



## **Beleuchtender Bericht**

### **Antrag Gemeinderat**

Nach Art. 9 Abs. 3 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten folgenden Antrag:

1. Die "Technische Revision Bau- und Zonenordnung" vom 18. Mai 2025 wird festgesetzt:
  - a. Bau- und Zonenordnung
  - b. Bericht zu den Einwendungen
  - c. Zonenplan nach Änderung
  - d. Kernzonenplan
2. Vom Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. August 2024 wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, zwingend notwendige Änderungen an der "Technischen Revision der Bau- und Zonenordnung" in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

### **Unterlagen**

Alle zur Revision gehörenden Unterlagen stehen online unter [www.daettlikon.ch](http://www.daettlikon.ch) zur Verfügung und liegen bis zur Abstimmung vom 18. Mai 2025 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Dättlikon, Kirchgasse 1, 8421 Dättlikon, zur öffentlichen Einsicht auf.

## **Ausgangslage**

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dättlikon stammt vom 26. September 2011. Seit der letzten Revision haben sich die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen verändert. Zudem wurden in der Anwendung des Rechtsmittels vereinzelte Vollzugsmängel erkannt, welche es mittels Optimierungen und/oder Präzisierungen zu beheben gilt.

Um den Anforderungen der geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton gerecht zu werden und die Erfahrungen aus der Praxisanwendung des Rechtsmittels einfließen zu lassen, wurde das Planungsinstrument einer technischen Revision unterzogen.

## **Verfahren**

### **Vorprüfung**

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 1. Vorprüfung und 2. Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsberichten vom 12. Juni 2023 und 11. Dezember 2024 zur Revision Stellung genommen. Die aufgrund der Stellungnahmen angepassten Inhalte der Revisionsvorlage können dem Kapitel 1.4 des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV vom 30. August 2024 entnommen werden.

### **Öffentliche Auflage und Anhörung**

Die Revisionsvorlage wurde am 19. März 2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.

Die **öffentliche Auflage** gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz erfolgte vom 22. März 2024 bis 21. Mai 2024. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Zu Beginn der öffentlichen Auflage wurde die Bevölkerung am 22. März 2024 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Revision informiert.

Nachgelagert zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Die **Anhörung** dauerte vom 29. Mai 2024 bis zum 28. Juli 2024. Es ging eine Stellungnahme der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) ohne Anträge oder Empfehlungen zur technischen Revision der Bau- und Zonenordnung ein.

Insgesamt gingen im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung 2 **Einwendungen** mit total 10 Anträgen zur technischen Revision der BZO ein. Zu den Einwendungen und deren Umgang wird im Bericht zu den Einwendungen vom 4. April 2025 Stellung genommen.

### **Festsetzung (vorliegend)**

Der Gemeinderat hat die "Technische Revision Bau- und Zonenordnung" mit Beschluss vom 13. November 2024 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

### **Genehmigung und Inkraftsetzung (ausstehend)**

Nach Festsetzung an der Urne, werden die Unterlagen der "Technischen Revision Bau- und Zonenordnung" der kantonalen Baudirektion zur Genehmigung überwiesen.

Der Genehmigungsentscheid wird zusammen mit dem Festsetzungsentscheid während 30 Tagen veröffentlicht (§ 5 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz). Gegen den Festsetzungsbeschluss sowie gegen den Genehmigungsentscheid der Baudirektion kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden (§§ 329 ff. PBG).

Nach Eintritt der Rechtskraft der genehmigten Planung erfolgt die Inkraftsetzung der "Technischen Revision Bau- und Zonenordnung" durch Beschluss des Gemeinderates. Die Inkraftsetzung wird publiziert.

## **Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung**

Die **wichtigsten Änderungen** sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Die ausführlichen Erläuterungen aller Planungsinhalte können Sie dem erläuternden Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. August 2024 zur technischen Revision entnehmen.

### **Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

#### Was ist die IVHB?

Die IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls harmonisiert, d.h. die Begrifflichkeiten angepasst haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

#### Neue Begrifflichkeiten

Aufgrund der IVHB werden die folgenden Begrifflichkeiten in der BZO ersetzt:

<b>Alt</b>	<b>Neu</b>
◆ Gewachsenes Terrain	◆ Massgebendes Terrain
◆ Besondere Gebäude	◆ Klein- und Anbauten
◆ Gebäudehöhe	◆ Fassadenhöhe
◆ Firsthöhe	◆ Gesamthöhe

Das massgebende Terrain ersetzt den bisherigen Begriff "gewachsenes Terrain". Beim massgebenden Terrain wird im Vergleich zum gewachsenen Terrain bzw. dessen Auslegung immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurück liegen, spielen keine Rolle mehr.

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss § 2a. ABV eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten.

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend, und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Gebäude können dadurch in Zukunft geringfügig höher gebaut werden.

Die maximale Höhe eines Gebäudes wurde bisher mittels Gebäude- und Firsthöhe definiert. Neu wird mit dem Begriff der Gesamthöhe die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Das Mass der Gesamthöhe setzt sich daher aus der bisherigen Gebäudehöhe und der dazugehörigen Firsthöhe zusammen. Der obere Messpunkt

entspricht - wie bei der Fassadenhöhe - neu der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

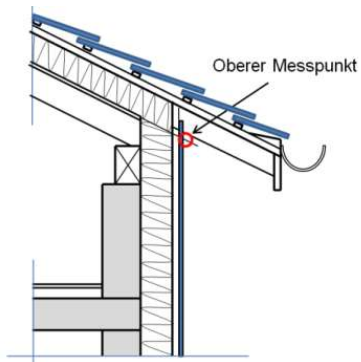


Abbildung 1 Schema oberer Messpunkt Fassadenhöhe

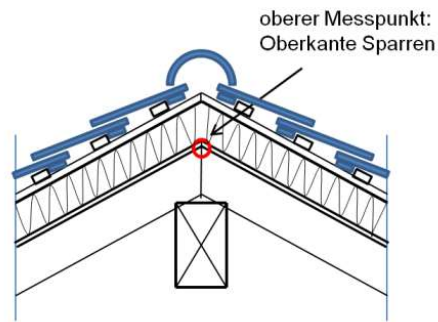


Abbildung 2 Schema oberer Messpunkt Gesamthöhe

### Neue Handhabung

Für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und Loggien ohne heiztechnische Installationen (Gebäudeteile die dem Energiesparen dienen) gilt gemäss kantonaler Gesetzgebung (§ 13 Abs. 2 ABV) neu ein pauschaler Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer. Die bisher festgelegten Baumassenziffern für Wintergärten werden gestrichen.

### **Mehrwertausgleich**

#### Was ist der Mehrwertausgleich?

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erhebliche planungsbedingte Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden wurden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, bis zum 1. März 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

#### Kommunale Mehrwertabgabe

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde ein Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % (Verzicht) und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert, welcher durch eine Planungsmassnahme entsteht. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in einen kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Die Gemeinde Dättlikon sieht vor, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Es wird zukünftig mit keinem grösseren Bevölkerungswachstum gerechnet. Entsprechend werden auch keine

(grösseren) Ein- und Umzonungen oder Gestaltungsplanungen erwartet. **Die Gemeinde Dättlikon möchte daher auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichten.**

### **Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung und übergeordnetem Recht**

Für die Bau- und Zonenordnung sollen entsprechend der bisherigen Praxiserfahrung sowie dem geänderten übergeordnetem Recht vereinzelte Optimierungen und Präzisierungen vorgenommen werden.

