

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

■ Einladung zur Informationsveranstaltung

Montag, 11. Mai 2026

19.30 Uhr

Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA)

■ Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Mittwoch, 27. Mai 2026

19.30 Uhr

Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA)

Herzlich willkommen

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Hiermit laden wir Sie zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Verabschiedung der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Andelfingen ein.

In der Regel wird die Bau- und Zonenordnung einer Gemeinde je nach Bedürfnis oder gesetzlicher Vorgaben/Änderungen alle 10 bis 20 Jahre aktualisiert oder generell überarbeitet.

In unserem Fall wurde die BZO von Andelfingen letztmals im Jahr 2013, diejenige von Humlikon im Jahr 2009 und diejenige von Adlikon im Jahr 2018 überarbeitet und in Kraft gesetzt.

Aufgrund der im Fall von Andelfingen und Humlikon sich aufdrängenden und im Zusammenhang mit der Eingemeindung von Adlikon und Humlikon im Zusammenschlussvertrag festgehaltenen Zusammenlegung der bisherigen Bau- und Zonenordnungen bis spätestens 2030 wurde die nun vorliegende neue BZO der „neuen“ Gemeinde Andelfingen erstellt.

Hansruedi Jucker
Gemeindepräsident Andelfingen

Einladung

zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Mittwoch, 27. Mai 2026, 19.30 Uhr

Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA), Niederfeldstrasse 3

Traktanden

1. Festsetzung Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Andelfingen bestehend aus:
 - Bau- und Zonenordnung, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 1.1 / 1:1000 Kernzonenplan Andelfingen, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 1.2 / 1:1000 Kernzonenpläne Adlikon / Dätwil / Niederwil, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 1.3 / 1:1000 Kernzonenplan Humlikon, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 2.1 / 1:1000 Wald- und Gewässerabstandslinien, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 2.2 / 1:1000 Waldabstandslinien, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 2.3 / 1:1000 Wald- und Gewässerabstandslinien, 26.02.2026
 - Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze 1:5000, 26.02.2026
 - Zonenplan 1:5000, 26.02.2026
2. Kenntnisnahme des Erläuternden Berichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und des Berichts zu den Einwendungen
3. Antrag an die Baudirektion des Kantons Zürich, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Andelfingen zu genehmigen.
4. Ermächtigung des Gemeinderats, Änderungen an der Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen.

Die Akten zu den Geschäften liegen auf der Gemeindeverwaltung Andelfingen ab Dienstag, 28. April 2026 während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf. Zusätzlich finden Sie alle Unterlagen in elektronischer Form auf unserer Website unter folgender Rubrik: Politik – Gemeindeversammlung - Nächste Versammlungen - 27.05.2026, Ausserordentliche Gemeindeversammlung.

Andelfingen, 28. April 2026

Gemeinderat Andelfingen

Hansruedi Jucker
Präsident

Patrick Waespi
Schreiber

Bau- und Zonenordnung: Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Andelfingen

I. Anträge an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2026 in Anwendung von Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017:

1. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Andelfingen bestehend aus:
 - Bau- und Zonenordnung, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 1.1 / 1:1000 Kernzonenplan Andelfingen, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 1.2 / 1:1000 Kernzonenpläne Adlikon / Dätwil / Niederwil, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 1.3 / 1:1000 Kernzonenplan Humlikon, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 2.1 / 1:1000 Wald- und Gewässerabstandslinien, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 2.2 / 1:1000 Waldabstandslinien, 26.02.2026
 - Ergänzungsplan Nr. 2.3 / 1:1000 Wald- und Gewässerabstandslinien, 26.02.2026
 - Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze 1:5000, 26.02.2026
 - Zonenplan 1:5000, 26.02.2026

wird gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes festgesetzt.

2. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und der Bericht zu den Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Gestützt auf § 89 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird der Baudirektion des Kantons Zürich beantragt, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Andelfingen zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat Andelfingen wird ermächtigt, Änderungen an dieser Vorlage in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Genehmigungs- oder eines Rechtsmittelverfahrens als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

II. Beleuchtender Bericht

1. Raumplanung nach der Gemeindefusion

Am 28. November 2021 votierten die Stimmberechtigten der politischen Gemeinden Andelfingen, Adlikon und Humlikon für eine Eingemeindung der Gemeinden Adlikon und Humlikon in die politische Gemeinde Andelfingen und damit für den Vertrag über den Zusammenschluss der politischen Gemeinden Andelfingen, Humlikon und Adlikon.

Damit wurden die vormaligen politischen Gemeinden Adlikon und Humlikon per 1. Januar 2023 mit der politischen Gemeinde Andelfingen vereint.

Gestützt auf Art. 15 des Zusammenschlussvertrags behalten die Bau- und Zonenpläne sowie die Richtpläne der Vertragsgemeinden innerhalb der bisherigen territorialen Grenzen ihre Gültigkeit bis zum Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnungen sowie der Richtpläne, die für das ganze Gebiet der erweiterten Gemeinde gültig sind. Im Vertrag ist festgelegt, dass der Gemeinderat den Stimmberechtigten bis spätestens im Jahr 2030 neue Richtpläne und eine neue Bau- und Zonenordnung zur Beschlussfassung zu unterbreiten hat.

Als konzeptionelle Basis für die Revision der Ortsplanung und die Zusammenführung der Planungsinstrumente erarbeitete der Gemeinderat der nun erweiterten Gemeinde als erstes ein langfristiges «Räumliches Entwicklungskonzept» (REK 2040). Die Inhalte und die Ziele des REK wurden mit der interessierten Bevölkerung am 9. Juli 2022 im Rahmen eines Workshops diskutiert. Nach einer Überarbeitung wurde das REK schliesslich im November 2022 durch den Gemeinderat verabschiedet.

In einem nächsten Schritt wurde die Revision der kommunalen Richtplanung in Angriff genommen. Unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben beinhaltet der für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren angelegte Richtplan eine Auslegeordnung der wesentlichen öffentlichen Aufgaben mit räumlicher Wirkung. Der Richtplan verschafft der Gemeinde einen Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben und dient der Koordination dieser sowie der Festlegung der künftigen inneren Entwicklung der Gemeinde.

Der kommunale Richtplan ist die Basis für die grundeigentümergebundene kommunale Nutzungsplanung, der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Die neue kommunale Richtplanung der Gemeinde Andelfingen wurde von der Gemeindeversammlung am 26. November 2024 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 14. April 2025 genehmigt.

