OETWIL AN DER LIMMAT

Bau- und Zonenordnung

Festgesetzt durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2012

7

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

1.	**ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE**		**3**
	Art. 1.1	Zonen	3
	Art. 1.2	Anordnungen innerhalb der Zonen	3
	Art. 1.3	Zonenplan	4
2.	**BAUZONEN**		**4**
2.1	**Kernzone**		**4**
	Art. 2.1.1	Umbauten und Ersatzbauten	4
	Art. 2.1.2	Grundmasse für Neubauten	4
	Art. 2.1.3	Lage und Stellung von Neubauten	5
	Art. 2.1.4	Ausnützung	5
	Art. 2.1.5	Besondere Gebäude	5
	Art. 2.1.6	Bungertfläche	5
	Art. 2.1.7	Dachneigung	5
	Art. 2.1.8	Bedachungsmaterial	6
	Art. 2.1.9	Dachvorsprünge	6
	Art. 2.1.10	Dachgestaltung	6
	Art. 2.1.11	Fassaden	6
	Art. 2.1.12	Balkone	6
	Art. 2.1.13	Umgebung	7
	Art. 2.1.14	Baumschutz	7
	Art. 2.1.15	Abbrüche	7
	Art. 2.1.16	Baukommission	7
	Art. 2.1.17	Nutzweise	7
	Art. 2.1.18	Aussenantennen	7
2.2	**Wohnzonen**		**8**
	Art. 2.2.1	Grundmasse	8
	Art. 2.2.2	Nutzweise	8
	Art. 2.2.3	Dachform, Dachgestaltung	8
2.3	**Zone für öffentliche Bauten**		**8**
	Art. 2.3.1	Massvorschriften	8
2.4	**Erholungszone**		**9**
	Art. 2.4.1	Nutzweise	9
	Art. 2.4.2	Grundmasse	9

3.	**WEITERE FESTLEGUNGEN**		**9**
3.1	**Aussichtsschutz**		**9**
	Art. 3.1.1	Aussichtsschutz	9
4.	**ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**		**9**
4.1	**Abstandsvorschriften**		**9**
	Art. 4.1.1	Grosser und kleiner Grenzabstand	9
	Art. 4.1.2	Grenzbau und Zusammenbau	10
	Art. 4.1.3	Besondere Gebäude	10
	Art. 4.1.4	Untergeschosse	10
	Art. 4.1.5	Strassenabstand	10
4.2	**Abstellplätze**		**11**
	Art. 4.2.1	Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf	11
	Art. 4.2.2	Lage der Abstellplätze	11
	Art. 4.2.3	Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	12
4.3	**Spiel- und Ruheflächen**		**12**
	Art. 4.3.1	Bemessung Spiel- und Ruheflächen	12
4.4	**Fachgutachten**		**12**
	Art. 4.4.1	Gutachten	12
5.	**SCHLUSSBESTIMMUNGEN**		**12**
	Art. 5.1	Inkrafttreten	12
	Art. 5.2	Übergangsbestimmungen	12
	Genehmigungsvermerk		13

Die Gemeinde Oetwil an der Limmat erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Art. 1.1

Zonen

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

			ES
1.	Bauzonen:		
	Kernzone	K	III
	Wohnzonen:		
	- Wohnzone	W 1.2a	II
	- Wohnzone	W 1.2b	II
	- Wohnzone	W 1.2c	II
	- Wohnzone	W 1.6a	II
	- Wohnzone	W 1.6b	II
	- Wohnzone	W 1.8	II
	- Wohnzone	W 2.8	II/III
	Zone für öffentliche Bauten	öB	II
2.	Erholungszone	E	III
3.	Freihaltezone	F	-
4.	Reservezone	R	-

Art. 1.2

Anordnungen innerhalb der Zonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlichen begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Zulassen von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen
- Kernzonenplan
- Waldabstandslinien (siehe Ergänzungsplan)
- Gewässerabstandslinien (siehe Ergänzungsplan)
- Aussichtsschutz (siehe Ergänzungsplan)
- Gestaltungsplan Chirchhöfli
- Schräg- bzw. Flachdächer vorgeschrieben

Art. 1.3

Zonenplan

1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend. Dieser rechtsverbindliche Plan kann auf dem Bauamt der Gemeinde eingesehen werden. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan und der Kernzonenplan sind nicht rechtsverbindlich.

2 Der Kernzonenplan 1:1000 und die Ergänzungspläne zur Darstellung der weiteren Anordnungen innerhalb der Zonen gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

3 Innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Gebietes gelten die Bestimmungen des Gestaltungsplanes Chirchhöfli.