#### Kernzone

- ◆ Bei besonders guten Projekten – im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung – können in der Kernzone neu Abweichungen (z.B. bei Dach-, Fassade- und Umgebungsgestaltung) zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus.
- ◆ Bei Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) sind neu, abgesehen von Satteldächern, auch andere Dachformen zulässig, insofern sich diese gut einordnen.
- ◆ Die Dächer von Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) sind neu nicht mehr zwingend mit Tonziegeln von brauner bis rote Farbe einzudecken. Es dürfen auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, insofern sich diese gut ins Ortsbild einfügen.
- ◆ Die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten wird in der Kernzone K I auf  $\frac{1}{4}$  und in der Kernzone K II auf  $\frac{1}{3}$  der betreffenden Fassadenlänge erhöht.
- ◆ Die zulässige Lichtfläche für Dachflächenfenstern wird erhöht. In der Kernzone K I beträgt diese neu  $0.4 \text{ m}^2$  und in der Kernzone K II  $0.6 \text{ m}^2$ .

#### Wohnzonen

- ◆ Die Nutzweise der Wohnzonen wird dahingehend präzisiert, dass "Airbnb", "Bed and Breakfast-Betriebe" und ähnliche Nutzungen als Beherbergungsbetriebe angesehen werden und in den Wohnzonen somit unzulässig sind.
- ◆ Wie bis anhin sind die summierten Flächen aller Klein- und Anbauten (ehemals besondere Gebäude) bis 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht an die Baumassenziffer anrechenbar. Bei Grundstücken unter  $500 \text{ m}^2$  anrechenbarer Grundstücksfläche sind neu bis max.  $50 \text{ m}^2$  Klein- und Anbauten nicht anrechenbar. So wird sichergestellt, dass auch bei kleineren Grundstücken mind. eine Klein- und Anbaute im Ausmass von  $50 \text{ m}^2$  erstellt werden kann.
- ◆ Bisher waren Flachdächer, ungeachtet ihrer Grösse, zu begrünen. Neu wird festgehalten, dass dies bei kleineren Flachdächern (kleiner als  $40 \text{ m}^2$ ) nicht gilt.
- ◆ Die zulässige Lichtfläche für Dachflächenfenstern wird erhöht und beträgt neu  $0.8 \text{ m}^2$ .
- ◆ Neu sind gestufte Stützmauern mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurückzusetzen.

#### Zonenübergreifende Vorschriften

- ◆ Die Ermittlung der Anzahl zu erstellenden Abstellplätzen für Fahrräder erfolgt neu über die jeweils gültige VSS-Norm.
- ◆ Abstellflächen für Kinderwagen müssen neu nur noch bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens je drei Zimmern bereitgestellt werden.
- ◆ Die bisherige Bestimmung zu Solaranlagen wird gestrichen, da die Erstellung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie durch übergeordnetes Recht geregelt wird. Neu wird ausschliesslich auf das übergeordnete Recht verwiesen.

## Anpassungen am Kernzonenplan

Die Abgrenzung der Kernzonen wurden im Zonenplan der BZO überprüft. Dabei wurden kleinere Differenzen zwischen dem im Kernzonenplan abgebildeten Verlauf der Kernzonen und dem im Zonenplan abgebildeten Verlauf festgestellt. Mit vorliegender Revision werden die entsprechenden Differenzen bereinigt. Bei den Bereinigungen handelt es sich um keine materiellen Änderungen, da die Ausdehnung der Kernzone bereits durch den Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt wird.

Grundstück Nr. 106

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

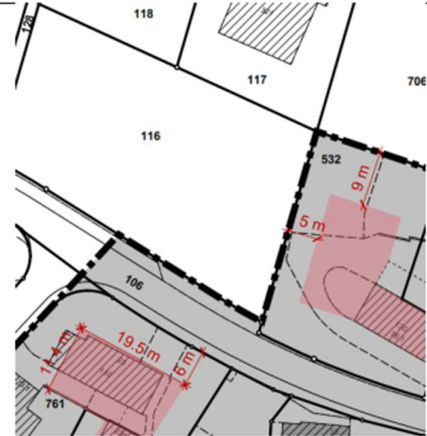
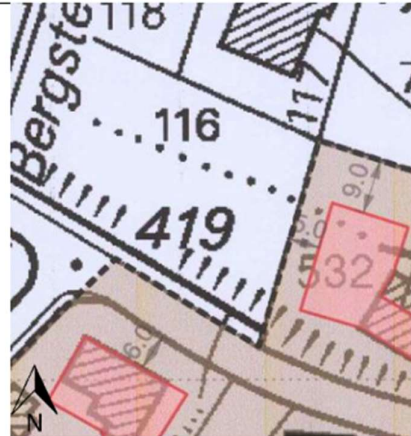
Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- K II

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- K II



Grundstücke Nrn. 767 und 606

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

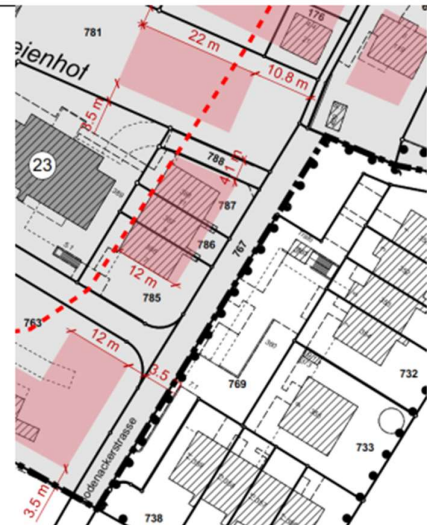
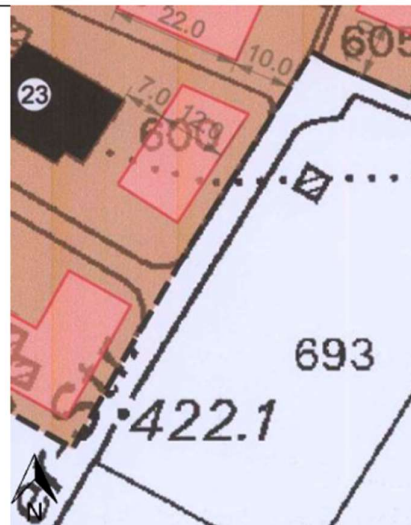
Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- K I

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- K I
- Ortskern mit spez. Merkmalen





Grundstücke Nr. 573

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

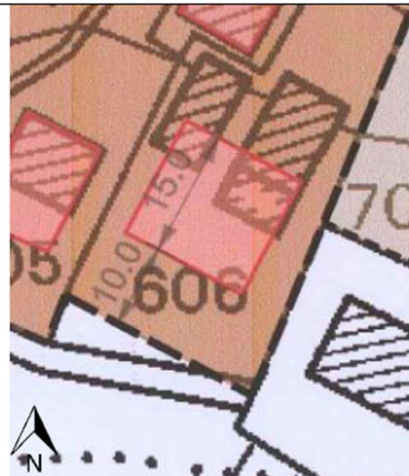
Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- K I

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- K I
- Ortskern mit spez. Merkmalen



