernzonen		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	III
Wohnzonen		
- Wohnzonen zweigeschossig	W2/1.4	II
	W2/1.6	II
- Wohnzonen zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2. Weitere Zonen		
Freihaltezone	F	-

### Art. 2

#### Massgebliche Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.

#### Ergänzungspläne

<sup>2</sup> Für den Ortsbildschutz und die Waldabstandslinien werden die folgenden Ergänzungspläne festgesetzt:

Ortsbildschutz und Kernzonenplan 1:500 / 1:1000

- Waldabstandslinienpläne
- Haumesser / Läbalg 1:500
  - Buck / Böckli / Oberdorf 1:500
  - Chliwisli / Niderwis 1:1000
  - Unterdorf / Meienhof 1:500
  - Blumetshalden / Luegen 1:500

## 2. Bestimmungen für die Bauzonen

### 2.1 Kernzonen

#### 2.1.1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 3

#### Zweck

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in Dättlikon und im Ortsteil Blumetshalde. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.

## **Nutzweise**

<sup>2</sup> In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

## **Art. 4**

### **Kernzone KI 1**

<sup>1</sup> Die Kernzone KI umfasst den historischen, intakten Ortskern von Dättlikon.

### **Kernzone KII**

<sup>2</sup> Die Kernzone KII umfasst Ortsbereiche, welche als Umgebung der Kernzone KI respektive als Baugruppe (Blumetshalde) von ortsbildprägender Bedeutung sind.

### **Regional schutzwürdiges Ortsbild**

<sup>3</sup> Die Kernzonen KI und KII umfassen das regional schutzwürdige Ortsbild.

## **Art. 5**

### **Kontakt zur Baubehörde**

<sup>1</sup> Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen KI und KII wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.

### **Beratung**

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch unentgeltliche fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft fördern.

## **Art. 6**

### **Abbruch/erhebliche Veränderungen**

Der Abbruch von Bauten, Gebäudeteilen und Anlagen sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn die entstehende Lücke und die Umgebungsveränderung das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

#### **2.1.2 Um- und Ersatzbauten**

## **Art. 7**

### **Bezeichnete Gebäude**

<sup>1</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Gebäude sind wegen

- ihrer Stellung und ihrer äusseren Erscheinung oder
  - als Zeuge einer bestimmten Epoche
- von ortsbildprägender Bedeutung.

Umbauten und Renovationen müssen das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild wahren sowie die historische Bausubstanz erhalten. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen und ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften zulässig.

## **Bezeichnete Fassaden/Baufluchten**

<sup>2</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Fassaden/Baufluchten sind wegen ihrer raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

Um- und Ersatzbauten haben die bezeichneten Fassaden und Baufluchten bezüglich Masstäblichkeit und Lage einzuhalten.

## **Bezeichnete Einzelobjekte/Bäume**

<sup>3</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Einzelobjekte wie z.B. Gärten, Bäche, Brunnen etc. sind ungeschmälert zu erhalten respektive ihrer Bedeutung und Funktion entsprechend zur Geltung zu bringen.

Die bezeichneten Bäume sind bezüglich ihrer Stellung oder ihrer markanten Erscheinung besonders wichtig für das Orts- und/oder Landschaftsbild. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Zu fällende Bäume sind zu ersetzen.

## **Abweichungen**

<sup>4</sup> Bei Um- und Ersatzbauten können Abweichungen von der Lage, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder einer verbesserten Energienutzung liegen. Die bauliche Umgebung und das Ortsbild dürfen nicht beeinträchtigt werden.

### **2.1.3 Neubauten**

#### **Art. 8**

#### **Baubereiche für Neubauten**

<sup>1</sup> Neubauten sind nur innerhalb der im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan eingetragenen Baubereiche zulässig.

Abweichungen von der Lage können im Rahmen von Art. 7 Abs. 4 bewilligt werden.

Abstandsfreie und besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### **Bezeichnete Fassaden/Firstlinien**

<sup>2</sup> Im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan bezeichnete Fassaden/Firstlinien sind wegen ihrer räumlichen Bedeutung einzuhalten.

#### **Eingeschossige Baubereiche**

<sup>3</sup> In eingeschossigen Baubereichen dürfen sich Neubauten hinsichtlich Grundmassen, Dachform, Fassaden und Fenstern sowie Materialisierung vom Erscheinungsbild mehrgeschossiger Neubauten unterscheiden. Eingeschossige Anbauten müssen dabei besonders gut auf die dominierenden Hauptgebäude abgestimmt und mit dem Ortsbild verträglich sein.

