



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Stand: Fassung für die Gemeindeversammlung

Änderungen gegenüber Stand öffentliche Auflage in **Violett**

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZONENORDNUNG	4		
Art. 1 Zonen	4		
Art. 2 Massgebende Grundlagen	5		
2. KERNZONEN	5		
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	5		
Art. 3 Zweck	5		
Art. 4 Nutzweise	6		
Art. 5 Einordnungsanforderungen	6		
Art. 6 Um- und Ersatzbauten	6		
Art. 7 Neubauten	7		
Art. 8 Stellung und Form der Bauten	8		
Art. 9 Dachgestaltung	8		
Art. 10 Fassadengestaltung	10		
Art. 11 Balkone und Lauben	11		
Art. 12 Umgebungsgestaltung	11		
Art. 13 Detailbestimmungen Kernzonenpläne	12		
Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen	12		
Art. 15 Umnutzung von Ökonomiebauten	13		
Art. 16 Erleichterung für besonders gute Projekte	13		
2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone A	14		
Art. 17 Dachgestaltung	14		
Art. 18 Fassadengestaltung	14		
2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone B	15		
Art. 19 Dachgestaltung	15		
3. WOHNZONEN	17		
Art. 20 Grundmasse	17		
Art. 21 Dachgestaltung	18		
Art. 22 Nutzweise	19		
4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	19		
Art. 23 Grundmasse	19		
Art. 24 Nutzweise	19		
5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	20		
Art. 25 Grundmasse	20		
6. ERHOLUNGSZONEN	20		
Art. 26 Grundmasse und zulässige Bauten	20		
Art. 27 Nutzweise	20		
7. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	21		
7.1 Arealüberbauung	21		
Art. 28 Arealüberbauung	21		
7.2 Abstandsvorschriften	22		
Art. 29 Grundabstände	22		
Art. 30 Grenz- und Zusammenbau	23		
Art. 31 Klein- und Anbauten	23		
Art. 32 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	24		
7.3 Abstellplätze	24		
Art. 33 Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze	24		
Art. 34 Lage und Abmessung der Parkplätze	25		
Art. 35 Kernzone	26		
Art. 36 Parkraumplanung und Parkraumfonds	26		
Art. 37 Velos und Kinderwagen	27		
7.4 Diverses	28		
Art. 38 Terrainveränderungen	28		
Art. 39 Hanglage	28		
Art. 40 Spiel-, Garten- und Ruheflächen	28		
Art. 41 Abfallentsorgung	29		
Art. 42 Klein- und Anbauten	29		
Art. 43 Aussichtsschutz	29		
Art. 44 Naturgefahren	29		
Art. 45 Verzicht auf Mehrwertausgleich	30		
8. VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE	30		
Art. 46 Grünflächenziffer	30		
Art. 47 Dachbegrünung	30		
Art. 48 Siedlungsrand	31		
Art. 49 Naturnahe Umgebungsgestaltung und Stützmauern <u>ökologische Ausgleichsflächen</u>	31		
Art. 50 Vorgärten	31		
Art. 51 Baumpflanzungen	31		
Art. 50 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen	32		
9. SCHLUSSBESTIMMUNG	32		
Art. 51 Inkraftsetzung	32		

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Gültige BZO Andelfingen vom 10. April 2013</p> <p>Grau markiert Text weitgehend in neue BZO übernommen</p>	<p>Gültige BZO Humlikon vom 28. November 2008</p> <p>Grau markiert Text weitgehend in neue BZO übernommen</p>	<p>Gültige BZO Adlikon vom 19. Juni 2018</p> <p>Grau markiert Text weitgehend in neue BZO übernommen</p>	<p>Neue BZO (nBZO) Andelfingen</p> <p>Schwarz: Text übernommen von einer der bisherigen BZO</p> <p>Blau: Änderungen und Ergänzungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB</p> <p>Rot: Weitere Änderungen und Ergänzungen</p>	<p><i>Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise</i> <i>Gelb markiert</i></p>

Auftraggeberin

Gemeinde Andelfingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel
 David Frey


Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																																																																																																																																																																																																							
<p>Die Gemeinde Andelfingen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes revidiert am 1. September 1991, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> <h2>1. ZONENORDNUNG</h2> <h3>Art. 1 Einteilung</h3> <p>Zonen, Empfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernzone A</td> <td>K A</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernzone B</td> <td>K B</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2 Geschosse</td> <td>W2A</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2 Geschosse</td> <td>W2B</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3 Geschosse</td> <td>W3</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung 2 Geschosse</td> <td>WG 2</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung 3 Geschosse</td> <td>WG 3</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Industriezone</td> <td>I</td> <td>* III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Erholungszone</td> <td>E</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. Reservezone</td> <td>R</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>* Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen oder -teile mit ES IV</p> <h3>Art. 2 Anordnungen</h3> <p>Anordnungen innerhalb der Bauzonen</p> <ol style="list-style-type: none"> Bestimmungen über Ausnutzung, Bauweise und Nutzweise <ol style="list-style-type: none"> Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen Besondere Nutzungsanordnungen Weitere Festlegungen <ol style="list-style-type: none"> Walddistanzlinie 	1. Bauzonen					Kernzone A	K A	III			Kernzone B	K B	III			Wohnzonen					Wohnzone 2 Geschosse	W2A	II			Wohnzone 2 Geschosse	W2B	II			Wohnzone 3 Geschosse	W3	II			Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung 2 Geschosse	WG 2	III			Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung 3 Geschosse	WG 3	III			Gewerbezone	G	III			Industriezone	I	* III			Zone für öffentliche Bauten	Oe	III			2. Erholungszone	E	III			3. Freihaltezone	F	II			4. Reservezone	R	-			<p>Die Gemeinde Adlikon erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG in der Fassung nach 28.2.2017), den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> <h2>1. ZONENORDNUNG</h2> <h3>Art. 1 Zonen</h3> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernzone</td> <td>K</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 1-geschossig</td> <td>W1/20</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2-geschossig</td> <td>W2/30</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OeB</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Freihaltezone</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <h3>Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen</h3> <h4>1.2.1 Bestimmungen über Ausnutzung, Bauweise und Nutzweise</h4> <p>Innerhalb der Zonen werden die folgenden weiteren Anordnungen getroffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Zulassung von nicht störendem Gewerbe in der Wohnzone Besondere Nutzungsanordnung in der Kernzone 	1. Bauzonen					Kernzone	K	III			Wohnzone					Wohnzone 1-geschossig	W1/20	II			Wohnzone 2-geschossig	W2/30	II			Zone für öffentliche Bauten	OeB	II			2. Freihaltezone					<p>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.</p> <h2>1. ZONENORDNUNG</h2> <h3>Art. 1 Zonen</h3> <p>Zonen, Empfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Bauzonen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernzone A</td> <td>KA</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kernzone B</td> <td>KB</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 1/1.2</td> <td>W1/1.2</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2/1.4</td> <td>W2/1.4</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2/1.8</td> <td>W2/1.8</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3/2.5</td> <td>W3/2.5</td> <td>II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbe- erleichterung</td> <td>WG2/1.8</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbe- erleichterung</td> <td>WG3/2.5</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>G/3</td> <td>III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Industriezone</td> <td>I/7.5</td> <td>III¹⁾</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>III²⁾</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Erholungszone</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erholungszone A (Sport- und Freizeitanlagen)</td> <td>EA</td> <td>-³⁾</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Erholungszone B (Familiengärten)</td> <td>EB</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>-³⁾</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. Reservezone</td> <td>R</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>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</p>	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 Gewerbe- erleichterung	WG2/1.8	III			Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbe- erleichterung	WG3/2.5	III			Gewerbezone	G/3	III			Industriezone	I/7.5	III ¹⁾			Zone für öffentliche Bauten	Oe	III ²⁾			2. Erholungszone					Erholungszone A (Sport- und Freizeitanlagen)	EA	- ³⁾			Erholungszone B (Familiengärten)	EB	-			3. Freihaltezone	F	- ³⁾			4. Reservezone	R	-			<p><i>Einheitliche Zonenbezeichnung gemäss kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)</i></p> <p><i>Zonenzuordnungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> K A Andelfingen > KA K B Andelfingen, K Humlikon, K Adlikon > KB W1/20 Humlikon und W1/1.2 Adlikon > W1/1.2 W2A Andelfingen > W2/1.4 W2B Andelfingen, W2/1.8 Adlikon > W2/1.8 <p><i>Die Erholungszone wird aufgrund kantonalen Vorgaben neu nach der Nutzung differenziert.</i></p> <p><i>Fussnote 3: Die Empfindlichkeitsstufe III wird nur in Teilgebieten zugewiesen, in denen lärmempfindliche Räume vorhanden sind. Für die übrigen Freihaltezonen wird auf eine Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe verzichtet. Entspricht der ursprünglichen Regelung von 1994.</i></p> <p><i>Auf die Auflistung der weiteren Festlegungen gemäss §§ 66 bis 78 PBG wird neu verzichtet.</i></p>
1. Bauzonen																																																																																																																																																																																																											
Kernzone A	K A	III																																																																																																																																																																																																									
Kernzone B	K B	III																																																																																																																																																																																																									
Wohnzonen																																																																																																																																																																																																											
Wohnzone 2 Geschosse	W2A	II																																																																																																																																																																																																									
Wohnzone 2 Geschosse	W2B	II																																																																																																																																																																																																									
Wohnzone 3 Geschosse	W3	II																																																																																																																																																																																																									
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung 2 Geschosse	WG 2	III																																																																																																																																																																																																									
Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung 3 Geschosse	WG 3	III																																																																																																																																																																																																									
Gewerbezone	G	III																																																																																																																																																																																																									
Industriezone	I	* III																																																																																																																																																																																																									
Zone für öffentliche Bauten	Oe	III																																																																																																																																																																																																									
2. Erholungszone	E	III																																																																																																																																																																																																									
3. Freihaltezone	F	II																																																																																																																																																																																																									
4. Reservezone	R	-																																																																																																																																																																																																									
1. Bauzonen																																																																																																																																																																																																											
Kernzone	K	III																																																																																																																																																																																																									
Wohnzone																																																																																																																																																																																																											
Wohnzone 1-geschossig	W1/20	II																																																																																																																																																																																																									
Wohnzone 2-geschossig	W2/30	II																																																																																																																																																																																																									
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II																																																																																																																																																																																																									
2. Freihaltezone																																																																																																																																																																																																											
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 Gewerbe- erleichterung	WG2/1.8	III																																																																																																																																																																																																									
Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbe- erleichterung	WG3/2.5	III																																																																																																																																																																																																									
Gewerbezone	G/3	III																																																																																																																																																																																																									
Industriezone	I/7.5	III ¹⁾																																																																																																																																																																																																									
Zone für öffentliche Bauten	Oe	III ²⁾																																																																																																																																																																																																									
2. Erholungszone																																																																																																																																																																																																											
Erholungszone A (Sport- und Freizeitanlagen)	EA	- ³⁾																																																																																																																																																																																																									
Erholungszone B (Familiengärten)	EB	-																																																																																																																																																																																																									
3. Freihaltezone	F	- ³⁾																																																																																																																																																																																																									
4. Reservezone	R	-																																																																																																																																																																																																									

