



## Kommunale Nutzungsplanung

# Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. März 1984  
und am 18. März 1994

Vom Regierungsrat genehmigt am 12. August 1987 mit Be-  
schluss Nr. 2595 und am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1712

## Revision

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am \_\_\_\_\_

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am \_\_\_\_\_

ARE Nr. /

Für die Baudirektion:

Alle Änderungen gegenüber der bestehenden Bauordnung sind **fett, kursiv** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

	Datum	SB	PL	Dateiname
<b>Erstellung</b>	20.02.12	pam	baf	I:\PROJ_E\EPL\EPL3\EPL3_328\gültige_dokumente\pl3328_bzo_alt_neu_120507.docx
<b>Änderung</b>	07.05.12	pam	baf	Besprechung mit H. Blaser vom 13.02.12
	11.09.12	pam	baf	2. Vorprüfung vom 02.08.12, Besprechung vom 29.08.12

Die Gemeinde Andelfingen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, **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 † <b>A</b>	K † <b>A</b>	III
Kernzone ‡ <b>B</b>	K ‡ <b>B</b>	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 2 Geschosse	W2A	II
- Wohnzone 2 Geschosse	W2B	II
- Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
- Wohnzone mit Gewerbe- leichterung 2 Geschosse	WG 2	III
- Wohnzone mit Gewerbe- leichterung 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

\*\* ~~Gemäss Zonenplan einzelne Parzellen oder -teile mit ES III~~

### Art. 2 **Anordnungen**

Anordnungen innerhalb der Bauzonen

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

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) ~~Aussenantennen~~ **Medienempfangsanlagen**
  - f) Aussichtsschutz.

Zonenplan  
**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. Bauzonen **KERNZONEN**

### 2.1 Kernzonen I + II

#### **Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB**

Die Kernzone I umfasst den historischen Dorfkern und die Brückenkopfsiedlung, die Kernzone II die Dorfrandbebauung. Die Kernzone I und II erfassen den Bereich des schutzwürdigen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung.

#### **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**

- ~~Art. 16 3~~ In der Kernzone I und II sind ~~mässig störende Betriebe~~ zulässig.  
**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. 4 6 Bestehende Bauten, Ersatzbauten und entsprechende Umbauten**

##### **Um- und Ersatzbauten Rot bezeichnete Bauten**

- 1 Die im Kernzonenplan 1 : 500 dunkelgrau **rot** bezeichneten Bauten dürfen ~~nur~~ **umgebaut oder** unter Beibehaltung von **der** Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild ~~umgebaut und~~ **der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente** ersetzt werden.

Die im Kernzonenplan 1 : 500 hellgrau bezeichneten Bauten können entweder unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild oder nach Art. 5 umgebaut oder ersetzt werden.

### **Abweichungen**

- 2 Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Bau-  
bestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen  
Verhältnisse oder der Gestaltung führen 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.**

Andererseits sind störende Elemente zu beseitigen.

### **Übrige bestehende Bauten**

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

### **Unterschutzstellungen**

- 4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

## **Art. 5 7 Neubauten und entsprechende Umbauten**

### Grundmasse für Neubauten

- 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KI	KII
- Vollgeschosse	max.	2	2
- Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl*	max.	2	2
- Gebäudelänge	max.	40 m	30 m
- Gebäudebreite	max.	20 m	20 m
- Grenzabstände			
- grosser Grenzabstand	mind.	4.0 m	8.0 m
- kleiner Grenzabstand	mind.	4.0 m	4.0 m
- Baumassenziffer [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	max.	-	2.4
- Gebäudehöhe	max.	7.5	8.10 m
- <b>Grundabstand</b>	<b>min.</b>	<b>3.50 m</b>	

\*-Dachgeschossnutzung, soweit dies Art. 10 Abs. 2 erlaubt.

**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** Art. 40 2 ~~Wohnräume im 2. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseite belichtet werden.~~ **Räume im 2. Dachgeschoss sind wenn möglich über die Giebel zu belichten. Bei besonders guter Einordnung kann über Lichtbänder belichtet werden.**

### Art. 7 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.

~~Abweichende Abstände~~ Art. 6 ~~In der Kernzone I kann der Grenzabstand zur kommunalen Strasse im Interesse des Ortsbildes bis auf 2.0 m reduziert werden, soweit dies die Verkehrssicherheit erlaubt.~~

**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. 8 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 und -einschnitte, Dachflächen-fester 1 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss **einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppgauben und Lukarnen** zulässig.