In einem letzten Schritt legt der Gemeinderat den Stimmberechtigten jetzt die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. die neue Bau- und Zonenordnung für das erweiterte Gemeindegebiet zur Beschlussfassung vor.

2. Gesamtrevision Nutzungsplanung

2.1 Ausgangslage

Die im heutigen Gemeindegebiet von Andelfingen geltenden Bau- und Zonenordnungen stammen aus den Jahren 2009 (Humlikon), 2013 (Andelfingen) und 2018 (Adlikon). Insgesamt haben sich die drei Regelungen bis heute recht gut bewährt.

Infolge der Gemeindefusion muss die Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen werden. Die drei bisherigen Bau- und Zonenordnungen (BZO) von Adlikon, Andelfingen und Humlikon sind aufzuheben und durch eine neue, über das gesamte Gemeindegebiet geltende BZO abzulösen. Anpassungsbedarf an der Nutzungsplanung besteht allerdings auch aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen.

Die vorliegende Gesamtrevision der BZO umfasst folgende Dokumente:

- Bau- und Zonenordnung
- Ergänzungsplan Nr. 1.1 / 1:1000 Kernzonenplan Andelfingen
- Ergänzungsplan Nr. 1.2 / 1:1000 Kernzonenpläne Adlikon / Dätwil / Niederwil
- Ergänzungsplan Nr. 1.3 / 1:1000 Kernzonenplan Humlikon
- Ergänzungsplan Nr. 2.1 / 1:1000 Wald- und Gewässerabstandslinien
- Ergänzungsplan Nr. 2.2 / 1:1000 Waldabstandslinien, 26.02.2026
- Ergänzungsplan Nr. 2.3 / 1:1000 Wald- und Gewässerabstandslinien, 26.02.2026
- Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze 1:5000
- Zonenplan 1:5000
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Der Zonenplan, die Ergänzungspläne sowie die Bau- und Zonenordnung sind gestützt auf Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Andelfingen durch die Gemeindeversammlung festzusetzen und durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen (§ 89 Abs. 1 kantonales Planungs- und Baugesetz, PBG).

2.2 Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen

Die alten BZO von Adlikon, Andelfingen und Humlikon werden zu einer neuen BZO zusammengeführt.

Der Aufbau der neuen BZO richtet sich nach der bisherigen BZO der Gemeinde Andelfingen. Weiterhin ist die BZO in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von allgemeinen Bauvorschriften.

Wo möglich und zweckmässig wurden bei der Zusammenführung bewährte Vorschriften übernommen. Zudem wurde darauf geachtet, dass möglichst die aus Sicht der Grundeigentümer liberalste Bestimmung aus den alten drei BZO in den neuen Erlass überführt wurde.

2.3 Information zum Detaillierungsgrad der Vorlage

Bei der Gesamtrevision der BZO handelt es sich um eine an Vorschriften und Plänen umfangreiche Vorlage.

Das Bundesgesetz verlangt, dass der Gemeinderat der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber erstattet, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt und der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt (vgl. Art 47 Raumplanungsverordnung RPV).

Der geforderten Berichterstattung kommt der Gemeinderat im «Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV» nach. Dieser Bericht ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
3. Analyse Ortsentwicklung
4. Ziele der BZO-Gesamtrevision
5. Anpassung Bau- und Zonenordnung
6. Anpassung Zonenplan
7. Anpassung Kernzonenplan
8. Weitere Ergänzungspläne
9. Auswirkungen
10. Mitwirkung

Wer sich vertieft mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Andelfingen auseinandersetzen will, dem sei die Lektüre des Berichts empfohlen.

Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV und die bereits in Kap. 2.1 aufgeführten Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung sind auf der Website www.andelfingen.ch unter der Rubrik «Politik – Gemeindeversammlung» bereitgestellt. Zudem können die Dokumente in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

In der vorliegenden Abstimmungsweisung wird darauf verzichtet, jede einzelne Änderung der BZO detailliert zu erläutern. Stattdessen werden die wichtigsten Neuerungen kurz beschrieben. Weiterführende und vertiefte Informationen zu den Änderungen der BZO findet die interessierte Leserschaft im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV. In der BZO in der synoptischen Darstellung sind alle Änderungen zudem kommentiert.

2.4 Die wichtigsten Änderungen in der Bauordnung

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der neuen BZO in aller Kürze erläutert.

2.4.1 IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen. Die Vereinbarung hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Obwohl der Kanton Zürich dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten ist, haben die Zürcher Gemeinden die Harmonisierung ebenfalls umzusetzen. Dieser Vorgabe kommt die Gemeinde Andelfingen in der neuen BZO nach.

Es kommt damit zu folgenden Begriffsanpassungen:

- Gebäudehöhe → Fassadenhöhe
- grösste Höhe / Gesamtgebäudehöhe → Gesamthöhe
- gewachsenes Terrain → massgebendes Terrain
- massgebliche Grundstücksfläche → anrechenbare Grundstücksfläche
- besondere Gebäude → Klein- und Anbauten
- unterirdische Gebäude → unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

2.4.2 Kernzonen

Die Kernzonenpläne sind über alle Ortsteile erstellt. Für Neubauten in der Kernzone ist die Grundmasse vereinheitlicht. Die Überbauungsziffer von Humlikon wurde ersatzlos aufgehoben. Dachaufbauten werden neu generell auf ein Drittel der Fassadenlänge festgelegt. Bei Dachflächenfenstern darf in der Kernzone A und B das Glaslicht neu 0.6 statt 0.35 resp. 0.5 m² gross sein.

Insgesamt werden die baulichen Möglichkeiten in den Kernzonen erweitert.

2.4.3 Wohnbauten / Wohnzone

Die bisherige Ausnützungsziffer in der W_{1/20} Humlikon wird durch die Baumassenziffer 1.2 m³/m² ersetzt. In den restlichen Ortsteilen war die Baumassenziffer bereits eingeführt. Dachaufbauten auf Schrägdächern können neu die Hälfte statt wie bisher nur ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen, bei Flachdächern bleibt die Regelung bei einem Drittel.

2.4.4 Gewerbe- und Industriezonen

Im Rahmen der Revision der BZO von Andelfingen im Jahr 2013 wurden bereits massgebliche Änderungen vorgenommen. Im Übergangsbereich der Industriezone «im Bilg» zur Wohnzone 2/1.4 entstand mit den maximal zulässigen Volumen und einer Gesamthöhe von 20 m ein zu grosser Massstabssprung. Auf den angrenzenden Grundstücken wird daher die Gesamthöhe auf das bis 2013 geltende Mass von 13 m reduziert. Im Gebiet «Bollenrain» wird die maximal zulässige Gesamthöhe in der ersten Bautiefe entlang der Flaacherstrasse auf das bis 2013 geltende Mass von 13 m Gesamthöhe reduziert.