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
b) Gewässerabstandslinie c) Arealüberbauung d) Baumschutz e) Medienempfangsanlagen f) Aussichtsschutz	1.2.2 Besondere Institute Baumschutz			<i>Geschützte Bäume in Humlikon sind neu Bestandteil des Kernzonenplans (Vorgabe Darstellungsverordnung).</i>
Art. 3 Zonenplan Massgeblichkeit Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 sowie für die Darstellung der weiteren Festlegungen der Bau und Zonenordnung sind die Pläne im Mst. 1:500 und Mst. 1:1000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan Mst. 1:500. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Der Kernzonenplan Mst. 1:500 geht dem Zonenplan Mst. 1:5000 vor. Die rechtsverbindlichen Pläne sind auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.	1.3 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend.	Art. 2 Zonenplan Für die Abgrenzung der Bauzonen gilt der Zonenplan Mst. 1:5'000, für die Waldabstandslinie Dätwil der Ergänzungsplan Mst. 1:1'000.	Art. 2 Massgebende Grundlagen Massgebende Pläne 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.	<i>Neue Kernzonenpläne für Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil; Kernzonenplan Andelfingen neu im Massstab 1:1000 Die Wald- und Gewässerabstandslinien im Gemeindegebiet werden neu in drei Plänen festgelegt (ohne materielle Änderungen). Neuer Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze (vgl. Art. 33). Anpassung aufgrund Vorgaben ARE. Integration der Bestimmung in Art. 1 nBZO.</i>
2. KERNZONEN 2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB	2 KERNZONE	2. BAUZONEN 2.1 KERNZONE	2. KERNZONEN 2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen	<i>Vor dem Hintergrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung werden der Zonenzweck und die ortsbildprägenden Bestandteile präzisiert.</i>
Art. 4 Zweck und Nutzweise Zweck Kernzone A ¹ Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerns und ihrer charakteristischen Umgebung.	2.1 Zweck Die Vorschriften der Kernzone bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen, wertvollen Bauten mitsamt den für das Ortsbild bedeutsamen Umschwüngen. Sie sollen ortsbildgerechte Neubauten sowie den Weiterbestand der Wohn- und Gewerbenutzung gewährleisten.	Art. 4 Einordnungsgrundsätze ¹ siehe unten	Art. 3 Zweck Zweck Kernzone A ¹ Die Kernzone KA im Ortsteil Andelfingen bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe sorgfältige Erneuerung der Dorfkerns 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.	

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Zweck Kernzone B ² Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Bauzonen.</p>			<p>Zweck Kernzone B ² Die Kernzone KB 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 KA und den angrenzenden Bauzonen.</p>	<p>Präzisierung und Ergänzung Zonenzweck</p>
		<p>² Der Ortsteil Adlikon mit seinem kompakten Dorfkern und dem stark raumbildenden Strassenraum entlang der Dorfstrasse soll seinen homogenen, dörflichen Charakter bewahren.</p> <p>³ Niederwil wird als Strassendorf wahrgenommen. Der stark, einseitig fassende Strassenzug entlang der Andelfingerstrasse ist zu wahren.</p> <p>⁴ Dätwil ist ein bäuerlich geprägter Ortsteil. Die historischen Kerne mit den Hofgruppen sind typisch und prägen den Weiler. Der raumbildende Platz an der Kreuzung Hauptstrasse, Bodenfeldstrasse und Tüfenaustrasse ist zu erhalten.</p>	<p>³ Die Kernzone B in den Ortsteilen Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der bäuerlich geprägten historischen Dorfkern und Weiler. Humlikon zeichnet sich durch die markante Ortsansicht von Norden und die Bauergärten 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, einseitig gefassten fassenden 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.</p>	<p>Präzisierung und Ergänzung Zonenzweck für Ortsteil Humlikon</p>
<p>Zulässige Nutzungen ³ In den Kernzonen KA und KB sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, sowie höchstens mässig störendes Gewerbe.</p>	<p>2.6 Nutzweise</p> <p>Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie höchstens mässig störendes Gewerbe. Nicht gestattet sind Betriebe, welche Fabrikationsgüter, Rohstoffe oder Abfälle usw. grösstenteils im Freien lagern oder umschlagen.</p>	<p>Art. 13 Nutzweise</p> <p>In der Kernzone sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p>	<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p>	<p>Das Verbot gewisser Betriebe in Humlikon ist aufgrund der Einordnungsanforderungen (Art. 5) und der Anforderungen an die Umgebungsgestaltung nicht mehr erforderlich.</p>
<p>Art. 5 Einordnungsanforderungen</p> <p>Grundsatz In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p>		<p>Art. 4 Einordnungsgrundsätze</p> <p>¹ In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und 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.</p> <p>²⁻⁴ siehe oben</p>	<p>Art. 5 Einordnungsanforderungen</p> <p>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.</p>	<p>Präzisierung</p>
<p>Art. 6 Bestehende Bauten, Ersatzbauten und entsprechende Umbauten</p> <p>Rot bezeichnete Bauten ¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente ersetzt werden.</p>	<p>2.4 Privilegierte Bauten</p> <p>2.4.1 Um- und Ersatzbau Die im Zonenplan schwarz bezeichneten Bauten, welche dank ihrer Stellung, ihrem Volumen und ihrer Erscheinung für das Ortsbild von Bedeutung sind, dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.</p>	<p>Art. 5 Um- und Ersatzbauten</p> <p>¹ Die im Zonenplan schwarz bezeichneten Bauten sollen in ihrer volumetrischen Erscheinung erhalten bleiben. Sie dürfen unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.</p>	<p>Art. 6 Um- und Ersatzbauten</p> <p>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.</p>	

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																																																																																																										
<p>Abweichungen ² Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</p> <p>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.</p> <p>Unterschutzstellungen ⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Art. 7 Neubauten und entsprechende Umbauten</p> <p>Grundmasse für Neubauten ¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>8.10 m</td> </tr> <tr> <td>- Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>3.50 m</td> </tr> </table> <p>Die Grundrissabmessungen haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.</p> <p>In extremen Hanglagen können bei guter Einpassung Ausnahmen von der Gebäudehöhe bewilligt werden.</p> <p>Zweites Dachgeschoss ² Räume im 2. Dachgeschoss sind wenn möglich über die Giebel zu belichten. Bei besonders guter Einordnung kann über Lichtbänder belichtet werden.</p>	- Vollgeschosse	max.	2	- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2	- Gebäudehöhe	max.	8.10 m	- Grundabstand	min.	3.50 m	<p>2.4.2 Änderungen Bei diesen Bauten können Änderungen im öffentlichen Interesse oder zwecks gestalterischer Verbesserungen angeordnet oder gestattet werden, wenn sie im Interesse des Zonenzweckes liegen.</p> <p>2.3 Neubauten</p> <p>2.3.1 Grundmasse Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Überbauungsziffer*</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> Hauptgebäude</td> <td></td> <td>30%</td> <td>**</td> </tr> <tr> <td> besondere Gebäude</td> <td></td> <td></td> <td>**</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschoss</td> <td>max.</td> <td>2***</td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Dachneigung (alte Teil.)</td> <td></td> <td>35-45°</td> <td></td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7.50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>30.00m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>g) Gebäudebreite</td> <td>max.</td> <td>16.00m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>h) grosser Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>6.00m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>i) kleiner Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>3.50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>k) Mehrlängenzuschlag</td> <td>¼ der Mehrlänge über</td> <td>16.00m, max. 3.50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>l) Empfindlichkeitsstufe</td> <td></td> <td></td> <td>III</td> </tr> </table> <p>* vgl. Ziffer 2.3.2 ** vgl. Ziffer 7.3.2 *** vgl. Ziffer 7.5</p> <p>2.7 Gewerbeerleichterung Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich eine Gebäudehöhe von max. 4.50m aufweisen und deren Firsthöhe 3.00m nicht übersteigt gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - allseitig ein Grenzabstand von 3.50m ohne Mehrlängenzuschlag und - eine Gebäudetiefe von max. 20m. 	a) Überbauungsziffer*				Hauptgebäude		30%	**	besondere Gebäude			**	b) Vollgeschosse	max.	2		c) Dachgeschoss	max.	2***		d) Dachneigung (alte Teil.)		35-45°		e) Gebäudehöhe	max.	7.50m		f) Gebäudelänge	max.	30.00m		g) Gebäudebreite	max.	16.00m		h) grosser Grenzabstand	min.	6.00m		i) kleiner Grenzabstand	min.	3.50m		k) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über	16.00m, max. 3.50m		l) Empfindlichkeitsstufe			III	<p>³ Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung, etc.) können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Geringfügige oder bedeutende Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung, etc.) können, wenn dies im Interesse des Gewässerraums (insbesondere Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) liegt, erforderlich sein. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind nur zulässig, wenn sie durch die geänderte Nutzweise bedingt sind.</p> <p>² Die übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet vorhandener Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 6-12 BZO in veränderter Lage und Abmessung neu aufgebaut werden.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Art. 6 Neubauten</p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe</td> <td>max.</td> <td>2¹⁾</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d) Gesamthöhe</td> <td>max.</td> <td>14.5 m</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m²⁾</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>g) Grundabstände</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> - grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>7.0 m</td> </tr> <tr> <td> - kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5 m</td> </tr> </table> <p>¹⁾ Der Ausbau des 2. Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, wie die notwendige Belichtung unter Berücksichtigung von BZO Art. 8 möglich ist. ²⁾ Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15°, ist eine talseitige Fassadenhöhe von max. 8.1 m zulässig.</p> <p>² Für landwirtschaftliche Bauten gilt eine Gebäudelänge von max. 50 m.</p>	a) Vollgeschosse	max.	2	b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2 ¹⁾	c) anrechenbare Untergeschosse	max.	1	d) Gesamthöhe	max.	14.5 m	e) Fassadenhöhe	max.	7.5 m ²⁾	f) Gebäudelänge	max.	25 m	g) Grundabstände			- grosser Grundabstand	min.	7.0 m	- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	<p>Abweichungen ² Bei Um- und Ersatzbauten von rot bezeichneten Bauten können Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung, Dachgestaltung) 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 Unterhaltungszwecken, 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.</p> <p>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.</p> <p>Unterschutzstellungen ⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Art. 7 Neubauten</p> <p>Grundmasse ¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe</td> <td>max.</td> <td>2¹⁾</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen²⁾</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d) Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>8.1 m³⁾</td> </tr> <tr> <td>e) Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>3.5m</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>Grundrissabmessungen ² Die Grundrissabmessungen haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.</p>	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.	3.5m	<p>Bei allen Abweichungen ist im Einzelfall eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich. Öffentliche Interessen können unter anderem auch Abweichungen im Interesse der Wohnhygiene (inkl. Anpassungen für ausreichend lichte Raumhöhen) beinhalten.</p> <p>Die Gewässerräume sind übergeordnet geregelt. Im Einzelfall ist auch hier eine Interessenabwägung erforderlich.</p> <p>Bisherige Überbauungsziffer und Mehrlängenzuschlag in Kernzone Humlikon werden aufgehoben.</p> <p>Zwecks Vereinheitlichung ist neu in allen Kernzonen ein anrechenbares UG ab einer bestimmten Hangneigung zulässig.</p> <p>Der grosse Grundabstand in den Kernzonen Humlikon und Adlikon wird aufgehoben.</p> <p>«Extreme Hanglagen» sind nicht genau definiert, weisen aber eine durchschnittliche Hangneigung von deutlich über 10 % auf.</p> <p>Wird neu in Art. 7 Abs. 1 (Fussnote 1) und Art. 9 Abs. 8 nBZO geregelt.</p>
- Vollgeschosse	max.	2																																																																																																												
- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2																																																																																																												
- Gebäudehöhe	max.	8.10 m																																																																																																												
- Grundabstand	min.	3.50 m																																																																																																												
a) Überbauungsziffer*																																																																																																														
Hauptgebäude		30%	**																																																																																																											
besondere Gebäude			**																																																																																																											
b) Vollgeschosse	max.	2																																																																																																												
c) Dachgeschoss	max.	2***																																																																																																												
d) Dachneigung (alte Teil.)		35-45°																																																																																																												
e) Gebäudehöhe	max.	7.50m																																																																																																												
f) Gebäudelänge	max.	30.00m																																																																																																												
g) Gebäudebreite	max.	16.00m																																																																																																												
h) grosser Grenzabstand	min.	6.00m																																																																																																												
i) kleiner Grenzabstand	min.	3.50m																																																																																																												
k) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über	16.00m, max. 3.50m																																																																																																												
l) Empfindlichkeitsstufe			III																																																																																																											
a) Vollgeschosse	max.	2																																																																																																												
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	2 ¹⁾																																																																																																												
c) anrechenbare Untergeschosse	max.	1																																																																																																												
d) Gesamthöhe	max.	14.5 m																																																																																																												
e) Fassadenhöhe	max.	7.5 m ²⁾																																																																																																												
f) Gebäudelänge	max.	25 m																																																																																																												
g) Grundabstände																																																																																																														
- grosser Grundabstand	min.	7.0 m																																																																																																												
- kleiner Grundabstand	min.	3.5 m																																																																																																												
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.	3.5m																																																																																																												