<b>Einordnung</b>	2	Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie sich gut in die Dachfläche einfügen. <b>Dachaufbauten müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.</b>
<b>Farbe und Trauflinie</b>	3	Dachaufbauten (Front und seitliche Wände) sind in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abzustimmen. <b>Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.</b> Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.
<b>Technische Aufbauten</b>	4	<b>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.</b>
Fassaden	Art. 11	<b>Fassadengestaltung</b>
<b>Gliederung</b>	1	<b>Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</b>
Fenster	Art. 12	Fenster weisen die Form eines stehenden Rechtecks (hochrechteckig) auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.
	2	<b>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.</b>
	Art. 44	<b>12 Balkone und Lauben</b>
<b>Zulässigkeit</b>		Balkone und Lauben sollen traufseitig angeordnet werden und unter dem Dachvorsprung zu liegen kommen.  <b>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.</b>

- 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**
- Umgebungsgestaltung  
Vorgartenstruktur** **1** ~~Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.~~ ***Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie möglichst weiterzuführen.*** Dabei ist darauf zu achten **zu beachten**, dass chaussierte, gepflasterte oder Vorplätze mit andern nicht bodenversiegelnden Belägen und **und eventuell asphaltierte Vorplätze mit** Vorgärten abwechseln. **Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.**
- ~~Es dürfen nur einheimische Bäume und ortsübliche Einzäunungen gepflanzt bzw. erstellt werden.~~
- ~~Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten.~~
- Einzelbäume** **2** ***Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.***
- Reklamen** **3** ~~Reklameanlagen sind unauffällig zu gestalten.~~
- 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.***

<b>Abbrüche Abbruch</b>	<b>Art. 15-16 <i>Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</i></b>	1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist. <b>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.</b>
<b>Aussenrenovationen und Umgebungs- und Terrainveränderungen</b>	<b>Art. 14 2</b>	<b><i>Aussenrenovationsarbeiten und Umgebungsveränderungen sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, Türen, Einfriedungen und Parkplätze. Dies gilt Sinn gemäss 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.</i></b> Auffüllungen um mehr als 1,5 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet.
<b>Fachbeurteilung</b>	<b>Art. 17 <i>Erleichterung für besonders gute Projekte</i></b>	<b><i>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.</i></b> <b><i>Diese Kommission wird durch den Gemeinderat eingesetzt.</i></b>
<b>Zusammensetzung</b>	<b>Art. 18 <i>Fachgremium</i></b>	<b><i>Das Fachgremium wird vom Gemeinderat auf Amtsperiode bestimmt. Es besteht aus folgenden Personen:</i></b> - <b><i>zwei Hochbaufachleuten oder deren Stellvertreter</i></b> - <b><i>einem Vertreter der Baudirektion</i></b> - <b><i>dem Bauvorstand</i></b> - <b><i>dem Bausekretär</i></b>

