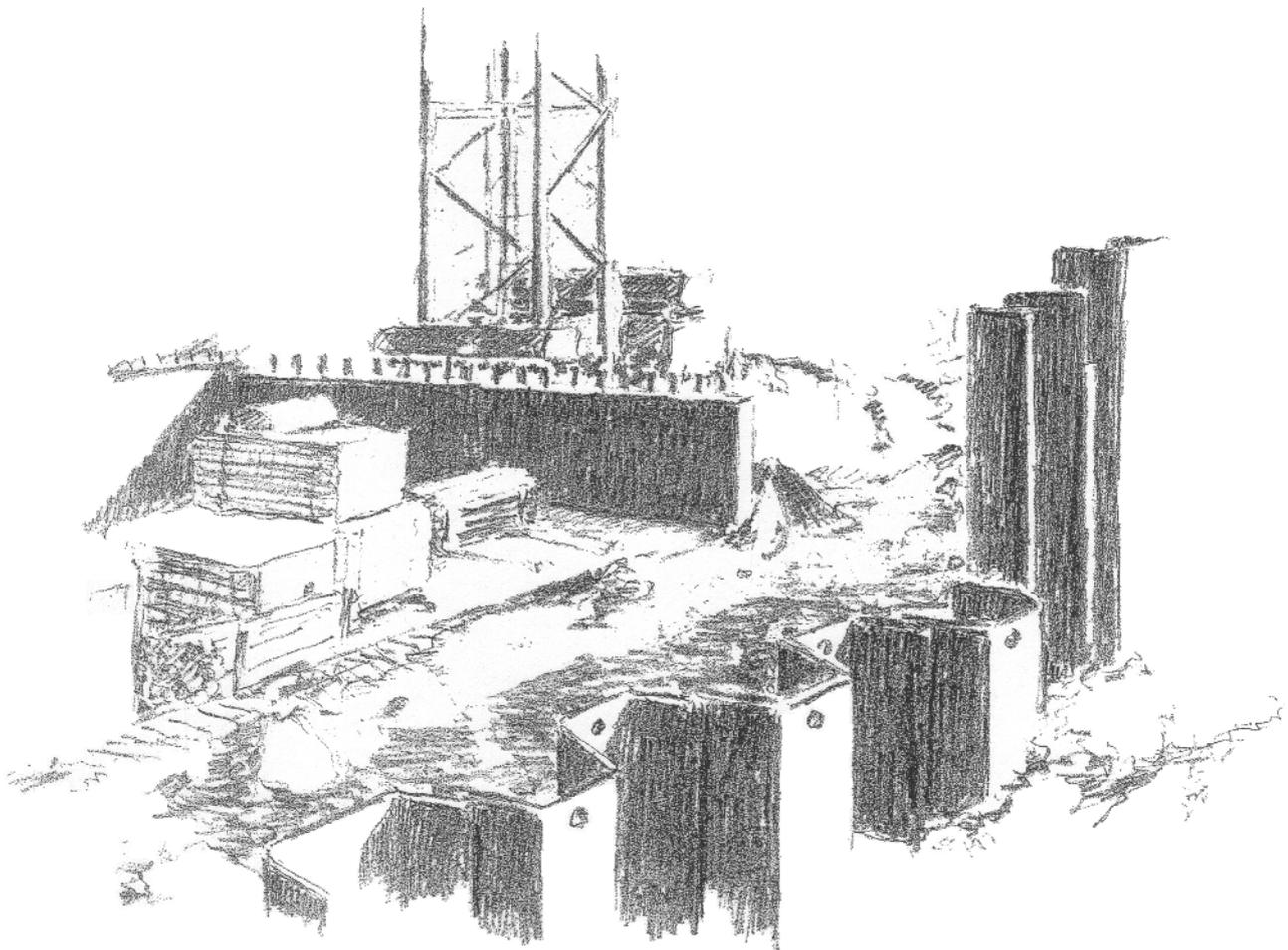




# Otelfingen

## **Bau- und Zonenordnung vom 31. Oktober 2005**



# Inhaltsverzeichnis

<b>Abschnitt</b>	<b>Artikel</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>I.</b>		<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
	1	Zonen	4
		- <i>Bauzonen</i>	4
		- <i>Besondere Zonen</i>	4
	2	Weitere Anordnungen	5
	3	Massgebende Pläne	5
<b>II.</b>		<b>Bauzonen</b>	<b>5</b>
<b>a)</b>		<b>Kernzonen</b>	<b>5</b>
	4	Umbau und Ersatzbauten	5
	5	Neubauten	6
	6	Gestaltung, Einordnung	7
	7	Fassaden	7
	8	Dachform, Dacheindeckung	8
	9	Dachaufbauten	8
	10	Umgebungsgestaltung	9
	11	Aussenrenovationen und Abbrüche	9
	12	Besondere Nutzungsanordnungen	9
<b>b)</b>		<b>Wohnzonen</b>	<b>10</b>
	13	Grundmasse	10
	14	Ergänzende Bestimmungen	10
		- <i>Dachform</i>	10
		- <i>Dachaufbauten, Dacheinschnitte</i>	11
		- <i>Bauweise</i>	11
		- <i>Grosser und kleiner Grundabstand</i>	11
		- <i>Mehrlängenzuschlag</i>	11
		- <i>Gesamtgebäuelänge</i>	11
		- <i>Abgrabungen</i>	11
		- <i>Andere Terrainveränderungen</i>	11
	15	Nutzweise	12
		- <i>Wohnzonen ES II</i>	12
		- <i>Wohn- und Gewerbezone ES III</i>	12
<b>c)</b>		<b>Gewerbe- und Industriezonen</b>	<b>12</b>
	16	Grundmasse	12
	17	Ergänzende Bestimmungen	12
		- <i>Bauweise</i>	12
		- <i>Einordnung</i>	13
		- <i>Bauhöhenbeschränkung</i>	13
	18	Nutzweise	13
<b>d)</b>		<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>13</b>