Grundstücke Nrn. 251 und 267

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

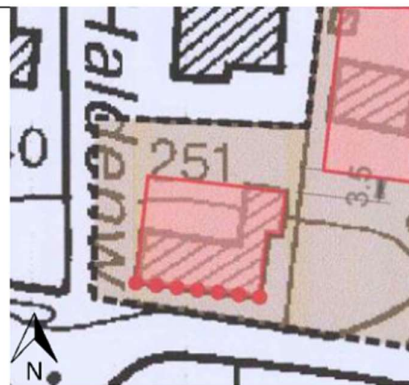
Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
- K II

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
- K II



Grundstücke Nrn. 572 und 573

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

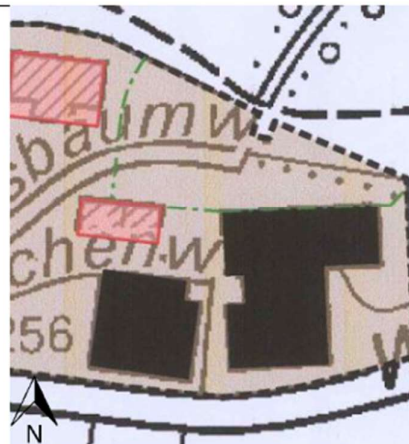
Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26.09.2011

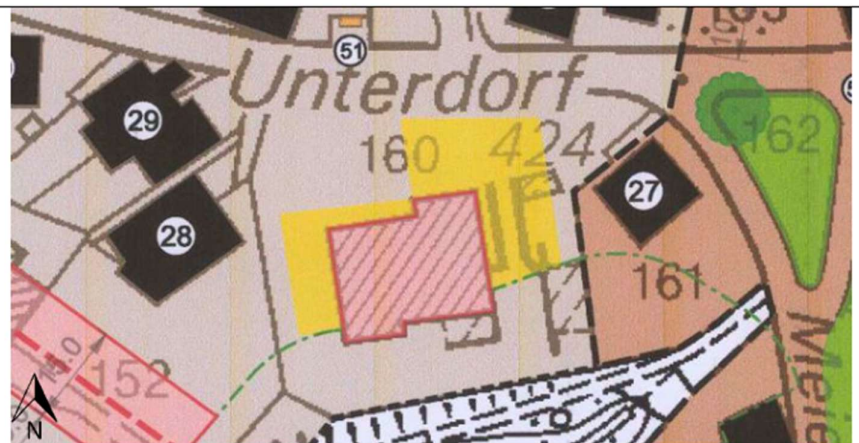
- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- K II
- Waldabstandslinie

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- K II
- Waldabstandslinie



◆ Der Baubereich für eingeschossige Bauten im Bereich des Gasthofs "Traube" wurde aufgehoben.  
Kernzonenplan Stand 26.09.2011



- Revidierter Kernzonenplan



- 8/35



Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- Bez. Fassaden / Baufluchten
- Gärten
- Bäche
- K II
- Waldabstandslinie

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- Bez. Fassaden / Baufluchten
- Gärten
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- Bäche
- K II
- Raumwirksame Mauern
- Ortskern mit spez. Merkmalen
- Waldabstandslinie

Kernzonenplan Stand 26.09.2011



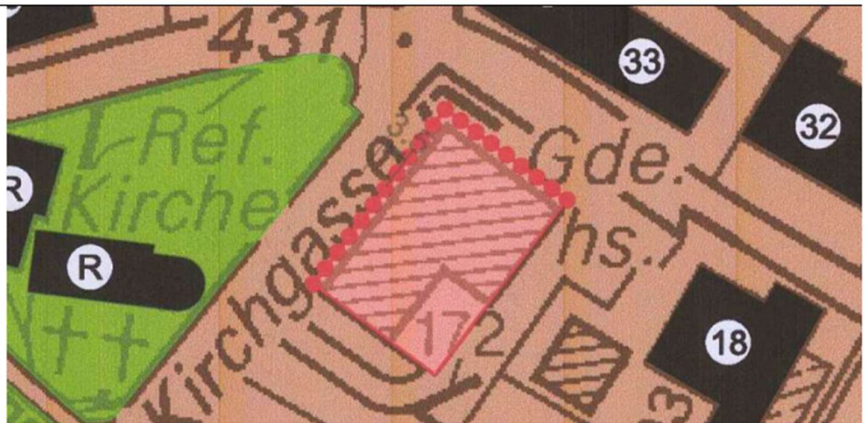
Revidierter Kernzonenplan



- ◆ Der Neubau des Gemeindehauses wurde im Kernzonenplan als "bezeichnetes Gebäude" aufgenommen.  
Kernzonenplan Stand 26.09.2011

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- Gärten
- Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
- K I



Revidierter Kernzonenplan



Legende KP revidiert

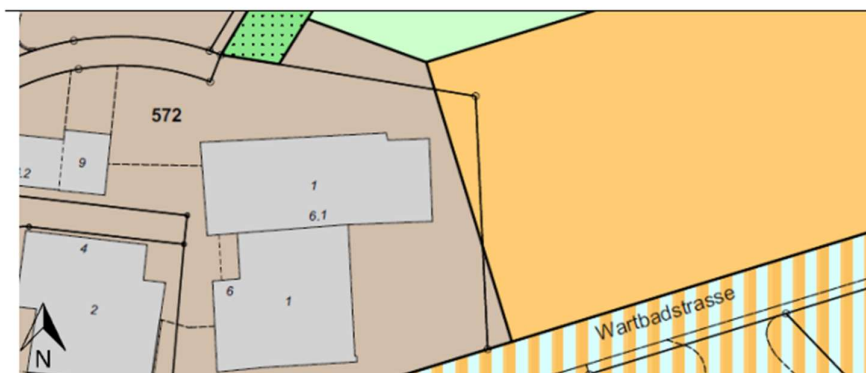
- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
- Gärten
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- K I
- Raumwirksame Mauern

## Anpassungen am Zonenplan

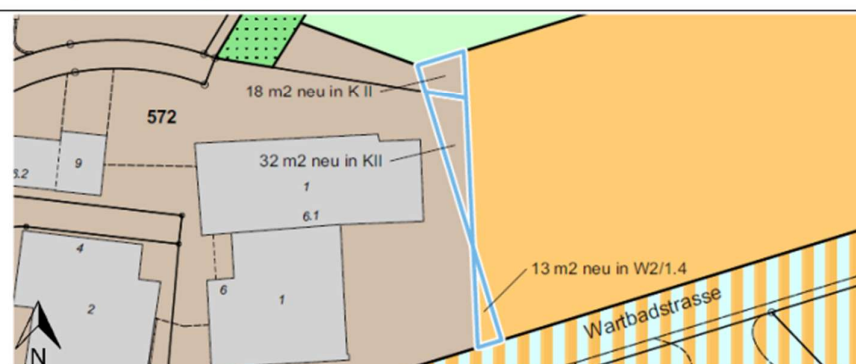
Die Überprüfung der Bauzonenkapazität (vgl. Kapitel 3 im Planungsbericht nach Art. 47 RPV) zeigt, dass die Gemeinde Dättlikon über genügend Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre verfügt. Es werden dementsprechend keine zusätzlichen Reserven geschaffen. Am Zonenplan werden ausschliesslich kleinere Zonen- / Grenzkorrekturen, sogenannte Arrondierungen, vorgenommen.