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden</p>	<p>2.3.3 Bauten mit brennbaren Aussenwänden Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung, sofern der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.</p> <p>2.3.2 Überbauungsziffer Die Überbauungsziffer gilt nicht für Ersatzbauten gemäss Ziffer 2.4. Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch auf der Neubauparzelle einzuhalten.</p>	<p>³ § 14 BBV II (besondere Bauverordnung II vom 1. März 2017) über den erhöhten Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p>⁴ Neue Hauptgebäude haben mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.</p> <p>⁵ Neubauten die keinen Altbau ersetzen ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>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.</p> <p>Neue Hauptgebäude ⁴ Neue Hauptgebäude haben mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.</p>	<p>Neu in Art. 8 Abs. 2 nBZO geregelt.</p> <p>Die Überbauungsziffer wird ersatzlos aufgehoben.</p>
<p>Art. 8 Stellung und Form der Bauten</p> <p>Einordnung ¹ Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die charakteristische Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.</p> <p>Firstrichtung ² Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>Strassenabstand ³ Das Bauen bis auf die Strassengrenze kann gestattet oder verlangt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.</p>	<p>2.5.1 Neu-, Um- und Ersatzbauten Die Bauten haben eine architektonische Gestaltung aufzuweisen, die zusammen mit ihrer baulichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergeben.</p>	<p>Art. 7 Dachgestaltung</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss bei schwarz bezeichneten Bauten erhalten bleiben.</p> <p>⁵ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p>	<p>Art. 8 Stellung und Form der Bauten</p> <p>Prägende Fassadenstellungen ¹ 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.</p> <p>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.</p>	<p>Neu werden in den Kernzonenplänen «prägende Fassadenstellungen» definiert. Bisherige Einordnungsbestimmungen gemäss Art. 8 BZO Andelfingen sind in Art. 5 nBZO sinngemäss geregelt.</p> <p>Neu in Art. 9 Abs. 2 geregelt</p>
<p>Art. 9 Dachgestaltung</p> <p>Grundsatz Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.</p>	<p>2.5.2 Dächer Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken und allseitig vorspringend zu gestalten.</p>	<p>Art. 7 Dachgestaltung</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss bei schwarz bezeichneten Bauten erhalten bleiben.</p> <p>⁵ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p>	<p>Art. 9 Dachgestaltung</p> <p>Grundsatz ¹ Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen. Der Gesamteindruck der ruhigen Dachlandschaft muss erhalten bleiben.</p> <p>Firstrichtung ² Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine</p>	<p>Umformulierung im Sinne einer geringfügigen Liberalisierung</p> <p>Neu werden in den Kernzonenplänen Hauptfirstrichtungen definiert.</p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 10 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten ¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Lukarnen zulässig.</p> <p>Einordnung ² Dachaufbauten müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.</p> <p>Farbe und Trauflinie ³ Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>Technische Aufbauten ⁴ Nach aussen stark in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Übliche Lüftungen und dergleichen sowie unauffällig in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.</p>	<p>2.5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte Dachaufbauten sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen für sich allein nicht länger als 3.50m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der betroffenen Fassadenlänge sein. Die Fronthöhe von Schleppegauben darf maximal 1.40m inkl. Dachkonstruktion betragen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>2.5.4 Dachflächenfenster Einzelne Dachflächenfenster von max. 0.5m² Lichtfläche sind zulässig. Sie haben in Dachneigungsrichtung die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.</p>	<p>Art. 8 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster</p> <p>¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein.</p> <p>² Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.</p> <p>³ Überdachte Dacheinschnitte sind zulässig. Diese sind an die Gesamtbreite von Dachaufbauten anzurechnen.</p> <p>⁴ Es sind nur hochrechteckige Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glaslichtfläche zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 2% der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe 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.</p>	<p>optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dachflächenfenster ⁷ Einzelne Dachflächenfenster sind zulässig. Sie dürfen eine Glaslichtfläche von höchstens 0.35 m² in der Kernzone A und höchstens 0.6 m² in der Kernzone B aufweisen. Dachflächenfenster haben sich in Material, Farbe und bezüglich des Sonnenschutzes unauffällig in die Dachfläche einzupassen. In der Kernzone A ist ein aussenliegender Sonnenschutz nicht zulässig. 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.</p>	<p><i>Die Form der Gauben und Lukarnen wird offen gelassen. Für die qualitativen Anforderungen werden die Bestimmungen von Andelfingen und Adlikon übernommen.</i></p> <p><i>Die Breite der Dachaufbauten wird neu generell auf 1/3 limitiert (bisher 1/4 in Andelfingen (vgl. Art. 19/21 BZO Andelfingen). In Art. 9 Abs. 3 und Art. 21 Abs. 4 sinngemäss übernommen.</i></p> <p><i>Die Gestaltungsanforderungen an Energiegewinnungsanlagen bzw. Solaranlagen sind weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt, weshalb auf die entsprechende Bestimmung in Art. 10 Abs. 4 verzichtet wird.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 19 Abs. 6 BZO Andelfingen</i></p> <p><i>Vgl. Art. 19 Abs. 5 und Art. 21 Abs. 4 BZO Andelfingen. Erhöhung der bisherigen Masse von 0.35 in der Kernzone A bzw. 0.5 m² in den Kernzonen Adlikon und Humlikon auf 0.6 m². Mit 0.6 m² ist die Velux-Standardgrösse MK06 (0.60m x 0.98m Glaslichtfläche=0.59 m²) möglich, was auch in Adlikon und Humlikon als verträglich beurteilt wird.</i></p> <p><i>Solaranlage mit integriertem Dachflächenfenster:</i></p> 