	19	Grundmasse	13

<b>Abschnitt</b>	<b>Artikel</b>	<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
<b>III.</b>		<b>Besondere Zonen</b>	<b>14</b>
	20	Erholungszone Golf	14
	21	Freihaltezone	14
	22	Reservezone	14
<b>IV.</b>		<b>Arealüberbauung</b>	<b>14</b>
	23	Zulässigkeit, Arealfläche	14
	24	Ergänzende Bestimmungen	14
<b>V.</b>		<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
	25	Fachgutachten	15
	26	Abstellplätze für Personenwagen	15
	27	Abstellflächen	15
	28	Spiel- und Ruheflächen	16
	29	Strassenabstand bei fehlenden Bau- linien für unterirdische Bauten	16
	30	Kehrichtbeseitigung	16
	31	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	16
		- <i>Längs Staatsstrassen</i>	16
		- <i>Talacher West</i>	16
		- <i>Talacher Ost</i>	16
		- <i>Erholungszone Golf</i>	16
<b>VI.</b>		<b>Formelle Vorschriften</b>	<b>17</b>
	32	Früheres Recht	17
	33	Inkrafttreten	17
		<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>18</b>
a)		<b>Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2005</b>	<b>18</b>
b)		<b>Regierungsrat des Kantons Zürich, RRB 1529, vom 1. November 2006</b>	<b>18</b>
c)		<b>Publikationen vom 8. Dezember 2006</b>	<b>19</b>

**Bestandteile dieser Verordnung bilden folgende  
beiliegende Pläne vom 31. Oktober 2005:**

- **Zonenplan**
- **Kernzonenplan**

**Umschlagseite**

Die Zeichnung auf der Umschlagseite stammt von Frau Liselotte Mantel, Otelfingen.

