

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

■ Einladung zur öffentlichen Informationsveranstaltung

Mittwoch, 27. März 2013

20:00 Uhr

Löwensaal Andelfingen

■ Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Mittwoch, 10. April 2013

20:00 Uhr

Löwensaal Andelfingen

Einladung

Öffentliche Informationsveranstaltung zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Mittwoch, 27. März 2013, 20.00 Uhr, Löwensaal Andelfingen

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung stimmen Sie am 10. April über die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung ab. Mit einer Informationsveranstaltung möchten wir Sie bereits im Vorfeld der Abstimmung aus erster Hand über die Vorlage der BZO-Teilrevision informieren.

Am Mittwochabend, 27. März 2013 steht Ihnen der Gemeinderat zur BZO-Revision Red und Antwort. Wir werden die Zielsetzungen aufgreifen, die der Teilrevision zugrunde liegen, und die Instrumente erläutern, mit welchen die Ziele umgesetzt werden. Selbstverständlich bieten wir Ihnen auch die Gelegenheit, Fragen zur Andelfinger Richt- und Nutzungsplanung zu stellen. Es ist dem Gemeinderat ein grosses Anliegen, allfällige Unklarheiten zur Vorlage an diesem Abend zu beseitigen.

Der Gemeinderat lädt Sie herzlich zur Informationsveranstaltung über die Teilrevision der BZO und zum anschliessenden Apéro im Foyer des Löwensaals ein!

Ihre Teilnahme an diesem Anlass würde uns freuen!

GEMEINDERAT ANDELFINGEN

Ueli Frauenfelder, Präsident

Einladung

zur Gemeindeversammlung Mittwoch, 10. April 2013, 20.00 Uhr Löwensaal Andelfingen

Traktanden

1. Die revidierte Richt- und Nutzungsplanung bestehend aus:
 - 1.1. Teilrevision des Zonenplans (Werkhof AWEL und Fuchsenhölzli),
 - 1.2. Teilrevision des Kernzonenplans,
 - 1.3. Revision der Bau- und Zonenordnung,
 - 1.4. Teilrevision des Verkehrs- und Versorgungsplans,
 - 1.5. Bericht Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungenwird festgesetzt.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Andelfingen zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus einem Rekurs oder aus dem Genehmigungsverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat lädt Sie anschliessend gerne zum Apéro im Foyer des Löwensaals ein.

Die Akten zu den Geschäften liegen bei der Gemeindeverwaltung Andelfingen ab Mittwoch, 13. März 2013 während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf.

Andelfingen, 13. März 2013

Gemeinderat Andelfingen

Ueli Frauenfelder
Präsident

Patrick Waespi
Schreiber

Bau- und Zonenordnung: Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung

Anträge

1. Die revidierte Richt- und Nutzungsplanung bestehend aus:
 - 1.1. Teilrevision des Zonenplans (Werkhof AWEL und Fuchsenhölzli),
(Situationsplan Seite 10)
 - 1.2. Teilrevision des Kernzonenplans,
(Situationsplan Seite 10)
 - 1.3. Revision der Bau- und Zonenordnung,
(Bau- und Zonenordnung ab Seite 11)
 - 1.4. Teilrevision des Verkehrs- und Versorgungsplans,
(Situationsplan Seite 26)
 - 1.5. Bericht Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

wird festgesetzt.

2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Andelfingen zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus einem Rekurs oder aus dem Genehmigungsverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision durch die Baudirektion des Kantons Zürich zu genehmigen. Vom Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung hat die Gemeindeversammlung Kenntnis zu nehmen.

Sämtliche Unterlagen zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung liegen in der ordentlichen Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf, zudem sind sie ab sofort auf der Homepage der Gemeinde (www.andelfingen.ch) abrufbar.

Weisung

Ausgangslage

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Politischen Gemeinde Andelfingen erfuhr im Jahre 1994 die letzte Revision. Im Grundsatz bilden die Bestimmungen der bestehenden BZO noch immer eine gute und praxistaugliche Rechtsgrundlage, allerdings drängen sich aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen und der anhaltenden Dynamik im Bauwesen Anpassungen auf. Der Gemeinderat entschied deshalb im Frühsommer 2010, die BZO einer massvollen Erneuerung zu unterziehen.