Grundstücke Nrn. 572 und 573

Zonenplan Stand 26.09.2011



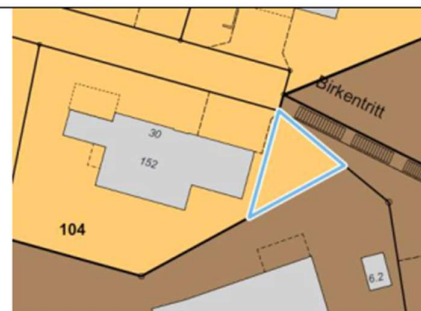
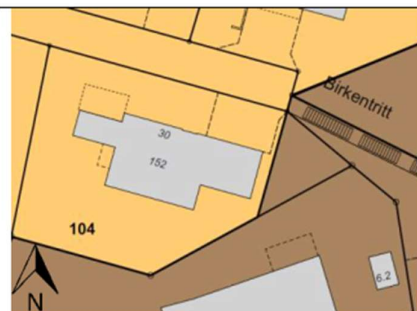
Zonenplanänderung



Grundstück Nr. 104

Zonenplan Stand 26.09.2011

Zonenplanänderung



Grundstück Nr. 795

Zonenplan Stand 26.09.2011

Zonenplanänderung



## Einwendungen – Behandlung (inkl. Bericht)

### Einwendung Nr. 1

#### Antrag 1

Antrag

Es wird der Antrag gestellt, Art. 14 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO wie folgt zu fassen:

#### Art. 14

##### Grundmasse

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

	W 1.4	W 1.6	WG 1.6
- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m
- Fassadenhöhe max.	7.50 m <sup>1)</sup>	7.50 m <sup>1)</sup>	7.50 m <sup>1)</sup>
- Gesamthöhe max.	11.00 m	12.50 m	12.50 m
- Grenzabstände			
kleiner Grundabstand mind.	5.00 m	5.00 m	5.00 m
grosser Grundabstand mind.	8.00 m	10 m	10 m
Klein- und Anbauten mind.	3.50 m	3.50 m	3.50 m

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

Eventualiter könnte Artikel 7 des Gestaltungsplans "Breiti" mit einem 2. Absatz ergänzt werden:

Öffentlicher Gestaltungsplan "Breiti":

#### Artikel 7 Dachform

Von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung über die Dachform kann abgewichen werden, wenn das Projekt (Neu-, Ersatz- und Umbauten) eine einwandfreie Einordnung gewährleistet.

*Die maximale (traufseitige) Fassadenhöhe bei zulässigen Flachdachbauten darf 9.00 m nicht übersteigen.*

Begründung

Für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild auch andere Dachformen als Steildachformen, namentlich Flachdächer, zulässig (Art. 14 Abs. 1 BZO; Art. 15 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO). Da die Messweise der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten von der Messweise des bisher verwendeten Begriffs "Gebäudehöhe" abweicht (neu werden auch offene Geländer in Anschlag gebracht), wird die maximale Fassadenhöhe von Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, statt auf 7.50 m auf 9.00 m festgesetzt (Art. 14 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO). In diesem Zusammenhang ist die Beschränkung auf Bauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, allerdings nicht

stimmig und verhindert eine sinnvolle Nutzung des Attikageschosses über einer Gewerbehalle zu Wohnzwecken. Entsprechend sollte die maximale Fassadenhöhe für sämtliche Gewerbebauten, auch für jene mit einem Wohnanteil, auf 9.00 m festgesetzt werden.

Nach Art. 7 des Öffentlichen Gestaltungsplans "Breiti" kann von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung über die Dachform abgewichen werden, wenn das Projekt (Neu-, Ersatz- und Umbauten) eine einwandfreie Einordnung gewährleistet. Mithin sind im Perimeter des Gestaltungsplangebiets unter anderem ebenfalls Flachdächer erlaubt. Konsequenterweise sollte die maximale Fassadenhöhe auch für Flachdachbauten in diesem Gebiet statt auf 7.50 m auf 9.00 m festgesetzt werden.

Für die am Hang oberhalb der Bluemetshalde ausgeschiedene Wohnzone W 1.4 besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Da diese Lage wohl am ehesten Terrassenbauten erlaubt, wird der künftige Gestaltungsplan mit grosser Wahrscheinlichkeit erlauben, von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung über die Dachform abzuweichen. Damit Flachdachbauten mit Dachterrassen nicht illusorisch werden, müsste die maximale Fassadenhöhe für solche Bauten auch in diesem Gebiet auf 9.00 m festgesetzt werden.

Stellungnahme GR

#### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Wie bis anhin, erhöht sich die maximale Fassadenhöhe (ehemals Gebäudehöhe) in der WG1.6 (ehemals WG2) bei Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, auf 9.00 m. Für darauf aufbauende Attikageschosse erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seite gemäss § 280 Abs. 2 PBG um maximal 3.3 m.

Entsprechend Art. 15 Abs. 1 Revisionsentwurf konnten Flachdächer auf Gewerbebauten bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild zugelassen werden. Die bestehende Regelung zielt grundsätzlich darauf ab, Gewerbebauten in der Wohn- und Gewerbezone (voraussichtlich insbesondere im Gebiet Bluementshalde) zu fördern. Gemäss heutigem Überbauungsstand wurde von dieser Möglichkeit bisher nicht Gebrauch gemacht - die Gemeinde Dättlikon weist in der Wohn- und Gewerbezone keine Flachdachbauten auf. Flachdachbauten im Rahmen von Gestaltungsplänen müssen den erhöhten Anforderungen gemäss PBG gerecht werden.

Der öffentliche Gestaltungsplan "Breiti", welcher von der Baudirektion am 17. Juli 2006 (105/2006) genehmigt wurde, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Entsprechend sind auch keine Anpassungen an den dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Vorschriften möglich.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass eine weitergehende Lockerung der zulässigen Dachformen eine starke visuelle Veränderung der bestehenden Siedlungsstruktur mit sich bringen würde und die heute vorhandene, ruhige und homogene Dachlandschaft dadurch beeinträchtigt werden könnte. Im Sinne der Gewerbeförderung sollen auf reinen Gewerbebauten in der Wohn- und Gewerbezone - wie bis anhin - Flachdächer zulässig sein, insofern diese sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