# Bau- und Zonenordnung vom 31. Oktober 2005

Gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts wird folgende Bau- und Zonenordnung erlassen

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

#### **Bauzonen**

a) Kernzonen			
- Kernzone I	K I	40	ES III
- Kernzone II	K II	40	ES III
b) Wohnzonen			
- eingeschossige Wohnzone	W1	20	ES II
- zweigeschossige Wohnzone	W2A	30	ES II
- zweigeschossige Wohnzone	W2B	35	ES II
- dreigeschossige Wohnzone	W3	55	ES II
- zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG2	35	ES III
- dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone	WG3	55	ES III
c) Gewerbe- und Industriezone			
- Gewerbezone	G		ES III
- Industriezone	I		ES III
d) Zone für öffentliche Bauten	Ö		ES III

#### **Besondere Zonen**

- Erholungszone Golf	E
- Freihaltezone	F
- Reservezone	R

## **Art. 2 Weitere Anordnungen**

Die Bauordnung legt die in den einzelnen Bauzonen geltenden Bauvorschriften fest. Es werden Anordnungen über die Gestaltung, die Nutzweise sowie Arealüberbauung getroffen.

## **Art. 3 Massgebende Pläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die in der Bauordnung gedruckten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>2</sup> Für die Kernzonen I und II gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:5'000. Er geht, soweit er Anordnungen und Abgrenzungen trifft, dem Zonenplan vor.

# **II. Bauzonen**

## **a) Kernzonen**

### **Art. 4 Umbau und Ersatzbauten**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Kleinere Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen.

<sup>2</sup> Die übrigen, vor dem 15.02.1967 (Datum des RRB Nr. 595 betreffend die Genehmigung der BZO vom 04.03.1966) erstellten Gebäude dürfen unter Wahrung ihrer Gebäudeform und Erscheinung ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsüberschreitungen umgebaut oder ersetzt werden, oder es dürfen Neubauten gemäss Art. 5 ff erstellt werden.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben die jeweils gültige Verfügung des Kantons über die Einordnung des Kerns von Otelfingen in das Inventar Ortsbild von kantonaler Bedeutung sowie die rechtskräftigen Unterschutzstellungen von Einzelobjekten.

## Art. 5 Neubauten

<sup>1</sup> Für andere Bauten gelten in der Regel folgende Grundmasse:

a) Ausnutzungsziffer	max.	40 %
b) Überbauungsziffer	max.	25 %
c) Vollgeschosse	max.	2
d) Dachgeschosse	max.	2
e) Gesamtgebäuelänge	max.	30.00 m
f) Gebäudebreite; Giebelfassade	max.	12.00 m
g) Grenzabstand	mind.	5.00 m
h) Geschosshöhe Kernzone I	max.	3.00 m
i) Geschosshöhe Kernzone II § 279 PBG	max.	3.30 m

<sup>2</sup> In den im Kernzonenplan schraffierten Gebieten westlich der Oberdorf- und nördlich der Bächlenstrasse gilt eine reduzierte Ausnutzungsziffer von 30 %.

<sup>3</sup> Die Gesamtgebäuelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäuelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäuelänge zusammengerechnet.

<sup>4</sup> Gebäude, die unter Art. 4 Abs. 2 fallen, dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassaden und die Überbauungsziffer gemäss Abs. 5 einzuhalten.

<sup>5</sup> Bei der Abparzellierung von Bauten nach Art. 4 Punkt 1 oder 2 sind möglichst die zonengemässen Abstände einzuhalten, ohne Beachtung der Ausnutzungs- und Überbauungsziffer. Dabei hat der bestehende Altbau auf drei Seiten ein Abstand von 5.0 m und auf einer Seite, i.d.R. der Hauptwohnseite, einen Abstand von 9.0 m einzuhalten. Auf dem abparzellierten unüberbauten Teil sind die Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer einzuhalten. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet der Gemeinderat.

<sup>6</sup> Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass in begründeten Ausnahmefällen bei Gemeindestrassen auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.

## **Art. 6 Gestaltung, Einordnung**

<sup>1</sup> Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.

<sup>2</sup> Besondere Gebäude unterliegen den gleichen Gestaltungsanforderungen wie Hauptgebäude.

