

Teilrevision Bau-und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung (Synoptische Darstellung)

Gemeinde Rorbas, Kanton Zürich

Erstellungs- und Druckdatum: 27. August 2025

Fassung für die öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Martin Lips

Der Gemeinde Schreiber

Roger Suter

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1	Zonenordnung
1.1	Einteilung
1.2	Massgebende Pläne
2	Zonenvorschriften
2.1	Kernzone K
2.2	Wohnzonen
2.3	Wohn- und Gewerbezone
2.4	Gewerbezone
2.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
2.6	Erholungszonen
2.7	Freihaltezonen
3	Weitere Bestimmungen
3.1	Besondere Abstände
3.2	Fahrzeugabstellplätze
3.3	Terrainveränderungen
3.4	Spiel- und Ruheflächen
3.5	Besondere Abstellflächen
3.6	Energie
4	Inkrafttreten

Inhaltsverzeichnis

4	Art. 1	Mehrwertausgleich	4
4	Art. 2	Erträge	4
5	A.	Zonenordnung	5
5	Art. 3	Zoneneinteilung/ Empfindlichkeit	5
5	Art. 4	Massgebende Pläne	5
13			
16	B.	Zonenvorschriften	6
16	B.1	Kernzone K	6
18	Art. 5	Zweck	6
18	Art. 6	Allgemeine Bauvorschriften	7
19	Art. 7	Grundmasse	8
20	Art. 8	Nutzweise	8
20	Art. 9	Bauweise	9
20	Art. 10	Gestaltung	9
21	Art. 11	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	13
23	Art. 12	Bewilligungspflicht bei Renovationen	14
23			
24	B.2	Wohnzonen	14
24	Art. 13	Grundmasse	14
	Art. 14	Nutzweise	15
	Art. 15	Bauweise	16
	Art. 16	Gestaltung	17
	B.3	Wohn- und Gewerbebezonen	17
	Art. 17	Grundmasse	17
	Art. 18	Nutzweise	18
	Art. 19	Bauweise	18
	B.4	Gewerbezone	19
	Art. 20	Grundmasse	19

Farbcode zu den Änderungen:

Rot = materielle Änderungen und neue Bestimmungen

Blau = redaktionelle Änderungen und Umsetzung IVHB

B.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20
Art. 21	Grundmasse	20
Art. 22	Grünflächenziffer	20
B.6	Erholungszonen	20
Art. 23	Nutzweise	20
Art. 24	Grundmasse	21
B.7	Freihaltezonen	21
Art. 25	Grundmasse	21
C.	Weitere Bestimmungen	22
Art. 26	Besondere Abstände	22
Art. 27	Fahrzeugabstellplätze	23
Art. 28	Terrainveränderungen	24
Art. 29	Spiel- und Ruheflächen	25
Art. 30	Besondere Abstellflächen	25
Art. 31	Naturgefahren	26
Art. 32	Kompensation Grünflächenziffer	27
D.	Inkrafttreten	27
Art. 33	Aufhebung bisherigen Rechts	27

Die Gemeinde Rorbas erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung: Gleichzeitig werden den Bauzonen die Lärmempfindlichkeiten (ES) gemäss §44 zugeordnet.

Die Gemeinde Rorbas erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Formulierung entsprechend der Empfehlung aus der kantonalen Vorprüfung.

Art. 1 Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.

Neuer Artikel aufgrund neuem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Gemäss Musterbestimmungen vor die Zonenbestimmungen verschoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2000 m².

Freifläche wurde vom Gemeinderat auf 2000 m² festgelegt.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Der Mehrwertabgabesatz wurde vom Gemeinderat auf 40% festgelegt.

Art. 2 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

1. Zonenordnung

1.1 Einteilung

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

Kernzone	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufen
Kernzone	K	III
1-geschossige Wohnzone	W1.8	II
2-geschossige Wohnzone	W2.0	II
3-geschossige Wohnzone	W2.7	II
2-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2.0	III
3-geschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2.7	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
Erholungszone	E	
Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht	EGP	
Freihaltezone	F	*
Gestaltungsplan	GP	III

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

1.2 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan.

1:500 für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne 1:1000 Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan 1:5000 ist nicht rechtsverbindlich.

A. Zonenordnung

Art. 3 Zoneneinteilung/Lärmempfindlichkeit

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

Zone	Abkürzung	Empfindlichkeitsstufen
Kernzone	K	III
Wohnzone 1.8	W1.8	II
Wohnzone 2.0	W2.0	II
Wohnzone 2.7	W2.7	II
Wohn- und Gewerbezone 2.0	WG2.0	III
Wohn- und Gewerbezone 2.7	WG2.7	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
Erholungszone	E	
Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht	EGP	
Freihaltezone	F	*
Gestaltungsplan	GP	III

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Art. 4 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der **einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan 1:1000.** Für die Waldabstandslinien **gelten** die Ergänzungspläne 1:1000. Der mit der Bauordnung abgegebene **Ausschnitt des Zonenplans im Format A3 im Massstab 1:5000** ist nicht rechtsverbindlich.

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassungen

Da keine Geschossvorgaben bestehen, werden sie folgerichtig auch aus der Zonenbezeichnung gestrichen. Zur Differenzierung wird die Baumassenziffer an den Zonennamen gehängt.

Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben, Qualitätssicherung erfolgt über die geltende Grundmasse und die notwendige Zustimmung der Gemeindeversammlung zu allfälligen Planungen.

Redaktionelle Anpassung

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzone K

2.1.1 Ziel und Zweck

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken den Erhalt der Eigenheit des Ortsbildes in seiner typischen Siedlungsstruktur sowie die ortsbaulich verträgliche Einordnung von guter, zeitgemässer Architektur. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Bauinventar ist zu berücksichtigen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

B. Zonenvorschriften

B.1 Kernzone K

Art. 5 Zweck

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der Identität des Ortsbildes und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauungs- und Aussenraumstruktur.