#### **Grundmasse**

<sup>4</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Kernzonen KI und KII
- Vollgeschosse max.	2
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	2 <sup>1)</sup>
- Anrechenbare Untergeschosse	---
- Gesamtlänge max.	30 m
- Gebäudebreite max.	12 m
- Gebäudehöhe max.	7.50 m

<sup>1)</sup>Das zweite Dachgeschoss darf für Wohnzwecke genutzt werden, soweit es über die Giebelseiten unter Beachtung von Art. 10 Abs. 2 belichtet werden kann.

### **Grenzabstand**

<sup>5</sup> Sind im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan keine anderen Masse eingetragen oder umfassen die Baubereiche mehrere Parzellen, gilt für Neubauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m.

### **Brennbare Aussenwände**

<sup>6</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

## **2.1.4 Einordnung und Gestaltung**

### **Art. 9**

#### **Dächer**

<sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30 - 43° a.T. zulässig. Abgeschleppte Dächer und Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen gestattet. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.

#### **Dachrandabschlüsse**

<sup>2</sup> Die Dächer sind allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig mind. 0.70 m, giebelseitig mind. 0.30 m. Dachrinnen sind vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

#### **Bedachungsmaterialien**

<sup>3</sup> Die Dächer sind einheitlich mit Tonziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken.

#### **Dachaufbauten**

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zugelassen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Form zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Dachseite in der Kernzone KI höchstens 1/5, in der Kernzone KII höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.

Pro Giebellukarne darf die gesamte Frontfläche im Maximum 2.00 m<sup>2</sup> betragen. Schleppgauben dürfen nicht breiter als das doppelte Mass der Konstruktionshöhe sein. Zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 1.00 m gewahrt sein. Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° a.T. geringer sein, als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 20° a.T. betragen. Die Konstruktionshöhe, gemessen zwischen den Ziegeln von Schleppgauben und Hauptdach, ist auf 1.30 m beschränkt.

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.

## **Dacheinschnitte**

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **Dachflächenfenster**

<sup>6</sup> In den Kernzonen können Dachflächenfenster bis zu 1% der Bruttodachfläche zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf in der Kernzone KI 0.30 m<sup>2</sup> Lichtfläche, in der Kernzone KII 0.50 m<sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten.

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.

## **Lichtbänder**

<sup>7</sup> Auf nicht gut einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. Es sind max. 2 Lichtbänder pro Dachfläche zulässig. Die Breiten der Lichtbänder (Lichtmasse) dürfen 0.50 m nicht überschreiten. Lichtbänder sind ziegelbündig einzubauen. Horizontale Fenster-Unterbrüche bei den Lichtbändern sind mit fensterbündigen Kupferabdeckungen zu überbrücken (keine durchlaufenden Ziegelreihen).

## **Technische Aufbauten**

<sup>8</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine, die üblichen Sanitärerflüftungen und dergleichen, Aussenantennen (vgl. Art. 24) sowie Energiekollektoren (vgl. Art. 34).

## **Art. 10**

### **Fassaden**

<sup>1</sup> Die Fassaden sind in natürlichen, ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz, Eternit und Verputz auszuführen. Ortsfremde Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen.

Die Abmessungen und Proportionen einzelner Gebäudeteile wie Fenster, Türen, Treppen, Lauben und dergleichen sind ortsüblich zu gestalten.

Holzverkleidungen und Brüstungsabschlüsse sind mit stehenden Brettern auszuführen.

### **Fenster**

<sup>2</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

Wo es der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern, sind Fenster mit einer Einfassung (Gewände) und mit Sprossen zu versehen. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in diesen Fällen in der herkömmlichen Weise (Pfosten und Fenstergewände zwischen den Einzelfenstern) auszuführen.

### **Fensterläden**

<sup>3</sup> Fensterläden sind in der herkömmlichen Gestalt (geschlossene Laden oder bewegliche Jalousien) vorzusehen, wo dies der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern.

## **Türen und Tore**

<sup>4</sup> Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind nicht zulässig. Garagen- und Scheunentore sind in herkömmlicher Erscheinung auszubilden.