## 2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA

	<b>Art. 8 19 Dachgestaltung</b>	
Dachform und -neigung	<b>1</b>	Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° bis maximum 45° <del>40° - 43°</del> zulässig. Für besondere Gebäude <b>Auf Anbauten und besonderen Gebäuden</b> im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult-, Schlepp- oder <b>Flach</b> dächer gestattet.
Dachvorsprünge	<b>2</b>	Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten <b>auszubilden</b> , Dachvorsprünge traufseits haben mind. 70 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen <b>traufseitig min. 0.70 m und giebelseitig min. 0.30 m</b> . Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. <b>Die Dachrinne ist vorzuhängen.</b>
Bedachungsmaterial <b>Material</b>	<b>Art. 9 3</b>	Die Dächer <b>der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten</b> sind mit <b>ortsüblichen roten oder braunen</b> Tonziegeln, (wenn möglich <b>mit Biberschwanzziegeln</b> .) zu decken <b>einzudecken. Ortgangziegel sind nicht gestattet. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten.</b>
Dachaufbauten	<b>Art. 10 4</b>	Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Für Giebellukarnen gilt eine maximale frontale Erscheinungsfläche von 2.50 m <sup>2</sup> , für Schleppgauben eine solche von 1.50 m <sup>2</sup> . Die Dachaufbauten darf gesamthaft der betragen.  Die Länge <b>Gesamtbreite</b> der <b>von</b> Dachaufbauten darf <b>nicht mehr als 1/5- 1/4</b> der Gebäudelänge <b>betreffenden Fassadenlänge</b> betragen. <b>Aufbauten dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.</b>
Dachflächenfenster	<b>Art. 10 5</b>	Pro 50 m <sup>2</sup> Dachfläche ist ein Dachflächenfenster oder Ochsenauge zulässig. Es hat sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.30 m <sup>2</sup> nicht übersteigen und hat beim Dachflächenfenster eine hochrechteckige Form aufzuweisen.  <b>Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0,35 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zur Belüftung innenliegender Räume und zur Belichtung von Estrichräumen zulässig.</b>
<b>Dacheinschnitte</b>	<b>Art. 10 6</b>	Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

## **Kamine**

~~Art. 13-7 Kamine sind in der herkömmlichen, schlanken Form zu gestalten. Kamine haben einen Giebel oder Flachdachhut sowie ein- oder doppelstöckige Zugöffnungen aufzuweisen.~~

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

## **Art. 44 20 Fassadengestaltung**

### **Fassaden Material und Farbe**

~~1 Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden (Ausentrepfen, Lauben, Türen, Tore, Geländer, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.~~

**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**

~~Art. 12-3 Fenster weisen die Form eines stehenden Rechtecks (hochrechteckig) auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.  
In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit aussenliegender Sprossenteilung zu verwenden. Die Einfassungen sind in Holz, Stein oder Kunststein auszuführen.~~

**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 In der Fassade sind die Fensterläden in herkömmlichen Formen und Materialien anzubringen. Rollläden und ähnliches sind nicht gestattet. 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. 8 21	Dachgestaltung
Dachform und -neigung	1	Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° bis maximum 45° - <b>35° - 43° und allseitigen Dachvorsprüngen</b> zulässig. Für besondere Gebäude <b>Auf Anbauten und besonderen Gebäuden</b> im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult-, Schlepp- oder <b>Flach</b> dächer gestattet.
Dachvorsprünge	Art. 8	Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge traufseits haben mind. 70 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.
Bedachungsmaterial <b>Material</b>	Art. 9 2	Die Dächer sind mit Tonziegeln (wenn möglich Biber-schwanz) zu decken.  <b>Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut ins Ortsbild einfügen. Ortgangziegel sind verboten.</b>
Dachaufbauten	Art. 10 3	Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Für Giebellukarnen gilt eine maximale frontale Erscheinungsfläche von 2.50 m <sup>2</sup> , für Schleppgauben eine solche von 1.50 m <sup>2</sup> . Die Dachaufbauten darf gesamthaft der betragen.  Die Länge <b>Gesamtbreite</b> der <b>von</b> Dachaufbauten darf <b>nicht mehr als 1/5 - 1/4</b> der Gebäudelänge betreffenden Fassadenlänge betragen.
Dachflächenfenster	Art. 10 4	Pro 50 m <sup>2</sup> Dachfläche ist ein Dachflächenfenster oder Ochsenauge zulässig. Es hat sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Die Glasfläche darf pro Fenster 0.30 m <sup>2</sup> nicht übersteigen und hat beim Dachflächenfenster eine hochrechteckige Form aufzuweisen.  <b>Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.6 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig.</b>
Dacheinschnitte	Art. 10	Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Fassaden	<p>Art.11 <del>Die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden (Aus- sentreppen, Lauben, Türen, Tore, Geländer, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) haben die her- kömmliche Bauweise zu berücksichtigen.</del></p> <p><del>Balkone und Lauben sollen traufseitig angeordnet werden und unter dem Dachvorsprung zu liegen kommen.</del></p>
Fenster	<p>Art.12 <del>Fenster weisen die Form eines stehenden Rechtecks (hochrechteckig) auf und stehen in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche.</del></p> <p><del>In der Kernzone II kann bei erhaltenen Bauten die Unterteilung der Fenster mit aussenliegenden Sprossen und das Anbringen von Fensterläden verlangt werden.</del></p>
Kamine	<p>Art. 13 <del>Kamine sind in der herkömmlichen, schlanken Form zu gestalten. Kamine haben einen Giebel- oder Flachdachhut sowie ein- oder doppelstöckige Zugöffnungen aufzuwei- sen.</del></p>