Antrag	<p><b>Antrag 2</b></p> <p>Es wird der Antrag gestellt, Art. 15 Abs. 2 Revisionsentwurf BZO wie folgt zu fassen:</p>
Begründung	<p><b>Art. 15</b></p> <p><b>(...)</b></p> <p><b><i>Bedachungsmaterial</i></b></p> <p><i><sup>2</sup> Für die Bedachung sind farblich dezente, ortsübliche Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen sind zulässig. <u>Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen.</u></i></p>
Stellungnahme GR	<p>Wie bereits die bisherige BZO (Art. 14 Abs. 2) enthält auch die Revisionsvorlage die Pflicht, Flachdächer fachgerecht zu begrünen (Art. 15 Abs. 2). Für Hauptgebäude sind Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig, nämlich für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sowie im Perimeter des Gestaltungsplangebiets "Breiti". Im Wesentlichen geht es daher um Nebengebäude, mithin um Klein- und Anbauten. Abgesehen von der Unverhältnismässigkeit einer Dachbegrünung bei Klein- und Anbauten von weniger als 10 m<sup>2</sup> ist die fachgerechte Begrünung eines Flachdaches problematisch und äusserst aufwendig im Unterhalt, da eine extensive Begrünung innerhalb weniger Jahre von Wiesenkräutern besiedelt und verdrängt wird, wenn das Flachdach in der Nähe von Wies- und Weideland liegt. Entsprechend sollte die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern aufgehoben oder doch zumindest relativiert werden.</p>
	<p><b>Teilweise berücksichtigt</b></p> <p>Entscheidung GR:</p> <p>Die vorgebrachten Erläuterungen scheinen insofern schlüssig, dass die Pflicht zur Begrünung von untergeordneten Flachdächern unverhältnismässig erscheint, da der ökologische Mehrwert verschwindend klein ist.</p> <p>Dennoch ist der Gemeinderat der Auffassung, dass die Begrünung von grösseren Flachdächern einerseits aus ökologischer, aber auch aus gestalterischer Sicht (bspw. Einsehbarkeit in Hanglagen), zweckmässig ist.</p> <p>Der Art. 15 Abs. 2 Revisionsentwurf BZO wird wie daher folgt präzisiert:</p> <p>"(...). Flachdächer mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> sind fachgerecht zu begrünen."</p> <p>Der Schwellenwert von 40 m<sup>2</sup> entspricht in etwa der Fläche einer Doppelgarage.</p>



Antrag	<p><b>Antrag 3</b></p> <p>Es wird der Antrag gestellt, den Öffentlichen Gestaltungsplans "Breiti" wie folgt zu ergänzen:</p> <p><b>Artikel 4<sup>bis</sup>      Anrechenbare Grundstücksfläche für Nutzungsziffer</b></p> <p><i>Servitutsflächen, die der Feinerschliessung dienen, werden für die Berechnung der minimalen und maximalen Baumassenziffer angerechnet.</i></p> <p>Eventualiter könnte ein neuer Artikel 4<sup>bis</sup> auch wie folgt lauten:</p>
Begründung	<p><b>Artikel 4<sup>bis</sup>      Maximale Baumassenziffer</b></p> <p><i>Für mit einem servitutarisch gesicherten Zufahrtsweg zu einem anderen Grundstück belastete Grundstücke wird die maximale Baumassenziffer auf 1.9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgesetzt.</i></p> <p>Statt der bisherigen "massgeblichen Grundfläche" ist neu die anrechenbare Grundstücksfläche Bezugsgrösse für die Baumassenziffer. Bisher zählten Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhten, zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstücksinternen Erschliessung dienten oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob sie der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt (§ 259 Abs. 2 PBG). Gemäss dem Leitfaden der Baudirektion zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017 kann dies dazu führen, dass ein heute anrechenbarer servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg nicht mehr angerechnet werden darf.</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan "Breiti" wurde festgelegt, dass die Erschliessung der im Perimeter des Gestaltungsplangebiets liegenden Grundstücke nicht über die Umfahrungsstrasse erfolgen darf (Art. 10 Öffentlicher Gestaltungsplan "Breiti"). Um den Zugang zu den Grundstücken entlang der Umfahrungsstrasse von Seiten der Breitistrasse zu ermöglichen, müssten Fuss- und Fahrwegdienstbarkeiten eingeräumt werden. Falls die entsprechenden Servitutsflächen als Verkehrsflächen der Feinerschliessung qualifiziert und für die Berechnung der Baumassenziffer nicht mehr angerechnet werden, reduziert sich die Bebauungsdichte beträchtlich; zudem handelt es sich für die betroffenen Grundstücke allenfalls um eine entschädigungspflichtige Abzonung. Um die ursprünglich geplante Bebauungsdichte beizubehalten, ist sicherzustellen, dass diese Flächen weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu zählen sind oder die Baumassenziffer wäre für die betroffenen Grundstücke angemessen zu erhöhen.</p>
Stellungnahme GR	<p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p>Entscheidung GR:</p> <p>Der öffentliche Gestaltungsplan "Breiti", welcher von der Baudirektion am 17. Juli 2006 (105/2006) genehmigt wurde, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Entsprechend sind auch keine Anpassungen an den dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Vorschriften möglich.</p> <p>Wie eingangs unter Kapitel 4 des Planungsberichtes zur Technischen Revision der Bau- und Zonenordnung beschrieben, bleiben rechtsgültige</p>

Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Die im Rahmen des Gestaltungsplanes für die festgelegte Baumassenziffer massgebende Definition der Grundstücksfläche bleibt daher - bis zu einer allfälligen Anpassung (Harmonisierung) des Gestaltungsplanes - unverändert.

#### Antrag 4

Antrag

Es wird der Antrag gestellt, Art. 13 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO wie folgt zu fassen:

#### **Art. 13** **Nutzweise**

*<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe (dauernde und regelmässige Angebote auf Airbnb, Bed and Breakfast-Betriebe, etc.) sind unzulässig.*

Begründung

Bereits in der bisherigen BZO werden hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe in Wohnzonen untersagt (Art. 12 Abs. 1 BZO). Art. 13 Abs. 1 Revisionsentwurf BZO enthält nun eine beispielhafte Aufzählung von hotelähnlichen Nutzungen und Beherbergungsbetrieben; so sollen namentlich Airbnb sowie Bed and Breakfast-Betriebe darunterfallen.

Mit der vorgesehenen beispielhaften Aufzählung erfolgt eine wesentliche Einschränkung der zulässigen Nutzung in Wohnzonen. Dies erscheint problematisch; ein umfassendes Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Zimmern in der eigenen Wohnung, eine Einliegerwohnung oder der eigenen Wohnung beispielsweise während einer Ferienabwesenheit wird kaum durchsetzbar sein. Wenn in der Revisionsvorlage nicht ohnehin auf eine beispielhafte Aufzählung von hotelähnlichen Nutzungen verzichtet werden soll, dürfte es daher genügen, wenn dauernde und regelmässige Angebote auf entsprechenden Plattformen beispielhaft genannt werden.

Stellungnahme GR

#### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Die im Rahmen der Revision vorgenommene Präzisierung hinsichtlich Air-bnb und Bed and Breakfast-Betrieben entspricht einem öffentlichen Interesse der Bevölkerung von Dättlikon. Durch die vorgeschlagene Präzisierung in den Vorschriften würde - insbesondere hinsichtlich des Terms "regelmässig" - zusätzlicher Auslegungsspielraum geschaffen, welcher den Vollzug in der Praxis erschweren könnte.

## Einwendung Nr. 2

### Antrag 1

Antrag

Auf eine Aufteilung der Kernzonen ist zu verzichten.

Begründung

Aufgrund der Grösse ist es nicht ersichtlich, weshalb zwei Kernzonen bestehen. Es gibt künftig nur noch eine Kernzone.

Stellungnahme GR

#### Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

Gemäss § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Gemäss dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI), in welchem auch der Dorfkern von Dättlikon aufgeführt ist, sind die Schutzziele des Inventars auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne zu sichern.