2.4.5 Erholungszonen

Die bisherige Erholungszone wird neu in eine Erholungszone A für Sport- und Freizeitanlagen und eine Erholungszone B für Familiengärten / Pünten aufgeteilt.

2.4.6 Allgemeine Bauvorschriften

Neu sollen auch in den Zonen W₃/2.5 und WG₃/2.5 Arealüberbauungen mit einem Nutzungsbonus von 20% möglich sein. In den besagten Bauzonen sind heute allerdings keine zusammenhängenden Baulandreserven mehr vorhanden, welche die Mindestfläche erreichen. Arealüberbauungen sind daher nur unter Einbezug von bereits überbauten Grundstücken möglich.

Neu soll der Parkplatzbedarf unter Berücksichtigung der ÖV-Erschliessungsgüte geregelt werden. Die Wohngebiete rund um den Bahnhof Andelfingen sind gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Gütekategorie C). Ausgehend von einem Grenzbedarf wird in diesen Gebieten mittels Reduktionsfaktoren der massgebliche Bedarf definiert. Auf die Festlegung einer maximal zulässigen Anzahl Parkplätze wird im Sinne einer liberalen Haltung verzichtet.

2.4.7 Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Mit der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», welche seit dem 1. Dezember 2024 in Kraft ist, gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Aussenraums. Die übergeordneten Vorgaben werden in der neuen BZO massvoll umgesetzt.

Dem Druck auf die Grünräume bei Neuüberbauungen mit einem hohen Versiegelungsgrad soll entgegengewirkt werden. Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Ebenfalls nicht angerechnet werden begrünte Abstellplätze und Dachflächen.

Neu wird eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern eingeführt.

Gestützt auf die Leitlinie 8 des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) sind die Siedlungsränder mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Dichte Einfriedungen sind nicht gestattet, Stützmauern zu vermeiden. Sind Stützmauern notwendig, sind sie zu begrünen. Zudem sollen Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.

Umgebungsgestaltungen sind möglichst naturnah auszuführen und mit einer ökologischen Ausgleichsfläche auszugestalten.

In den Kernzonen wird auf eine Grünflächenziffer verzichtet. Eine Grünflächenziffer stände zur dicht bebauten Siedlungsstruktur in Konflikt. Ebenso wird bei Grundstücken unter 400 m² – wie sie oft bei Reiheneinfamilienhäusern anzutreffen sind – keine Grünflächenziffer eingeführt.

2.5 Anpassungen im Zonenplan

Die bestehenden Zonenpläne wurden gründlich geprüft und an verschiedenen Stellen punktuell angepasst.

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung sieht keine neuen Einzonungen vor. Solche würden vom Kanton momentan auch nicht genehmigt. Nach dem starken Wachstum der letzten Jahre ist eine gewisse Wachstumsmüdigkeit in der Bevölkerung zu spüren. Zwar sind die

Bauzonen in der Gemeinde weitgehend überbaut, der Ausbaugrad der Bauzonen ist allerdings verhältnismässig tief. In den Wohnzonen beispielsweise liegt er bei tiefen 47 bis 54% und in den Mischzonen in Andelfingen bei 73%. In den Arbeitszonen liegt der Ausbaugrad gar bei bescheidenen 35%. Dies bedeutet, dass die Wohn- und Arbeitszonen in der Gemeinde Andelfingen unternutzt sind und innerhalb der geltenden Zonenbestimmungen noch viel Spielraum für bauliche Verdichtungen in den bereits überbauten Gebieten besteht. Zur Einordnung der Zahlen: Der Kanton erachtet einen Ausbaugrad von 80% als zielführend.

Absehbar ist, dass die Siedlungserneuerung und die Verdichtung in den bereits überbauten Gebieten zukünftig an Bedeutung gewinnen werden. Eine qualitätsvolle Entwicklung kann zum Beispiel mit dem Instrument der Arealüberbauung gefördert werden.

Die Anpassungen am bestehenden Zonenplan präsentieren sich wie folgt:

- Umzonung Landstrasse 34 Andelfingen von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 in die Kernzone A
- Umzonung Flaacherstrasse 4 Andelfingen von der Wohnzone W2A in die Kernzone B
- Höhenbeschränkung in der Industriezone Im Bilg zur Wohnzone W2A von 20 auf 13 m
- Höhenbeschränkung in der Industriezone Bollenrain entlang der Flaacherstrasse zur Wohn- und Mischzone von 20 auf 13 m
- Umzonung Erholungszone resp. Freihaltezone in Erholungszone A und B
- Ein- und Auszonung in der Kern-/Landwirtschaftszone Dätwil
- Marginale Einzonung diverser Erschliessungszonen in allen Ortsteilen

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Kernzone in Andelfingen können die Interessen des Ortsbildschutzes besser berücksichtigt werden. Die Kernzonenbestimmungen ändern sich nur unwesentlich. Insgesamt erhöhen sich die baulichen Möglichkeiten durch die Zusammenführung und Vereinheitlichung der Grundmasse und angepasste Dachgestaltungsvorschriften geringfügig.

Des Weiteren werden über das gesamte Gemeindegebiet statische Waldgrenzen festgelegt, um einer in der Regel abstrakt interpretierten Zunahme der Waldfläche im Siedlungsgebiet entgegenzuwirken. Die Waldabstandslinien werden ohne materielle Änderungen in drei neuen Ergänzungsplänen erlassen und eine bislang fehlende Linie an der Reitplatzstrasse ergänzt.

2.6 Einwohnerkapazität

Auf die Einwohnerkapazität im Siedlungsgebiet der Gemeinde Andelfingen hat die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung nur marginale Auswirkungen. Die zwei Umzonungen im Ortsteil Andelfingen sind kleinräumig und eröffnen im Falle der Umzonung des alten Bankgebäudes kaum baulichen Spielraum. Die weiteren Umzonungen haben keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität. Die Einwohnerkapazität bleibt daher unverändert bei insgesamt rund 3'850 Personen innerhalb der Bauzonen respektive 4'020 Personen in der Gesamtgemeinde.