### 3. Wohnzonen

#### 2-2 3.1 Wohnzonen W2A, W2B, W3, WG2 und WG3

#### Art. 17 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse

Grundmasse	W2A	W2B/ WG2	W3/ WG3
a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) 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 <b>bei Hanglagen</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
e) Gebäudelänge max.	<del>25</del> <b>30 m</b>	<del>30</del> <b>35 m</b>	<del>40</del> <b>45 m</b>
f) Grundabstände			
- kleiner mind.	<del>5</del> <b>4 m</b>	5 m	5 m
- grosser mind.	<del>10</del> <b>7 m</b>	<del>10</del> <b>8 m</b>	<del>12</del> <b>10 m</b>
g) Gebäudehöhe max.	7.5 m	<del>7.5</del> <b>8.1 m</b>	<del>10.5</del> <b>11.4m</b>
h) Firsthöhe max.	5.0 m	7.0 m	

#### Art. 20 23 Dachformen

#### Dachformen

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

~~Dachform und -gestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte~~

~~Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 27° bis max. 45° zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit abweichender Neigung gestattet werden.~~

~~Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss erlaubt.~~

~~Wohnräume im 2. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseite belichtet werden.~~

\*\* Dachgeschossnutzung, soweit dies Art. 20 Abs. 3 erlaubt.

Art. 18 **24 Nutzweise Wohnzonen**

Gewerbebeschränkung

In den Wohnzonen W2A, W2B und W 3 ist nicht störendes Gewerbe gestattet. (**§ 52 PBG**)

Art. 19 **25 Gewerbeerleichterung**

Gewerbeerleichterung  
in den Zonen  
WG2 und WG3

**1** In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Für ~~dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss, beträgt der Grenzabstand 3,5 m.~~

**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.

**2.3.4 Gewerbe- (G) und Industriezonen (I)**

Art. 24 **26 Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse

		G	I
Grundmasse	a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) max.	<del>2.5</del> <b>3.0</b>	<del>5.0</del> <b>7.5</b>
	<del>b) Gebäudehöhe max. m</del>	9.5	9.5
	<del>für Flachdachbauten ohne Attikageschoss</del>	-	13.0
	<b>b) Gesamtgebäudehöhe max. m</b>	<b>12.0</b>	<b>20.0</b>
	<del>e) Gebäudelänge max. m</del>	50	100
	<del>c) d) Grenzabstand mind. m</del>	<del>5.0</del> <b>4.0</b>	3.5
	<del>d) e) Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind. m</del>	10.0	12.0

Art. 22 **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.**

<b>Empfindlichkeitsstufen</b>	Zu einzelnen Parzellen oder -teilen ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. In diesen Gebieten sind auch stark störende Betriebe gestattet.
<b>Verkehr</b>	Nicht gestattet sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen.
Firsthöhe	Art. 23 <del>Die im § 281 b PBG festgesetzte obere Ebene wird auf max. 4 m Höhe reduziert.</del>

## 2.4.5 Zone für Öffentliche Bauten (Oe)

	Art. 24 <del>28</del> <b>Massvorschriften</b>
Grundmasse <b>Massvorschriften</b>	In der Zone Oe gilt die maximale Gebäudelänge und Gebäudehöhe der Wohnzone W3. <b>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</b> Gegenüber privaten NachbarGrundstücken <b>in anderen Zonen</b> sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

## 2.5.6 Erholungszone (E)

	Art. 25 <del>29</del> <b>Zulässige Bauten</b>
Grundmasse <b>Vorschriften</b>	In der Erholungszone E sind nur besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, zulässig. Für Bauten, die nicht besonderen Gebäuden entsprechen, gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