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 11 Fassadengestaltung</p> <p>2.5.5 Fassaden Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Auffällige Farben und Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Vorstehende Balkone sind nur als überdachte bzw. überdeckte Lauben gestattet.</p> <p>Gliederung ¹ Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> <p>Fenster ² 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>⁵ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses zulässig. Zwei Ziegelreihen unterhalb des Dachfirstes sind in diesem Fall Dachflächenlichtbänder zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen. In ihrer Gesamtwirkung sind sie auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen.</p> <p>Art. 9 Fassadengestaltung</p> <p>¹ Die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Türen, Tore, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.</p> <p>³ Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen kann die Gliederung der ursprünglichen Nutzungsstruktur samt der entsprechenden Materialisierung und Fassadenöffnungen (Wohn- und Ökonomieteile) aus Ortsbildschutzgründen verlangt werden.</p> <p>Art. 10 Fenster</p> <p>¹ Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen sind die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden.</p> <p>² Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p>	<p>Dachflächenlichtbänder</p> <p>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.</p> <p>Art. 10 Fassadengestaltung</p> <p>Grundsatz ¹ Für Fassaden sind abgestimmt auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p>Gliederung ² Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur ist bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> <p>Fenster</p> <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, Gewände, Fensterläden und Fenstersprossen können verlangt werden.</p>	<p><i>Redaktionelle Umformulierung ohne materielle Änderung.</i></p> <p><i>Bisher in Art. 20 Abs. 3 Andelfingen geregelt.</i></p> <p><i>Bei exponierten Fassaden sollen auch Holz-Metall-Fenster möglich sein.</i></p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Art. 12 Balkone und Lauben		Art. 9 Fassadengestaltung	Art. 11 Balkone und Lauben	
<p>Zulässigkeit 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. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch innenliegende Balkone zulässig.</p>	<p>2.5.5 Fassaden Bei der Gestaltung der Fassaden sind ortsübliche Materialien und Farben, in der Regel verputztes Mauerwerk und Holz, zu verwenden. Auffällige Farben und Verputzstrukturen sind unzulässig. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Wo dies der Charakter des Gebäudes und der Umgebung erfordert, sind sie mit Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind im Erd- und Untergeschoss zulässig, wenn sie derart gegliedert sind, dass der massstäbliche Charakter des Gebäudes gewahrt bleibt. Vorstehende Balkone sind nur als überdachte bzw. überdeckte Lauben gestattet.</p>	<p>² Bei Umbauten sind Balkone nur als traufseitige Lauben gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der strassenabgekehrten Gebäudeseite sind auch eigenständige Balkonbauten in zeitgemässer Architektur zulässig, die über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Umbauten, Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.</p>	<p>Zulässigkeit 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. ² Auf der von der Strasse rückwärtig abgewandten Gebäudeseiten dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen. ³ Bei Um-, Ersatz- und Neubauten sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.</p>	<p><i>Verglaste Vorbauten sind nicht kernzonentypisch und beeinträchtigen das Ortsbild. Art. 13 BZO Andelfingen wird daher ersatzlos aufgehoben.</i></p>
Art. 13 Verglaste Vorbauten				
<p>Gestaltung Verglaste Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Zudem dürfen sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p>				
Art. 14 Umgebungsgestaltung, Reklamen		Art. 11 Umgebungsgestaltung	Art. 12 Umgebungsgestaltung	
<p>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 eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.</p>	<p>2.5.6 Umgebung Die Umgebung (vor allem vorhandene Grünflächen und Gärten) ist zu erhalten und bei Bauvorhaben sorgfältig zu gestalten. Insbesondere sind Hartbeläge aus Beton, Asphalt und dergleichen zu vermeiden. Wo dies den Charakter der baulichen Umgebung erfordert, können Pflasterung oder Verbundsteine verlangt werden. Gewerblich genutzte Fahrzeugabstellplätze und Materiallager sind nur im Zusammenhang mit Betrieben der Kernzone zulässig.</p>	<p>¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.</p>	<p>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 eventuell asphaltierte Vorplätze mit bepflanzten Vorgärten abwechseln. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.</p>	
<p>Einzelbäume ² Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p>		<p>² Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.</p>	<p>Bepflanzung ² Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.</p>	
<p>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 erhöhte Anforderungen gestellt.</p>	<p>2.5.7 Reklame Lichtreklamen sind unzulässig, ausgenommen sind hinterleuchtete, plastische Schriften ohne Blendwirkung.</p>	<p>³ Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. ⁴ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten. Neue Fremdreklamen sind nicht zulässig.</p>	<p>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 erhöhte Anforderungen gestellt.</p>	
<p>Parkierung ⁴ Garagen und Abstellplätze werden nur zurückhaltend bewilligt. Wo möglich sind Parkplätze in Sammelgaragen zu erstellen.</p>			<p>Parkierung ⁴ Wo möglich sind Parkplätze in Sammelgaragen zu erstellen. Tiefgaragenabfahrten sind ins Gebäude oder in ein Nebengebäude zu integrieren. Es sind nur einzelne Oberirdische Abstellplätze sind nur zulässig, sofern sie Diese dürfen keine Vorgärten beanspruchen.</p>	
<p>Terrainveränderungen ⁵ Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Auffüllungen um mehr</p>				<p><i>Bestehende Regelung siehe Art. 16 Abs. 2 BZO Andelfingen. Vgl. auch Art. 38 nBZO.</i></p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</p> <p>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.</p> <p>Aussenrenovationen und Umgebungs- und Terrainveränderungen 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</p>	<p>2.2 Abbruchbewilligung</p> <p>Der Abbruch von Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird nur bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>2.5.8 Renovationen, Bewilligungspflicht Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten. Sie bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.</p>	<p>Art. 12 Abbrüche</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich gesichert ist.</p>	<p>als 1.0 m gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet.</p> <p>Art. 13 Detailbestimmungen Kernzonenpläne</p> <p>Einzelbäume ¹ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p> <p>Ortstypische Elemente ² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen und weiteren ortstypischen Elemente sind zu erhalten. Bei einem Ersatz von Brunnen infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p> <p>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 und aufzuwerten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).</p> <p>Wichtige Freiräume ⁴ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.</p> <p>Raumwirksame Mauern ⁵ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.</p> <p>Aussichtspunkt ⁶ Die Aussicht vom im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten Aussichtspunkt auf die gedeckte Thurbrücke, die Thur und Kleinandelfingen darf nicht von Bäumen und Sträuchern behindert werden.</p> <p>Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><i>Brunnen stehen i.d.R. auf öffentlichen Grundstücken. Verpflichtung für Gemeinde.</i></p> <p><i>Neu werden Strassen- und Platzräume, Freiräume und raumwirksame Mauern im Kernzonenplan Andelfingen geregelt. Grundlage dazu bildet das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI)</i></p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Bauvorhaben. Terrainveränderungen sind in der Zone KA ab 0,5 m und in der Zone KB ab 1.0 m bewilligungspflichtig. Auffüllungen um mehr als 1,5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet.</p>			<p>singemäss auch für nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben.</p>	<p>Terrainveränderungen neu in Art. 12 geregelt. Gemäss BVW bedürfen in Bauzonen Geländeänderungen, die weder 1.0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten, keiner Bewilligung, weshalb die bestehende Regelung aufgehoben wird.</p>
<p>Art. 17 Erleichterung für besonders gute Projekte</p>		<p>Art. 14 Umnutzung von Ökonomiebauten</p>	<p>Art. 15 Umnutzung von Ökonomiebauten</p>	
<p>Fachbeurteilung Bei besonders guten Projekten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 19 + 20 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten der Beurteilung gehen zulasten der Bauherrschaft. Diese Kommission wird durch den Gemeinderat eingesetzt.</p>		<p>Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar. Bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdisch umbautem Raum kann das ganze Volumen für Wohn- und Arbeitsnutzungen genutzt werden. Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100% für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.</p>	<p>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.</p>	<p>Neuformulierung mit Fokussierung auf die qualitativen Aspekte und zwecks Erhöhung des Gestaltungs- und Projektierungsspielraums</p>
<p>Art. 18 Fachgremium</p>		<p>Art. 15 Erleichterung für besonders gute Projekte</p>	<p>Art. 16 Erleichterung für besonders gute Projekte</p>	
<p>Zusammensetzung Das Fachgremium wird vom Gemeinderat auf Amtsperiode bestimmt. Es besteht aus folgenden Personen: - zwei Hochbaufachleuten oder deren Stellvertreter - einem Vertreter der Baudirektion - dem Bauvorstand - dem Bausekretär</p>		<p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Stellung sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 7-12 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes externes Fachgutachten voraus.</p>	<p>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.</p>	<p>Es fehlt rechtliche Grundlage im PBG für die Kostenregelung in der BZO. Zukünftig im Gebührenreglement bzw. Gebührentarif geregelt. Die erwähnte Kommission wurde nie gebraucht, weshalb die Bestimmung aufgehoben wird.</p>
				<p>Das erwähnte Fachgremium wurde nie gebraucht, weshalb die Bestimmung aufgehoben wird.</p>

2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA

Art. 19 Dachgestaltung

Dachform

¹ Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 43° zulässig. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult-, Schlepp- oder Flachdächer 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 Biberschwanzziegeln einzudecken. Ortsgangziegel sind nicht gestattet. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.

Dachaufbauten

⁴ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Aufbauten dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.

Dachflächenfenster

⁵ Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,35 m² Glaslichtfläche sind zur Belüftung innenliegender Räume und zur Belichtung von Estrichräumen zulässig.

Dacheinschnitte

⁶ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kamine

⁷ Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in schlanker Form zu gestalten.

Art. 20 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. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.

Wandschirme

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

Fenster

³ Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz

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 Biberschwanzziegeln 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.

Neu in Art. 9 nBZO geregelt.

Neu in Art. 9 nBZO geregelt.

Neu in Art. 9 nBZO geregelt.


Bereits in Art. 10 nBZO (gemeinsame Bestimmungen) geregelt.

Neu in Art. 10 nBZO (gemeinsame Bestimmungen) geregelt.

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise	
<p>auszuführen, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten kann die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p>Fensterläden ⁴ Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen auf das Gebäude abgestimmt, als geschlossener Bretterladen (Ballen) oder mit beweglichen Jalousien auszubilden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Beschattungen zulässig.</p> <p>Schaufenster ⁵ Schaufenster sind gegliedert zu gestalten und gut auf das Gebäude abzustimmen. Die Einfassungen können in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden.</p>	<p>2.5.2 Dächer Dächer sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortskernüblicher Neigung auszuführen, wobei konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil gestattet sind. Sie sind in der Regel mit Tonziegeln einzudecken und allseitig vorspringend zu gestalten.</p>	<p>Art. 7 Dachgestaltung</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung haben mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss bei schwarz bezeichneten Bauten erhalten bleiben.</p> <p>² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 35° bis max. 43° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei konstruktiv bedingten Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet.</p> <p>³ Für Klein- und Anbauten im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p>⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>⁵ Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln oder einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigem Material einzudecken.</p>	<p>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.</p> <p>Schaufenster ⁴ Schaufenster sind gegliedert zu gestalten und gut auf das Gebäude abzustimmen. Die Einfassungen können in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden.</p>	<p>2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone B</p> <p>Art. 19 Dachgestaltung</p> <p>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.</p> <p>Dachvorsprünge ² Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>Material ³ Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen. Ortgangziegel sind verboten.</p>	<p>Art. 7 Abs. 1 BZO Adlikon neu in Art. 9 nBZO geregelt.</p>
<p>2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB</p> <p>Art. 21 Dachgestaltung</p> <p>Dachform ¹ Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 43° und allseitigen Dachvorsprüngen zulässig. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult-, Schlepp- oder Flachdächer gestattet.</p> <p>Material ² Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen. Ortgangziegel sind verboten.</p>				<p>Art. 7 Abs. 5 BZO Adlikon neu in Art. 9 nBZO geregelt.</p>	

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Dachaufbauten ³ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>Dachflächenfenster ⁴ Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.6 m² Glaslichtfläche sind zulässig.</p>	<p>2.8 Besondere Gebäude, Anbauten</p> <p>2.8.1 Zulässigkeit Besondere Gebäude und Anbauten sind zulässig, sofern sie keine Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge haben und genügend Umschwung für das oder die auf dem gleichen Grundstück bestehenden oder künftigen Hauptgebäude verbleibt.</p> <p>2.8.2 Dachneigung In der Regel sollen besondere Gebäude und Anbauten Steildächer (Sattel- oder Pultdach) aufweisen. Die Dachneigung ist auf die umliegenden Gebäude abzustimmen</p> <p>2.8.3 Dachgestaltung Die Dächer sind in der Regel mit Tonziegeln zu decken. Wo technische oder besondere gestalterische Gründe dies erfordern, kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.</p>	<p>⁷ Bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.</p>	<p><i>Neu in Art. 9 nBZO geregelt.</i></p> <p><i>Neu in Art. 9 nBZO geregelt.</i></p> <p><i>Bestimmung wird ersatzlos gestrichen.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 19 Abs. 1 nBZO</i></p> <p><i>Vgl. Art. 19 Abs. 3 nBZO</i></p>	