3. Mitwirkung der Bevölkerung

3.1 Vom REK bis zur BZO

Der Bevölkerung sowie weiteren Interessierten standen in den vergangenen Monaten verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, sich zur Revision der Ortsplanung einzubringen und zu äussern. Am Workshop zur Erarbeitung des REK nahmen Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus allen fünf Dörfern der Gemeinde teil. Zum kommunalen Richtplan konnten im Frühling 2024 Stellungnahmen und Einwendungen eingereicht werden.

Die öffentliche Auflage der Dokumentation der jetzt vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung, der BZO also, erfolgte im 2. Quartal des vergangenen Jahres. Während der Auflagefrist wurde am 12. Mai 2025 eine gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auflage erfolgte die zweite Vorprüfung der Vorlage durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

3.2 Einwendungen zur BZO

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der BZO lagen vom 25. April bis am 24. Juni 2025 öffentlich auf. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planungsvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen.

Innert der Auflagefrist gingen von 15 Antragsstellern total 27 Einwendungen sowie 3 Anmerkungen oder Hinweise zu spezifischen Punkten der Gesamtrevision ein. Von den 27 Einwendungen wurden 10 berücksichtigt, 5 teilweise berücksichtigt, 2 waren bereits erfüllt und 10 konnten nicht berücksichtigt werden.

Aufgrund mehrerer Einwendungen zu den Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie wurden diese vom Gemeinderat überarbeitet und im Sinne der Antragsteller gelockert. So wurde beispielsweise die für die Wohnzonen und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ursprünglich festgelegte Grünflächenziffer von 40% reduziert auf nur noch 10%, wobei die Grünflächenziffer nur noch für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m² zur Anwendung kommt.

Sämtliche Einwendungen, Anmerkungen und Hinweise sowie deren Behandlung durch die Behörde sind im Bericht zu den Einwendungen einsehbar.

4. Abstimmungsempfehlung

Der am 28. November 2021 vom Stimmvolk gutgeheissene Fusionsvertrag verpflichtete den Gemeinderat, eine neue kommunale Richtplanung und eine neue Bau- und Zonenordnung für die erweiterte Gemeinde Andelfingen zu erarbeiten und diese den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung kommt jetzt zur Abstimmung. Die Totalrevision der Ortsplanung von Andelfingen steht damit vor ihrem Abschluss.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die aktuellen raumplanerischen Anforderungen und die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben in einer auf die Gemeinde Andelfingen zugeschnittenen Weise umgesetzt. Die neue BZO sichert den haushälterischen Umgang mit dem zusehends auch in unseren Dörfern knappen Boden, sie stärkt das Orts- und Landschaftsbild unserer Gemeinde und gewährt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen angemessenen Spielraum für eine eigenverantwortliche und ansprechende Nutzung ihrer Grundstücke. Auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten hat die Gesetzesrevision keine Auswirkungen.

Die Planungskommission und der Gemeinderat haben sich über einen längeren Zeitraum intensiv mit dem Inhalt der Gesamtrevision auseinandergesetzt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass er der Bevölkerung jetzt eine ausgewogene, verhältnismässige und praxistaugliche Vorlage zur Abstimmung vorlegt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung zuzustimmen.

5. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission nimmt vom vorliegenden Geschäft Kenntnis. Es handelt sich hierbei um eine fakultative Prüfung, da keine finanziellen Auswirkungen zu prüfen sind. Die Rechnungsprüfungskommission verzichtet auf eine Stellungnahme.

Aktenauflage

Die Detailunterlagen zum Geschäft können ab dem 28. April 2026 auf der Gemeindeverwaltung Andelfingen während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zusätzlich finden Sie alle Unterlagen in elektronischer Form auf unserer Website unter folgender Rubrik: Politik – Gemeindeversammlung - Nächste Versammlungen - 27.05.2026, Gemeindeversammlung.

Rechtliche Hinweise

Das Versammlungsprotokoll und die gefassten Beschlüsse liegen ab dem 10. Juni 2026 während den ordentlichen Öffnungszeiten für 30 Tage in der Gemeinderatskanzlei zur Einsichtnahme auf. Die Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung obliegt dem Gemeinderat und hat an der auf die Gemeindeversammlung folgenden Gemeinderatssitzung zu erfolgen (Art. 40, GeschO vom 10.01.2023).

Allfällige Beanstandungen bezüglich der Versammlungsführung müssen sofort vorgebracht werden. Verfahrensfehler können im Beschwerdeverfahren nur geltend gemacht werden, wenn sie in der Versammlung selbst gerügt wurden.

Rekursfristen

Gegen die Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Andelfingen, Schlossgasse 14, 8450 Andelfingen:

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a und § 22 Abs. 1 VRG),
- **innert 30 Tagen** wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung schriftlich Rekurs (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen wegen Verletzungen von übergeordnetem Recht **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit d i.V.m. §19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 2 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).

Anhang 1

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen



gemeinde

andelfingen

willkommen im
zürcher weinland

| Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen

**Stand: Fassung für die ausserordentliche
Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2026**



Inhalt

Seite

1. Zonenordnung	5
Art. 1 Zonen	5
Art. 2 Massgebende Grundlagen	6
2. Kernzonen	6
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	6
Art. 3 Zweck	6
Art. 4 Nutzweise	6
Art. 5 Einordnungsanforderungen	7
Art. 6 Um- und Ersatzbauten	7
Art. 7 Neubauten	7
Art. 8 Stellung und Form der Bauten	8
Art. 9 Dachgestaltung	8
Art. 10 Fassadengestaltung	9
Art. 11 Balkone und Lauben	9
Art. 12 Umgebungsgestaltung	10
Art. 13 Detailbestimmungen Kernzonenpläne	10
Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen	11
Art. 15 Umnutzung von Ökonomiebauten	11
Art. 16 Erleichterung für besonders gute Projekte	11
2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone A	11
Art. 17 Dachgestaltung	11
Art. 18 Fassadengestaltung	12
2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone B	12
Art. 19 Dachgestaltung	12
3. Wohnzonen	13
Art. 20 Grundmasse	13
Art. 21 Dachgestaltung	13
Art. 22 Nutzweise	14
4. Gewerbe- und Industriezonen	14
Art. 23 Grundmasse	14
Art. 24 Nutzweise	15
5. Zone für öffentliche Bauten	15
Art. 25 Grundmasse	15
6. Erholungszonen	15
Art. 26 Grundmasse und zulässige Bauten	15
Art. 27 Nutzweise	15