² Von den nachfolgenden Zonenbestimmungen bleiben bestehende und künftige Unterschutzstellungen und die darin enthaltenen Schutzmassnahmen an Gebäuden und der Umgebung vorbehalten. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG.

Der neue Zweckartikel zur Kernzone hält fest, auf welche ortsbaulichen Grundsätze die Gemeinde besonderen Wert legt. Das Hauptziel liegt bei der Erhaltung der bestehenden Substanz und der sorgfältigen Erneuerung. Neubauten haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

2.1.2 Allgemeine Bauvorschriften

2.1.2.1

Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Gewässerraumes, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.

2.1.2.2

Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut bzw. ersetzt werden oder durch Neubauten gemäss Art. 2.1.3.1 ersetzt werden. Die Firstrichtungen der Altbauten sind in der Regel zu übernehmen. Abweichungen können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Gewässerraumes, oder des Ortsbildschutzes liegt.

2.1.2.3

Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Art. 2.1.3.1 ersetzt bzw. überbaut werden.

Art. 6 Allgemeine Bauvorschriften

¹ Die im Kernzonenplan **rot** eingetragenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. **Geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen können bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.**

² Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut bzw. ersetzt werden oder durch Neubauten gemäss Art. 5 bis Art. 12 ersetzt werden. Die Firstrichtungen der Altbauten sind in der Regel zu übernehmen. **Geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen können bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.**

³ Die im Kernzonenplan ~~nicht speziell~~ **grau** bezeichneten Gebäude und die unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Art. 7 bis Art. 12 ersetzt bzw. überbaut werden. **Das übergeordnete Recht bleibt vorbehalten.**

Anpassung aufgrund der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Formulierung gemäss Empfehlung kantonaler Vorprüfung angepasst. Alle Interessen werden gleichwertig behandelt.

*Redaktionelle Anpassung:
Verweis auf Artikel wird angepasst.*

Formulierung gemäss Empfehlung kantonaler Vorprüfung angepasst. Alle Interessen werden gleichwertig behandelt.

*Redaktionelle Anpassung:
Verweis auf Artikel wird angepasst.*

Präzisierung

2.1.3 Grundmasse

2.1.3.1

Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Gebäudehöhe	max. m	7.50
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min. m	3.50
- grosser Grundabstand	min. m	7.00
Gebäuelänge	max. m	30.00
Gebäudetiefe	max. m	16.00

2.1.3.2

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt vor allen andern Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

2.1.4 Nutzweise

2.1.4.1

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

Art. 7 Grundmasse

¹ Für **andere Neu-, Ersatz-, Um- und Anbauten** gelten folgende Masse:

Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	7.50
Grenzabstände:		
- kleiner Grenzabstand	min. m	3.50
- grosser Grenzabstand	min. m	7.00
Gebäuelänge	max. m	30.00
Gebäudebreite	max. m	16.00

² Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt vor allen andern Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 8 Nutzweisen

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten.

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst. Die Fassadenhöhe wird im Unterschied zur Gebäudehöhe auf die Konstruktion gemessen. Dadurch werden die Gebäude um bis zu 30-50 cm höher. Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe aufgrund der Dachneigung gemäss Art. 10. Abs. 1 neuBZO jedoch höchstens um 7 m.

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

2.1.5 Bauweise

2.1.5.1

Die Baubehörde kann den Abstand von Strassen und Wegen für sämtliche Gebäude bis auf minimal 2.50 m reduzieren oder vorschreiben, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine gute Einordnung sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet sind.

2.1.5.2

Quergiebel (Querfirst) müssen sich dem Hauptdach unterordnen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ein Quergiebel muss nach vorne die durchlaufende Fassade um mindestens 1.00 m überragen.

2.1.5.3

Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Gesamtbreite von 20 m und einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

2.1.6 Gestaltung

2.1.6.1

Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit in der Regel beidseitig gleicher Neigung (40° - 45°) aufzuweisen. Bei bestehenden Gebäuden mit anderer Dachneigung kann diese für Anbauten und benachbarte Gebäude zur Einpassung in das Ortsbild übernommen werden. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer jedoch nur, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden kann.

Art. 9 Bauweise

¹ Die Baubehörde kann den Abstand von Strassen und Wegen für sämtliche Gebäude bis auf minimal 2.50 m reduzieren oder vorschreiben, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und eine gute Einordnung sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet sind.

² Quergiebel (Querfirst) müssen sich dem Hauptdach unterordnen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ein Quergiebel muss nach vorne die durchlaufende Fassade um mindestens 1.00 m überragen.

³ Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Gesamtbreite von 20 m und einer Gesamtlänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 10 Gestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit in der Regel beidseitig gleicher Neigung (40° - 45°) aufzuweisen. Bei bestehenden Gebäuden mit anderer Dachneigung kann diese für Anbauten und benachbarte Gebäude zur Einpassung in das Ortsbild übernommen werden. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für **Kleinbauten und Anbauten** im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer jedoch nur, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden kann.

Anpassung aufgrund neuer kantonalen Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

2.1.6.2

Die Dächer sind in der Regel mit allseitigen Vordächern auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.

2.1.6.3

Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von maximal 0,60 m² Lichtmass sind zulässig. Das Material muss in der Farbe den restlichen Dachflächen angepasst werden.

2.1.6.4

Sorgfältig gestaltete, vertikale oder horizontale Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (individuelle Prüfung).

2.1.6.5

Als Bedachungsmaterial sind braune und rote, unglasierte Tonziegel, sowie in Form, Farbe und Mass ähnliche Bedachungsmaterialien zu verwenden.

2.1.6.6

Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen. Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

² Die Dächer sind in der Regel mit allseitigen Vordächern auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von maximal 0,60 m² Lichtmass sind zulässig. Das Material muss in der Farbe den restlichen Dachflächen angepasst werden.

⁴ Sorgfältig gestaltete, vertikale oder horizontale Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (individuelle Prüfung).

⁵ Als Bedachungsmaterial sind braune und rote, unglasierte Tonziegel, sowie in Form, Farbe und Mass ähnliche Bedachungsmaterialien. Zu verwenden.