2. BAUZONEN

2.1 Kernzone

Art. 2.1.1

Umbauten und Ersatzbauten

1 Die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude dürfen nur in ihren bisherigen Ausmassen (Gebäude- und Firsthöhe, Dachneigung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Untergeordnete Abweichungen kann der Gemeinderat gestatten oder anordnen, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

2 Für den Umbau und Ersatz der übrigen Bauten gelten die Vorschriften über Neubauten (s. Art. 2.1.2 ff).

Art. 2.1.2

Grundmasse für Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a)	Vollgeschosse	max.	2
b)	Dachgeschosse	max.	2
c)	Gebäudehöhe	max. m	7.5
d)	Gebäudelänge	max. m	40
e)	Gebäudebreite	max. m	12
f)	allseitiger Grenzabstand	mind. m	3.5

Art. 2.1.3

Lage und Stellung von Neubauten

1 Neubauten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Kernzonenplanes nur innerhalb der gestrichelten Perimeterlinien gestattet.

2 Die grauen Flächen sowie die angegebenen Firstrichtungen bezeichnen die erwünschte Stellung der Hauptbaute, von der nur abgewichen werden darf, wenn sich daraus Verbesserungen für das Ortsbild oder die wohnhygienischen Verhältnisse ergeben.

Art. 2.1.4

Ausnützung

Die Ausnützung von Neubauten ergibt sich aus der im Kernzonenplan angegebenen Gebäudegrundfläche und der zulässigen Geschosszahl bzw. aus den Grundmassen gemäss Art. 2.1.2.

Art. 2.1.5

Besondere Gebäude

1 Für besondere Gebäude (§ 273 PBG) gelten die Beschränkungen gemäss Art. 2.1.3 (Lage und Stellung von Neubauten) nicht. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss Art. 4.1.3 dieser Bauordnung.

2 Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.

Art. 2.1.6

Bungertfläche

Innerhalb der im Kernzonenplan angegebenen Bungertflächen dürfen nur solche oberirdischen Bauten von untergeordneter Bedeutung erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung dieser Flächen dienen und die eine Bodenfläche von nicht mehr als 6 m^2 sowie eine grösste Höhe von nicht mehr als 2.5 m aufweisen.

Art. 2.1.7

Dachneigung

1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45 °a.T. zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren soll. Die Verwendung von Aufschieblingen ist gestattet.

2 Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sowie für Anbauten können auch Pultdächer zugelassen werden.

Art. 2.1.8

Bedachungsmaterial

Die Dächer der schwarz bezeichneten Gebäude sind mit Tonziegeln einzudecken. Für übrige Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt werden kann.

Art. 2.1.9

Dachvorsprünge

Das Dach ist vorspringend zu gestalten. Die Vorsprünge haben traufseits mind. 80 cm, giebelseits mind. 30 cm zu betragen.

Art. 2.1.10

Dachgestaltung

1 Dachaufbauten sind nur in Form von Giebellukarnen mit einer max. Frontfläche von je 2.5 m^2 und Schleppgauben mit einer Fensterhöhe von max. 60 cm zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Fünftel (1/5) der betreffenden Dachlänge sein sowie nicht im oberen Drittel der Dachfläche angesetzt werden. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht beeinträchtigen.

2 Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.5 m^2 nicht überschreiten.

3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 2.1.11

Fassaden

1 Für die Fassaden sind herkömmlich wirkende und nicht reflektierende Materialien und Formen zu verwenden. Grelle und auffallende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovationen.

2 Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind mit ortsüblichen Einfassungen zu versehen. Bei Wohnbauten sind die Fenster in der Regel mit aussenliegenden Sprossen auszuführen.

3 Bestehende Fensterläden sind bei Umbau und Ersatz von schwarz bezeichneten Gebäuden beizubehalten.

Art. 2.1.12

Balkone

Balkone sind in der Form von Lauben zu gestalten. Bei den schwarz bezeichneten Gebäuden sind diese auf der Traufseite anzubringen.

Art. 2.1.13

Umgebung

1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

2 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen und dementsprechend zu bepflanzen.

Art. 2.1.14

Baumschutz

Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Art. 2.1.15

Abbrüche

Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn das geänderte Umgebungsbild oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 2.1.16

Baukommission

Schon während der Planungsphase ist die Zusammenarbeit mit der Baukommission der Gemeinde zu empfehlen.

Art. 2.1.17

Nutzweise

Es sind Wohnungen, Läden, Landwirtschaft, Büros, Ateliers, Praxen und Kleingewerbe sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.

Art. 2.1.18

Aussenantennen

Die Erstellung von Aussenantennen und das Anbringen von Parabolspiegeln sind untersagt, wenn das Interesse am Orts- und Landschaftsschutz demjenigen am Empfang von Radio- und TV-Signalen überwiegt.

