



POLITISCHE GEMEINDE OBEREMBRACH

BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 6. Oktober 1994

revidiert am 11.2.1999, 4.8.2005 und 1.3.2013

Inhaltsverzeichnis

1	Zonenordnung	2
Art. 1	Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung	2
Art. 2	Massgebliche Pläne	2
2	Bauzonen	2
2.1	Festlegungen für sämtliche Kernzonen	2
Art. 3	Zweck / Nutzweise	2
Art. 4	Zusätzliche Bewilligungspflicht	2
Art. 5	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)	3
Art. 6	Baufluchten in den Kernzonen	3
Art. 7	Gestaltung der Bauten / Fassaden	3
Art. 8	Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung	3
Art. 9	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	4
Art. 10	Umgebungsgestaltung	4
Art. 11	Fachgutachten	4
2.2	Kernzone A, Dorf KA	4
Art. 12	Neu- und Umbauten im Dorf	4
2.3	Kernzone B, Weiler KB	4
Art. 13	Neu- und Umbauten in den Weilern	4
2.4	Kernzone C, Weiler Mühlberg KC	5
Art. 14	Neubauten im Weiler Mühlberg	5
Art. 15	Sanierung und Umbauten	5
Art. 16	Vorgartenbereiche	5
2.5	Wohnzonen	6
Art. 17	Grundmasse	6
Art. 18	Dachgestaltung	6
Art. 19	Nutzweise / Gewerbeerleichterung	6
2.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 20	Grundmasse	6
3	Besondere Institute	6
3.1	Arealüberbauung	6
Art. 21	Mindestarealflächen	6
Art. 22	Ausnutzungszuschlag	7
Art. 23	Grenz- und Gebäudeabstand	7
3.2	Aussichtsschutz	7
Art. 24	Aussichtsschutz	7
3.3	Sonnenkollektoren, Fernsehantennen, Parabolspiegel	7
Art. 25	Sonnenkollektoren, Fernsehantennen, Parabolspiegel	7
4	Ergänzende Bauvorschriften	7
Art. 26	Bauweise	7
Art. 27	Abgrabungen	7
Art. 28	Mehrlängenzuschlag	8
Art. 29	Besondere Gebäude	8
Art. 30	Kinderspielplätze und Ruheflächen	8
Art. 31	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	8
Art. 32	Kehrlichtbeseitigung / Kompostierung	8
Art. 33	Fahrzeugabstellplätze	9
Art. 34	Baulinien / Strassen- und Wegabstand	9
5	Festsetzung und Genehmigung	9
Art. 35	Inkrafttreten	9

1 Zonenordnung

Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

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

Bauzonen:	Zone:	ES
- Kernzone A, Dorf	KA	III
- Kernzone B, Weiler	KB	III
- Kernzone C, Weiler Mühlberg	KC	III
- Wohnzone 1 Geschoss, 20 %	W1 20 %	II
- Wohnzone 2 Geschoss, 30 %	W2 30 %	II
- Wohnzone 2 Geschoss, 45 %	W2 45 %	II/III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

Für die Anordnung von Bauten und für die Darstellung der besonderen Institute innerhalb der Kernzonen im Dorf und in den Weilern gelten die Ergänzungspläne "Dorf" und die Kernzonenpläne der Weiler "KB "und "KC" im Massstab 1:1000. Sie gehen diesbezüglich dem Zonenplan im Massstab 1:5000 vor.

2 Bauzonen

2.1 Festlegungen für sämtliche Kernzonen

Art. 3 Zweck / Nutzweise

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung des Dorfkerns und der eingezonten Weiler in ihrer räumlichen und baulichen Struktur.

Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

Art. 5 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)

Die in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden.

Abweichungen an Gebäuden, die in den Kernzonenplänen orange bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Vorbehalten bleibt ein weitergehender Schutz mittels Verfügung.

Art. 6 Baufluchten in den Kernzonen

Neu- und Ersatzbauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Baufluchten zu stellen.