Vom Startschuss bis zur Vorprüfung

Der Startschuss zur Revision der BZO fiel im September 2010, als der Gemeinderat zusammen mit einer eingesetzten Fachgruppe die folgenden Ziele für die Gesetzesrevision formulierte:

- Eine massvolle Siedlungsentwicklung und Nutzen der hohen Erschliessungsqualität fördern.
- Die Bau- und Zonenordnung an geänderte Bedürfnisse anpassen.
- Eine zeitgemässe Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaften in der Kernzone möglich machen.
- Flachdächer in den Wohnzonen zulassen.
- Eine stärkere Verdichtung in der Gewerbe- und Industriezone gestatten.
- Eine Annäherung an die Bauordnung der Nachbargemeinde Kleinandelfingen suchen.

Die gesteckten Ziele wiesen daraufhin den Weg. Nach einigen internen Vorarbeiten wurde im November 2011 das Ingenieurbüro Bachmann Stegemann + Partner AG aus Andelfingen mit der Fertigstellung der Revision der BZO und der Aufbereitung der dazugehörigen Unterlagen betraut. Am 22. Mai 2012 durfte der Gemeinderat erfreut zur Kenntnis nehmen, dass die Zielvorgaben weitestgehend umgesetzt worden waren, und er verabschiedete das umfangreiche Dossier zur Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zur Vorprüfung an die Baudirektion des Kantons Zürich.

Das Dossier, welches vor der Gemeindeversammlung aufliegt und auf der Gemeinde-Webseite aufgeschaltet ist, besteht aus folgenden Vorschriften, Plänen und Berichten:

- **Kommunale Nutzungsplanung**
 - 1) Teilrevision Zonenplan 1:5000
 - 2) Teilrevision Kernzonenplan mit Waldabstandslinien 1:500
 - 3) Revision Bau- und Zonenordnung
- **Kommunale Richtplanung**
 - 4) Teilrevision Verkehr- und Versorgungsplan (Text)
 - 5) Teilrevision Verkehrsplan (Plan)
- **Kommunale Richt- und Nutzungsplanung**
 - 6) Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
 - 7) Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Im „Planungsbericht nach Art. 47 RPV“ (Akte 7) wird die Teilrevision der BZO ausführlich beleuchtet und beschrieben. In der „Teilrevision Bau- und Zonenordnung“ wird der heute gültige Gesetzestext dem neuen anschaulich gegenübergestellt. Gleiches gilt für die Pläne, in welchen die Modifikationen nachvollziehbar aufgezeigt werden.

Knackpunkt Kulturlandinitiative

Während der Kanton die zugestellten Unterlagen aus Andelfingen prüfte, fand eine sowohl überraschende als auch einschneidende Änderung der Rahmenbedingungen statt: Mit der Annahme der Kulturlandinitiative am 17. Juni 2012 durch das Zürcher Stimmvolk wurde der

Genehmigungsprozess der Revision der BZO abrupt gebremst. Die Volksinitiative verlangt, dass Landwirtschaftsflächen durch den Kanton wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Davon ausgenommen sind die im Zeitpunkt der Annahme der Initiative rechtskräftig der Bauzone zugewiesenen Grundstücke.

Um Rechtsunsicherheiten vorzubeugen und um Entwicklungen zu vermeiden, welche einer Umsetzung der Kulturlandinitiative nach dem Willen der Stimmberechtigten widersprechen würden, wies die Baudirektion kurz nach dem Abstimmungssonntag die Gemeinden an, die geplanten Schaffungen von Bauzonen per sofort zu sistieren. Von dieser Regelung betroffen sind auch die Reservezonen und damit das Gebiet „Ursprung“ in Andelfingen.

Damit sah sich der Gemeinderat gezwungen, die geplante Umzonung der Reservezone „Ursprung“ beim südlichen Dorfeingang aus der Vorlage zu streichen. Die Beibehaltung dieser Umzonung im Paket der vorliegenden Teilrevision hätte wohl eine Option sein können. Allerdings wäre sie kaum zielführend gewesen, zumal die Baudirektion damit rechnet, dass die Umsetzung der erwähnten Initiative noch mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen wird. Damit wären unnötige Verzögerungen bei der kantonalen Genehmigung der revidierten kommunalen Bau- und Zonenordnung vorprogrammiert gewesen.