⁶ Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Laubengänge sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Präzisierung und Anpassung an die Praxis

2.1.6.7

Bei im Kernzonenplan schwarz markierten und schraffierten Gebäuden sind Dachaufbauten nur in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und kleinen Ochsenaugen zulässig. Die Fronthöhe der Schleppgauben darf maximal 1,0 m und die Frontfläche der Giebellukarnen maximal 2,5 m² messen. Der Ansatz der Schleppgauben muss deutlich unter dem First liegen.

Für Dachaufbauten bei im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäuden sowie Neubauten gelten die kantonalen Bestimmungen.

2.1.6.8

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

2.1.6.9

Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen Art und Weise auszuführen.

2.1.6.10

Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

⁷ Bei im Kernzonenplan rot markierten und schraffierten Gebäuden sind Dachaufbauten nur in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und kleinen Ochsenaugen zulässig. Die Fronthöhe der Schleppgauben darf maximal ~~1,0~~ **1,25 m** und die Frontfläche der Giebellukarnen maximal 2,5 m² messen. Der Ansatz der Schleppgauben muss deutlich unter dem First liegen.

~~Für Dachaufbauten bei im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäuden sowie Neubauten gelten die kantonalen Bestimmungen.~~

⁸ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss **bis max. ein Drittel der Fassadenlänge** zulässig.

~~⁹ Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen Art und Weise auszuführen.~~

⁹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

*Vereinfachung:
Die Fronthöhe der Schleppgaube wird von 1,00 m auf 1,25 m erhöht.*

Redaktionelle Anpassung: Dachaufbauten, dürfen weiterhin nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) dürfen nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Hinweis: Dachaufbauten dürfen gemäss IVHB neu insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

Vereinfachung: dieser Absatz ist nicht mehr zeitgemäss und wird ersatzlos aufgehoben.

2.1.6.11

Die Fenster von schwarz markierten und schraffierten Gebäuden haben in der Regel hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind nur als Holz- oder Holz-Metallfenster erlaubt. Zwei- und mehrflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

¹⁰ Die Fenster von rot markierten und schraffierten Gebäuden haben in der Regel hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind nur als Holz- oder Holz-Metallfenster erlaubt. Zwei- und mehrflügelige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprosseneinteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

2.1.6.12

Solaranlagen müssen in einer Fläche zusammengefasst und ziegelbündig eingebaut werden. Sie sind in Form, Farbe und Lage sorgfältig in die Dachfläche einzupassen und wenn möglich an der Traufe zu platzieren.

Die Rechtsgrundlage zu den Solaranlagen ist auf Kantons- und Bundesebene geregelt. Das ARE empfiehlt, keine Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen in der BZO zu verankern und über die Bewilligungspraxis zu regeln. Der neue Leitfaden für Solaranlagen des Kantons Zürich gibt weiterführende Informationen dazu.

2.1.6.13

Aussenantennen sind nur gestattet, wenn das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbildschutzes überwiegt.

~~¹² Aussenantennen sind nur gestattet, wenn das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbildschutzes überwiegt.~~

Vereinfachung: dieser Absatz ist nicht mehr zeitgemäss und wird ersatzlos aufgehoben.

2.1.6.14

Die bauliche Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

¹¹ Die bauliche Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

2.1.6.15

Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

¹² Veränderungen des massgebenden und bewilligten Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

Anpassung aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

2.1.6.16

Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.

¹³ Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.

2.1.6.17

Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen. Fremd- und Leuchtreklamen sind in der Regel nicht zulässig.

¹⁴ Reklamen und Beschriftungen sind **in Materialisierung und Farbgebung** zurückhaltend zu gestalten. **Die Grösse ist der Zweckbestimmung anzupassen.** Fremd- und Leuchtreklamen sind in der Regel nicht zulässig.

Präzisierung da § 238 Abs. 2 PBG bereits regelt, dass sich Reklamen gut einordnen müssen.

2.1.6.18

Bei nachweislich besserer, besonders guter Gestaltung kann die zuständige Baubehörde auch Abweichungen von Ziffer 2.1.6.6, 2.1.6.7, 2.1.6.10 und 2.1.6.11 zulassen.

~~¹⁷ Bei nachweislich besserer, besonders guter Gestaltung kann die zuständige Baubehörde auch Abweichungen von Art. 8 Abs. 6, Art. 8 Abs. 7, Art. 8 Abs. 10 und Art. 8 Abs. 11 zulassen.~~

Die Abweichung von der Regelbauweise in der Kernzone wird aufgehoben. Die Bestimmungen lassen bereits heute einen grossen Spielraum zu und die Umsetzung dieses Absatzes ist schwierig und sorgt für Diskussionen.

¹⁵ Steingärten und Steinkörbe sind in der Kernzone nicht gestattet.

Steingärten und Steinkörbe werden in der Kernzone verboten.

2.1.7 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

Art. 11 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen

2.1.7.1

Der Abbruch / Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

¹ Der Abbruch / Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

2.1.7.2

Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

² Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

2.1.7.3

Bei inventarisierten Objekten gemäss § 203 PBG bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

2.1.8 Bewilligungspflicht bei Renovationen

2.1.8.1

Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten. Eine vorgängige Bemusterung ist erforderlich.

2.2 Wohnzonen

2.2.1 Grundmasse

2.2.1.1

Grundmasse siehe nachstehende Tabelle:

	W1.8	W2.0	W2.7
Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	10.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1.8	2.0	2.7
Baumassenziffer für Wintergärten max. m ³ /m ²	0.18	0.20	0.27
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. m ³ /m ²	0.50	0.50	0.50
Grenzabstände			
-kleiner Grundabstand min. m	4	5	6
-grosser Grundabstand min. m	8	10	12
Gebäudelänge max. m	25	30	40
Gesamtlänge max. m	30	35	40

³ Bei inventarisierten Objekten gemäss § 203 PBG bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

Art. 12 Bewilligungspflicht bei Renovationen

Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten. Eine vorgängige Bemusterung ist erforderlich.