Art. 7 Gestaltung der Bauten / Fassaden

Bauvorhaben haben sich in ihren Ausmassen, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt wird.

Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Für Neu- und Ersatzhauptbauten sind verputzte Fassaden zulässig, reine Holzausführungen oder Sichtmauerwerk sind nicht gestattet. Teilweise Holzverschalungen an Holzbauten sind soweit möglich, als dass sie in einem ortsüblichen Verhältnis zum verputzten Teil stehen. Reine Holzverschalungen sind nur für Nebengebäude erlaubt.

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden. Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen.

Sprossen können aussenliegend oder zwischen den Fenstern angebracht werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Fenster annähernd in Quadrate aufgeteilt werden.

Grossflächige Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig.

Balkone sind laubenartig unter dem traufseitigen Dachvorsprung zulässig. Innenliegende Balkone sind trauf- und giebelseitig gestattet. Nur bei besonders guter Gestaltung sind giebelseitige abgestützte Balkone bis ins 1. Dachgeschoss zulässig. Frei auskragende Balkone, sowie Balkone im 2. Dachgeschoss sind nicht gestattet.

Art. 8 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung

Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36 ° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

Auf „besonderen Gebäuden“ gem. § 49 Abs. 3 PBG sind auch andere Dachformen wie Pult- oder Flachdächer möglich.

Die im Kernzonenplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Sie können nur dann verändert werden, wenn dadurch eine ortsbaulich mindestens gleich gute Lösung erreicht wird.

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe zu decken.

Art. 9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses bis zu einem Viertel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

* Einzelne, gut in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von höchstens 0.60 m² Lichtmass sind zulässig.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

Die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen uam.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Fahrzeugabstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Fachgutachten

Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.

2.2 Kernzone A, Dorf KA

Art. 12 Neu- und Umbauten im Dorf

Grundmasse:

- Ausnützungsziffer	max.	50 %
- Vollgeschosse	max.	2
- Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
- Gebäudehöhe	max.	7.50 m
- Gebäudelänge	max.	30 m
- Grenzabstand	min.	4 m

2.3 Kernzone B, Weiler KB

Art. 13 Neu- und Umbauten in den Weilern

Grundmasse:

- Ausnützungsziffer	max.	30 %
- Vollgeschosse	max.	2
- Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
- Gebäudehöhe	max.	7.50 m
- Gebäudelänge	max.	30 m
- Grenzabstand	min.	4 m

2.4 Kernzone C, Weiler Mühlberg KC

Art. 14 Neubauten im Weiler Mühlberg

Neu- und Ersatzbauten sowie Erweiterungen dürfen nur in ortsüblichen Abmessungen und nur innerhalb der im Kernzonenplan Mühlberg eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Wo Baufluchten festgelegt sind, sind die Gebäudefassaden darauf anzuordnen.

Es gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|------------------------------|------|--------|
| - Vollgeschosse | max. | 2 |
| - Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 |
| - Gebäudehöhe | max. | 7.50 m |

Nur giebelseitig dürfen Balkone die Mantellinie um maximal 2.0 m überstellen und dort auch abgestützt werden.

Besondere Gebäude sind zusätzlich möglich. Es gelten die Anforderungen der Art. 10, 16 und 29 BZO.

Nicht für Besucher vorgesehene Garagenabstellplätze sind in der Regel innerhalb der Mantellinien oder unterirdisch anzuordnen.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben mit einer maximalen Höhe von 1.00 m, resp. bei besonders guter Gestaltung von 1.20 m zulässig.

Art. 15 Sanierung und Umbauten

Die Sanierung und der Umbau bestehender Gebäude ist zulässig. Das bisherige Gebäudeprofil sowie das Erscheinungsbild müssen dabei gewahrt bleiben.

Art. 16 Vorgartenbereiche

In den im Kernzonenplan Mühlberg bezeichneten Vorgartenbereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

Abstellplätze für Besucher können bewilligt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen nur bei guter Einordnung und Gestaltung.