2.2 Wohnzonen

Art. 2.2.1

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

	Zone	W1.2a	W1.2b	W1.2c	W1.6a	W1.6b	W1.8	W2.8
a) Baumassenziffer max.								
- Hauptgebäude	m^3/m^2	1.2	1.2	1.2	1.6	1.6	1.8	2.8
- Besondere Gebäude	m^3/m^2	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4
b) Gebäudehöhe	max. m	5.5	*7.5	7.5	*7.5	7.5	10.5	10.5
c) Gebäudelänge	max. m	25	25	25	25	25	25	40
d) Grenzabstände								
- grosser Grenzabstand	mind. m	8	8	8	8	8	8	10
- kleiner Grenzabstand	mind. m	4	4	4	4	4	4	5

* In den Wohnzonen W1.2b und W1.6a sind Abgrabungen nur soweit zulässig, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird.

2 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Art. 2.2.2

Nutzweise

Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in dem im Zonenplan bezeichneten Teilgebiet der Zone W2.8 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohnzone W2.8 ist ein Wohnanteil von mindestens 60 % einzuhalten. In der Wohnzone W1.8 sowie in der gesamten Wohnzone W2.8 sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Art. 2.2.3

Dachform, Dachgestaltung

1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind bei Hauptgebäuden nur Schräg- bzw. nur Flachdächer zulässig.

2 Pro Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.

2.3 Zone für öffentliche Bauten

Art. 2.3.1

Massvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

2.4 Erholungszone

Art. 2.4.1

Nutzweise

In der Erholungszone E sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport- und Familiengartenanlagen notwendig sind.

Art. 2.4.2

Grundmasse

a)	Gebäudehöhe	max. m	4.5
b)	Firsthöhe	max. m	1.5

1 Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

2 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

3.1 Aussichtsschutz

Art. 3.1.1

Aussichtsschutz [1]

Für die im Zonenplan bezeichnete Aussichtslage Reservoir „Sood“ gilt der entsprechende Ergänzungsplan.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 4.1.1

Grosser und kleiner Grenzabstand

1 Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite.

2 Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

[1] Aufgehoben mit Teilrevision 2010: festgesetzt am 01.06.2010, genehmigt am 10.11.2010

Art. 4.1.2

Grenzbau und Zusammenbau

Der Grenzbau und das Zusammenbauen sind bis zum Mass der max. Gebäudelänge zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gemeinsam erstellt werden.

Art. 4.1.3

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG dürfen seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen. Im Übrigen gilt ein Grenzabstand von 1.5 m.

Art. 4.1.4

Untergeschosse

1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

2 Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.

Art. 4.1.5

Strassenabstand

Es gelten die Abstandsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen-, Weg- bzw. Platzabstand von 3.5 m.

4.2 Abstellplätze

Art. 4.2.1

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Mindestbedarf

Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Wohnbauten:	1.5 PP / Wohnung für Whg. über 100 m^2: 1 PP / 80 m^2 GF	1 PP / 4 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte:		
Lebensmittel	1 PP / 100 m^2 GF	1 PP / 30 m^2 GF (1)
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m^2 GF	1 PP / 60 m^2 GF
Gastbetriebe:		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie:		
publikumsintensiv (2)	1 PP / 60 m^2 GF	1 PP / 30 m^2 GF
publikumsorientiert (3)	jedoch mind.	1 PP / 60 m^2 GF
nicht publikumsorientiert (4)	0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 300 m^2 GF

Spezialnutzungen:
Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat bestimmt (5).

(1) Güterumschlag separat
(2) z.B. Schalterbetrieb (Post, Bank)
(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
(4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen
(5) auf Grund VSS-Norm (SN 641 400)
GF = Geschossfläche

Art. 4.2.2

Lage der Abstellplätze

1 Bei mehr als 10 nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese, unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gemäss § 244 PBG, unterirdisch anzulegen oder zu überdecken.

2 Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.

Art. 4.2.3

Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

1 Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen.

2 Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.

4.3 Spiel- und Ruheflächen

Art. 4.3.1

Bemessung Spiel- und Ruheflächen

Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten, müssen Spiel- und Ruheflächen mind. 20 % der massgeblichen Grundstückfläche umfassen.

4.4 Fachgutachten

Art. 4.4.1

Gutachten

Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren ein neutrales Fachgutachten einholen.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 5.1

Inkrafttreten

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

Art. 5.2

Übergangsbestimmungen

Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach dieser Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27. November 2012

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:	Der Gemeindeschreiber:
Paul Studer	*Pierluigi Chiodini*

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Februar 2013

Für die Baudirektion BDV Nr. 28 / 13