B.2 Wohnzonen

Art. 13 Grundmasse

¹ Grundmasse siehe nachstehende Tabelle:

	W1.8	W2.0	W2.7
Taufseitige Fassadenhöhe max. m	7.5	7.5	10.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1.8	2.0	2.7
Baumassenziffer für Wintergärten max. m ³ /m ²	0.18	0.20	0.27
Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten max. m ³ /m ²	0.50	0.50	0.50
Grünflächenziffer	35%	35%	30%
Grenzabstände			
-kleiner Grenzabstand min. m	4	5	6
-grosser Grenzabstand min. m	8	10	12
Gebäudelänge max. m	25	30	40
Gesamtlänge max. m	30	35	40

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB). Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst.

Baumassenziffer für Wintergärten wird aufgehoben, da übergeordnet bereits geregelt.

Einführung Grünflächenziffer nach § 257 PBG: im Sinne der Siedlungsökologie und zur Sicherstellung einer zweckmässigen Durchgrünung des Siedlungsgebiets.

2.2.1.2

Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von besonderen Gebäuden an Hauptgebäude zur Anwendung.

² Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von **Anbauten** an Hauptgebäude zur Anwendung.

Anpassung aufgrund der neuen Baubegriffe (IVHB).

2.2.1.3

Die Baumassenziffer für Wintergärten kommt für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen zur Anwendung, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (gemäss §13 ABV).

~~³ Die Baumassenziffer für Wintergärten kommt für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen zur Anwendung, soweit sie nachweislich dem Energiesparen dienen (gemäss §13 ABV).~~

Die Baumassenziffer für Wintergärten wird ersatzlos aufgehoben, da übergeordnet bereits geregelt.

2.2.1.4

Für den nachträglichen Anbau von behindertengerechten Aufzugsanlagen an vor dem 1.7.2013 erstellten Gebäuden darf die Baumasse für Hauptgebäude um 0.05 m³/m² erhöht werden.

³ Für den nachträglichen Anbau von behindertengerechten Aufzugsanlagen an vor dem 1.7.2013 erstellten Gebäuden darf die Baumasse für Hauptgebäude um 0.05 m³/m² erhöht werden.

2.2.1.5

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt vor allen anderen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

⁴ Der grosse **Grenzabstand** gilt vor der Hauptwohnseite in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand gilt vor allen anderen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Anpassung aufgrund der neuen Baubegriffe (IVHB).

2.2.2 Nutzweise**Art. 14 Nutzweise****2.2.2.1**

In den Zonen W1.8, W2.0 und W2.7 sind Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.

In den Zonen W1.8, W2.0 und W2.7 sind Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.

2.2.3 Bauweise**2.2.3.1**

Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Art. 15 Bauweise

¹ Die Aufteilung der Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen ~~Gebäude- und Firsthöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe frei.

Anpassung aufgrund der neuen Baubegriffe (IVHB).

2.2.3.2

Die geschlossene Bauweise ist in allen Wohnzonen bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet.

² Die geschlossene Bauweise ist in allen Wohnzonen bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet.

2.2.3.3

Bei Gebäudelängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge zu erhöhen.

~~Bei Gebäudelängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge zu erhöhen.~~

Vereinfachung: der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.

2.2.3.4

Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Ansatz.

~~Besondere Gebäude fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Ansatz.~~

Vereinfachung: der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.

2.2.3.5

Reduziert sich der Gebäudeabstand von Hauptgebäuden auf weniger als 6,0 m, so wird für die Bemessung des Mehrlängenzuschlags die Fassadenlänge beider Gebäude zusammengerechnet.

~~Reduziert sich der Gebäudeabstand von Hauptgebäuden auf weniger als 6,0 m, so wird für die Bemessung des Mehrlängenzuschlags die Fassadenlänge beider Gebäude zusammengerechnet.~~

Vereinfachung: der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.

2.2.3.6

Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3,5 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.

~~Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3,5 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.~~

Vereinfachung: der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.

2.2.4 Gestaltung

2.2.4.1

Für Hauptgebäude sind in der Regel nur Satteldächer mit mindestens 25° und maximal 70° Dachneigung gestattet.

2.3 Wohn- und Gewerbezone

2.3.1 Grundmasse

2.3.1.1

Grundmasse siehe nachstehende Tabelle:

	WG2.0	WG2.7
Gebäudehöhe max. m	7.5	10.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	2.0	2.7
Baumassenziffer für Hauptgebäude bei min. 20 % dauerhaft gewerblicher Nutzung max. m ³ /m ²	2.4	3.0
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. m ³ /m ²	0.50	0.50
Grenzabstände		
-kleiner Grundabstand min. m	5	6
-grosser Grundabstand min. m	10	12
Gebäuelänge max. m	30	30
Gesamtlänge max. m	40	40

2.3.1.2

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt vor allen anderen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 16 Gestaltung

Für Hauptgebäude sind in der Regel nur Satteldächer mit mindestens 25° und maximal 70° Dachneigung gestattet.

B.3 Wohn- und Gewerbezone

Art. 17 Grundmasse

¹ Grundmasse siehe nachstehende Tabelle:

	WG2.0	WG2.7
Traufseitige Fassadenhöhe max. m	7.5	10.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	2.0	2.7
Baumassenziffer für Hauptgebäude bei min. 20 % dauerhaft gewerblicher Nutzung max. m ³ /m ²	2.4	3.0
Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten max. m ³ /m ²	0.5	0.5
Grenzabstände		
-kleiner Grenzabstand min. m	5	6
-grosser Grenzabstand min. m	10	12
Grünflächenziffer	30%	25%
Gebäuelänge max. m	30	30
Gesamtlänge max. m	40	40

² Der grosse **Grenzabstand** gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine **Grenzabstand** gilt vor allen anderen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Das Mass der Gebäudehöhe wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst.

Einführung Grünflächenziffer nach § 257 PBG: im Sinne der Siedlungsökologie und zur Sicherstellung einer zweckmässigen Durchgrünung des Siedlungsgebiets.

2.3.2 Nutzweise**2.3.2.1**

In den Zonen WG2.0 und WG2.7 sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.