Um den Schutzzielen des kantonalen Inventars gerecht zu werden, ist der im KOBI gekennzeichnete Ortskern (Baugruppe mit speziellen Merkmalen) in der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Dättlikon der Kernzone K I, in welcher hinsichtlich der ortsbaulichen Gestaltung höhere Anforderungen gelten, zugeteilt. Die östlich und westlich gelegenen Kernzonen K II, welche ebenfalls im Ortsbildperimeter gemäss KOBI zu liegen kommen, dienen als Übergangsbereich. In der Kernzone K II gelten, verglichen mit den Vorschriften der Kernzone K I, entsprechend gelockerte Bestimmungen.

Um bei einer Vereinheitlichung der beiden Kernzonen K I und K II auch weiterhin eine Entwicklung entlang der Zielsetzungen gemäss KOBI sicherzustellen, müssten in der zusammengeführten Kernzone voraussichtlich gesamthaft die strengereren Bestimmungen der Kernzone K I geltend gemacht werden. Eine entsprechende Verschärfung erachtet der Gemeinderat als nicht zweckmässig.

### Antrag 2

Antrag

Der bisherige Art. 5 Abs. 2 (Beratung) der BZO ist beizubehalten.

Begründung

Es ist nicht mehr ersichtlich, in welcher Form die Gemeinde die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch unentgeltliche fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft fördert.

Stellungnahme GR

#### Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

Bereits unter Art. 6 Revisionsentwurf BZO wird festgehalten, dass bei Bauvorhaben in der Kernzone ein frühzeitiger Kontakt zur Baubehörde empfohlen wird. Es versteht sich aus Sicht des Gemeinderates von selbst, dass dies - insofern Bedarf besteht - eine entsprechende unentgeltliche Erstberatung inkludiert. Eine weitere Präzisierung ist nicht notwendig.

### Antrag 3

Antrag

"Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche der "ausgeprägten Platz- und Strassenräume" sind mit Bezug auf das Ortsbild als Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten." Dieser neue Abschnitt (Art. 8 Abs. 4 BZO) ist zu löschen.

Begründung

Es hat damit eine weitere Einschränkung der Gestaltung durch die Grundeigentümer zur Folge. Zudem genügt der Art. 3 BZO.

Weiter ist gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) Dättlikon Unterdorf ein IVS-Objekt nationaler Bedeutung, mit historischem Verlauf, jedoch ohne Substanz im Bereich des Gebäudes Assek.-Nr. 71 und daher nicht Teil des Bundesinventars.

Vielmehr gilt:

Gemäss IVS ist Ausserdorf ein IVS-Objekt nationaler Bedeutung mit historischem Verlauf mit Substanz und somit Teil des Bundesinventars (ZH 30.3). Somit wären vielmehr die Aussenräume Ausserdorf in diesen Raum einzubeziehen. Aufgrund historischer Gründe müsste auch die Kirchgasse miteinbezogen werden, da die alten Wege durch die Kirchgasse führten und nicht durchs Unterdorf.

Stellungnahme GR

#### **Nicht berücksichtigen**

Entscheidung GR:

Die in den Kernzonenplan abgebildeten "Ausgeprägten Platz- und Strassenräume" sowie die zugrundeliegende Zielsetzung wurden aus dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung (KOBI) übernommen.

Das KOBI verfolgt das Schutzziel, dass die bezeichneten Bereiche der "ausgeprägten Platz- und Strassenräume" mit Bezug auf das Ortsbild als Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten sind. Gemäss KOBI sind die Schutzziele des Inventars auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne zu sichern.

Einträge im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verfolgen grundsätzlich das Ziel, historische Verkehrswege im Sinne von wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen. Auf kantonomer Stufe bezeichnet das KOBI hingegen ausgeprägten Platz- und Strassenräume, welche aufgrund ihrer Gliederung und Ausgestaltung von Bedeutung für das Ortsbild sind.

	<p><b>Antrag 4</b></p> <p>Der bisherige Text von Art. 10 Abs. 7 BZO (ehemals Art. 9 Abs. 7 BZO) ist beizubehalten oder allenfalls durch das Wort "wenig" zu ersetzen.</p>
	<p><b>Art. 10</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Lichtbänder</b></p> <p><sup>7</sup> Auf <i>schlecht nicht gut</i> einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. (..)</p> <p>oder</p> <p><sup>7</sup> Auf <i>wenig nicht gut</i> einsehbaren Dachflächen können spezielle Dachfenster zu einzelnen, vertikalen Lichtbändern zusammengefasst werden. (..)</p>
<p>Begründung</p> <p>Stellungnahme GR</p>	<p>Zwischen nicht gut und schlecht einsehbar ist ein grosser Unterschied.</p> <p><b>Nicht Berücksichtigen</b></p> <p>Entscheidung GR:</p> <p>Der vorgebrachte Antrag würde zu einer Verschärfung der Vorschrift führen. Es gibt deutlich mehr Dächer, die "nicht gut" einsehbar sind, als solche die "schlecht" einsehbar sind. Eine entsprechende Verschärfung ist nicht im Sinne des Gemeinderates.</p>
	<p><b>Antrag 5</b></p> <p>Die Grösse der Dachflächenfenster in der Kernzone I ist mit 0.4 m<sup>2</sup> (Art. 10 Abs. 6 BZO) zu klein.</p>
<p>Begründung</p> <p>Stellungnahme GR</p>	<p>Das Zürcher Baurekursgericht hat die Beschwerde der Stadt Illnau-Effretikon gutgeheissen. Dadurch sind künftig in der Kernzone I grössere Dachfenster möglich. Es ist also das grösstmögliche Mass anzustreben.</p> <p><b>Nicht berücksichtigen</b></p> <p>Entscheidung GR:</p> <p>Die revidierte BZO der Stadt Illnau-Effretikon hält unverändert fest, dass in der vom kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung (KOBI) betroffenen Teil der Kernzone K I Dachflächenfenster im Ausmass von maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig sind.</p> <p>Das Baurekursgericht befasste sich im Rahmen der Entscheide Nrn. 0016/2024 und 0017/2024 mit der Frage, ob in der Kernzone K I (ausgenommen des Bereichs des KOBI) Dachflächenfenster mit bis zu maximal 1.00 m<sup>2</sup> Glasfläche recht- und zweckmässig seien. Der diesbezügliche Rekurs der Stadt Illnau Effretikon wurde gutgeheissen.</p> <p>Im Falle der Gemeinde Dättlikon liegt die gesamte Kernzone (K I und K II) innerhalb des KOBI. Der vorgebrachte Baurekursgerichtsentscheid kann entsprechend nicht auf die BZO der Gemeinde Dättlikon übertragen werden.</p>



## Antrag 6

Antrag

Die Aufhebung des im Kernzonenplan eingetragenen Baubereichs auf den Grundstücken Nrn. 821 und 822 wird aufgrund der nicht belegten Synoptischen Gefahrenkarte begründet. Darauf ist zu verzichten. Vielmehr ist eine Erweiterung einzuzeichnen.

Begründung

Die abgebildete Gefahrenkarte zeigt die maximale Gefährdung innert 300 Jahren, während die einzelnen Karten folgendes anzeigen:

- Wassertiefenkarte bei HQ 30 von < 0.25 m ebenso bei HQ 300.
- Intensitätskarte Massenbewegungen bei MB 30 keine und bei MB 300 schwach.