Öffentliche Auflage und Genehmigungsprozess

Im August des letzten Jahres nahm der Gemeinderat in Absprache mit der Baudirektion die letzten Bereinigungen an der BZO vor und legte die Planungsunterlagen vom 21. September bis am 19. November 2012 öffentlich auf. Fristgerecht ging während der Auflagefrist eine Einwendung mit zwei Anträgen ein. Nach gründlicher Bearbeitung der beiden Anträge entschied der Gemeinderat am 8. Januar 2013, die Vorlage nicht im Sinne der Einwendung anzupassen (vgl. Bericht „Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Einwendungen“). Am 22. Januar 2013 verabschiedete der Gemeinderat das Gesamtpaket zur Teilrevision der BZO zur Beschlussfassung an die Gemeindeversammlung.

Für die Festsetzung der BZO ist die Gemeindeversammlung zuständig. Ihr wird das Geschäft an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 10. April 2013 zur Beschlussfassung vorgelegt. Zwei Wochen vor der Versammlung, am 27. März 2013, führt der Gemeinderat eine Informationsveranstaltung zur neuen BZO durch.

Empfehlung Gemeinderat

So sehr der Gemeinderat mit dem Ergebnis der Teilrevision zufrieden ist, ein Wermutstropfen bleibt: Dass die Einzonung eines verhältnismässig kleinen Gebietes, welches sich notabene längst in der Reservezone befindet, nicht mehr möglich sein soll, ist irritierend. Der Gemeinderat machte sich im letzten Sommer stark dafür, den „Ursprung“ trotz der besagten Abstimmung von der Reservezone in das für ihn eigentlich vorgesehene Siedlungsgebiet zu überführen. Die Baudirektion blockte die diesbezügliche Diskussion aber mit dem Verweis auf die Kulturlandinitiative ab.

Die beiden in der Vorlage verbleibenden Umzonungen sind auch in den Augen der Baudirektion unbestritten: Der Werkhof des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) im

Neugut an der Thur sowie der kommunale Werkhof Fuchsenhölzli werden der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Faktisch handelt es sich hierbei um eine formelle Berichtigung, an der Gesamtfläche des Siedlungsgebiets ändert sich nichts.

Geringfügige Anpassungen erfahren der Kernzonenplan, der Verkehrsplan und der Versorgungsplan:

- Der Kernzonenplan wird aktualisiert und mit den neuen Vorschriften der Bauordnung abgeglichen.
- Im Verkehrsplan wird die geplante Sammelstrasse Ursprung aufgehoben.
- Der Versorgungsplan wird aufgehoben, da er nicht mehr aktuell und notwendig ist.

Bleibt die Bau- und Zonenordnung. Sie hat sich, es wurde bereits erwähnt, in den letzten Jahren grundsätzlich bewährt. Bei der Überarbeitung wurde deshalb darauf geachtet, den qualitativen Charakter der BZO zu erhalten, einzelne Bestimmungen aber den geänderten Bedürfnissen gemäss den Zielvorgaben anzupassen. Zusammengefasst präsentieren sich die wichtigsten Neuerungen wie folgt:

A) Kernzone A + B

- Fachgremium kann Realisierung von besonders guten Projekten erleichtern.
- Gebäudehöhen sind angepasst.
- Belichtung der 2. Dachgeschosse über Giebel und Lichtbänder ist möglich.
- Technische Aufbauten sind bei guter Einordnung zulässig.
- Fenster müssen nicht zwingend hochrechteckig sein.
- Vorschriften sind im Grundsatz allgemein gehalten, und sie lehnen sich stark an die Bauordnung von Kleinandelfingen an.

B) Wohnzonen

- Sattel-, Pult-, und Flachdächer sind zulässig.
- Grundmasse wurden ausgedehnt (Gebäuelänge, Gebäudehöhe).
- Grundabstände wurden verkleinert.