2.3.3 Bauweise**2.3.3.1**

Die geschlossene Bauweise ist in allen Wohn- und Gewerbebezonen bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet.

2.3.3.2

Bei Gesamtlängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge zu erhöhen.

2.3.3.3

Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.5 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.

Art. 18 Nutzweise

In den Zonen WG2.0 und WG2.7 sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 19 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in allen Wohn- und Gewerbebezonen bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge gestattet.

~~2.3.3.2~~

~~Bei Gesamtlängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um einen Sechstel der Mehrlänge zu erhöhen~~

~~2.3.3.3~~

~~Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen Hauptgebäuden auf weniger als 3.5 m, so werden die Fassadenlängen dieser Gebäude mit dem Gebäudeabstand zur Bemessung des Mehrlängenzuschlags im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.~~

Vereinfachung: der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.

Vereinfachung: der Mehrlängenzuschlag wird ersatzlos aufgehoben.

2.4 Gewerbezone**2.4.1 Grundmasse**

Baumassenziffer max. m ³ /m ²	5
Gebäudehöhe:	
- Für Gebäude mit Schräg- oder Sheddächern max. m Firsthöhe max. m	10.5
- Für Flachdachbauten ohne Dachgeschoss max. m	8.0
Grenzabstand allseits	5.0 m

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

2.4.2

In der Gewerbezone sind neben gewerblichen Bauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

2.4.3

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

B.4 Gewerbezone**Art. 20 Grundmasse****¹ Grundmasse siehe nachstehende Tabelle:**

Baumassenziffer max. m ³ /m ²	5.0
Grünflächenziffer	20%
Gebäude mit Schräg- oder Sheddach:	
- Traufseitige Fassadenhöhe max. m	10.5
- Gesamthöhe max. m	15.5
Gebäude mit Flachdach:	
- Gesamthöhe max. m	10.5
Grenzabstand allseits min. m	5.0

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

³ In der Gewerbezone sind neben gewerblichen Bauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

⁵ Flachdächer sind zu begrünen, soweit diese nicht für Solaranlagen genutzt werden.

Die Grundmasse in der Gewerbezone wurden entsprechend der IVHB umformuliert. Die Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach von 8.0 m wird als zu niedrig erachtet und wird neu auf 10.5 m festgelegt. Für Schräg- oder Sheddach bleibt die traufseitige Fassadenhöhe bei max. 10.5 m und die Gesamthöhe bei max. 15.5 m.

Einführung Grünflächenziffer nach § 257 PBG: im Sinne der Siedlungsökologie und zur Sicherstellung einer zweckmässigen Durchgrünung des Siedlungsgebiets.

Neue Bestimmung zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**2.5.1**

Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 12.0 m.

2.5.2

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein Grundabstand von der halben Gebäudehöhe, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.

B.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**Art. 21 Nutzweise**

~~†Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.~~

~~†Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.~~

Art. 21 Grundmasse

¹ Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. ~~Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.~~ Die zulässige **traufseitige** Fassadenhöhe beträgt 12.0 m.

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein **Grenzabstand** von der halben **Fassadenhöhe**, mindestens aber von 3.50 m einzuhalten.

³ **In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt eine Grünflächenziffer von 20%.**

*Präzisierung**Präzisierung**Redaktionelle Anpassung:
Behebung des Widerspruchs zu Art. 22 Abs. 2**Anpassungen aufgrund neuer kantonaler
Baubegriffe und Messweisen (IVHB).**Um einen Beitrag an das lokale Klima zu leisten wird bei öffentlichen Bauten und Anlagen eine Grünflächenziffer eingeführt.*

2.6 Erholungszonen

2.6.1

In der Erholungszone E sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

2.6.2

In der Erholungszone C sind Bauten und Anlagen, die für den Unterhalt und den Betrieb eines Festplatzes und Sportanlagen erforderlich sind, zulässig.

2.6.3

Die Gebäudehöhe von Bauten darf 4,5 m in der Erholungszone C nicht überschreiten. Die Überbauungsziffer beträgt maximal 5 %.

B.6 Erholungszone

Art. 22 Nutzweise

¹ In der Erholungszone C sind Bauten und Anlagen, die für den Unterhalt und den Betrieb eines Festplatzes und Sportanlagen erforderlich sind, zulässig.

² In der Erholungszone E sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

³ Die Erholungszonen EC und EE grenzen an den Perimeter der Landschaftsschutzverordnung, weshalb einem harmonischen Übergang zur Landwirtschaftszone ein besonderes Gewicht zufällt. Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand in den Erholungszonen EC und EE eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. Zudem ist der Siedlungsrand in den Erholungszonen EC und EE innerhalb der Bauzone mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Art. 23 Grundmasse

¹ Die ~~Fassadenhöhe von Bauten~~ darf 4,5 m in der Erholungszone C nicht überschreiten. Die Überbauungsziffer beträgt maximal 5 %.

Präzisierung

Weil die Gestaltungsplanpflicht beim Schwimmbad Töss Side aufgehoben wird, werden die Bestimmungen zum Siedlungsrand bei den Erholungszonen aufgeführt.

Anpassung aufgrund der neuen Baubegriffe (IVHB).

2.6.4
Pro Grundstück ist in der Erholungszone E ein Gartenhaus gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 5% der Grundstücksfläche, maximal aber 12 m² und die grösste Höhe bis zum First maximal 3.00 m betragen. Dachvorsprünge, Vordächer und Überdachungen dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss auskragen.

2.7 Freihaltezonen

2.7.1
Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und der §§ 61 – 64 PBG.

3. Weitere Bestimmungen

3.1 Besondere Abstände

3.1.1
Für besondere Gebäude kann der Grundabstand ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn auf maximal einen Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze bis auf 1.75 m reduziert werden.

3.1.2
Für Liftanbauten kann der zonengemässe Grundabstand um bis zu 2.0 m reduziert werden.

3.1.3
Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Strassenabstand von min. 2.5 m einzuhalten.