## **Farbgebung**

<sup>5</sup> Mauerwerk ist in hellen Farbtönen zu halten. Grelle und reflektierende Farben sind nicht gestattet. Für Riegelwerk sind ortsübliche Farbtöne zu verwenden. Holzverschalungen sind natur zu belassen oder mit nicht glänzenden Anstrichen in ortsüblichem Farbton zu versehen. Andere Farbanstriche zur Rekonstruktion ursprünglicher Zustände bleiben vorbehalten.

## **Sockel**

<sup>6</sup> Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

## **Lauben**

<sup>7</sup> Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

## **Wintergärten**

<sup>8</sup> Wintergärten sind in der Kernzone KII gestattet, sofern sie sich bezüglich Lage und Erscheinung gut einordnen.

## **Art. 11**

### **Umgebung**

<sup>1</sup> Die traditionellen Elemente und Materialien der Umgebungsgestaltung wie chaussierte oder gepflästerte Vorplätze, Vorgärten, Mauern, Brunnenanlagen, Einfriedungen und dergleichen sind in ihrer Eigenart bei Sanierungen und Neubauten möglichst zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ersetzen.

### **Terrainhöhe**

<sup>2</sup> Der gewachsene Boden darf um nicht mehr als 0.50 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Garagenzufahrten.

### **Reklamen**

<sup>3</sup> Die Werbeformen haben sich auf unaufdringliche Reklamen zu beschränken. Direkt leuchtende Reklamen sind untersagt. Der Charakter von Fassaden und Aussenräumen darf nicht beeinträchtigt werden.

## **2.2 Wohnzonen**

### **2.2.1 Allgemeine Bestimmungen**

## **Art. 12**

### **Nutzweise**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> In der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

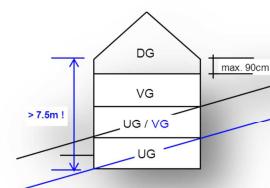
<sup>3</sup> Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf, mit Ausnahme in den Wohnzonen mit Gewerbeberleicherung, 1/3 des Gebäudevolumens nicht übersteigen.

## Art. 13

### Grundmasse

<sup>1</sup> Für die einzelnen Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

	W2/1.4	W2/1.6	WG2
- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6
- Vollgeschosse max.	2	2	2
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m
- Gebäudehöhe max.	7.50 m	7.50 m	7.50 m <sup>1)</sup>
- Mittlere Gebäudehöhe max.	6.50 m	---	---
- Firsthöhe max.	3.50 m	5.00 m	5.00 m
- Grenzabstände			
kleiner Grundabstand mind.	5.00 m	5.00 m	5.00 m
grosser Grundabstand mind.	8.00 m	10 m	10 m



<sup>1)</sup> Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, darf 9.00 m nicht übersteigen.

### Besondere Gebäude

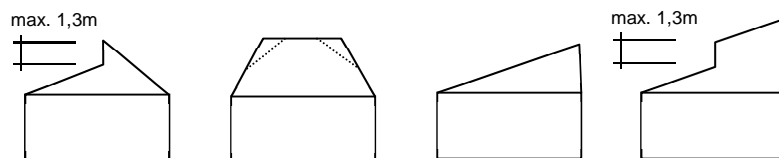
<sup>2</sup> Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt eine Überbauungsziffer von 5%.

## Art. 14

### Dächer

<sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

Bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild können auch andere Steildachformen als Satteldächer zugelassen werden. Als andere Steildachformen gelten versetzte Satteldächer mit einem Versatz von max. 1.30 m, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einem Versatz von max. 1.30 m. Jede Form von Steildächern hat gegen Süden eine Neigung von mind. 20° a.T. aufzuweisen.



Für besondere Gebäude im Sinne von §49 Abs. 3 PBG sowie für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung können bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild auch andere Dachformen zugelassen werden.

## Bedachungsmaterial

<sup>2</sup> Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden.

Dachbegrünungen sind zulässig. Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen.

## Dachaufbauten

<sup>3</sup> Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses müssen in Farbe und Material auf das Dach des Gebäudes abgestimmt werden.

## Dacheinschnitte

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## Dachflächenfenster

<sup>5</sup> Pro Dachfläche können Dachflächenfenster bis zu 2% der Bruttodachfläche zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf 0.70 m<sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten.

Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First- und Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.00 m betragen.