<sup>3</sup> Sonnenkollektoren sind gestattet, soweit sie sich unauffällig einfügen.

<sup>4</sup> Die Erstellung von gestalterisch störend wirkenden Aussenantennen ist nicht zulässig.

## **Art. 7 Fassaden**

<sup>1</sup> Die Fassaden sind zu verputzen. Verkleidungen mit Holz, Ziegelmateriale und Zementfaserplatten sind zugelassen. Die Verwendung von Metall und Kunststoff für grössere Flächen ist nicht gestattet.

<sup>2</sup> Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Sie sind in der Regel hochrechteckig auszubilden; ausgenommen sind Schleppgaubenfenster. Bei der Renovation von Altbauten sind sie, soweit dies dem Gebäudecharakter entspricht, in Holz auszuführen und mit der ursprünglichen Sprossenteilung zu versehen. Durchgehende Fensterbänder sind bei Wohnbauten zu vermeiden sowie bei andern Bauten sorgfältig zu gestalten. Wo es der baulichen Umgebung entspricht, sind Fensterläden anzubringen.

<sup>3</sup> Grossflächige Mauerdurchbrüche und asymmetrisch ausgebildete Giebelfassaden sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Riegelfassaden sowie natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.

<sup>5</sup> Balkone sind ausnahmsweise gestattet, wenn sie wenig einsehbar sind, sich gestalterisch sehr gut in das Fassadenbild einfügen und zur baulichen Umgebung passen. Sie sollen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. In Dachaufbauten integrierte Balkone sind bei Neubauten ausnahmsweise gestattet, sofern die dazugehörigen Räume nicht an der Stirnfassade liegen und von dort mit einem Balkon versehen werden können. Diese Dachaufbauten müssen gute Proportionen und sind sorgfältig zu gestalten. Im zweiten Dachgeschoss sind weder Dachaufbauten noch Balkone zulässig.

## **Art. 8 Dachform, Dacheindeckung**

<sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40 ° bis 50 ° n.T: (= 36 ° bis 45 ° alter Teilung) aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

<sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude sind bei guter Eingliederung ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig.

<sup>3</sup> Dachfirste sind benachbarten Bauten einzuordnen und in der Regel West-Ost auszurichten.

<sup>4</sup> Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind zu erhalten oder zu erneuern und bei Neubauten in der ortsüblichen Art auszubilden.

<sup>5</sup> Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Für freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und besondere Gebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien ausnahmsweise bewilligt werden. Grossflächige Metalleindeckungen sind nicht gestattet.

## **Art. 9 Dachaufbauten**

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur insoweit zulässig, als die Belichtung über die Giebelseite des Gebäudes nicht möglich ist. Sie sind als Schleppgauben, Ochsenaugen oder Lukarnen auszubilden. Dabei gelten folgende Werte:

- Schleppgauben	maximale Fronthöhe	0.8 m
- Ochsenaugen	maximale Glasfläche	0.4 m <sup>2</sup>
- Lukarnen	maximale Frontfläche	2.5 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf in der Kernzone I maximal 1/4 und in der Kernzone II maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie müssen sich bezüglich Materialwahl und Farbe unauffällig in die Dachlandschaft einordnen.

<sup>3</sup> Dachflächenfenster sind soweit möglich zu vermeiden und nur für Nebenräume zulässig; Sie sind hochrechteckig auszuführen und dürfen die Maximalgrösse 0.30 m<sup>2</sup> Glasfläche nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Bestehende Dachaufbauten dürfen umgebaut werden, wenn sich gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung ergibt.

## **Art. 10 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

<sup>2</sup> Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Höfe etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

<sup>3</sup> Fahrzeugabstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch anzulegen. Im Freien sind lediglich Besucherabstellplätze gestattet. Einkauf in Fremdliegenschaft ist gestattet, sofern die Ersatzplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung liegen. Sie sind mit einer öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu sichern.