7.	Allgemeine Bauvorschriften	16
7.1	Arealüberbauung	16
Art. 28	Arealüberbauung	16
7.2	Abstandsvorschriften	16
Art. 29	Grundabstände	16
Art. 30	Grenz- und Zusammenbau	16
Art. 31	Klein- und Anbauten	16
Art. 32	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	16
7.3	Abstellplätze	17
Art. 33	Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze	17
Art. 34	Lage und Abmessung der Parkplätze	18
Art. 35	Kernzone	18
Art. 36	Parkraumplanung und Parkraumfonds	19
Art. 37	Velos und Kinderwagen	19
7.4	Diverses	20
Art. 38	Terrainveränderungen	20
Art. 39	Hanglage	20
Art. 40	Spiel-, Garten- und Ruheflächen	20
Art. 41	Abfallentsorgung	21
Art. 42	Klein- und Anbauten	21
Art. 43	Aussichtsschutz	21
Art. 44	Naturgefahren	21
Art. 45	Verzicht auf Mehrwertausgleich	21
8.	Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie	22
Art. 46	Grünflächenziffer	22
Art. 47	Dachbegrünung	22
Art. 48	Siedlungsrand	22
Art. 49	Naturnahe Umgebungsgestaltung und Stützmauern	22
Art. 50	Vermeidung unnötiger Lichtemissionen	23
9.	Schlussbestimmung	23
Art. 51	Inkraftsetzung	23

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Andelfingen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

Zonen,
Empfindlichkeitsstufen

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

		ES
1. Bauzonen		
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1/1.2	W1/1.2	II
- Wohnzone 2/1.4	W2/1.4	II
- Wohnzone 2/1.8	W2/1.8	II
- Wohnzone 3/2.5	W3/2.5	II
- Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbeerleichterung	WG2/1.8	III
- Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbeerleichterung	WG3/2.5	III
Gewerbezone	G/3	III
Industriezone	I/7.5	III ³⁾
Zone für öffentliche Bauten	Oe	III ²⁾
2. Erholungszonen		
Erholungszone A (Sport- und Freizeitanlagen)	EA	- ³⁾
Erholungszone B (Familiengärten)	EB	-
3. Freihaltezone	F	- ³⁾
4. Reservezone	R	-

¹⁾ Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen oder -teile mit ES IV

²⁾ Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen mit ES II

³⁾ Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen oder -teile mit ES III

Massgebende Pläne

Art. 2 Massgebende Grundlagen

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) der Zonenplan im Mst. 1:5000
- b) die Kernzonenpläne Andelfingen, Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil im Mst. 1:1000
- c) die Wald- und Gewässerabstandslinienpläne im Mst. 1:1000
- d) Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze im Mst. 1:5000

² Die rechtsverbindlichen Pläne sind auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen

Zweck Kernzone A

Art. 3 Zweck

¹ Die Kernzone A im Ortsteil Andelfingen bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Ortskerns und ihrer charakteristischen Umgebung. Dieser Ortsteil zeichnet sich aus durch seine imposante, am Hang gestaffelte Ortssilhouette, das Nebeneinander von kleinstädtisch anmutender und bäuerlich geprägter Bebauung, die prägenden Platz-, Strassen- und Freiräume sowie die zahlreichen architekturhistorisch wertvollen Einzelbauten, Parkanlagen, Mühlen und Bachkanäle.

Zweck Kernzone B

² Die Kernzone B im Ortsteil Andelfingen bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der gut ablesbaren späteren Siedlungserweiterung sowie die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone A und den angrenzenden Bauzonen.

³ Die Kernzone B in den Ortsteilen Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der bäuerlich geprägten historischen Dorfkerne und Weiler. Humlikon zeichnet sich durch die markante Ortsansicht von Norden und die Bauerngärten aus. Adlikon mit seinem kompakten Dorfkern und dem stark raumbildenden Strassenraum entlang der Dorfstrasse soll seinen homogenen, dörflichen Charakter bewahren. Niederwil wird als Strassendorf wahrgenommen und durch den wechselseitig stark gefassten Strassenzug entlang der Andelfingerstrasse geprägt. Im Weiler Dätwil sind die historischen Kerne mit den Hofgruppen und der raumbildende Platz an der Kreuzung Hauptstrasse, Bodenfeldstrasse, Tüfenaustrasse charakteristisch.

Zulässige Nutzungen

Art. 4 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 5 Einordnungsanforderungen

Grundsatz

In den Kernzonen werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Abmessungen, Gliederung, Dachform und Dachaufbauten, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Art. 6 Um- und Ersatzbauten

Rot bezeichnete Bauten

¹ Die in den Kernzonenplänen Andelfingen, Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Abweichungen

² Bei Um- und Ersatzbauten von rot bezeichneten Bauten können Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung, Dachgestaltung etc.) bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist. Weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil können, wenn dies im Interesse des Gewässerraums (insbesondere Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) liegt, erforderlich sein. Abweichungen von der Fassadengestaltung sind nur zulässig, wenn sie durch die geänderte Nutzweise bedingt sind und der Charakter der Bauten und der prägenden Fassadenelemente erhalten bleibt.

Übrige bestehende Bauten

³ Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 7 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

Unterschutzstellungen

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 7 Neubauten

Grundmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2 ¹⁾
c) anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen ²⁾	max.	1
d) Fassadenhöhe	max.	8.1 m ³⁾
e) Grundabstand	min.	3.5 m

¹⁾ Der Ausbau des 2. Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, wie die notwendige Belichtung unter Berücksichtigung von Art. 9 möglich ist.

²⁾ Definition Hanglage siehe Art. 39.

³⁾ In extremen Hanglagen können bei guter Einpassung Ausnahmen von der Fassadenhöhe bewilligt werden.

Grundrissabmessungen	² Die Grundrissabmessungen haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.
Bauten mit brennbaren Aussenwänden	³ § 14 BBV II (besondere Bauverordnung II vom 1. März 2017) über den erhöhten Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
Neue Hauptgebäude	⁴ Neue Hauptgebäude haben mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.

Art. 8 Stellung und Form der Bauten

Prägende Fassadenstellungen	³ Sind in den Kernzonenplänen prägende Fassadenstellungen festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Geringfügige Abweichungen können unter den Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 bewilligt oder angeordnet werden.
Strassenabstand	² Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, kann das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet oder verlangt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

Art. 9 Dachgestaltung

Grundsatz	³ Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen. Der Gesamteindruck der ruhigen Dachlandschaft muss erhalten bleiben.
Firstrichtung	² Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.
Dachaufbauten	³ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Sie müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen und haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie sollen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein. Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden. ⁴ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
Technische Aufbauten	⁵ Nach aussen stark in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Übliche Lüftungen und dergleichen müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein und dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.
Dacheinschnitte	⁶ Dacheinschnitte in der Kernzone A sind nicht gestattet. In der Kernzone B sind nur überdachte Dacheinschnitte auf nicht vom öffentlichen Strassenraum einsehbaren Dachflächen zulässig. Diese sind an die Gesamtbreite von Dachaufbauten anzurechnen.