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																																																																																																																																																						
<h3>3 WOHNZONEN</h3> <h4>3.1 Wohnzonen W2A, W2B, W3, WG2 und WG3</h4> <p>Art. 22 Grundmasse</p> <p><i>Grundmasse</i> Es gelten folgende Grundmasse</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2A</th> <th>W2B/ WG2</th> <th>W3/ WG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer (m³/m²) max.</td> <td>1.4</td> <td>1.8</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>c) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) Anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge max.</td> <td>30m</td> <td>35m</td> <td>45m</td> </tr> <tr> <td>f) Grundabstände - kleiner mind. - grosser mind.</td> <td>4m 7m</td> <td>5m 8m</td> <td>5m 10m</td> </tr> <tr> <td>g) Gebäudehöhe max.</td> <td>7.5m</td> <td>8.1m</td> <td>11.4m</td> </tr> <tr> <td>h) Firsthöhe max.</td> <td>5.0m</td> <td>7.0m</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		W2A	W2B/ WG2	W3/ WG3	a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	1.4	1.8	2.5	b) Vollgeschosse max.	2	2	3	c) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	2	2	d) Anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen	1	1	1	e) Gebäudelänge max.	30m	35m	45m	f) Grundabstände - kleiner mind. - grosser mind.	4m 7m	5m 8m	5m 10m	g) Gebäudehöhe max.	7.5m	8.1m	11.4m	h) Firsthöhe max.	5.0m	7.0m		<h3>3 WOHNZONE</h3> <p>3.1 Grundmasse</p> <p>Es gelten die folgenden Grundmasse</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1/20</th> <th>W2/30</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnützung</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>d) Untergeschosse</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>e) Dachneigung (alte Teilung)</td> <td>20 - 45°</td> <td>30 - 45°</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge</td> <td>20m</td> <td>30m</td> </tr> <tr> <td>g) Gebäudebreite</td> <td>16m</td> <td>16m</td> </tr> <tr> <td>h) kleiner Grenzabstand</td> <td>4m</td> <td>5m</td> </tr> <tr> <td>i) grosser Grenzabstand</td> <td>8m</td> <td>9m</td> </tr> <tr> <td>k) Mehrlängenzuschlag</td> <td>¼ der Mehrlänge über 16m, max. 4m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>l) Gebäudehöhe</td> <td>5.50m</td> <td>7m</td> </tr> <tr> <td>m) Empfindlichkeitsstufe</td> <td>II</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>		W1/20	W2/30	a) Ausnützung	20%	30%	b) Vollgeschosse	1	2	c) Dachgeschosse	1	1	d) Untergeschosse	1	0	e) Dachneigung (alte Teilung)	20 - 45°	30 - 45°	f) Gebäudelänge	20m	30m	g) Gebäudebreite	16m	16m	h) kleiner Grenzabstand	4m	5m	i) grosser Grenzabstand	8m	9m	k) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16m, max. 4m		l) Gebäudehöhe	5.50m	7m	m) Empfindlichkeitsstufe	II	II	<h3>2.2 WOHNZONE</h3> <p>Art. 16 Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1</th> <th>W2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer max. m³/m²</td> <td>1.2</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>b) Grünflächenziffer mind. %</td> <td>60</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>c) Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.</td> <td>1</td> <td>2¹⁾</td> </tr> <tr> <td>e) anrechenbare Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>h) Gebäudelänge max. m</td> <td>25</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>i) Grundabstände - kleiner Grundabstand mind. m - grosser Grundabstand mind. m</td> <td>5 8</td> <td>5 8</td> </tr> <tr> <td>g) Fassadenhöhe²⁾ max. m</td> <td>4.8</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>f) Gesamthöhe max. m</td> <td>10</td> <td>14.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹⁾ Der Ausbau des 2. Dachgeschosses ist nur soweit gestattet, wie die notwendige Belichtung unter Berücksichtigung von BZO Art. 19 möglich ist. ²⁾ Beträgt die durchschnittliche Hangneigung in Richtung der Falllinie gemessen mehr als 15°, ist in der Wohnzone W1 eine talseitige Fassadenhöhe von max. 5.4 m und in der Wohnzone W2 eine talseitige Fassadenhöhe von max. 8.1 m zulässig.</p>		W1	W2	a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	1.2	1.8	b) Grünflächenziffer mind. %	60	50	c) Vollgeschosse max.	1	2	d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	1	2 ¹⁾	e) anrechenbare Untergeschosse max.	1	-	h) Gebäudelänge max. m	25	25	i) Grundabstände - kleiner Grundabstand mind. m - grosser Grundabstand mind. m	5 8	5 8	g) Fassadenhöhe ²⁾ max. m	4.8	7.5	f) Gesamthöhe max. m	10	14.5	<h3>3. WOHNZONEN</h3> <p>Art. 20 Grundmasse</p> <p><i>Grundmasse</i> Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1/1.2</th> <th>W2/1.4</th> <th>W2/1.8/ WG2/1.8</th> <th>W3/2.5 WG3/2.5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer (m³/m²) max.</td> <td>1.2</td> <td>1.4</td> <td>1.8</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) Attikageschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e) anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen¹⁾ max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudelänge max.</td> <td>25m</td> <td>30m</td> <td>35m</td> <td>45m</td> </tr> <tr> <td>g) Grundabstände - kleiner mind. - grosser mind.</td> <td>4m 8m</td> <td>4m 7m</td> <td>5m 8m</td> <td>5m 10m</td> </tr> <tr> <td>h) Fassadenhöhe max.²⁾4.8m³⁾7.5m</td> <td></td> <td></td> <td>8.1m</td> <td>11.4m</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 W1 eine talseitige Fassadenhöhe von max. 5.5 m zulässig.</p>		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.	25m	30m	35m	45m	g) Grundabstände - kleiner mind. - grosser mind.	4m 8m	4m 7m	5m 8m	5m 10m	h) Fassadenhöhe max. ²⁾ 4.8m ³⁾ 7.5m			8.1m	11.4m	<p><i>Zonenzuordnungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • W1/20 Humlikon und W1/1.2 Adlikon > W1/1.2 • W2A Andelfingen > W2/1.4 • W2B Andelfingen und W2/1.8 Adlikon > W2/1.8/WG2 • Die W2/30 Humlikon existiert nicht und wird ersatzlos gestrichen. <p>Die Grünflächenziffer wird neu in Kapitel 8 geregelt.</p> <p>IVHB: Neu wird zwischen Dach- und Attikageschossen unterschieden.</p> <p>aUG bei Hanglagen (BZO Andelfingen) wurde 2013 aufgenommen.</p> <p>IVHB: Die Firsthöhe wird durch die Fassadenhöhe Schrägdach giebelseitig abgelöst.</p> <p>Integration der Bestimmung in Art. 1 nBZO.</p> <p>Fussnote 1 BZO Adlikon wird aufgehoben. Ein allfälliger Ausbau des 2. Dachgeschosses ist indirekt über den Gestaltungsplan Lodiker limitiert (erhöhte gestalterische Anforderungen).</p> <p>Fussnote 2: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.</p> <p>Fussnote 3: In der W1/1.2 gilt die erhöhte Fassadenhöhe von 5.5 m bei Hanglagen von mehr als 10 %. Die bisherige Regelung in der</p>
	W2A	W2B/ WG2	W3/ WG3																																																																																																																																																							
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	1.4	1.8	2.5																																																																																																																																																							
b) Vollgeschosse max.	2	2	3																																																																																																																																																							
c) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1	2	2																																																																																																																																																							
d) Anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen	1	1	1																																																																																																																																																							
e) Gebäudelänge max.	30m	35m	45m																																																																																																																																																							
f) Grundabstände - kleiner mind. - grosser mind.	4m 7m	5m 8m	5m 10m																																																																																																																																																							
g) Gebäudehöhe max.	7.5m	8.1m	11.4m																																																																																																																																																							
h) Firsthöhe max.	5.0m	7.0m																																																																																																																																																								
	W1/20	W2/30																																																																																																																																																								
a) Ausnützung	20%	30%																																																																																																																																																								
b) Vollgeschosse	1	2																																																																																																																																																								
c) Dachgeschosse	1	1																																																																																																																																																								
d) Untergeschosse	1	0																																																																																																																																																								
e) Dachneigung (alte Teilung)	20 - 45°	30 - 45°																																																																																																																																																								
f) Gebäudelänge	20m	30m																																																																																																																																																								
g) Gebäudebreite	16m	16m																																																																																																																																																								
h) kleiner Grenzabstand	4m	5m																																																																																																																																																								
i) grosser Grenzabstand	8m	9m																																																																																																																																																								
k) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16m, max. 4m																																																																																																																																																									
l) Gebäudehöhe	5.50m	7m																																																																																																																																																								
m) Empfindlichkeitsstufe	II	II																																																																																																																																																								
	W1	W2																																																																																																																																																								
a) Baumassenziffer max. m ³ /m ²	1.2	1.8																																																																																																																																																								
b) Grünflächenziffer mind. %	60	50																																																																																																																																																								
c) Vollgeschosse max.	1	2																																																																																																																																																								
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	1	2 ¹⁾																																																																																																																																																								
e) anrechenbare Untergeschosse max.	1	-																																																																																																																																																								
h) Gebäudelänge max. m	25	25																																																																																																																																																								
i) Grundabstände - kleiner Grundabstand mind. m - grosser Grundabstand mind. m	5 8	5 8																																																																																																																																																								
g) Fassadenhöhe ²⁾ max. m	4.8	7.5																																																																																																																																																								
f) Gesamthöhe max. m	10	14.5																																																																																																																																																								
	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.	25m	30m	35m	45m																																																																																																																																																						
g) Grundabstände - kleiner mind. - grosser mind.	4m 8m	4m 7m	5m 8m	5m 10m																																																																																																																																																						
h) Fassadenhöhe max. ²⁾ 4.8m ³⁾ 7.5m			8.1m	11.4m																																																																																																																																																						