<sup>4</sup> Reklameanlagen sind gut zu gestalten, dürfen nicht störend wirken und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Sie dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind im Erdgeschoss anzubringen. Die Fläche darf 1.0 m<sup>2</sup> pro Fassade nicht übersteigen. Bei mehreren Betrieben im gleichen Gebäude sind Werbeflächen einheitlich zu gestalten. Leuchtreklamen, sich bewegende oder reflektierende Reklamen sind nicht gestattet. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.

## **Art. 11 Aussenrenovationen und Abbrüche**

<sup>1</sup> Vorstehende Gestaltungsvorschriften sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.

<sup>2</sup> Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen und dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn durch die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.

## **Art. 12 Besondere Nutzungsanordnungen**

Für Bauten, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, ist mit Ausnahmen der Bauten direkt an der Landstrasse die gewerbliche Nutzung auf 50 % der Summe der Geschossflächen beschränkt. Nutzungsverlagerungen sind zulässig. Zulässig ist mässig oder nicht störendes Gewerbe.

## b) Wohnzonen

### Art. 13 Grundmasse

<b>Zone</b>	<b>W1</b>	<b>W2A</b>	<b>W2B</b>	<b>W3</b>	<b>WG2</b>	<b>WG3</b>
Ausnützungsziffer max. %	20	30	35	55	35	55
Vollgeschosse max.	1	2	2	3	2	3
anrechenbare UG *) max.	1	1	1			
anrechenbare Dachge- schosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2 **)	2	2 **)
Gebäudehöhe max. m	4.8	7.5	8.1	11.4	8.1	11.4
Firsthöhe max. m	5.0	6.0	6.0	7.0	6.0	7.0
Gesamtgebäuelänge max. m	20	25	30	40	30	40
Grenzabstände						
- grosser Grundabstand min. m	9	9	9	11	6	6
- kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	6	6	6

\*) Ein Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen im 1. Untergeschoss bis zu max. 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche ist möglich, soweit eine genügende Belichtung unter Beachtung der Vorschriften gemäss Art. 14 sichergestellt werden kann.

\*\*\*) Bei Flachdachbauten ist lediglich ein Dachgeschoss als Attikageschoss zulässig.

### Art. 14 Ergänzende Bestimmungen

#### **Dachform**

Nördlich der Strasse im Brühl und östlich der Bahnhofstrasse sind Bauten mit Flachdächern nicht zulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude und als Terrassen genutzte Gebäudeteile bis max. auf die Höhe Fertigboden des 1. Obergeschosses. Das Dach ist als begehbare Terrasse auszubilden oder ökologisch zu begrünen.

### ***Dachaufbauten, Dacheinschnitte***

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen zusammen insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

### ***Bauweise***

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

### ***Grosser und kleiner Grundabstand***

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

### ***Mehrlängenzuschlag***

Bei Fassadenlängen von mehr als 25 m erhöht sich der Grundabstand um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge. Ist der Gebäudeabstand geringer als 7.0 m, so ist für den Mehrlängenzuschlag die massgebliche Fassadenlänge von benachbarten Hauptgebäuden zusammenzurechnen. Er beträgt im Maximum 5.0 m. Besondere Gebäude werden nicht eingerechnet.

### ***Gesamtgebäudelänge***

Die Gesamtgebäudelänge beinhaltet die Summe der einzelnen Gebäudelängen aller zusammengebauten Gebäude, wobei besondere Gebäude nicht beachtet werden und den Zusammenbau unterbrechen. Stehen Gebäude näher als 7.0 m, werden die beiden entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtgebäudelänge zusammengerechnet.

### ***Abgrabungen***

In flachem Gelände sind nur Abgrabungen zur Freilegung von Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen gestattet. In geneigtem Gelände sind massvolle Abgrabungen zur Freilegung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten von Garagen von max. 1/2 einer Fassadenlänge zulässig.