## Art. 15

### Untergeschosse

<sup>1</sup> Untergeschosse dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.50 m überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind in Hanglagen Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen.

<sup>2</sup> Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn sich die gesetzlich nötigen Fenster der einzelnen Wohneinheiten mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden befinden.

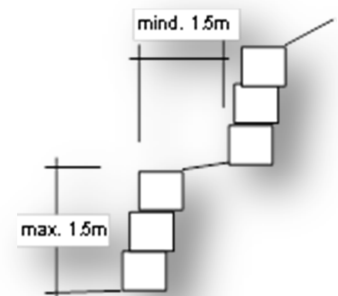
## Art. 16

### Umgebung

<sup>1</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.

<sup>2</sup> Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen.

Sie dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens 1.50 m zurück zu setzen.



## 2.2.2 Bestimmungen für die Wohnzone W2/1.4

## Art. 17

### Dächer

Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat parallel zum Hang zu verlaufen.

## **Art. 18**

### **Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Beim im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiet "Blumetshalden" besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Vorschriften für Arealüberbauungen können angewendet werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss Art. 22 erfüllt sind.

<sup>2</sup> Der öffentliche Gestaltungsplan hat zum Ziel, die hinsichtlich Topografie und Erschliessung sehr schwierig zu bebauende Hanglage in der Blumetshalde optimal zu nutzen. Die Bebauung hat bezüglich Lage, Stellung, Kubus und Erscheinungsbild sehr hohe Anforderungen an die landschaftliche Einordnung zu erfüllen.

### **2.2.3 Bestimmungen für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2**

## **Art. 19**

### **Gewerbeerleichterung**

In Abweichung zu den Grundmassen für Wohnbauten gemäss Art. 13 kann die Baumassenziffer um maximal 1/5 (Bonus für Arealüberbauung eingeschlossen) erhöht werden, sofern die Mehrausnützung gegenüber der Regelbebauung dauernd gewerblich genutzt wird und sich das Gebäude gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

### **2.3 Zone für öffentliche Bauten**

## **Art. 20**

### **Massvorschriften**

Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zonen sowie die Mehrlängenzuschläge einzuhalten. Es sind maximal 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig.

## **3. Besondere Institute**

### **3.1 Arealüberbauungen**

## **Art. 21**

### **Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/1.4, W2/1.6 und WG2 zulässig.

### **Arealflächen**

<sup>2</sup> Die Arealfläche muss in den folgenden Bauzonen umfassen:

- in den Zonen W2/1.4 und W2/1.6
- in der Zone WG2

mind. 2'500 m<sup>2</sup>  
mind. 4'000 m<sup>2</sup>

## **Art. 22**

### **Massvorschriften**

<sup>1</sup> Ausgenommen bei Bauten gemäss Art. 19 kann die Baumassenziffer gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht werden, wenn die erforderlichen Arealflächen eingehalten sowie neben den qualitativen Beurteilungsmerkmalen gem. § 71 PBG erhöhte energetische Anforderungen erfüllt sind.

<sup>2</sup> Die Geschosshöhe darf gegenüber der Regelbauweise nicht erhöht werden.

## **3.2 Aussichtsschutz**

### **Art. 23**

#### **Freihaltung der Aussicht**

<sup>1</sup> Die Aussicht von den im Zonenplan vermerkten Aussichtslagen darf weder durch Hochbauten noch geschlossene Hecken- und Baumpflanzungen beschränkt werden.

<sup>2</sup> Es sind folgende Aussichtslagen geschützt:

- Vogelsangstrasse oberhalb Deller-Böckli, Sicht auf das Dorf
- Nübrächtenstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf die Rebberge und das Dorf
- Fluhstrasse oberhalb Ausserdorf, Sicht auf das Dorf

## **3.3 Aussenantennen**

### **Art. 24**

#### **Anordnung/Gestaltung**

Aussenantennen sind so anzuordnen, dass sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Sie sind farblich auf die Umgebung abzustimmen und sollen nicht an gut einsehbaren Fassaden angebracht werden.

## **4. Ergänzende Bauvorschriften**

### **4.1 Abstandsvorschriften**

#### **Art. 25**

##### **Grosser und kleiner Grundabstand**

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/1.4, W2/1.6 und WG2 für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.

<sup>2</sup> Bei genauer Ost-/West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen.