Die Gemeinde stellte das Gebäude Assek.-Nr. 71 unter Schutz. Aufgrund der Schutzwürdigkeit betreffs Gebäudealter ist das Baufeld (ehemaliges Schulhaus) beizubehalten. Es ist zudem aufgrund des früheren Zustands so zu erweitern, wie es ursprünglich gewesen ist. Das ehemalige Baufeld ist somit südlich bis an die Strasse Unterdorf zu erweitern.

Stellungnahme GR

### Nicht berücksichtigen

Entscheidung GR:

Gemäss Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz (GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Der im Rahmen der Revision aufgehobene Baubereich liegt zudem innerhalb des ca. 8.70 m breiten Uferstreifens gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Innerhalb dieses Bereichs dürfen gemäss Art. 41c GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.

Darüber hinaus besteht entlang des Dorfbachs im betroffenen Abschnitt und auf dem betroffenen Grundstück eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Gemäss Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wasserbau (WBG) ist der Hochwasserschutz in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen zu gewährleisten.

An der Aufhebung des entsprechenden Baubereichs wird daher festgehalten.

### **Fazit und Empfehlung**

Mit der Revision wird am "Status quo" so gut wie möglich festgehalten und die übergeordneten Vorgaben nur soweit nötig übernommen (u.a. Harmonisierung der Baubegriffe / kommunaler Mehrwertausgleich / Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung). Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird basierend auf der Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels optimiert und präzisiert.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen, damit die Bau- und Zonenordnung auf die übergeordneten Vorgaben zweckmässig abgestimmt wird.

# Abstimmungstext

## Bau- und Zonenordnung vom 18. Mai 2025

Die Gemeinde Dättlikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

### 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	K I	III
- Kernzone II	K II	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1.4	W 1.4	II
- Wohnzone 1.6	W 1.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 1.6	WG 1.6	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:

Kernzonenplan Dorf und  
Bluemetshalden

1:1000

Waldabstandslinienpläne

Haumesser / Läbalg 1:500

Buck / Böckli / Oberdorf 1:500

Chliwisli / Niderwis 1:1000

Unterdorf / Meienhof 1:500

Bluemetshalden / Luegen 1:500

## **2 Mehrwertausgleich**

### **Art. 3**

### **Verzicht**

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

### **3 Bestimmungen für die Bauzonen**

#### **3.1 Kernzonen**

##### **3.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

###### **Art. 4**

**Zweck** <sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in Dättlikon und im Ortsteil Bluemetshalde. 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. 5**

**Kernzone K I** <sup>1</sup> Die Kernzone K I umfasst den historischen Ortskern von Dättlikon.

**Kernzone K II** <sup>2</sup> Die Kernzone K II umfasst Ortsbereiche, welche als Umgebung der Kernzone K I respektive als Baugruppe (Bluemetshalde) von ortsbildprägender Bedeutung sind.

**Regional schutzwürdiges Ortsbild** <sup>3</sup> Die Kernzonen K I und K II umfassen das regional schutzwürdige Ortsbild.

###### **Art. 6**

**Kontakt zur Baubehörde** Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen K I und K II wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.

###### **Art. 7**

**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.

##### **3.1.2 Um- und Ersatzbauten**

###### **Art. 8**

**Bezeichnete Gebäude** <sup>1</sup> Im Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden 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 grösstmöglich erhalten. Neue Nutzungen sind unter diesen Voraussetzungen und ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften zulässig.

**Bezeichnete Fassaden / Baufluchten** <sup>2</sup> Im Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden bezeichnete Fassaden/Baufluchten sind wegen ihrer raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.



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

**Bezeichnete Einzelobjekte / Bäume** <sup>3</sup> Im Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden 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.

**Ausgeprägte Platz- und Strassenräume** <sup>4</sup> Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche der «ausgeprägten Platz- und Strassenräume» sind mit Bezug auf das Ortsbild als Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.

**Abweichungen** <sup>5</sup> Bei Um- und Ersatzbauten können geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen über die Länge, das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

### 3.1.3 Neubauten

#### Art. 9

**Baubereiche für Neubauten** <sup>1</sup> Neubauten sind nur innerhalb der im Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden eingetragenen Baubereiche zulässig. Abweichungen von der Lage können im Rahmen von Art. 10 Abs. 5 bewilligt werden.

Klein- und Anbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

**Bezeichnete Fassaden / Baufluchten und Firstlinien** <sup>2</sup> Neubauten haben die im Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden bezeichneten Fassaden / Baufluchten und Firstlinien wegen ihrer räumlichen Bedeutung einzuhalten.

**Grundmasse** <sup>3</sup> Für Neubauten gelten ergänzend zu den Bestimmungen unter Art. 10 Abs. 1 und 2 folgende Grundmasse:

	Kernzonen KI und KII
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	2 <sup>1)</sup>
- Anrechenbare Untergeschosse	---
- Gesamtlänge max.	30 m
- Gebäudebreite max.	12 m
- Fassadenhöhe max.	7.50 m
- Grenzabstand für Klein- und Anbauten	3.50 m
mind.	

1) Das zweite Dachgeschoss darf für Wohnzwecke genutzt werden, soweit es über die Giebelseiten unter Beachtung von Art. 12 Abs. 2 belichtet werden kann.

**Brennbare Aussenwände** <sup>4</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

**Abweichungen** <sup>5</sup> Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein Fachgutachten begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Grundmasse und das

Erscheinungsbild bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

### **3.1.4 Einordnung und Gestaltung**

#### **Art. 10**

<b>Dächer</b>	<p><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. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen zulässig.</p>
<b>Dachrandabschlüsse</b>	<p><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.</p>
<b>Bedachungsmaterialien</b>	<p><sup>3</sup> Die Dächer von Hauptgebäuden sind einheitlich mit Tonziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken. Bei Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>
<b>Dachaufbauten</b>	<p><sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zugelassen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Form zulässig.</p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro Dachseite in der Kernzone KI höchstens 1/4, in der Kernzone KII höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen, sofern eine gute Gestaltung gegeben ist.</p> <p>Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an die First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand (zum Ortsgang) muss mindestens 2.00 m betragen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Dacheinschnitte</b>	<p><sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>
<b>Dachflächenfenster</b>	<p><sup>6</sup> In den Kernzonen können einzelne Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf in der Kernzone KI 0.40 m<sup>2</sup> Lichtfläche, in der Kernzone KII 0.60 m<sup>2</sup> Lichtfläche nicht überschreiten.</p> <p>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.</p>

<b>Lichtbänder</b>	<sup>7</sup> Auf schlecht 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).
<b>Technische Aufbauten</b>	<sup>8</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind Kamine, die üblichen Sanitärentlüftungen und dergleichen, sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (vgl. Art. 34).
<b>Art. 11</b>	
<b>Fassaden</b>	<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.
<b>Fenster</b>	<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.
<b>Fensterläden</b>	<sup>3</sup> Fensterläden sind in der herkömmlichen Gestalt (geschlossene Laden oder bewegliche Jalousien) vorzusehen, wo dies der Gebäudecharakter oder die bauliche Umgebung erfordern.
<b>Türen und Tore</b>	<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.
<b>Farbgebung</b>	<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.
<b>Sockel</b>	<sup>6</sup> Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.
<b>Lauben</b>	<sup>7</sup> Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
<b>Wintergärten</b>	<sup>8</sup> Wintergärten sind in der Kernzone KII gestattet, sofern sie sich bezüglich Lage und Erscheinung gut einordnen.