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 23 Dachformen</p> <p><i>Dachformen</i> In den Wohnzonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.</p>		<p>Art. 18 Dachgestaltung</p> <p>¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 27° bis max. 43° zulässig. Für An- und Kleinbauten im Sinne des Planungs- und Baugesetzes können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach gestattet werden.</p> <p>² Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht gestattet.</p> <p>³ Für An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>Art. 19 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster</p> <p>¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einfügen.</p> <p>² Es sind nur hochrechteckige Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glaslichtfläche zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 2% der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, kann die Glaslichtfläche vergrößert werden, wenn die Dachflächenfenster dieselbe Modulgrösse wie die Solarpanels aufweisen.</p> <p>³ Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung zulässig. Zwei Ziegelreihen unterhalb des Dachfirstes sind in diesem Fall Dachflächenlichtbänder zulässig, wenn sie sich gut in das Dach einfügen. In ihrer Gesamtwirkung sind sie auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen.</p>	<p>Art. 21 Dachgestaltung</p> <p><i>Dachformen</i> 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.</p> <p>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.</p> <p><i>Quergiebel</i> 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.</p> <p><i>Dachaufbauten</i> 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.</p> <p><i>Dachflächenfenster</i> 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.</p> <p><i>Dachflächenlichtbänder</i> ⁶ Anstelle von Dachflächenfenstern ist auch eine Belichtung mittels schmalen Dachflächenlichtbändern zulässig, wenn diese mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb des Dachfirstes angeordnet sind.</p>	<p>BZO Adlikon von mehr als 15° Hangneigung ist nicht zweckmässig.</p> <p>Die bisherige Schrägdachpflicht in der W1/20 Humlikon wird geringfügig verschärft (Satteldachpflicht, Dachneigung) und an die Bestimmung der W1/1.2 Adlikon angeglichen.</p> <p>Beschränkung der Quergiebel zwecks besserer Einordnung der Dächer</p> <p>Bei Schrägdächern (Dachgeschossen) gilt die kantonale Regelung gemäss § 292 PBG (Breite max. die Hälfte der Fassadenlänge).</p> <p>Die bisherige Regelung der BZO Adlikon zu Dachflächenfenstern wird analog zur Kernzone auf 0.6 m² Glaslichtfläche erhöht. Das Mass gilt neu für alle Wohnzonen. Mit 0.6 m² ist die Velux-Standardgrösse MK06 (0.60mx0.98m Glaslichtfläche=0.59 m²) möglich, was auch in Adlikon und Humlikon als verträglich beurteilt wird. Solaranlage mit integriertem Dachflächenfenster:</p>  <p>Dachflächenlichtbänder sollen bei guter Einordnung in allen Wohnzonen zulässig sein, nicht nur bei mangelnder Belichtung über die Giebelfassade.</p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																														
<p>Art. 24 Nutzweise Wohnzonen</p> <p><i>Gewerbebeschränkung</i> In den Wohnzonen W2A, W2B und W3 ist nicht störendes Gewerbe gestattet. (§ 52 PBG)</p> <p>Art. 25 Gewerbeerleichterung</p> <p><i>WG2 und WG3</i> ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe gestattet.</p> <p><i>Gewerbeanteil</i> ² 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 und von max. 2,7 in der WG3.</p>	<p>3.2 Nutzweise</p> <p>In den Zonen W1/20 und W2/30 sind nur nicht störende Gewerbe zulässig.</p>	<p>Art. 17 Nutzweise</p> <p>In der Zone W1 und W2 ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe gestattet.</p>	<p>Art. 22 Nutzweise</p> <p><i>Wohnzonen</i> ¹ In den Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe gestattet.</p> <p><i>Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</i> 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.</p>																															
<h2>4 GEWERBE- (G) UND INDUSTRIEZONEN (I)</h2>																																		
<p>Art. 26 Grundmasse</p> <p><i>Grundmasse</i> Es gelten folgende Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="160 1060 715 1360"> <thead> <tr> <th></th> <th>G</th> <th>I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer (m³/m²) max.</td> <td>3.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>b) Gesamtgebäudehöhe max. m</td> <td>12.0</td> <td>20.0</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstand mind. m</td> <td>4.0</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>d) Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind. m</td> <td>10.0</td> <td>12.0</td> </tr> </tbody> </table>		G	I	a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	3.0	7.5	b) Gesamtgebäudehöhe max. m	12.0	20.0	c) Grenzabstand mind. m	4.0	3.5	d) Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind. m	10.0	12.0			<p>Art. 23 Grundmasse</p> <p><i>Grundmasse</i> In der Gewerbezone (G/3) und der Industriezone (I/7.5) Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="1840 1060 2380 1360"> <thead> <tr> <th></th> <th>G/3</th> <th>I/7.5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Baumassenziffer (m³/m²) max.</td> <td>3.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>b) Gesamthöhe max.</td> <td>12.0m</td> <td>20.0m¹⁾</td> </tr> <tr> <td>c) Grundabstand mind.</td> <td>4.0m</td> <td>3.5m</td> </tr> <tr> <td>d) Grundabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind.</td> <td>10.0m</td> <td>12.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹⁾ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten der Industriezone Bilg und Bollenrain gilt eine Gesamthöhe von 13.0 m.</p>		G/3	I/7.5	a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	3.0	7.5	b) Gesamthöhe max.	12.0m	20.0m ¹⁾	c) Grundabstand mind.	4.0m	3.5m	d) Grundabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind.	10.0m	12.0m	<p><i>Reduktion der Gesamthöhe zwecks besserer Einpassung in die Umgebung.</i></p>
	G	I																																
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	3.0	7.5																																
b) Gesamtgebäudehöhe max. m	12.0	20.0																																
c) Grenzabstand mind. m	4.0	3.5																																
d) Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind. m	10.0	12.0																																
	G/3	I/7.5																																
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	3.0	7.5																																
b) Gesamthöhe max.	12.0m	20.0m ¹⁾																																
c) Grundabstand mind.	4.0m	3.5m																																
d) Grundabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind.	10.0m	12.0m																																
<p>Art. 27 Nutzweise</p> <p><i>Zulässige Nutzweisen</i> In der Gewerbezone G und in der Industriezone I sind nur mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, die nicht unverhältnismässigen Verkehr auslösen.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufen</i> Zu einzelnen Parzellen oder -teilen ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. In diesen Gebieten sind auch stark störende Betriebe gestattet.</p> <p><i>Verkehr</i> Nicht gestattet sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen.</p>			<p>Art. 24 Nutzweise</p> <p><i>Zulässige Nutzweisen</i> 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.</p> <p><i>Empfindlichkeitsstufen</i> ² Zu einzelnen Parzellen oder -teilen ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. In diesen Gebieten sind auch stark störende Betriebe gestattet.</p> <p><i>Verkehr</i> ³ In den Gebieten mit Empfindlichkeitsstufe III sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, nicht gestattet.</p>	<p><i>Die Bestimmung in Abs. 3 stützt sich auf § 57 PBG. Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr sind z.B. Betriebe mit starkem Zubringerverkehr. Grundsätzlich gilt Art. 9 LSV, wonach die durch den Betrieb ausgelöste Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen darf.</i></p>																														

5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN (OE)

Art. 28 Massvorschriften

Massvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6 ERHOLUNGSZONE (E)

Art. 29 Zulässige Bauten

Vorschriften

In der Erholungszone E sind nur besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, zulässig. Für Bauten, die nicht besonderen Gebäuden entsprechen, gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

4 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

4.1 Zweck

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

4.2 Bauvorschriften innerhalb der Zone

Die Gebäudehöhe darf 10.50m nicht übersteigen. Im Übrigen gelten die kantonalen Bauvorschriften.

4.3 Grenzabstände gegenüber Nachbarzonen

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände der Zone W1 einzuhalten, vorbehältlich eines allfälligen Mehrhöhenzuschlages.

4.4 Empfindlichkeitsstufe

In der Zone für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

6 ERHOLUNGSZONE

6.2 Bauten

Die Gebäudehöhe darf 4m, die Firsthöhe 6m nicht übersteigen. Es gilt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

6.1 Nutzweise

Die Erholungszone ist bestimmt für einen Sportplatz mit den dazu gehörenden Anlagen.

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.

² Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

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 m² 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.

Integration der Bestimmung in Art. 1 nBZO und Festlegung im Zonenplan.

Die bisherige Regelung in Art. 29 BZO Andelfingen (bedingte Gestaltungsplanpflicht) ist nicht mehr genehmigungsfähig.

Erholungszone B: Eingrenzung der Nutzungen über zweckspezifische Bestimmungen gemäss kantonalen Vorgaben.

Die Masse entsprechen der kommunalen Püntenordnung, welche weitergehende Bauvorschriften enthält.

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>7 WEITERE FESTLEGUNGEN</p> <p>7.1 Arealüberbauung</p> <p>Art. 30 Zulässigkeit</p> <p><i>Zulässigkeit</i> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2A, W2B, W3 und WG3 zulässig.</p> <p><i>Arealfläche</i> Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m² Bauzonenfläche umfassen.</p> <p>Art. 31 Qualitätsanforderungen</p> <p><i>Anforderungen</i> ¹ Bei Arealüberbauungen sind die Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung einzuhalten.</p> <p><i>Energieverbrauch</i> ² Arealüberbauungen haben mindestens den MINERGIE® - Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.</p> <p>Art. 32 Massvorschriften</p> <p><i>Baumassenziffer</i> Die Baumassenziffer kann in den Zonen W2A und W2B gegenüber der Regelüberbauung um max. 20 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden.</p>	<p>5 FREIHALTEZONE</p> <p>5.1 Nutzweise</p> <p>Die Freihaltezone dient der Erhaltung des Weiher, des Rebberges und ihrer Umgebung.</p>	<p>3 WEITERE FESTLEGUNGEN</p> <p>3.1 WALDABSTAND</p> <p>Art. 20 Waldabstandslinie</p> <p>Oberirdische Gebäude dürfen die im Ergänzungsplan Mst. 1'000 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.</p>	<p><i>Erholungszone B</i> ² Die Erholungszone B ist bestimmt für Familiengärten sowie diesem Zweck entsprechende Bauten und Anlagen.</p> <p>7. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</p> <p>7.1 Arealüberbauung</p> <p>Art. 28 Arealüberbauung</p> <p><i>Zulässigkeit</i> ¹ 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 m² Bauzonenfläche umfassen.</p> <p><i>Baumassenziffer</i> ² Die Baumassenziffer kann in der Zone W2/1.4 um max. 10 %, in der Zone W2/1.8 um max. 15 % und in</p>	<p><i>Aufhebung. Es gelten die übergeordneten Bestimmungen gemäss §§ 61 bis 64 PBG.</i></p> <p><i>Aufhebung, da Bestimmung übergeordnet gilt (§ 262 PBG)</i></p> <p><i>Neu sind Arealüberbauungen auch in der WG2/1.8 zulässig.</i></p> <p><i>Aufhebung, da Bestimmung übergeordnet gilt (§ 71 PBG)</i></p> <p><i>Aufhebung, da mit revidiertem kantonalem Energiegesetz generell bereits strenge Vorgaben gelten (grundsätzliches Verbot fossiler Energieträger, Pflicht zur Eigenstromproduktion etc.).</i></p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Abstände Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.</p> <p>Längenbeschränkung Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.</p> <p>Art. 33 Mehrausnutzung</p> <p>Ausnutzungsverschiebungen Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 20 % der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.</p> <p>7.2 Medienempfangsanlagen</p> <p>Art. 34 Standortwahl</p> <p>Unauffälligkeit Medienempfangsanlagen sollen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu erreichen.</p> <p>Bewilligungspflicht In der Kernzone sind diese Anlagen bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig zu platzieren.</p> <p>7.3 Aussichtsschutz</p> <p>Art. 35 Aussichtsschutz</p> <p>Ortsbild Thurufbereich Die Aussicht auf das schützenswerte Ortsbild von Andelfingen und auf den Thurufbereich von den Aussichtspunkten Müliberg und Heiligberg aus darf nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Bäumen und Sträuchern behindert werden.</p>			<p>den Zonen W3/2.5 und WG3/2.5 um max. 20 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden.</p> <p>Abstände ³ Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.</p> <p>Längenbeschränkung ⁴ Die zonengemässe Gebäudelänge kann um max. 10.0 m erhöht werden.</p> <p>Ausnutzungsverschiebungen ⁵ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 20 % der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.</p>	<p>Zur Schaffung eines Anreizes wird in der W3, WG2 und WG3 neu ebenfalls ein Nutzungsbonus (20 %) gewährt.</p> <p>Eine unbeschränkte Gebäudelänge wäre nicht angemessen.</p> <p>§ 238 PBG regelt die Einordnung von Bauten und Anlagen abschliessend. Weitergehende Einordnungsanforderungen ausserhalb von Kernzonen sind nicht zulässig. Die Bewilligungspflicht ist in § 309 PBG geregelt. Art. 34 BZO Andelfingen wird deshalb ersatzlos aufgehoben.</p> <p>Aussichtsschutz wird neu in Art. 43 geregelt.</p>
<p>8. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p>	<p>7 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN</p>	<p>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</p>	<p>7.2 Abstandsvorschriften</p>	
<p>8.1 Abstandsvorschriften</p>	<p>7.1 Grenzabstände</p>	<p>4.1 ABSTANDSVORSCHRIFTEN</p>	<p>Art. 29 Grundabstände</p>	
<p>Art. 36 Grundabstände</p> <p>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.</p>	<p>7.1.2 Grosser / kleiner Grenzabstand</p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	<p>Art. 21 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p>	<p>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.</p>	