## 3 7 Weitere Festlegungen

### 3.1.7.1 Arealüberbauung

	Art. 26 <del>30</del> <b>Zulässigkeit</b>
Zulässigkeit,	Arealüberbauungen sind in den Zonen W2A, W2B, W3 und WG3 zulässig.
Arealfläche	Die Arealfläche muss <b>mindestens 2'500 m<sup>2</sup></b> die folgende Bauzonenfläche umfassen.:
	- in der Zone W2A mind. _____ 4'000 m <sup>2</sup>
	- in der Zone W2B mind. _____ 6'000 m <sup>2</sup>
	- in den Zonen W3 und W3G mind. _____ 8'000 m <sup>2</sup>

	Art. 27 <del>31</del> <b>Qualitätsanforderungen</b>
Anforderungen	<b>1</b> Bei Arealüberbauungen sind die Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung einzuhalten.

<b>Energieverbrauch</b>	<b>2</b>	<b>Arealüberbauungen haben mindestens den MINERGIE® - Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.</b>
	<b>Art. 28</b>	<b>32 Massvorschriften</b>
<b>Massvorschriften Baumassenziffer</b>		Die Baumassenziffer kann in den Zonen W2A und W2B gegenüber der Regelüberbauung um max. 20 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden.  <del>In den Zonen W3 und WG3 beträgt die maximale Erhöhung 10 %.</del>
<b>Abstände</b>		Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
<b>Längenbeschränkung</b>		Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
	<b>Art. 29</b>	<b>33 Mehrausnutzung</b>
<b>Ausnutzungsverschiebungen</b>		Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil <del>4/5</del> <b>20 %</b> der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.
	<b>3.2</b>	<b>Baumschutz</b>
<b>Bereiche mit Baumschutz</b>	<del>Art. 30</del>	<del>Bei den im Kernzonenplan 1:500 bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.</del>
	<b>3.3</b>	<b>7.2 Aussenantennen-Medienempfangsanlagen</b>
	<b>Art. 34</b>	<b>34 Standortwahl</b>
<b>Unauffälligkeit</b>		<del>Aussenantennen-Medienempfangsanlagen</del> sollen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu erreichen.
<b>Bewilligungspflicht</b>		In der Kernzone sind Aussenantennen <b>diese Anlagen</b> nicht gestattet, wenn das Interesse des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes jenes der Informationspflicht überwiegt <b>bewilligungspflichtig. Sie sind unauffällig zu platzieren.</b>

### 3.4 7.3 Aussichtsschutz

#### Art. 32 35 **Aussichtsschutz**

Aussichtsschutz  
**Ortsbild**  
**Thuruferbereich**

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.

### 4. 8. Ergänzende Bauvorschriften

#### 4.1 8.1 **Abstandsvorschriften**

#### Art. 33 36 **Grundabstände**

Grosser und kleiner  
Grund-  
abstand

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.

Mehrlängenzuschlag

~~Art. 34 In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16m Länge die betreffenden Grundabstände um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.00 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in den Wohnzonen WG2 und WG3 mit Gewerbeerleichterung.~~

~~Bei Gebäuden in den Zonen W2A, W2B, WG2, W3 und GG3, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.~~

#### Art. 35 37 **Grenz- und Zusammenbau**

Grenz- und Zusammen-  
bau

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

#### Art. 36 38 **Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude  
**Mindestanforderungen**

Für besondere Gebäude, gemäss § 273 PBG, gelten hinsichtlich der Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

**Berechnung** Gebäude-  
länge

~~Art. 37 39 In der Zone W2A **den Wohnzonen** sind bei der Berechnung der Gebäudelänge besondere Gebäude **nicht** mit zu berücksichtigen.  
Der Mehrlängenzuschlag ist entsprechend zu erhöhen.~~