² Pro Grundstück ist in der Erholungszone E ein Gartenhaus gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 5% der Grundstücksfläche, maximal aber 12 m² und die **Gesamthöhe bis zum First** maximal 3.00 m betragen. Dachvorsprünge, Vordächer und Überdachungen dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss auskragen.

B.7 Freihaltezone

Art. 24 Grundmasse

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und der §§ 61 – 64 PBG.

C. Weitere Bestimmungen

Art. 25 Besondere Abstände

¹ Für **Kleinbauten und Anbauten** kann der **Grenzabstand** ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn auf maximal **einem** Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze bis auf 1.75 m reduziert werden.

² Für Liftanbauten kann der zonengemässe **Grenzabstand** um bis zu 2.0 m reduziert werden.

³ Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische **Bauten und Unterniveaubauten** einen Strassenabstand von min. 2.5 m einzuhalten.

Anpassung aufgrund der neuen Baubegriffe (IVHB).

3.2 Fahrzeugabstellplätze

3.2.1

Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Bruchteile von 0.5 und mehr werden aufgerundet. Jeder Abstellplatz muss für die Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	Min. 1 PP/80 m ² Wohnfläche gemäss GWR* jedoch max. 1.5 PP/Wohnung	Pro 4 Wohnungen muss ein Abstellplatz für Besucher und Lieferanten erstellt und entsprechend bezeichnet werden. Sie müssen dauerhaft erhalten bleiben.
Gastbetrieb	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen	1 PP/ 55 m ² NAF	1 PP/ 35 m ² NAF
- Publikumsintensiv	1 PP/ 55 m ² NAF	1 PP/ 65 m ² NAF
- Publikumsorientiert	(Min.1PP/Betrieb)	1 PP/ 200 m ² NAF
- nicht publikumsorientiert		
Gewerbe, Fabrikation	1 PP/ 130 m ² NAF (Min.1PP/Betrieb)	1 PP/ 700 m ² NAF
Verkaufsgeschäfte	1.5 PP/ 100 m ² VF (Min. 1PP/ Geschäft)	2 PP/ 100 m ² VF

Art. 26 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle. Bruchteile von 0.5 und mehr werden aufgerundet. ~~Jeder Abstellplatz muss für die Fahrzeuge direkt zugänglich sein.~~

	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	Min. 1 PP/80 m ² Wohnfläche gemäss GWR*, jedoch maximal 1.5 PP/Wohnung	Pro 4 Wohnungen muss ein Abstellplatz für Besucher und Lieferanten erstellt und entsprechend bezeichnet werden. Sie müssen dauerhaft erhalten bleiben.
Gastbetrieb	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen	1 PP/ 55 m ² NAF	1 PP/ 35 m ² NAF
- Publikumsintensiv	1 PP/ 55 m ² NAF	1 PP/ 65 m ² NAF
- Publikumsorientiert	(Min.1PP/Betrieb)	1 PP/ 200 m ² NAF
- nicht publikumsorientiert		
Gewerbe, Fabrikation	1 PP/ 130 m ² NAF (Min.1PP/Betrieb)	1 PP/ 700 m ² NAF
Verkaufsgeschäfte	1.5 PP/ 100 m ² VF (Min. 1PP/ Geschäft)	2 PP/ 100 m ² VF

Da neu auch Garagenvorplätze bei Einzelgaragen als Parkplatz angerechnet werden können, wird der letzte Satz gestrichen.

Präzisierung.

*Gebäude- und Wohnungsregister

In allen übrigen Fällen bestimmt das zu erwartende Verkehrsaufkommen die Zahl der Parkplätze. Wegleitend für die Bemessung sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS).

3.2.2

Durch die Bau- und Zonenordnung vorgeschriebene Pflichtparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

3.2.3

Eine Reduktion der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze kann bewilligt oder angeordnet werden, wenn eine gute ÖV-Erschliessung besteht.

3.2.4

Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckveränderungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen.

3.3 Terrainveränderungen

3.3.1

Das gewachsene Terrain darf um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. In Hanglagen und Geländemulden sind Abweichungen zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus-, Keller- und Garagenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

*GWR = Gebäude- und Wohnungsregister

² In allen übrigen Fällen bestimmt das zu erwartende Verkehrsaufkommen die Zahl der Parkplätze. Wegleitend für die Bemessung sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS).

³ Durch die Bau- und Zonenordnung vorgeschriebene Pflichtparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

⁴ Eine Reduktion der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze kann bewilligt oder angeordnet werden, wenn eine gute ÖV-Erschliessung besteht.

⁵ Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckveränderungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und zweirädrige Fahrzeuge bereitzustellen. **Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind pro 80 m² Wohnfläche mindestens 2 Veloabstellplätze (VP) erforderlich.**

Art. 27 Terrainveränderungen

Das ~~gewachsene~~ **massgebende** Terrain darf um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden. In Hanglagen und Geländemulden sind Abweichungen zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus-, Keller- und Garagenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Präzisierung

Präzisierung der Anzahl Abstellflächen für zweirädrige Fahrzeuge.

Anpassung aufgrund der neuen Baubegriffe (IVHB).

3.4 Spiel- und Ruheflächen

3.4.1

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sowie in verdichteten Einfamilienhausüberbauungen sind besonnte, verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen anzulegen. Sie haben mindestens 15% der Wohnungsfläche gemäss GWR* aufzuweisen. Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

3.4.2

Können die Kinderspiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und / oder in der angestrebten Qualität auf der eigenen Parzelle realisiert werden, so kann die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer Ersatzabgabe vereinbaren. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den Erstellungskosten analoger Spielplätze. Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu zahlen.

*Gebäude- und Wohnungsregister

3.5 Besondere Abstellflächen

3.5.1

Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten ist ein geeigneter Standort für Container zur Sammlung von Kehrriht und Grüngut vorzusehen und einzurichten.