## Art. 12

### 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.

### Terrainveränderung

<sup>2</sup> Das massgebende Terrain darf um nicht mehr als 0.50 m verändert werden, davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Garagenzufahrten.

## 3.2 Wohnzonen

### 3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

## Art. 13

### Nutzweise

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe (Airbnb, Bed and Breakfast-Betriebe, etc.) sind unzulässig.

<sup>2</sup> In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 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 Gewerbeerleichterung, 1/3 des Gebäudevolumens nicht übersteigen.

## Art. 14

### Grundmasse

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

	W 1.4	W 1.6	WG 1.6
- Baumassenziffer max.	1.4	1.6	1.6
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1 <sup>2)</sup>
- Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1
- Gesamtlänge max.	20 m	25 m	30 m
- Fassadenhöhe max.	7.50 m	7.50 m	7.50 m <sup>1)</sup>
- Gesamthöhe max.	11.00 m	12.50 m	12.50 m
- Grenzabstände			
kleiner Grundabstand mind.	5.00 m	5.00 m	5.00 m
grosser Grundabstand mind.	8.00 m	10 m	10 m
Klein- und Anbauten mind.	3.50 m	3.50 m	3.50 m

1) Die maximale Fassadenhöhe bei Flachdachbauten, welche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen, darf 9.00 m nicht übersteigen.

2) Gilt sinngemäss auch für Attikageschosse.

**Wintergärten**

<sup>2</sup> Für unbeheizte Wintergärten gilt eine Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV. Ihre Grundfläche darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Klein- und Anbauten**

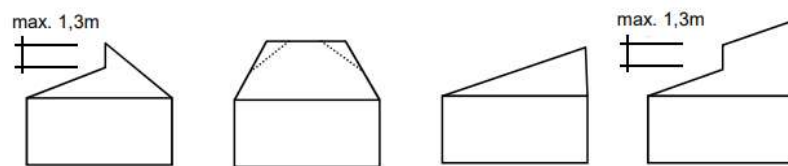
<sup>3</sup> Klein- und Anbauten deren summierte Fläche 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreitet, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen. Bei Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche sind max. 50 m<sup>2</sup> der Klein- und Anbauten nicht an die Baumassenziffer anzurechnen.

<sup>4</sup> Die maximalen Masse einzelner Klein- und Anbauten richten sich nach § 2a ABV.

**Art. 15****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 Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sowie für Gewerbebauten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 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 mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> 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 einzelne Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Grösse je Dachflächenfenster darf 0.80 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. 16

### Nutzung von Untergeschossen

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. 17

### Terrainveränderung

<sup>1</sup> Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Das massgebende Terrain darf in allen Wohnzonen um höchstens 1.50 m abgegraben werden, sofern dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die zulässige Fassadenhöhe. Aufschüttungen sind bis höchstens 1.50 m gestattet.

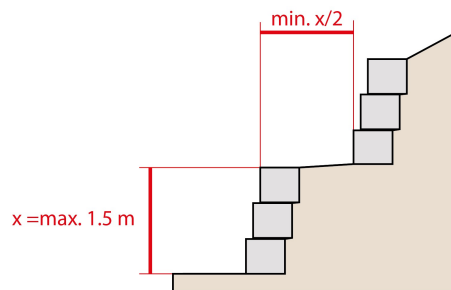
<sup>3</sup> Von der Bestimmung von Art. 18 Abs. 1 und 2 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

### Stützmauern

<sup>4</sup> Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.

<sup>5</sup> Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten.

<sup>6</sup> Gestufte Stützmauern sind pro Stufe mindestens um die Hälfte ihre Höhe zurück zu setzen.



## 3.2.2 Bestimmung für die Wohnzone W 1.4

## Art. 18

### Dächer

Die Firstrichtung der Hauptgebäude hat parallel zum Hang zu verlaufen.

## Art. 19

### Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Beim im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiet "Bluemetshalden" besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Vorschriften für Arealüberbauungen können angewendet werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss Art. 23 erfüllt sind.

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

### **3.2.3 Bestimmungen für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.6**

#### **Art. 20**

##### **Gewerbeerleichterung**

In Abweichung zu den Grundmassen für Wohnbauten gemäss Art. 14 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.

### **3.3 Zone für öffentliche Bauten**

#### **Art. 21**

##### **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. Die maximal zulässige Fassadenhöhe beläuft sich auf 8.1 m. Es sind maximal 2 Dachgeschosse zulässig.

## **4 Besondere Institute**

### **4.1 Arealüberbauungen**

#### **Art. 22**

##### **Zulässigkeit**

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

Arealflächen

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

- in den Zonen W 1.4 und W 1.6                      mind. 2'500 m<sup>2</sup>
- in der Zone WG 1.6                                      mind. 4'000 m<sup>2</sup>

#### **Art. 23**

##### **Massvorschriften**

Ausgenommen bei Bauten gemäss Art. 20 kann die Baumassenziffer gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht werden, wenn die erforderlichen Arealflächen eingehalten sowie die qualitativen Beurteilungsmerkmalen gem. § 71 PBG erfüllt sind.

### **4.2 Aussichtsschutz**

#### **Art. 24**

##### **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
- Geltenbül, Aussichtspunkt

## 5 Ergänzende Bauvorschriften

### 5.1 Abstandsvorschriften

#### Art. 25

##### Grosser und kleiner Grundabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W 1.4, W 1.6 und WG 1.6 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.

<sup>4</sup> Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde den grossen und kleinen Grundabstand.

#### Art. 26

##### Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um  $\frac{1}{4}$  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

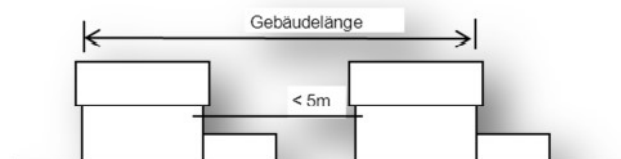
##### Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV 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

##### 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. 14 Abs. 1 nicht überschreiten.



## 5.2 Abstellplätze

### Art. 29

#### 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 jeweils gültigen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" 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 im Freien sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

### Art. 30

#### Fahrräder und Kinderwagen

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos und Mofas vorzusehen. Die Bedarfsermittlung richtet sich nach der jeweils gültigen VSS-Norm.

<sup>2</sup> Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.

## 5.3 Siedlungsausstattungen

### Art. 31

#### Spiel- und Erholungsflächen

<sup>1</sup> Für Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind im Freien an gut geeigneter Lage zusammenhängende Spiel- und Erholungsflächen mit einer Fläche von mind. 10 %, bei Arealüberbauungen mind. 15 % der Wohnungsgeschossflächen anzuordnen.

<sup>2</sup> In den Kernzonen können die Flächen den Platzverhältnissen entsprechend reduziert werden.

### Art. 32

#### Abfall und Kompost

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

## **5.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

### **Art. 33**

Die Erstellung von Solaranlagen richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

## **6 Schlussbestimmungen**

### **Art. 34**

#### **Inkrafttreten**

Inkraftsetzung durch Beschluss des Gemeinderates vom xx. xxxx 202x auf den xx. xxxx 202x.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich an xx. xxxx 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung xx. xxxx 20xx.



