

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flaach

Die Gemeinde Flaach erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Art. 1

Zonen

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, für welche gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41) die folgenden Empfindlichkeitsstufen gelten:

1. Bauzonen		Empfindlichkeitsstufe(ES)
Kernzone	K	III
Quartiererhaltungszone Tuech	QE2	II
Wohnzone	W1	II
Wohnzone	W2	II
Wohn- und Gewerbezone	WG2	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
2. Freihaltezone	F	
Freihaltezone Ifang	F	II
3. Reservezone	R	

* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan.

Art. 2

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan Mst. 1 : 5'000; für Wald- und Gewässerabstandslinien der Ergänzungsplan Mst. 1 : 2'500.

2. BAUZONEN

2.1 Kernzone

Art. 3

Um- und
Ersatz-
bauten

1. Die im Kernzonenplan 1 : 2'500 entsprechend bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild umgebaut oder ersetzt werden.
2. Die im Kernzonenplan 1 : 2'500 entsprechend bezeichneten Bauten können entweder unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild umgebaut, resp. ersetzt werden oder nach Art. 4 neu erstellt werden.
3. Kleinere begründete Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand können bewilligt oder verlangt werden.

Art. 4

Grundmas-
se für Neu-
bauten

1. Für Neubauten gilt:
 - a) Vollgeschosse max. 2
 - b) Anrechenbare Dachgeschosse 1*
 - c) Gebäudelänge max. 40 m
 - d) bei im Kernzonenplan speziell zu bezeichnenden Gebäuden kann die Gebäudelänge max. 75 m betragen
 - e) Grundabstand allseitig min. 5 m

*Ein zweites anrechenbares Dachgeschoss ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung ab der Giebelseite erfolgen kann.

2. Die kantonale Verschärfung der Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet in der Kernzone keine Anwendung.

Art. 5

Stellung
und Form
der Bauten

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, damit das Ortsbild intakt bleibt.

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

Art. 6

Dachform
und -nei-
gung

1. Die Dachform und -neigung hat mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.
2. Die Trauflinie des Hauptdaches darf mit Ausnahme einer Anbaute eines besonderen Gebäudes (PBG § 273) und eines Kehrfirstes nicht unterbrochen werden. Ein Kehrfirst ist nur zugelassen, sofern dieser der Typologie des Gebäudes entspricht.
3. Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von min. 40° bis max. 45° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind bei Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet. Die Neigung des unteren Dachteiles soll indessen min. 25° betragen. Der stirnseitige Firstabschluss mit einem Krüppelwalm ist gestattet.
4. Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben traufseits min. 60 cm und giebelseits min. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.
5. Für besondere Gebäude (PBG § 273), welche an Hauptgebäuden angebaut werden, sind Pult- bzw. Schleppdächer mit Neigungen von min. 20° gestattet.

Art. 7

Beda-
chungsma-
terial

1. Die Dächer sind mit Tonziegeln oder mit in der äusseren Erscheinung und Farbgebung gleichwertigem Materialien zu decken.

Art. 8

Dachauf-
bauten und
-einschnitte,
Dachflä-
chenfenster

1. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig, dabei sind die Dachaufbauten nur in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
2. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Seitenfenster sind nicht zugelassen.
3. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
4. Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf im Maximum 1/5 der Fassadenlänge betragen. Bei Schleppgauben gilt eine Konstruktionshöhe von max. 1,10 m.

5. Einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form mit maximal 0,5 m² Lichtfläche sind zugelassen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
6. Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.
7. Über die Gestaltung der Dachfläche kann vom Gemeinderat ein Detailplan verlangt werden.

Art. 9

- Fassaden
1. Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Aussentreppen, Lauben, Türen, Toren, Fensterläden und ähnlichen Fassaden- und Gebäudeteilen) haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen sowie die ortsüblichen Farben und Materialien zu übernehmen.

Art. 10

- Fenster
1. Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.
 2. Es sind die herkömmlichen Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein und mit Sprossenteilung zu verwenden.

Art. 11

- Kamine
1. Kamine sind in der herkömmlichen, schlanken, nicht zu hohen Form zu gestalten.

Art. 12

- Abbrüche
1. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig (§ 309 PBG). Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich gesichert ist.

Art. 13

- Umgebungsgestaltung
1. Reklameanlagen sind unauffällig zu gestalten. Neue Fremdreklameanlagen sind nicht zulässig.

Art. 14

Aussen-
antennen

1. In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, wenn das Interesse am Empfang der Programme jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt. Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu sichern.