C) Gewerbe- und Industriezonen

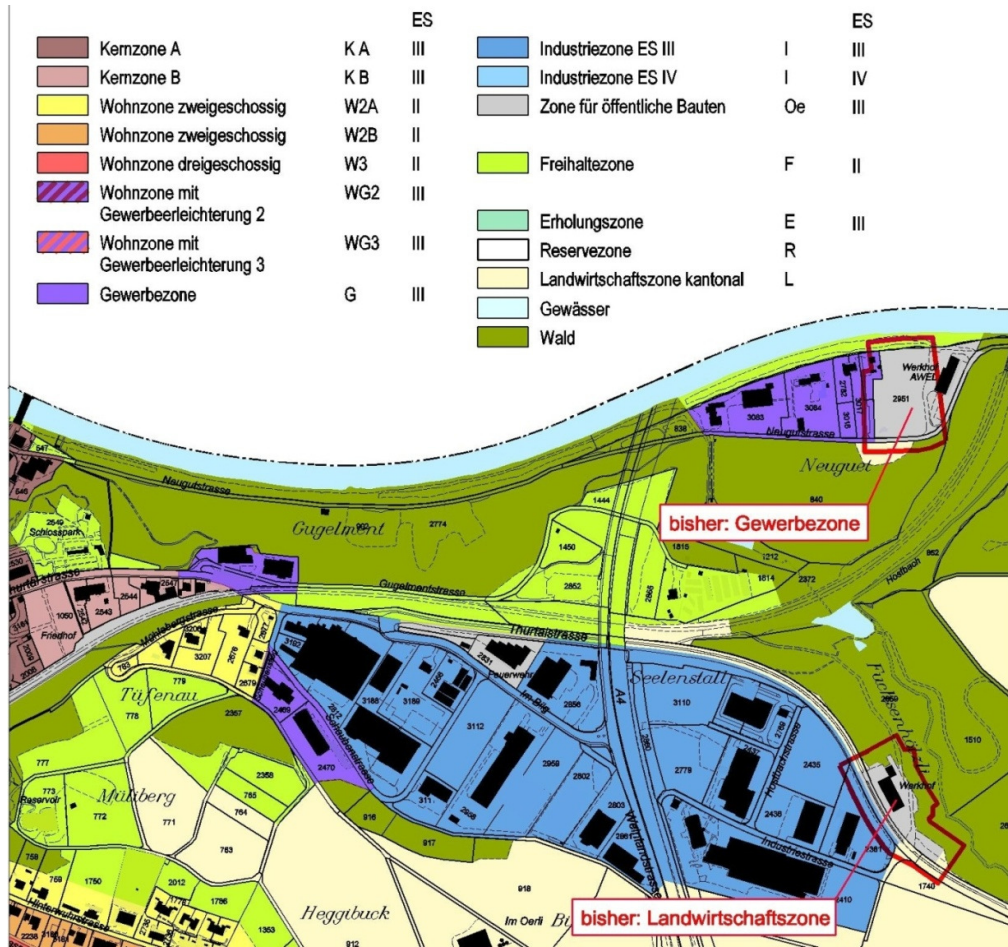
- Baumassenziffer wurde erhöht.
- Gesamtgebäudehöhe darf in der Gewerbezone 12 m, in der Industriezone 20 m erreichen.

D) Arealüberbauung

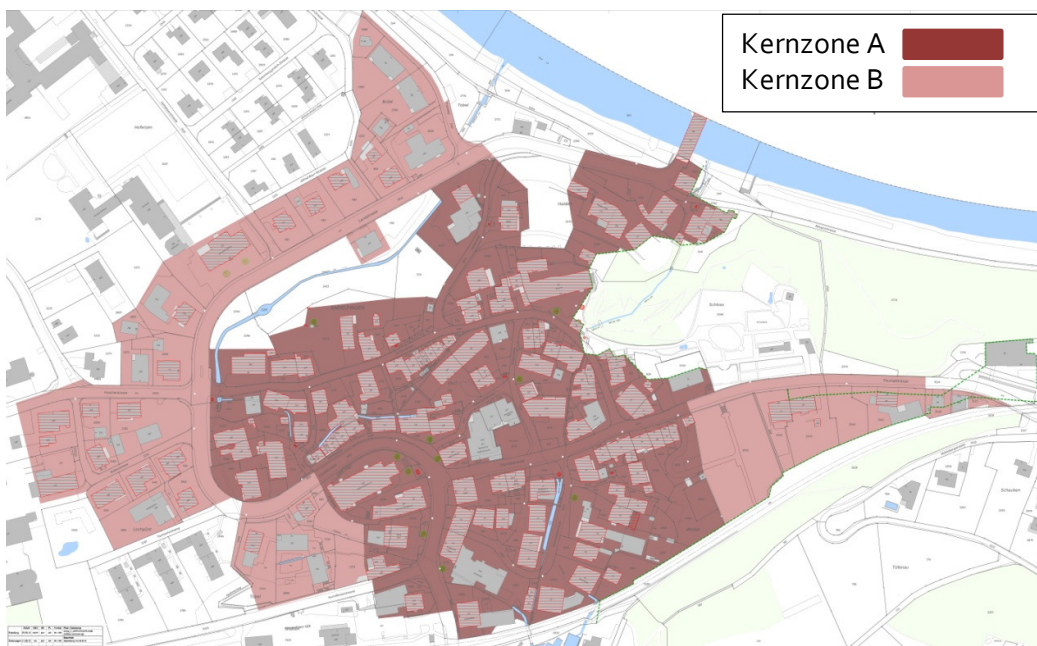
- Arealüberbauungen ab einer Fläche von 2'500 m² sind möglich (vormals 4'000 m² bis 8'000 m²).
- Arealüberbauungen müssen den MINERGIE-Standard erreichen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass er mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung den Stimmberechtigten ein praxistaugliches, modernes und ausgewogenes Planungsinstrument für das Bauwesen in der Gemeinde Andelfingen geschaffen hat. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung festzusetzen.