Art. 28 Spiel- und Ruheflächen

¹ Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sowie in verdichteten Einfamilienhausüberbauungen sind **beschattete**, verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen anzulegen. Sie haben mindestens 15% der Wohnungsfläche gemäss GWR* aufzuweisen. Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

² Können die Kinderspiel- und Ruheflächen nicht im geforderten Umfang und / oder in der angestrebten Qualität auf der eigenen Parzelle realisiert werden, so kann die Gemeinde im Rahmen der Baubewilligung die Zahlung einer Ersatzabgabe vereinbaren. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach den Erstellungskosten analoger Spielplätze. Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu zahlen.

*GWR = Gebäude- und Wohnungsregister

Art. 29 Besondere Abstellflächen

Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten ist ein geeigneter Standort für Container zur Sammlung von Kehrriht und Grüngut **vorzusehen und einzurichten zu erstellen**.

Auf Grund der immer häufiger werdenden Hitzetage wurde das Wort «besonnt» durch «beschattet» ersetzt.

Präzisierung.

Redaktionelle Anpassung.

3.6 Energie

3.6.1

Solaranlagen müssen in der Regel möglichst in einer Fläche zusammengefasst und ziegelbündig eingebaut werden.

~~3.6 — Energie~~

~~3.6.1 —~~

~~Solaranlagen müssen in der Regel möglichst in einer Fläche zusammengefasst und ziegelbündig eingebaut werden.~~

~~Art. 31 — Mauern und Einfriedigungen~~

~~¹ Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedigungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Vorbehalten bleiben erhöhte gestalterische Anforderungen, namentlich in der Kernzone.~~

Art. 30 Naturgefahren

¹ Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sowie beim Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Die Rechtsgrundlage zu den Solaranlagen ist auf Kantons- und Bundesebene geregelt. Das ARE empfiehlt, keine Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen in der BZO zu verankern und über die Bewilligungspraxis zu regeln. Der neue Leitfaden für Solaranlagen des Kantons Zürich gibt weiterführende Informationen dazu.

~~Neue Regelung zu den Einfriedigungen.~~

Dieser Artikel wird hinweisend in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Formulierung aus der kantonalen Vorprüfung übernommen.

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

Art. 31 Kompensation Grünflächenziffer

¹ Wird mehr Fläche als zulässig beansprucht, müssen kompensationsmassnahmen realisiert werden. Dazu zählen; begrünte Dachflächen, Fassadenbegrünung, Pergolen mit Begrünung oder Kompensation durch Baumpflanzung auf eigenem oder öffentlichem Land.

² Das Kompensationskonzept ist integraler Bestandteil des Baugesuchs. Die Baubehörde kann ein Fachgutachten verlangen.

Dieser Artikel wird hinweisend in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Formulierung gemäss Antrag aus der kantonalen Vorprüfung übernommen.

Neuer Artikel eingeführt

Es wird die Möglichkeit zur Kompensation der Grünflächenziffer eingeführt. Um die Multifunktionalität des Gebäudeumschwungs besser zu stärken und den planerischen Spielraum zu erhöhen.

Präzisierung

4. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bauordnung der Gemeinde Rorbass vom 26.10.1994 aufgehoben.

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

D. Inkrafttreten

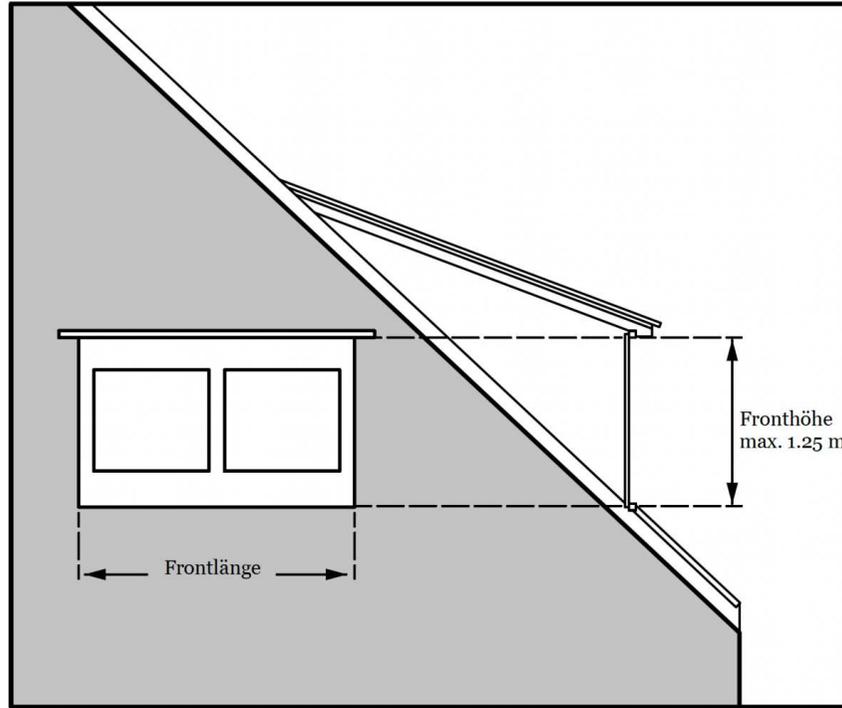
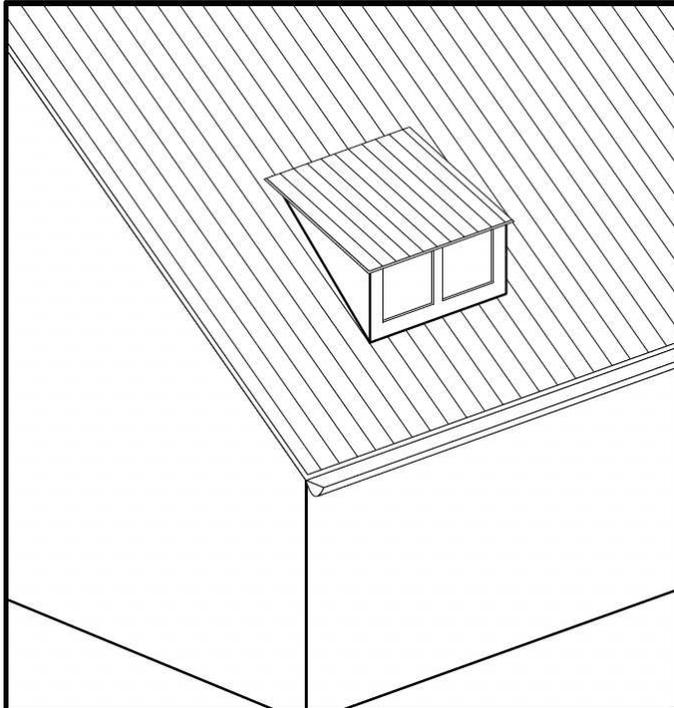
Art. 32 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bauordnung der Gemeinde Rorbass vom 23.11.2016 aufgehoben.