2.5 Wohnzonen

Art. 17 Grundmasse

		W1/20 %	W2 30 %	W2 45 %
- Ausnützungsziffer	max.	20 %	30 %	45 %
- Vollgeschosse	max.	1	2	2
- anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1
- anrechenbare Untergeschosse		0	0	0
- Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	30 m
- Gebäudehöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m
- Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m
- Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3
- Höchstmass		9 m	9 m	9 m

Art. 18 Dachgestaltung

Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig.

Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis insgesamt zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet.

Art. 19 Nutzweise / Gewerbeerleichterung

In den reinen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche gestattet.

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, sind mässig störende Betriebe zulässig.

2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 20 Grundmasse

Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt ein Grenzabstand von 6.00 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.40 m.

3 Besondere Institute

3.1 Arealüberbauung

Art. 21 Mindestarealfächen

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Mindestarealfäche beträgt jeweils 3'000 m².

Art. 22 Ausnützungszuschlag

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Art. 23 Grenz- und Gebäudeabstand

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

3.2 Aussichtsschutz

Art. 24 Aussichtsschutz

Auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Parzellen sind Anlagen und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung so anzuordnen, dass sie die Talsicht von der Paradiesstrasse aus nicht beeinträchtigen.

3.3 Sonnenkollektoren, Fernsehantennen, Parabolspiegel

Art. 25 Sonnenkollektoren, Fernsehantennen, Parabolspiegel

Sonnenkollektoren, Fernsehantennen und Parabolspiegel sind gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

4 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 26 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 27 Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung des ersten (nicht anrechenbaren) Untergeschosses sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen von max. 5 m Breite notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Darüber hinaus sind nur untergeordnete Abgrabungen zur Verbesserung der Übergänge zur Umgebung erlaubt. Ein zweites Untergeschoss darf über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten; davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.

Art. 28 Mehrlängenzuschlag

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12.00 m. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgeblichen Gebäudelängen werden zusammen gerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt (§ 27 ABV).

In den Kernzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

Art. 29 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m zu Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im einzelnen je 50 m² nicht übersteigt.

Besondere Gebäude, welche an Hauptgebäude angebaut werden, sind mit ihrer halben Länge in die Gebäude- bzw. Fassadenlänge einzubeziehen.

Art. 30 Kinderspielplätze und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen ab sechs Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.

Art. 31 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereit zu stellen.

Art. 32 Kehrichtbeseitigung / Kompostierung

In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 4 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

Für die übrigen Bauten bestimmt der Gemeinderat von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.

Ausserdem sind Wohnüberbauungen mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und mit einem Kompostierplatz auszustatten.

Art. 33 Fahrzeugabstellplätze

Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 ½ Zimmerwohnungen	1.0
Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmern	1.5
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0
Einfamilienhäuser	pro Einliegerwohnung	1.0
Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m ² Geschossfläche	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² Geschossfläche	1.0
Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m ² Geschossfläche	1.0
Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0

Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden

Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen.

Art. 34 Baulinien / Strassen- und Wegabstand

Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.

5 Festsetzung und Genehmigung

Art. 35 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Sie ersetzt sämtliche Bau- und Zonenordnungen älteren Datums.

* * * * *

Anmerkung

Die Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. Oktober 1994

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt mit Beschluss Nr. 1373 vom 17. Mai 1995.

Teilrevisionen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Februar 1999

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt mit Beschluss Nr. 915 vom 22. Juli 1999

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2004

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1188 vom 4. August 2005 genehmigt.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Oberembrach wurde an den Gemeindeversammlungen vom 24. November 2010 und vom 21. November 2012 festgesetzt.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 40/2013 vom 1. März 2013 genehmigt.

Namens der Gemeindeversammlung

sig. Bernhard Haas
Gemeindepräsident

sig. Lea Gnädinger
Gemeindeschreiberin