Dachflächenfenster	⁷ Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig. Sie dürfen eine Glaslichtfläche von höchstens 0.6 m ² aufweisen. Dachflächenfenster haben sich in Material, Farbe und bezüglich des Sonnenschutzes unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.
Dachflächenlichtbänder	⁸ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung mittels schmalen Dachflächenlichtbändern zulässig, wenn diese sich gut in das Dach und in den Gesamtausdruck des Gebäudes einfügen und mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb des Dachfirstes angeordnet sind.

Art. 10 Fassadengestaltung

Grundsatz	¹ Für Fassaden sind abgestimmt auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden.
Gliederung	² Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur ist bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen beizubehalten.
Fenster	<p>³ Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.</p> <p>⁴ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben die Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz oder Holz-Metall auszuführen, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Fensterläden und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen können bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen und den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten verlangt werden.</p> <p>⁵ Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen können verlangt werden.</p>

Art. 11 Balkone und Lauben

Zulässigkeit	<p>¹ Lauben sind zulässig. Soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind, können Balkone auf der Traufseite zugelassen werden. Wie Lauben dürfen sie nicht über den Dachvorsprung herausragen.</p> <p>² Auf der von der Strasse rückwärtig abgewandten Gebäudesiten dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen.</p>
--------------	---

³ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

Vorgartenstruktur	¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und asphaltierte Vorplätze mit bepflanzten Vorgärten abwechseln. Mit dem Bauge-such ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.
Bepflanzung	² Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhal-ten. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.
Reklamen	³ Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend einzusetzen. Sie müssen sich gut ins Strassen- und Fassadenbild einordnen. An selbstleuchtende Reklamen werden er-höhte Anforderungen gestellt.
Parkierung	⁴ Wo möglich sind Parkplätze in Sammelgaragen zu erstellen. Tiefga-ragenabfahrten sind ins Gebäude oder in ein Nebengebäude zu integ-rieren. Oberirdische Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.
Terrainveränderungen	⁵ Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Auffüllungen um mehr als 1.0 m gegenüber dem mass-gebenden Terrain sind nicht gestattet.

Art. 13 Detailbestimmungen Kernzonenpläne

Einzelbäume	¹ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu erset-zen.
Ortstypische Elemente	² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen und weiteren ortstypischen Elemente sind zu erhalten. Bei einem Ersatz von Brun-nen infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleich-wertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.
Ausgeprägte Strassen- und Platzräume	³ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten ausgeprägten Strassen- und Platzräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfrie-dungen).
Wichtige Freiräume	⁴ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten wichtigen Frei-räume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden.
Raumwirksame Mauern	⁵ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.
Aussichtspunkt	⁶ Die Aussicht vom im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten Aus-sichtspunkt auf die gedeckte Thurbrücke, die Thur und Kleinandelfin-gen darf nicht von Bäumen und Sträuchern behindert werden.

Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen

Abbruch	¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.
Aussenrenovationen und Umgebungsveränderungen	² Aussenrenovationsarbeiten und Umgebungsveränderungen sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, Türen, Einfriedungen und Parkplätze. Dies gilt sinngemäss auch für nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben.

Art. 15 Umnutzung von Ökonomiebauten

Zulässigkeit	Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden, sofern der ursprüngliche Ausdruck gewahrt bleibt und die erforderlichen Nebennutzflächen und Garagen im Altbauvolumen angeordnet werden. Andere Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens sind nur bei einer besonders guten Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale (Bepflanzung, Beläge, Einfriedungen etc.) zulässig.
--------------	---

Art. 16 Erleichterung für besonders gute Projekte

Abweichungen mit Fachgutachten	Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Stellung sowie die Dach- und Fassadengestaltung gemäss Art. 8 bis 11 und Art. 17 bis 19 bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes externes Fachgutachten voraus.
--------------------------------	--

2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone A

Art. 17 Dachgestaltung

Dachform	¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 43° zulässig. Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch Pult-, Schlepp- oder Flachdächer mit geringerer Neigung gestattet.
Dachvorsprünge	² Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig min. 0.70 m und giebelseitig min. 0.30 m. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen.
Material	³ Die Dächer der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen roten oder braunen Tonziegeln, wenn möglich mit Biber-schwanzziegeln einzudecken. Ortsgangziegel sind nicht gestattet. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

Kamine ⁴ Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in schlanker Form zu gestalten.

Art. 18 Fassadengestaltung

Material und Farbe ¹ Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Verputze sind in hellen, gebrochenen Tönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden.

Wandschirme ² Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln oder Materialien ähnlicher Struktur sind an einzelnen wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig.

Fenster und Fensterläden ³ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen und den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind die Fenster in der Regel mit aussenliegenden Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Fensterläden sind auf das Gebäude abgestimmt als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit beweglichen Jalousien in Holz auszubilden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Beschattungen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. Rafflamellen sind nicht zulässig.

Schaufenster ⁴ Schaufenster sind gegliedert zu gestalten und gut auf das Gebäude abzustimmen. Die Einfassungen können in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden.

2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone B

Art. 19 Dachgestaltung

Dachform ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 43° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet. Auf Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren Gesamthöhe 5 m nicht übersteigt, sind auch Pult-, Schlepp- oder Flachdächer mit geringerer Neigung gestattet.

Dachvorsprünge ² Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

Material ³ Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen. Organgziegel sind verboten.

3. Wohnzonen

Art. 20 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

		W1/1.2	W2/1.4	W2/1.8 WG2/ 1.8	W3/2.5 WG3/ 2.5
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	1.2	1.4	1.8	2.5
b) Vollgeschosse	max.	1	2	2	3
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1	1	2	2
d) Attikageschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	-	1	1	1
e) anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen ¹⁾	max.	1	1	1	1
f) Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m	45 m
g) Grundabstände - kleiner - grosser	min. min.	4 m 8 m	4 m 7 m	5 m 8 m	5 m 10 m
h) Fassadenhöhe ²⁾	max.	4.8 m ³⁾	7.5 m	8.1 m	11.4 m
i) Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig	max.	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 5 m in den Zonen W1/1.2 und W2/1.4 respektive höchstens um 7 m in den Zonen W2/1.8, WG2/1.8, W3/2.5 und WG3/2.5.			