<sup>3</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

#### **Art. 26**

##### **Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m heraufzusetzen.

<sup>2</sup> Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse sowie für Untergeschosse unter dauernd gewerblich genutzten Erdgeschossen in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

## Art. 27

### Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen, sofern die Verkehrssicherheit nicht tangiert wird, gegenüber Strassen und Plätzen in einem minimalen Abstand von 3.50 m erstellt werden. Ausgenommen davon sind die Umfahrungsstrasse und die Blumetshalde.

## Art. 28

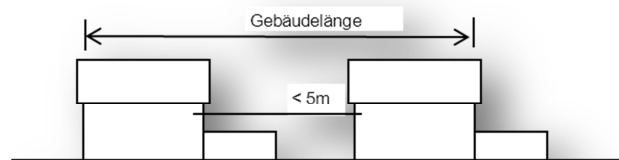
### Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen

Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihaltezonen) einen Abstand von 3.50 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist nicht zugelassen. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen.

## Art. 29

### Gebäudelänge

Bei Gebäudeabständen von weniger als 5 m wird die Gebäudelänge als Summe der Einzelgebäudelängen und der Gebäudeabstände (< 5 m) gemessen. Die Summe von Gebäudelängen und Gebäudeabständen darf in diesem Fall die maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 13 Abs. 1 nicht überschreiten.



## 4.2 Abstellplätze

## Art. 30

### Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Für Wohngebäude sind pro Wohnung

- bis 2 1/2 Zimmer

1 Abstellplatz/Garage

- ab 3 Zimmer

1 1/2 Abstellplätze/Garagen

und für Reihen- und Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze/Garagen pro Haus zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen für Besucher verfügbar zu halten.

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Garagenvorplätze können bei ausreichender Dimensionierung als Abstellplätze angerechnet werden.

<sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen, im speziellen für Büros, Läden, Gaststätten, Gewerbebauten und grosse Mehrfamilienhäuser, oder bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen, wird die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze nach dem erwarteten Verkehrsaufkommen und nach der "Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes" der Baudirektion ermittelt.

<sup>3</sup> Insbesondere in der Kernzone kann die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden. Bei Umbauten in der Kernzone KI sind Garagen und Autoabstellplätze möglichst in bestehenden Gebäudeteilen unterzubringen. Auf offene Rampenzufahrten ist zu verzichten.

<sup>4</sup> Garagen und Abstellplätze sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Grossflächige Garagenvorplätze sind durch Grünelemente zu gliedern.

<sup>5</sup> Fahrzeugabstellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

## **Art. 31**

### **Fahrräder und Kinderwagen**

Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen.

## **4.3 Spielplätze und Siedlungsausstattungen**

### **Art. 32**

#### **Spielplätze Bemessung**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind im Freien an gut geeigneter Lage Spielplätze mit einer Fläche von mind. 10%, bei Arealüberbauungen mind. 15% der Wohngeschossflächen anzuordnen.

In den Kernzonen können die Flächen den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

#### **Ausstattung**

<sup>2</sup> Die Spielplätze sind mit Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersstufen auszustatten und im Baugesuch darzustellen.

### **Art. 33**

#### **Abfall und Kompost**

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind geeignete Standorte für die Lagerung des Abfuhrgutes zu schaffen.

## **4.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

### **Art. 34**

#### **Zulässigkeit**

<sup>1</sup> In der Kernzone KI sind Energiekollektoren auf gut einsehbaren Dachflächen nur bei guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zugelassen.

#### **Einordnung**

<sup>2</sup> Energiekollektoren sind in allen Zonen grundsätzlich

- gut in die Umgebung einzuordnen;
- bezüglich Farbgebung, insbesondere der Kollektorrahmen, Armaturen und Leitungen auf das Gebäude abzustimmen;
- mit blendfreien Glasabdeckungen zu versehen.

Auf Schrägdächern sind sie

- dachbündig einzubauen;
- in einem Feld zusammenzufassen;
- in rechteckiger Form und parallel zu den Dachflächen/Dachlinien zu gestalten;
- so anzuordnen, dass sie die Horizontlinien nicht überschreiten.

Auf Flachdächern sind sie

- seitlich einzurücken und max. 1.20 m hoch auszuführen.

## **5. Schlussbestimmungen**

### **Art. 35**

#### **Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

### **Art. 36**

#### **Aufhebung bisherigen Rechts**

Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bauordnung der Gemeinde Dättlikon vom 22. Januar 1997.