Art. 15

Nutzweise

1. Es sind nebst Wohnungen auch Betriebe mit gering und mässig störender Lärm-Emission zulässig.

2.2 Quartiererhaltungszone "Tuech" (QE2)

Art. 16

Grundmas-
se

Es gilt folgendes: QE2

- | | | |
|----|---|------|
| a) | Überbauungsziffer max. in % | 25 |
| b) | Vollgeschosse max. | 2 |
| c) | anrechenbare Dachgeschosse max. | 1* |
| | * Ein zweites anrechenbares Dachgeschoss ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung von der Giebelseite her erfolgen kann. | |
| d) | Gebäudelänge max. in m | 40 |
| e) | Gebäudehöhe max. in m | 7,00 |
| f) | Grundabstände: | |
| | kleiner Grundabstand min. in m | 4 |
| | grosser Grundabstand min. in m | 6 |

Art. 17

Nutzweise

1. In der Zone QE 2 sind nebst Wohnungen auch Betriebe mit gering störender Lärm-Emission zugelassen.

Art. 18

Dachform
und
-gestaltung

1. Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von min. 40° bis max. 50° zulässig.
2. Im unteren Teil des Daches sind bei Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet. Für besondere Gebäude (PBG § 273) können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, oder Flachdächer gestattet werden.
3. Das Erstellen eines Kniestockes ist untersagt.
4. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur in Form von Schleppgauben mit einer Konstruktionshöhe von max. 1,00 m zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
5. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Seitenfenster sind nicht zugelassen.
6. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
7. Einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form mit maximal 0,3 m² Lichtfläche sind zugelassen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

Art. 19

1. An der Giebelseite sind Vollverglasungen des Giebelfeldes nicht zulässig.

Art. 20

Umge-
bungsges-
taltung

1. Untergeschosse dürfen höchstens 0,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.
2. Es sind nur geringfügige Anpassungen gegenüber dem gewachsenen Terrain zulässig.
3. Einfriedungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und gut einzuordnen.

2.3 Wohnzonen

Art. 21

Grund- masse	Es gilt folgendes:	<u>W1</u>	<u>W2</u>	<u>WG2</u>
	a) Überbauungsziffer max. in %	20	22	25
	b) Vollgeschosse max.	1	2	2
	c) anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1 ¹	1 ¹
	¹ Ein zweites anrechenbares Dachgeschoss ist zulässig, soweit die gesetzliche Belichtung von der Giebelseite her erfolgen kann.			
	d) Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1 ²	1 ²
	² Die Bedingung zu den anrechenbaren Untergeschossen ist in Art. 26 BZO geregelt.			
	e) Gebäudelänge max. in m	30	30	40
	f) Gebäudehöhe max. in m	4,80	7,50	7,50
	g) Grundabstände:			
	kleiner Grundabstand min. in m	4	4	4
	grosser Grundabstand min. in m	6	6	6

Art. 22

- | | |
|-------------------------------|--|
| Gewerbe-
beschrän-
kung | 1. In den Zonen W1 und W2 sind Betriebe mit gering störender Lärm-Emission zugelassen. |
|-------------------------------|--|

Art. 23

- | | |
|---|---|
| Gewerbe-
erleichte-
rung in der
Zone WG2 | 1. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 sind auch Betriebe mit mässig störender Lärm-Emission gestattet. |
| | 2. Für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gilt eine Ueberbauungsziffer von max. 27 %. |

Art. 24

- | | |
|---|--|
| Beschrän-
kung
Lüftungs-
fenster | 1. Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete der Zone WG2 müssen Lüftungsfenster von Wohnräumen mindestens 90° von der Andelfingerstrasse abgedreht angeordnet werden. |
|---|--|

Art. 25

- | | |
|----------------------------------|---|
| Dachform
und -gestal-
tung | 1. Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von min. 27° zulässig. |
|----------------------------------|---|

2. Im unteren Teil des Daches sind bei Aufschieblingen Abweichungen von dieser Dachneigung gestattet. Für besondere Gebäude (PBG § 273) können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach, oder Flachdächer gestattet werden.
3. Dacheinschnitte sind untersagt.
4. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind im zweiten anrechenbaren Dachgeschoss nicht gestattet.

Art. 26

Untergeschosse in den Zonen W2 und WG2

1. Anrechenbare Untergeschosse sind nur in den Hanglagen der Zonen W2 und WG2 zulässig. Dabei darf das anrechenbare Untergeschoss hangseitig nicht, an den dazu senkrecht stehenden Fassaden max. zu einem Drittel und talseitig max. zu zwei Drittel in Erscheinung treten.