Anhang 1.1. - Zonenplan



Anhang 1.2. - Kernzonenplan



Anhang 1.3. - Bau- und Zonenordnung, neue Fassung

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.

1. Zonenordnung

Art. 1 Einteilung

Zonen, Empfindlichkeitsstufen

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

1. Bauzonen

		ES
Kernzone A	K A	III
Kernzone B	K B	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 2 Geschosse	W ₂ A	II
- Wohnzone 2 Geschosse	W ₂ B	II
- Wohnzone 3 Geschosse	W ₃	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	-

* Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen oder -teile mit ES IV

Art. 2 Anordnungen

Anordnungen innerhalb der Bauzonen

1. Bestimmungen über Ausnutzung, Bauweise und Nutzweise
 - a) Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen
 - b) Besondere Nutzungsanordnungen

2. Weitere Festlegungen
 - a) Waldabstandslinie
 - b) Gewässerabstandslinie
 - c) Arealüberbauung
 - d) Baumschutz
 - e) Medienempfangsanlagen
 - f) Aussichtsschutz.

Massgeblichkeit

Art. 3 Zonenplan

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.

2. KERNZONEN

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K A und K B

	Art. 4	Zweck und Nutzweise
Zweck Kernzone A	1	Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung.
Zweck Kernzone B	2	Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Bauzonen.
Zulässige Nutzungen	3	In den Kernzonen KA und KB sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, sowie höchstens mässig störendes Gewerbe.
	Art. 5	Einordnungsanforderungen
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.
	Art. 6	Bestehende Bauten, Ersatzbauten und entsprechende Umbauten
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 Fasadenelemente ersetzt werden.
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.
Übrige bestehende Bauten	3	Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 7 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

Unterschutzstellungen

4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Grundmasse für Neubauten

Art. 7 Neubauten und entsprechende Umbauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2
- Gebäudehöhe max. 8.10 m
- Grundabstand min. 3.50 m

Die Grundrissabmessungen haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.

In extremen Hanglagen können bei guter Einpassung Ausnahmen von der Gebäudehöhe bewilligt werden.

Zweites Dachgeschoss

2 Räume im 2. Dachgeschoss sind wenn möglich über die Giebel zu belichten. Bei besonders guter Einordnung kann über Lichtbänder belichtet werden.

Art. 8 Stellung und Form der Bauten

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.

Firstrichtung

2 Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

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.

Art. 9 Dachgestaltung

Grundsatz

Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.

	Art. 10 Dachaufbauten	
Dachaufbauten	1	Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppgauben und Lukarnen zulässig.
Einordnung	2	Dachaufbauten müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.
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.
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.
	Art. 11 Fassadengestaltung	
Gliederung	1	Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
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.
	Art. 12 Balkone und Lauben	
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.
	Art. 13 Verglaste Vorbauten	
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.

	Art. 14	Umgebungsgestaltung, Reklamen
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.
Einzelbäume	2	Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.
Reklamen	3	Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend einzusetzen. Sie müssen sich gut ins Strassen- und Fassadenbild einordnen. An selbstleuchtende Reklamen werden erhöhte Anforderungen gestellt.
Parkierung	4	Garagen und Abstellplätze werden nur zurückhaltend bewilligt. Wo möglich sind Parkplätze in Sammelgaragen zu erstellen.
	Art. 15	Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden
Brennbare Aussenwände		Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
	Art. 16	Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen
Abbruch	1	Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.
Aussenrenovationen und 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 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.