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Art. 37 Grenz- und Zusammenbau</p> <p><i>Grenz- und Zusammenbau</i> 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.</p> <p>Art. 38 Besondere Gebäude</p> <p><i>Mindestanforderungen</i> Für besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, gelten hinsichtlich der Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.</p>	<p>7.1.2 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden</p> <p>a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6m unterschreiten, zusammengerechnet und</p> <p>b) besondere Gebäude bis zu 12m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.</p> <p>7.2 Bauweise</p> <p>In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>7.3 Grenzbau</p> <p>7.3.1 Hauptgebäude</p> <p>Der Grenzbau ist nur gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>7.3.2 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze in Anspruch nehmen. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 2.80m bzw. eine grösste Höhe von 3.50m aufweisen und nicht mehr als 35 m², maximal jedoch 10% der Grundstücksfläche messen.</p> <p>7.5 Nutzung des 2. Dachgeschosses</p> <p>Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist gestattet.</p> <p>7.6 Übertragung von Ausnützungen</p> <p>Die Ausnutzungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn die betroffenen Grundstücke direkt aneinanderstossen. Die Erhöhung der Ausnutzung in den begünstigten Parzellen darf 30% der Grundausnutzung nicht übersteigen.</p>	<p>Art. 22 Mehrlängenzuschlag</p> <p>¹ In den Wohnzonen sind bei Fassadenfluchten von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen.</p> <p>² Bei Gebäuden, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7.0 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.</p> <p>Art. 23 Grenzbau und Zusammenbau</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 Klein- und Anbauten</p> <p>¹ Für Klein- und Anbauten gemäss PBG § 273 gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.</p> <p>² Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.</p>	<p>Art. 30 Grenz- und Zusammenbau</p> <p><i>Grenz- und Zusammenbau</i> 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.</p> <p>Art. 31 Klein- und Anbauten</p> <p><i>Mindestanforderungen</i> Für Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.</p>	<p><i>Der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben. Damit entsteht mehr Projektierungsspielraum.</i></p> <p><i>Bestimmung nicht erforderlich. Grenzbau bleibt unter Bedingungen (siehe Art. 30 nBZO) und für rot bezeichnete Bauten möglich.</i></p> <p><i>Klein- und Anbauten haben eine Gesamthöhe von max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m und enthalten nur Nebennutzflächen.</i></p> <p><i>Nach § 273 PBG müssen Klein- und Anbauten einen Abstand von 3.5 m zu anderen Gebäuden einhalten.</i></p> <p><i>Nutzung des 2. Dachgeschosses in Kernzonen wird in Art. 7 nBZO geregelt, in W2/1.8, WG2, W3 und WG3 uneingeschränkt möglich.</i></p> <p><i>Eine Beschränkung des Übertragungsbereichs auf direkt angrenzende Grundstücke ist nicht erwünscht. Zum zulässigen Ausmass der Ausnutzungsübertragung gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung.</i></p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																																																			
<p>Art. 39 Berechnung Gebäudelänge</p> <p><i>Berechnung Gebäudelänge</i> In den Wohnzonen sind bei der Berechnung der Gebäudelänge besondere Gebäude nicht mit zu berücksichtigen.</p>				<p><i>Dies gilt bereits übergeordnet (vgl. § 28 Abs. 3 ABV).</i></p>																																																			
<p>Art. 40 Unterirdische Gebäude</p> <p><i>Strassen- und Wegabstand</i> Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.</p>		<p>Art. 24 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2.5 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.</p>	<p>Art. 32 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</p> <p><i>Strassen- und Wegabstand</i> Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2.5 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.</p>		<p><i>Anpassung an die Begriffe der IVHB. Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain nicht mehr als 0.5 m überragen (§ 2c ABV).</i></p>																																																		
<p>8.2 Garagen und Abstellplätze</p>		<p>4.2 ABSTELLPLÄTZE</p>	<p>7.3 Abstellplätze</p>																																																				
<p>Art. 41 Pflichtparkplätze</p> <p><i>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</i> Bei Wohnungen ist pro 100 m2 Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. In den Kernzonen ist mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen.</p>	<p>7.7 Anzahl Fahrzeugabstellplätze</p> <p>7.7.1 Für Wohnbauten Pro Wohnung bzw. Wohneinheit ist ein Personenwagen-Abstellplatz zu erstellen. Pro 4 Wohnungen muss zudem ein Abstellplatz für Besucher und Lieferanten erstellt und entsprechend bezeichnet werden.</p>	<p>Art. 26 Motorfahrzeuge Anzahl</p> <p>¹ Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:</p> <table border="0"> <tr> <td>Wohnungsgrösse</td> <td>Abstellplätze</td> </tr> <tr> <td>- Je 1 bis 2 ½ - Zimmerwohnung</td> <td>min. 1</td> </tr> <tr> <td>- Je Wohnung ab 3 Zimmer und mehr und Einfamilienhäuser</td> <td>min. 2</td> </tr> </table> <p>Bruchteile von Abstellplätzen über 30% sind aufzurunden.</p>	Wohnungsgrösse	Abstellplätze	- Je 1 bis 2 ½ - Zimmerwohnung	min. 1	- Je Wohnung ab 3 Zimmer und mehr und Einfamilienhäuser	min. 2	<p>Art. 33 Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze</p> <p><i>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</i> 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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Bewohnende / Beschäftigte</th> <th>Besuchende / Kundschaft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen Einfamilienhaus</td> <td>1.5 PP / Wohnung</td> <td>Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder</td> </tr> <tr> <td>Wohnen Mehrfamilienhaus</td> <td>1 PP / Wohnung</td> <td>Zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfelder</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Lebensmittel</td> <td>1 PP/150 m² mGF</td> <td>1 PP / 30 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Nicht-Lebensmittel</td> <td>1 PP/200 m² mGF</td> <td>1 PP / 70 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>Gastbetriebe</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Restaurant, Café</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP / 4 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>- Konferenzräume</td> <td>-</td> <td>1 PP / 10 Sitzplätze</td> </tr> <tr> <td>- Hotel</td> <td>1 PP / 7 Zimmer</td> <td>1 PP / 2 Zimmer</td> </tr> <tr> <td>Büro, Dienstleistungen (DL), Verwaltung, Gewerbe, Industrie</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- publikumsorientierte DL-Betriebe</td> <td>1 PP/80 m² mGF</td> <td>1 PP/100 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- nicht-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe</td> <td>1 PP/80 m² mGF</td> <td>1 PP/300 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- reine Verwaltungs- und Bürobetriebe</td> <td>1 PP/50 m² mGF</td> <td>1 PP/500 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Industrielle und gewerbliche Fabrikation</td> <td>1 PP/150 m² mGF</td> <td>1 PP/750 m² mGF</td> </tr> </tbody> </table>	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-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	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 gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF	<p><i>Neuregelung gestützt auf kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen».</i></p> <p><i>«Publikumsorientierte DL-Betriebe» sind z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb</i></p> <p><i>«Gewerbe» sind z.B. Handwerksbetriebe ohne Ladenbetrieb</i></p>
Wohnungsgrösse	Abstellplätze																																																						
- Je 1 bis 2 ½ - Zimmerwohnung	min. 1																																																						
- Je Wohnung ab 3 Zimmer und mehr und Einfamilienhäuser	min. 2																																																						
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-publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe	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 gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF																																																					

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p> <p>Art. 44 Lage und Abmessung</p> <p><i>VSS Norm</i> Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) begleitend.</p> <p>Art. 45 Besondere Verhältnisse</p> <p><i>Büro-, Gewerbe- und Industriebauten</i> Bei anderen Nutzungen, im Speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industriebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs.</p> <p>Art. 46 Kernzone</p> <p><i>Ersatzabgabe</i> Für nicht realisierbare Parkplätze in der Kernzone ist entsprechend §§ 246 ff PBG und Gebührenreglement des Gemeinderates Ersatzabgabe zu leisten oder sich in einer Parkierungsanlage einzukaufen.</p>	<p>7.7.2 Für andere Bauten und Anlagen In allen anderen Fällen und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.</p>	<p>² Bei anderen Nutzungen (Läden, Gewerbe, Büros etc.) oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze nach der jeweils gültigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.</p>	<p>direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p> <p>Art. 35 Kernzone</p> <p><i>Ersatzabgabe</i> ¹ Können Baupflichtige die nach Art. 36 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 Kautions 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.</p> <p>Art. 36 Parkraumplanung und Parkraumfonds</p> <p><i>Parkraumplan</i> 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 Parkierungsanlagen. <i>Parkraumfonds</i> ² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach</p>	<p><i>kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.</i></p> <p><i>Die Vorschrift hat erläuternden Charakter und wird daher ersatzlos aufgehoben (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV).</i></p> <p><i>Neu in Art. 33 nBZO geregelt.</i></p> <p><i>Detaillierte Neufassung der Bestimmung, zumal Ersatzabgaben bis anhin im Gebührenreglement nicht geregelt sind.</i> <i>Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG.</i></p> <p><i>Wenn die Gemeinde einen Fonds aufnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Diese wird derzeit erarbeitet.</i></p>

Andelfingen **Humlikon** **Adlikon** **Neue Fassung Andelfingen (nBZO)** **Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise**

Art. 47 Fahrräder und Kinderwagen

Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

7.8 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern sind hinreichend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos, Mofas und dergleichen in der Nähe der Hauseingänge sowie Trockenräume bei Waschküchen anzuordnen.