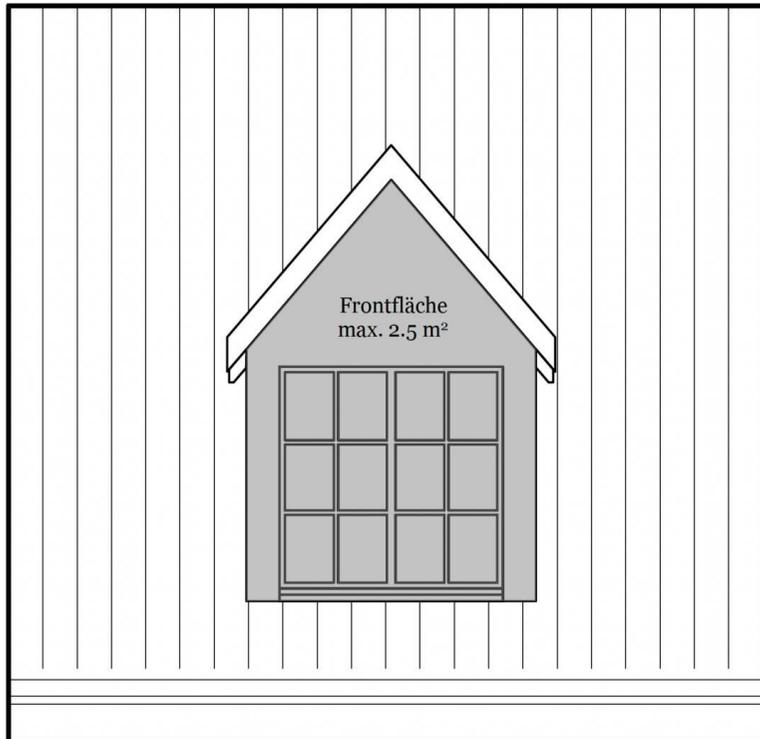
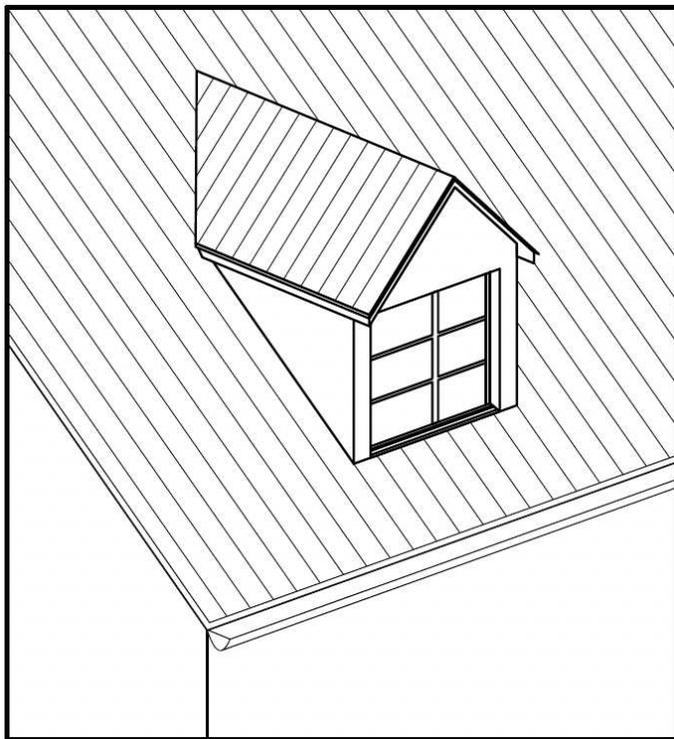
Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

Rechtgültige BZO Rorbas, 2016	Entwurf BZO Teilrevision	Hinweise zu den Änderungen
<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Nov. 2016.</p>	<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.xxxx.2026.</p>	<p><i>Datum muss angepasst werden, wenn die Gemeindeversammlung bekannt ist.</i></p>
<p>IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG</p>	<p>IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG</p>	<p><i>Hans Ulrich Büchi wurde von Martin Lips als Gemeindepräsident abgelöst.</i></p>
<p>Der Präsident: Der Schreiber:</p>	<p>Der Präsident: Der Schreiber:</p>	
<p>Hans Ulrich Büchi Roger Suter</p>	<p>Martin Lips Roger Suter</p>	
<p>Von der Baudirektion genehmigt am 4. Oktober 2017 BDV-Nr. 1261/17</p>	<p>Von der Baudirektion genehmigt am xx.xxxx.2025 BDV-Nr. xxxx/xx</p>	<p><i>Das Genehmigungsdatum muss angepasst werden, wenn es bekannt ist.</i></p>
<p>Datum der Veröffentlichung der Genehmigung durch die Baudirektion im Amtsblatt und Mitteilungsblatt: 20. Oktober 2017</p>	<p>Datum der Veröffentlichung der Genehmigung durch die Baudirektion im Amtsblatt und Mitteilungsblatt: xx.xxxx.2025</p>	<p><i>Das Publikationsdatum muss angepasst werden, wenn es bekannt ist.</i></p>

Mass-Skizzen für Schleppgauben und Giebellukarnen



Schematische Darstellung der Fronthöhe von Schleppgauben gemäss Art. 10 Abs. 7



Schematische Darstellung der Frontfläche von Giebellukarnen gemäss Art. 10 Abs. 7