Fachbeurteilung

Art. 17 Erleichterung für besonders gute Projekte

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.

Zusammensetzung

Art. 18 Fachgremium

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

2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA

Dachform

Art. 19 Dachgestaltung

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. Ortgangziegel 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 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.
- 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.
- Schaufenster 5 Schaufenster sind gegliedert zu gestalten und gut auf das Gebäude abzustimmen. Die Einfassungen können in Holz, Metall oder Stein ausgeführt werden.

2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB

Art. 21 Dachgestaltung

- 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.
- Material 2 Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen. Ortgangziegel sind verboten.
- Dachaufbauten 3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dachflächenfenster 4 Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.6 m² Glaslichtfläche sind zulässig.

3. Wohnzonen

3.1 Wohnzonen W_{2A}, W_{2B}, W₃, WG₂ und WG₃

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse

Grundmasse	W _{2A}	W _{2B} / WG ₂	W ₃ / WG ₃
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	1,4	1,8	2,5
b) Vollgeschosse max.	2	2	3
c) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl	1	2	2
d) Anrechenbare Untergeschosse bei Hanglagen	1	1	1
e) Gebäudelänge max.	30 m	35 m	45 m
f) Grundabstände			
- kleiner mind.	4 m	5 m	5 m
- grosser mind.	7 m	8 m	10 m
g) Gebäudehöhe max.	7.5 m	8.1 m	11.4m
h) Firsthöhe max.	5.0 m	7.0 m	

Art. 23 Dachformen

Dachformen In den Wohnzonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Art. 24 Nutzweise Wohnzonen

Gewerbebeschränkung In den Wohnzonen W_{2A}, W_{2B} und W₃ ist nicht störendes Gewerbe gestattet. (§ 52 PBG)

Art. 25 Gewerbeerleichterung

WG₂ und WG₃ 1 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG₂ und WG₃ ist mässig störendes Gewerbe gestattet.

Gewerbeanteil

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.

4 Gewerbe- (G) und Industriezonen (I)

Art. 26 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse

		G	I
Grundmasse	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

Art. 27 Nutzweise

Zulässige Nutzweisen

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.

Empfindlichkeitsstufen

Zu einzelnen Parzellen oder -teilen ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. In diesen Gebieten sind auch stark störende Betriebe gestattet.

Verkehr

Nicht gestattet sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

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)

Vorschriften	Art. 29 Zulässige Bauten	In der Erholungszone E sind nur besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, zulässig. Für Bauten, die nicht besonderen Gebäuden entsprechen, gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
--------------	--------------------------	---

7 Weitere Festlegungen

7.1 Arealüberbauung

Zulässigkeit, Arealfläche	Art. 30 Zulässigkeit	Arealüberbauungen sind in den Zonen W ₂ A, W ₂ B, W ₃ und WG ₃ zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m ² Bauzonenfläche umfassen.
Anforderungen	Art. 31 Qualitätsanforderungen	<ol style="list-style-type: none">1 Bei Arealüberbauungen sind die Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung einzuhalten.
Energieverbrauch	<ol style="list-style-type: none">2 Arealüberbauungen haben mindestens den MINERGIE® - Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.	
Baumassenziffer	Art. 32 Massvorschriften	Die Baumassenziffer kann in den Zonen W ₂ A und W ₂ B gegenüber der Regelüberbauung um max. 20 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden.
Abstände		Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
Längenbeschränkung		Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
Ausnutzungsverschiebungen	Art. 33 Mehrausnutzung	Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 20 % der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

7.2 Medienempfangsanlagen

Unauffälligkeit	Art. 34 Standortwahl	Medienempfangsanlagen sollen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu erreichen.
Bewilligungspflicht		In der Kernzone sind diese Anlagen bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig zu platzieren.

7.3 Aussichtsschutz

Ortsbild Thuruferbereich	Art. 35 Aussichtsschutz	Die Aussicht auf das schützenswerte Ortsbild von Andelfingen und auf den Thuruferbereich von den Aussichtspunkten Müliberg und Heiligberg aus darf nicht von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Bäumen und Sträuchern behindert werden.
-----------------------------	-------------------------	--

8. Ergänzende Bauvorschriften

8.1 Abstandsvorschriften

Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 36 Grundabstände	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.
Grenz- und Zusammenbau	Art. 37 Grenz- und Zusammenbau	Der Grenzbau ist beim Anbau an bestehende Gebäude mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden, bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.
Mindestanforderungen	Art. 38 Besondere Gebäude	Für besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, gelten hinsichtlich der Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.
Berechnung Gebäudelänge	Art. 39	In den Wohnzonen sind bei der Berechnung der Gebäudelänge besondere Gebäude nicht mit zu berücksichtigen.