Art. 27 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

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 Sanitäräume samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung (ABV).

³ In begründeten Fällen kann die Baubehörde eine Erhöhung der Minimalwerte verlangen oder reduzierte Minimalwerte bewilligen.

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.

⁵ Die Veloabstellplätze sind ebenerdig oder über eine Rampe fahrend erreichbar zu realisieren.

Die Norm verwendet den Begriff «Velo» und nicht Fahrräder.

Siehe auch kantonales Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>8.3 Diverses</p> <p>Art. 48 Terrainabgrabungen</p> <p>Terrainabgrabungen Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben 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> <p>Art. 49 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Mehrfamilienhäuser Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10% der massgeblichen Grundstücksfläche als zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) an verkehrssicherer Lage zu gestalten. Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. In den Kernzonen kann diese Fläche angemessen reduziert werden.</p> <p>Art. 50 Energiegewinnung</p> <p>Zonen Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen</p>	<p>7.4 Freilegung von Untergeschossen</p> <p>Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>7.9 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 25% der anrechenbaren Geschossflächen betragen, welche für Wohnzwecke genutzt werden.</p> <p>7.10 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie</p> <p>7.10.1 Wohnzone</p>	<p>4.3 DIVERSES</p> <p>Art. 30 Terrainabgrabungen</p> <p>Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.</p> <p>Art. 29 Spiel- und Ruheflächen, Gärten</p> <p>Die Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche umfassen.</p>	<p>Langzeitveloabstellplätze können auch unterirdisch realisiert werden.</p> <p>Velos und Kinderwagen</p> <p>⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.</p> <p>7.4 Diverses</p> <p>Art. 38 Terrainveränderungen</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen 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> <p>Stützmauern * Stützmauern sind in der Höhe und Länge zu minimieren und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen gegenüber Strassen und Wegen maximal 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.</p> <p>Art. 39 Hanglage</p> <p>Definition Als Hanglage gilt eine durchschnittliche Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % in Richtung der Falllinie gemessen.</p> <p>Art. 40 Spiel-, Garten- und Ruheflächen</p> <p>Mehrfamilienhäuser Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10 20 % der anrechenbaren zusammenhängende 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 angemessen reduziert werden.</p>	<p><i>Verschärfung zwecks sorgfältigerem Umgang mit dem Terrain</i></p> <p><i>Neu in Art. 49 Abs. 2 geregelt.</i></p> <p><i>Im Sinne einer Liberalisierung ist neu nur noch die Hälfte der erforderlichen Fläche zusammenhängend anzuordnen.</i></p> <p><i>Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern ist bundesrechtlich geregelt (Art. 18a)</i></p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.</p>	<p>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in der Wohnzone W1/20 grundsätzlich gestattet, sofern eine befriedigende Einordnung erreicht wird.</p> <p>7.10.2 Kernzone Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in der Kernzone gestattet, sofern eine gute Einordnung erreicht wird.</p>			<p>RPG, § 2a BW). Die Gemeinden können keine Gestaltungsvorgaben machen.</p>
<p>Art. 51 Abfallentsorgung</p> <p><i>Container, Kompostieranlagen</i> 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.</p>			<p>Art. 41 Abfallentsorgung</p> <p><i>Container, Kompostieranlagen</i> 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.</p>	
<p>Art. 52 Modell bei Baueingabe</p> <p><i>Voraussetzungen</i> In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und an exponierten Hanglagen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Anbauten, Ersatzbauten und Neubauten ein Modell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.</p>				<p>Aufhebung, da Bestimmung übergeordnet gilt (§ 310 Abs. 2 PBG)</p>
<p>Art. 53 Besondere Gebäude</p> <p><i>Anrechenbarkeit</i> Besondere Gebäude sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.</p> <p>Sie dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m² Grundfläche aufweisen, über 40 m² nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden.</p>		<p>Art. 28 Klein und Anbauten</p> <p>¹ Klein- und Anbauten sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.</p> <p>² Die Gesamtfläche der Klein- und Anbauten darf 8% der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 42 Klein- und Anbauten</p> <p>¹ Klein- und Anbauten sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.</p> <p>² Die Gesamtfläche der Klein- und Anbauten darf 8 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.</p>	<p>Klein- und Anbauten haben eine Gesamthöhe von max. 4 m, bei Schrägdächern 5 m und enthalten nur Nebennutzflächen.</p>
		<p>Art. 31 Bauweise</p> <p>In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise mit einer maximalen Gesamtlänge im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p>		
			<p>Art. 43 Aussichtsschutz</p> <p><i>Aussichtspunkte Heiligberg und Müliberg</i> Die Aussicht auf das schützenswerte Ortsbild von Andelfingen und das Niederfeld vom Aussichtspunkt Heiligberg und die Aussicht auf den Isenberg und das Gebiet Hinterwuh vom Aussichtspunkt Müliberg darf nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Bäumen und Sträuchern behindert werden.</p>	<p>Bisherige Bestimmung gemäss Art. 35 BZO Andelfingen wird präzisiert.</p>
			<p>Art. 44 Naturgefahren</p> <p><i>Naturgefahrenkarte</i> ¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich</p>	<p>Gestützt auf § 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz und den kantonalen</p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise																		
<p>Art. 53a Verzicht auf Mehrwertausgleich</p> <p><i>Verzicht auf Mehrwertausgleich</i> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p>8.2 Verzicht auf Mehrwertausgleich</p> <p><i>8.2.1 Verzicht auf Mehrwertausgleich</i> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p>Art. 31a Verzicht auf Mehrwertausgleich</p> <p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p>der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.</p> <p>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.</p> <p>Art. 45 Verzicht auf Mehrwertausgleich</p> <p><i>Verzicht auf Mehrwertausgleich</i> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>8. VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG DER SIEDLUNGSÖKOLOGIE</p> <p>Art. 46 Grünflächenziffer</p> <p>Mindestmasse ¹ Für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m² in den einzelnen Bauzonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern (GFZ):</p> <table border="1" data-bbox="1834 1386 2374 1722"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>GFZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzone 1/1.2</td> <td>10-40 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2/1.4</td> <td>10-40 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2/1.8</td> <td>10-40 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3/2.5</td> <td>10-40 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbeerleichterung</td> <td>10-35 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbeerleichterung</td> <td>10-35 %</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Industriezone</td> <td>10 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Art. 47 Dachbegrünung</p> <p>Flachdachbegrünung Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Flachdächer mit</p>	Zone	GFZ	Wohnzone 1/1.2	10-40 %	Wohnzone 2/1.4	10-40 %	Wohnzone 2/1.8	10-40 %	Wohnzone 3/2.5	10-40 %	Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbeerleichterung	10-35 %	Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbeerleichterung	10-35 %	Gewerbezone	10 %	Industriezone	10 %	<p><i>Richtplan (Kapitel 3.11) ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern.</i></p> <p><i>Der Mehrwertausgleich wurde im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision behandelt. Die Gemeindeversammlung hat am 26. Nov. 2024 entschieden, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten.</i></p> <p><i>Begrünte Flachdächer weisen diverse Vorteile auf (z.B. ökologischer Ausgleich, Wasserrückhalt, Schutz der Dachfläche, Temperatursausgleich, längere Dachlebensdauer). Kombinationen mit</i></p>
Zone	GFZ																					
Wohnzone 1/1.2	10-40 %																					
Wohnzone 2/1.4	10-40 %																					
Wohnzone 2/1.8	10-40 %																					
Wohnzone 3/2.5	10-40 %																					
Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbeerleichterung	10-35 %																					
Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbeerleichterung	10-35 %																					
Gewerbezone	10 %																					
Industriezone	10 %																					

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
			<p>Solaranlagen sind insoweit zu begrünen, als die Funktion der Solaranlagen nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Art. 48 Siedlungsrand</p> <p><i>Einordnungsanforderungen</i></p> <p>¹ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.</p> <p>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.</p> <p>Art. 49 Naturnahe Umgebungsgestaltung und Stützmauern ökologische Ausgleichsflächen</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen.</p> <p>² Es ist mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten und zu erhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodenbedeckungen, die zu einer hohen Biodiversität beitragen, anzupflanzen.</p> <p><i>Stützmauern</i></p> <p>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.</p> <p>Art. 50 Vorgärten</p> <p>¹ In Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung ist der Baulinien- bzw. Strassenabstandsbereich entlang kommunaler Strassen i.d.R. zur Hälfte der Anstosslänge des Grundstückes zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit.</p> <p>² Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m und untergeordnete Plattenwege dürfen im begrüneten Bereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.</p> <p>Art. 51 Baumpflanzungen</p> <p>¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sowie in den Zonen für</p>	<p>Solaranlagen sind gut möglich. Extensiv begrünte Dächer sind über den gesamten Lebenszyklus betrachtet günstiger.</p> <p>Neue Bestimmung gestützt auf REK (Leitlinie 8)</p>

Andelfingen	Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
<p>8. SCHLUSSBESTIMMUNG</p> <p>Art. 54 Inkrafttreten</p> <p><i>Genehmigung</i> Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 12. August 1987 mit der Teilrevision vom 15. Juni 1994.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung am 10. April 2013 festgesetzt.</p> <p>Ueli Frauenfelder Patrick Waespi</p>	<p>8 BESONDERE INSTITUTE</p> <p>8.1 Baumschutz</p> <p>Die im Zonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. artgerecht zu ersetzen.</p> <p>9 INKRAFTTRETEN</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am 27. Juni 2009 in Kraft.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. November 2008.</p> <p>Namens der Gemeindeversammlung</p>	<p>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 32 Inkrafttreten</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.</p>	<p>öffentliche Bauten pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis grosskroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei fehlender Machbarkeit können anstelle von Bäumen hochwachsende Sträucher verwendet werden.</p> <p>² Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.5 m vorzusehen.</p> <p>³ Bei Neupflanzungen oder bei Ersatz von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume vorzusehen.</p> <p>Art. 50 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen</p> <p><i>Lichtemissionen</i> 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.</p> <p>9. SCHLUSSBESTIMMUNG</p> <p>Art. 51 Inkraftsetzung</p> <p><i>Inkrafttreten</i> Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. 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.</p>	<p><i>Geschützte Bäume in Humlikon sind neu Bestandteil des Kernzonenplans (Vorgabe Darstellungsverordnung).</i></p> <p><i>Neuformulierung gemäss kantonaler Musterbestimmung.</i></p>

Andelfingen		Humlikon	Adlikon	Neue Fassung Andelfingen (nBZO)	Bemerkungen / Anpassungen / Hinweise
Präsident	Schreiber	Der Präsident: Heinz Vogt Der Schreiber: Stephan Tschachtli Von der Baudirektion am 10. Juni 2009 mit BDV Nr. 75/09 genehmigt.			