¹⁾ Definition Hanglage siehe Art. 39

²⁾ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

³⁾ Bei Hanglagen ist in der Wohnzone 1/1.2 (W1/1.2) eine talseitige Fassadenhöhe von max. 5.5 m zulässig.

Art. 21 Dachgestaltung

Dachformen

¹⁾ In den Wohnzonen W2/1.4, W2/1.8, WG2/1.8, W3/2.5 und WG3/2.5 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

²⁾ In der Wohnzone 1/1.2 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 25° bis max. 43° zulässig. Für Klein- und Anbauten im Sinne von

§ 2a ABV sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung oder andere Dachformen zulässig.

- Quergiebel ³ Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig. Sie müssen mind. 1.0 m tiefer als der First liegen und dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.
- Dachaufbauten ⁴ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden. Bei Flachdächern (Attikageschossen) darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Auf Dachseiten mit Quergiebel sind keine Dachaufbauten zulässig.
- Dachflächenfenster ⁵ Es sind nur hochrechteckige Dachflächenfenster mit maximal 0.60 m² Glaslichtfläche zulässig. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, kann die Glaslichtfläche vergrössert werden, wenn die Dachflächenfenster dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen.
- Dachflächenlichtbänder ⁶ Anstelle von Dachflächenfenstern ist auch eine Belichtung mittels schmalen Dachflächenlichtbändern zulässig, wenn diese mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb des Dachfirstes angeordnet sind.

Art. 22 Nutzweise

- Wohnzonen ³ In den Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe gestattet.
- Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ² In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe gestattet.
- ³ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mind. einem Drittel aller Geschossflächen eine Baumassenziffer von max. 2.2 in der WG2/1.8 und von max. 2.7 in der WG3/2.5.

4. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 23 Grundmasse

Grundmasse In der Gewerbezone (G/3) und der Industriezone (I/7.5) gelten folgende Grundmasse:

		G/3	I/7.5
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²)	max.	3.0	7.5
b) Gesamthöhe	max.	12.0 m	20.0 m ³⁾
c) Grundabstand	min.	4.0 m	3.5 m
d) Grundabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen	min.	10.0 m	12.0 m

³⁾ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten der Industriezone Bilg und Bollenrain gilt eine Gesamthöhe von 13.0 m.

Art. 24 Nutzweise

Zulässige Nutzweisen	¹ Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe aus Produktion und Gewerbe sowie Grosshandels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, die nicht unverhältnismässigen Verkehr auslösen. Detailhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
Empfindlichkeitsstufen	² Zu einzelnen Parzellen oder -teilen ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. In diesen Gebieten sind auch stark störende Betriebe gestattet.
Verkehr	³ In den Gebieten mit Empfindlichkeitsstufe III sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, nicht gestattet.

5. Zone für öffentliche Bauten

Art. 25 Grundmasse

Grundmasse	¹ In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet darf die Fassadenhöhe jedoch 10.5 m nicht übersteigen.
------------	---

6. Erholungszonen

Art. 26 Grundmasse und zulässige Bauten

Erholungszone A	¹ In der Erholungszone A gilt eine Gesamthöhe von 8.1 m.
Erholungszone B	² In der Erholungszone B sind nur Gartenhäuser und Schöpfe mit einer Grundfläche von höchstens 10 m ² und einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. Betonfundamente sind nicht zulässig.

Art. 27 Nutzweise

Erholungszone A	¹ Die Erholungszone A ist bestimmt für Sport- und Freizeitanlagen sowie diesem Zweck entsprechende Bauten und Anlagen.
Erholungszone B	² Die Erholungszone B ist bestimmt für Familiengärten sowie diesem Zweck entsprechende Bauten und Anlagen.

7. Allgemeine Bauvorschriften

7.1 Arealüberbauung

Art. 28 Arealüberbauung

Zulässigkeit	³ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/1.4, W2/1.8, W3/2.5, WG2/1.8 und WG3/2.5 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m ² Bauzonenfläche umfassen.
Baumassenziffer	² Die Baumassenziffer kann um max. 20 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden.
Abstände	³ Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
Längenbeschränkung	⁴ Die zonengemässe Gebäudelänge kann um max. 10.0 m erhöht werden.
Ausnützungsziffer	⁵ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 20 % der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

7.2 Abstandsvorschriften

Art. 29 Grundabstände

Grosser und kleiner Grundabstand	Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
----------------------------------	---

Art. 30 Grenz- und Zusammenbau

Grenz- und Zusammenbau	Der Grenzbau ist beim Anbau an bestehende Gebäude mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.
------------------------	---

Art. 31 Klein- und Anbauten

Mindestanforderungen	Für Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.
----------------------	--

Art. 32 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Strassen- und Wegabstand	Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2.5 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.
--------------------------	---

7.3 Abstellplätze

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

Art. 33 Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Der Grenzbedarf bezeichnet die je Nutzungseinheit erforderliche Anzahl Parkfelder für Personenwagen (PP), die notwendig ist, wenn der Objektverkehr ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr stattfinden kann.

² Der Grenzbedarf ermittelt sich gemäss nachfolgender Tabelle:

Nutzungsart	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen Einfamilienhaus	1.5 PP/ Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner- Parkfelder
Wohnen Mehrfamilienhaus	1 PP/Wohnung	Zusätzlich 10 % der Bewohner- Parkfelder
Verkaufsgeschäfte		
- Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/4 Sitzplätze
- Konferenzräume	-	1 PP/10 Sitzplätze
- Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung, Gewerbe, Industrie		
- publikumsorientierte DL- Betriebe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
- nicht publikumsorien- tierte DL-Betriebe, Ge- werbe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/50 m ² mGF	1 PP/500 m ² mGF
- Industrielle und gewerb- liche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
- Lagerflächen	1 PP/500 m ² mGF	-
Andere Nutzungsarten und Spezialnutzungen	Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizeri- schen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).	

³ Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

⁴ Die zulässige Bandbreite des Parkfelderangebots errechnet sich in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr (Güteklassen) in Prozent des Grenzbedarfs gemäss nachfolgender Tabelle. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der Plan Mst. 1:5000 «Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze» massgebend. Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
ÖV-Güteklasse B	55 %	-	30 %	-	40 %	-
ÖV-Güteklasse C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
ÖV-Güteklasse D oder schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

⁵ Besteht ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässer, oder speziellen betrieblichen Vorkehrungen zur Mobilitätsorganisation kann von den Minimalwerten gemäss Abs. 4 abgewichen werden, bei Unterschreitung der Minimalwerte jedoch nur gestützt auf ein Mobilitätskonzept.