<p><del>Unterirdische Gebäude</del> <b>Strassen- und Wegabstand</b></p>	<p><b>Art. 38 40 Unterirdische Gebäude</b> Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten.</p>
<p><b>4.2-8.2 Garagen und Abstellplätze</b></p>	
<p><del>Motorfahrzeuge Anzahl</del></p>	<p><b>Art. 39 41 Pflichtparkplätze</b> Je ein Personenwagenabstellplatz in Garagen oder/und im Freien ist zu schaffen: — pro 100 m<sup>2</sup> Wohngeschossfläche, mind. — aber für jede Wohnung</p> <p><del>Bruchteile von Abstellplätzen über 30% sind aufzurunden.</del></p> <p><del>Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagenabstellplätze.</del></p>
<p><b>Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b></p>	<p><b>Bei Wohnungen ist pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. In den Kernzonen ist mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen.</b></p>
<p><del>Besucherparkplätze</del> <b>Anzahl</b></p>	<p><b>Art. 42 Besucherparkplätze</b> Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Art. 39 Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze — mindestens aber ein Abstellplatz — zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. <b>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.</b></p>
<p><b>Anforderung</b></p>	<p><b>Art. 43 Lage der Parkplätze</b> <b>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.</b></p>
<p><b>VSS Norm</b></p>	<p><b>Art. 44 Lage und Abmessung</b> <b>Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.</b></p>

<p>Besondere Verhältnisse <b>Büro-, Gewerbe- und Industriebauten</b></p>	<p><b>Art. 45 Besondere Verhältnisse</b></p>	<p>Bei anderen Nutzungen, <b>im Speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbe und Industriebauten</b> oder <b>sowie bei</b> besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze nach der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 400). Bei einer ausgewiesenen alternierenden Benutzung kann in der Kernzone die Anzahl Parkplätze um max. 30 % reduziert werden. <b>ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs.</b></p>
<p>Ersatzabgabe, Einkauf</p>	<p><b>Art. 46 Kernzone</b></p>	<p>Für nicht realisierbare Parkplätze <b>in der Kernzone</b> ist entsprechend §§ 246 ff PBG <b>und Gebührenreglement des Gemeinderates</b> Ersatzabgabe zu leisten <b>oder sich in einer Parkierungsanlage einzukaufen.</b></p>
<p>Abstellflächen <b>Fahrräder und Kinderwagen</b></p>	<p><b>Art. 47 Fahrräder und Kinderwagen</b></p>	<p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Haus- eingangs genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>
<p>Bauweise</p>	<p><b>4.3 8.3 Diverses</b></p>	<p><b>Art. 41</b> In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise mit einer maximalen Gesamtlänge im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p>
<p>Terrainabgrabungen</p>	<p><b>Art. 43 48</b></p>	<p>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>Kinderspielplätze <b>Mehrfamilienhäuser</b></p>	<p><b>Art. 44 49 Spiel- und Ruheflächen</b></p>	<p>Die <del>gestalteten Spiel- und Ruheflächen der gemäss § 248 PBG nötigen Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 10% der massgeblichen Grundfläche umfassen.</del>  <b>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.</b>  <b>In den Kernzonen kann diese Fläche angemessen reduziert werden.</b></p>
<p>Energiegewinnungsanlagen <b>Zonen</b></p>	<p><b>Art. 45 50 Energiegewinnung</b></p>	<p><del>Abweichungen von den vorgeschriebenen Dach- beziehungsweise Fassadenmaterialien sind für Energiegewinnungsanlagen zulässig, sofern keine Blendwirkungen auftreten.</del>  <b>Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.</b></p>
<p>Eigenkompostierung <b>Container, Kompostieranlagen</b></p>	<p><b>Art. 46 51 Abfallentsorgung</b></p>	<p><del>Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und einzurichten.</del>  <b>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.</b></p>
<p><b>Voraussetzungen</b></p>	<p><b>Art. 52 Modell bei Baueingabe</b></p>	<p><b>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.</b></p>

Besondere Gebäude  
**Anrechenbarkeit**

Art. 42 **53** **Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.  
Sie dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, über 40 m<sup>2</sup> nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden.

~~8. Schlussbestimmungen~~ **8. Schlussbestimmung**

**Genehmigung**

Art. 47 ~~54~~ **54** Inkrafttreten

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

**Sie ersetzt die Bauordnung vom 12. August 1987 mit der Teilrevision vom 15. Juni 1994.**

Von der Gemeindeversammlung am xx.xx.2012 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

U. Frauenfelder

P. Waespi