### ***Andere Terrainveränderungen***

<sup>1</sup> Andere massvolle Veränderungen des gewachsenen Terrains sind zulässig, wenn sie architektonisch begründet sind und sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

<sup>2</sup> Schüttungen und Stützmauern müssen sich gut ins vorliegende Gelände einpassen. Stützmauern dürfen die Höhe von 1.2 m (bezogen auf das gewachsenen Terrain) nicht übersteigen. Anböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1 sein. Mauern längs Strassen haben ein Bankett von 0.5 m einzuhalten.

## **Art. 15 Nutzweise**

### ***Wohnzonen ES II***

Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Es sind nur zulässig: Nicht störende Betriebe bis maximal einen Drittel der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung zu dienen.

### ***Wohn- und Gewerbebezonen ES III***

Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Es sind zulässig: Mässig störende Betriebe bis max. zur Hälfte der Bruttogeschossflächen. Sie haben sich mit dem Wohnen auch im Übrigen zu vertragen.

## **c) Gewerbe- und Industriezonen**

### **Art. 16 Grundmasse**

<b>Zone</b>		<b>G</b>	<b>G/I</b>	<b>I</b>
Baummassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0	4.5	8.0
Freiflächenziffer	min. %	15.0	15.0	15.0
Gebäudehöhe	max. m	9.0	13.5	18.0
Gesamthöhe bis First	max. m	12.0	15.5	21.0
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0	5.0

### **Art. 17 Ergänzende Bestimmungen**

#### ***Bauweise***

Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung gestattet.

### ***Einordnung***

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind grössere Bauten und Annexflächen (Lagerplätze, Parkflächen etc.) durch geeignete Bepflanzung oder Terraingestaltung gegen Einblick abzuschirmen. Der Gemeinderat kann in Verbindung mit der Freiflächenziffer eine zweckmässige Bepflanzung verlangen.

### ***Bauhöhenbeschränkung***

Im schraffiert bezeichneten Gebiet der Industriezone darf die Gesamthöhe bis First die Kote von 445 m ü. M. nicht überschreiten.

### **Art. 18 Nutzweise**

In Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Produktionsbetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

## **d) Zone für öffentliche Bauten**

### **Art. 19 Grundmasse**

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

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

<sup>3</sup> In der Zone Ö Lährenbüel ist der Aussichtsschutz zu gewährleisten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

### **III. Besondere Zonen**

#### **Art. 20 Erholungszone Golf**

In der Erholungszone Golf besteht Gestaltungsplanpflicht. Zulässig sind die für den Betrieb eines Golfplatzes notwendigen Bauten und Anlagen.

#### **Art. 21 Freihaltezonen**

Die kommunalen Freihaltezonen sind bestimmt für besondere Nutzungen in der Landwirtschaftszone im Sinne der Vorschriften des RPG und PBG.

#### **Art. 22 Reservezonen**

Die Reservezonen sind bestimmt für die spätere Erweiterung der Bauzonen.

### **IV. Arealüberbauung**

#### **Art. 23 Zulässigkeit, Arealfläche**

In den Zonen W2A, W2B, WG2, W3 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 24 Ergänzende Bestimmungen**

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffer erhöht sich um einen Zehntel.

<sup>2</sup> Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestabstände herabgesetzt werden.

<sup>3</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in einem Teil höchstens 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei der Regelüberbauung betragen.

## **V. Ergänzende Bauvorschriften**

### **Art. 25 Fachgutachten**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat lässt Gestaltungspläne und Arealüberbauungen fachlich begutachten. Er kann ausserdem Bauvorhaben, die erhebliche Auswirkungen bezüglich ihrer Nutzung und Erscheinung auf die Umgebung erwarten lassen, fachlich prüfen lassen.

<sup>2</sup> Die Kosten des Fachgutachtens trägt der Gesuchsteller.

### **Art. 26 Abstellplätze für Personenwagen**

<sup>1</sup> Bei Wohnbauten sind pro Wohnung 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 10 % für Besucher.