Art. 34 Lage und Abmessung der Parkplätze

Anforderung

Die Parkplätze sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Abstellplätze im Freien sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

Art. 35 Kernzone

Ersatzabgabe

¹ Können Baupflichtige die nach Art. 33 erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen, so haben diese sich in einer Gemeinschaftsanlage einzukaufen oder der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

² Die Höhe der Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautionsicherung sicherzustellen.

³ Können Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert längstens zehn Jahren ab rechtskräftiger Anordnung in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so können diese die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihnen zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen.

⁴ Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Anordnung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Art. 36 Parkraumplanung und Parkraumfonds

Parkraumplan

¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.

Parkraumfonds

² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 37 Velos und Kinderwagen

Veloabstellplätze

¹ Für leichte Zweiräder ist mindestens die folgende Anzahl Veloabstellplätze (VAP) zu erstellen:

	Bewohnende / Beschäftigte	Besuchende / Kundschaft
Wohnen (Mehrfamilienhäuser)	0.7 VAP pro Zimmer	In Richtwert Bewohnende inbegriffen
Dienstleistung		
- publikumsorientiert	1 VAP/100 m ² mGF	1.5 VAP/100 m ² mGF
- nicht publikumsorientiert	1 VAP/100 m ² mGF	0.25 VAP/100 m ² mGF
Verkaufsgeschäfte		
- Lebensmittel	1 VAP/100 m ² mGF	2–3 VAP/100 m ² mGF
- Nicht-Lebensmittel	1 VAP/100 m ² mGF	0.5–1 VAP/100 m ² mGF
Gewerbe und Industrie	0.4 VAP/100 m ² mGF	0.1 VAP/100 m ² mGF
Gastronomie	2 VAP/10 Arbeitsplätze	2 VAP/10 Sitzplätze
Weitere Nutzungen	Die Anzahl VAP bestimmt sich nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Als Richtlinie für die Bemessung gilt die aktuelle Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).	

² Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

	<p>³ In begründeten Fällen kann die Baubehörde eine Erhöhung der Minimalwerte verlangen oder reduzierte Minimalwerte bewilligen.</p> <p>⁴ Die Veloabstellplätze sind in Eingangsnähe zu platzieren. Sie sind gedeckt auszugestalten. Der Velorahmen muss an die Anlage anschliessbar sein. In gut begründeten Fällen kann für Kurzzeitabstellplätze auch eine ungedeckte Ausgestaltung bewilligt werden. Mindestens 10 % der Veloabstellplätze sind auf den Flächenbedarf von Spezialvelos zu dimensionieren.</p> <p>⁵ Die Veloabstellplätze sind ebenerdig oder über eine Rampe fahrend erreichbar zu realisieren. Langzeitveloabstellplätze können auch unterirdisch realisiert werden.</p> <p>⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.</p>
Kinderwagen	

7.4 Diverses

Art.38 Terrainveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen	<p>Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.0 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die minimal erforderlichen Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind auch betrieblich notwendige Erschliessungen von dieser Beschränkung ausgenommen.</p>
--------------------------------	---

Art. 39 Hanglage

Definition	<p>Als Hanglage gilt eine durchschnittliche Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % in Richtung der Falllinie gemessen.</p>
------------	---

Art. 40 Spiel-, Garten- und Ruheflächen

Mehrfamilienhäuser	<p>Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als Spiel-, Garten- und Ruheflächen (§ 248 PBG) an verkehrssicherer Lage zu gestalten, wobei die Hälfte dieser Fläche zusammenhängend anzuordnen ist. Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. In den Kernzonen kann diese Fläche an gemessen reduziert werden.</p>
--------------------	--

Art. 41 Abfallentsorgung

Container,
Kompostieranlagen

Bei Mehrfamilienhäusern und Quartierüberbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Containerstandplätze zu errichten und Flächen für Kompostieranlagen auszuscheiden. Es können auch Unterfluranlagen vorgeschrieben werden.

Art. 42 Klein- und Anbauten

Anrechenbarkeit

¹ Klein- und Anbauten sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

² Die Gesamtfläche der Klein- und Anbauten darf 8 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Art. 43 Aussichtsschutz

Aussichtspunkte
Heiligberg und Müliberg

Die Aussicht auf das schützenswerte Ortsbild von Andelfingen und das Niederfeld vom Aussichtspunkt Heiligberg und die Aussicht auf den Isenberg und das Gebiet Hinterwuhr vom Aussichtspunkt Müliberg darf nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Bäumen und Sträuchern behindert werden.

Art. 44 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Massnahmen

² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Art. 45 Verzicht auf Mehrwertausgleich

Verzicht auf
Mehrwertausgleich

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

8. Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Art. 46 Grünflächenziffer

Mindestmasse

Für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m² gelten folgende minimalen Grünflächenziffern (GFZ):

Zone	GFZ
Wohnzone 1/1.2	10 %
Wohnzone 2/1.4	10 %
Wohnzone 2/1.8	10 %
Wohnzone 3/2.5	10 %
Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbeerleichterung	10 %
Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbeerleichterung	10 %
Gewerbezone	10 %
Industriezone	10 %

Art. 47 Dachbegrünung

Flachdachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Flachdächer mit Solaranlagen sind insoweit zu begrünen, als die Funktion der Solaranlagen nicht eingeschränkt wird.

Art. 48 Siedlungsrand

Einordnungsanforderungen

¹ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.

² Der Siedlungsrand ist mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Dichte Einfriedungen sind nicht gestattet. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen.

Art. 49 Naturnahe Umgebungsgestaltung und Stützmauern

Grundsatz

¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen.

Stützmauern

² Stützmauern, die eine Höhe von mehr als 1.5 m erreichen und keinen ökologischen Wert aufweisen, sind durch Abstufung zu gliedern und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist so anzulegen, dass die Wärmeabstrahlung der Stützmauer massgeblich reduziert wird.

Art. 50 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton bzw. den Grundsätzen der Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu vermeiden.

9. Schlussbestimmung

Art. 51 Inkraftsetzung

Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen vom 12. August 1987 mit Änderungen vom 15. Juni 1994 und 10. April 2013 und die Bau- und Zonenordnungen der ehemaligen Gemeinden Humlikon und Adlikon.

Von der Gemeindeversammlung am 27. Mai 2026 festgesetzt.

Hansruedi Jucker
Präsident

Patrick Waespi
Schreiber