Strassen- und Wegabstand	<p>Art. 40 Unterirdische Gebäude</p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.</p>
8.2 Garagen und Abstellplätze	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	<p>Art. 41 Pflichtparkplätze</p> <p>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>
Anzahl	<p>Art. 42 Besucherparkplätze</p> <p>Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern auf je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen. Diese müssen öffentlich zugänglich sein.</p>
Anforderung	<p>Art. 43 Lage der Parkplätze</p> <p>Die Pflichtparkplätze sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.</p>
VSS Norm	<p>Art. 44 Lage und Abmessung</p> <p>Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.</p>
Büro-, Gewerbe- und Industriebauten	<p>Art. 45 Besondere Verhältnisse</p> <p>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>
Ersatzabgabe	<p>Art. 46 Kernzone</p> <p>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>

Fahrräder und Kinderwagen	<p>Art. 47 Fahrräder und Kinderwagen</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>
8.3 Diverses	
Terrainabgrabungen	<p>Art. 48 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>
Mehrfamilienhäuser	<p>Art. 49 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>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.</p> <p>In den Kernzonen kann diese Fläche angemessen reduziert werden.</p>
Zonen	<p>Art. 50 Energiegewinnung</p> <p>Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.</p>
Container, Kompostieranlagen	<p>Art. 51 Abfallentsorgung</p> <p>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>
Voraussetzungen	<p>Art. 52 Modell bei Baueingabe</p> <p>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>

Anrechenbarkeit

Art. 53 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.
Sie dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m² Grundfläche aufweisen, über 40 m² nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden.

8. Schlussbestimmung

Genehmigung

Art. 54 Inkrafttreten

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.

Von der Gemeindeversammlung am 10. April 2013 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

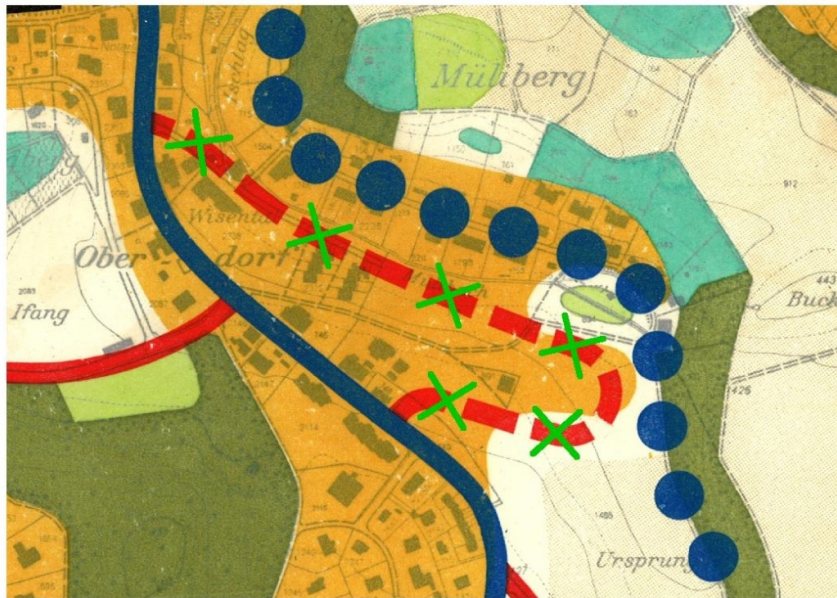
U. Frauenfelder

P. Waespi

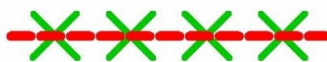
Bisher



Neu



Legende



Aufzuhebende geplante
kommunale Sammelstrasse

Der Fuss- und Wanderweg (blaue Punkte) ist hier gemäss Verkehrsplan Andelfingen (1984) dargestellt. Massgebend ist die Streckenführung gemäss regionalem Richtplan (RRB Nr. 2661 / 1997).

www.andelfingen.ch