2.4 Gewerbezone (G)

Art. 27

Grundmasse

Es gilt folgendes:

- | | | |
|----|--|------------------------------------|
| a) | Baumassenziffer max. | 3,0 m ³ /m ² |
| b) | Gebäudehöhe max. | 10,5 m |
| c) | Firsthöhe max. | 4,0 m |
| d) | Anrechenbare Dachgeschosse max. | 1 |
| e) | Grundabstand allseitig min. | 4,0 m |
| f) | Gegenüber angrenzenden Zonen gilt für gewerbliche Bauten ein Grundabstand von min. | 6,0 m |

Art. 28

Nutzweise

1. In der Gewerbezone G sind auch Betriebe mit mässig störender Lärm-Emission und reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2.5 Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Art. 29

Grundmasse

1. In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.
3. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10,50 m.

3. WEITERE FESTLEGUNGEN

3.1 Waldabstand

Art. 30

Waldabstandsline

1. Oberirdische Gebäude dürfen die im separaten Plan Mst. 1 : 2'500 festgelegten Waldabstandslinien nicht überschreiten.

3.2 Gewässerabstand

Art. 31

Gewässerabstandslinie

1. Oberirdische Gebäude dürfen die im separaten Plan Mst. 1 : 2'500 festgelegten Gewässerabstandslinien nicht überschreiten.

4. ERGAENZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 32

Grosser und kleiner Grundabstand

1. Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der am meisten nach Süden gerichteten längeren Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 33

Mehrlängen-
genzu-
schlag

1. In den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 16 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse in der Wohnzone WG2 mit Gewerbeerleichterung.
2. Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den Gebäudeabstand von 8,00 m unterschreiten, gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

Art. 34

Unter-
irdische
Bauten

1. Wo keine Baulinien festgesetzt sind, haben unterirdische Bauten gegenüber Gemeindestrassen und Wegen einen Abstand von 3,50 m einzuhalten.
2. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von PBG § 269 haben einen Mindestgrenzabstand von 1,0 m einzuhalten.

Art. 35

Besondere
Gebäude

1. Für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 gilt ein Mindestgrenzabstand von 3,5 m.

4.2 Garagen- und Abstellplätze

Art. 36

Motorfahr-
zeuge,
Anzahl

1. Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

Wohnungs- bzw. Hausgrösse	Abstellplatz
- pro 1- bis 2½ - Zimmerwohnung	1
- pro 3- bis 4½ - Zimmerwohnung	1,5
- pro Wohnung mit 5-Zimmer oder mehr	2

- Besondere Verhältnisse
2. Bei anderen Nutzungen, wie Läden, Gewerbe, Büros usw. oder besonderen Verhältnissen richtet sich die nötige Anzahl der Motorfahrzeug-Abstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 400).
 3. Garageneinfahrten gelten nicht als Flächen für Personenwagen-Abstellplätze; lediglich bei Doppelgaragen darf einer der Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet werden.

- Besucherparkplätze
4. Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - als Besucherparkplätze zu bezeichnen.
 5. Bruchteile von Abstellplätzen von über 30 % sind aufzurunden.

Art. 37

- Fahrräder und Kinderwagen
1. In der Nähe der Hauseingänge sind geeignete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereit zu stellen.

4.3 Diverses

Art. 38

- Bauweise
1. In allen Bauzonen ist die geschlossene Bauweise mit einer maximalen Gesamtlänge im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 39

- Besondere Gebäude
1. Besondere Gebäude (PBG § 273) bis 5 % der massgeblichen Grundfläche sind für die Ueberbauungsziffer nicht anrechenbar.

Art. 40

- Geländeabgrabungen und Aufschüttungen
1. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen müssen an das gewachsene Terrain angeglichen werden.

Art. 41

- Energiegewinnungsanlage
1. Nach aussen in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie sich ins Ortsbild einfügen. Reflektierende oder grellfarbene Materialien sind nicht zulässig.

Art. 42

Eigenkom-
postierung

1. 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.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 43

Inkrafttreten

1. Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.
2. Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:
 - Bau- und Zonenordnung vom 2. Mai 1985
 - Grundeigentümer-Bauordnung „Tuech“ vom 16. Oktober 1974
 - allfällige weitere mit dem vorliegenden Erlass im Widerspruch stehende Bestimmungen.