<sup>2</sup> Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Verkaufs- und Büroflächen;
- pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Produktionsflächen einschliesslich Lagerflächen;
- pro 4 Sitzplätze in Gastwirtschaftsräumen bzw. 10 Sitzplätze im Saal von Gaststätten.

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

<sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze nach der VSS-Norm (SN 640290). In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat.

### **Art. 27 Abstellflächen**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind an geeigneten Orten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen bereitzustellen.

<sup>2</sup> Pro Wohnung ist auf gleichem Niveau ein Abstellraum von mindestens 4 m<sup>2</sup> Grösse vorzusehen. Bei Kleinwohnungen sind Ausnahmen möglich.

## **Art. 28 Spiel- und Ruheflächen**

<sup>1</sup> Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

<sup>2</sup> Sie sind verkehrssicher und in besonnter Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.

## **Art. 29 Strassenabstand bei fehlenden Baulinien für unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten haben gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.

## **Art. 30 Kehrlichtbeseitigung**

Anlagen für die Kehrlichtbeseitigung bestimmen sich nach PBG § 249 und nach der kommunalen Kehrlichtverordnung.

## **Art. 31 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> **Längs Staatsstrassen:** Es ist eine gute Gestaltung entlang der Staatsstrassen unter Berücksichtigung der Lärmschutzvorschriften anzustreben.

<sup>2</sup> **Talacher West:** Es sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Gemeinschaftsanlagen zu planen, die architektonisch und wohnhygienisch gut gestaltet sind und die sich harmonisch ins Landschaftsbild am Siedlungsrand einordnen.

<sup>3</sup> **Talacher Ost:** Es sind Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung zu planen, die sich architektonisch und wohnhygienisch gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Die Realisierung öffentlicher Fusswegverbindungen zum Bahnhof sind besonders zu beachten.

<sup>4</sup> **Erholungszone Golf:** Die Golfanlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzufügen. Die Sicherheit auf öffentlichen Wegen für Schulkinder und Spaziergänger sowie der Immissionsschutz der benachbarten Wohngebiete sind zu beachten.

## **VI. Formelle Vorschriften**

### **Art. 32 Früheres Recht**

Die vorliegende BZO ersetzt diejenige vom 01.11.1993 einschliesslich die bis heute genehmigten Änderungen.

### **Art. 33 Inkrafttreten**

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

# Genehmigungsvermerke

a) **Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am**

**31. Oktober 2005**

b) **Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss 1529 vom**

**1. November 2006**

Der Regierungsrat hat folgende von der Gemeindeversammlung genehmigte Teile von Art. 9 betreffend Dachaufbauten und Nutzung im 2. Dachgeschoss in der Kernzone **nicht genehmigt**:

**Abs. 1:** Die erhöhten Masse für Schleppegauben, Ochsenaugen und Lukarnen

- Schleppegauben	maximale Fronthöhe	1.0 m
- Ochsenaugen	maximale Glasfläche	0.5 m <sup>2</sup>
- Lukarnen	maximale Frontfläche	3.0 m <sup>2</sup>

**Abs. 3:** Der zweite Satz wird gestrichen

Sofern die Fensterfläche für Wohnräume nach § 302 Abs. 2 PBG verletzt ist, können zusätzliche Dachfenster ausnahmsweise bewilligt werden. Maximalgrösse der Fenster: 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche.

**Abs. 5:** Wird gänzlich gestrichen

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im 2. Dachgeschoss in der Kernzone sind lediglich auf einer Raumtiefe von höchstens 8 m, gemessen ab Giebelfassade Innenwand, zulässig.

Die gelockerten Bestimmungen würden nach Ansicht des Kantons den erklärten Schutzziele des Ortsbildinventars Otelfingen, nämlich die Erhaltung der gut einsehbaren Dachlandschaft mit intakten, grossvolumigen Dächern widersprechen.

**c) In den amtlichen Publikationsorganen der Gemeinde, nämlich im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Furttaler, veröffentlicht und gleichzeitig in Kraft gesetzt am**

**8. Dezember 2006**