



Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. Mai 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
Peter Stoll

Der Schreiber:
Jost Meier

Von der Baudirektion genehmigt am 6. Oktober 2021

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 0859/21

Inhalt

1. Zonen und Zonenplan	4
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Massgebende Grundlagen	5
2. Kernzonen	6
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB	6
Art. 3 Zweck und Nutzweise	6
Art. 4 Einordnungsanforderungen	6
Art. 5 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten	6
Art. 6 Neubauten und entsprechende Umbauten	7
Art. 7 Stellung	7
Art. 8 Dachgestaltung	7
Art. 9 Dachaufbauten	8
Art. 10 Fassadengestaltung	8
Art. 11 Balkone, Lauben	8
Art. 12 Verglaste Vorbauten	8
Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden	9
Art. 14 Umgebungsgestaltung, Freiräume, Reklamen	9
Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden	9
Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen	9
Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte	10
Art. 18 Unentgeltliche Beratung	10
2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA	10
Art. 19 Dachgestaltung	10
Art. 20 Fassadengestaltung	11
Art. 21 Umgebungsgestaltung	12
2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB	12
Art. 22 Dachgestaltung	12
Art. 23 Fassadengestaltung	13
Art. 24 Umgebungsgestaltung	13
3. Wohnzonen	14
Art. 25 Grundmasse	14
Art. 26 Dachgestaltung	14
Art. 27 Nutzweise Wohnzonen	15
Art. 28 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	15
4. Gewerbezone	16
Art. 29 Nutzweise	16
Art. 30 Grundmasse	16
Art. 31 Gestalterische Bestimmungen und Lärmvorsorge	16
5. Öffentliche Zonen	18
Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	18
Art. 33 Erholungszone	18
6. Besondere Bauvorschriften	19
Art. 34 Arealüberbauungen	19
Art. 35 Aussenantennen	19
Art. 36 Gestaltungsplanpflicht	19

7. Ergänzende Bauvorschriften	20
Art. 37 Grosser und kleiner Grundabstand	20
Art. 38 Grenz- und Zusammenbau	20
Art. 39 Kleinbauten und Anbauten	20
Art. 40 Pflichtparkplätze	20
Art. 41 Fahrräder und Kinderwagen	21
Art. 42 Spiel- und Ruheflächen	21
Art. 43 Energiegewinnung	21
Art. 44 Abfallentsorgung	21
Art. 45 Modell	21
8. Schlussbestimmungen	22
Art. 46 Kommunaler Mehrwertausgleich	22
Art. 47 Inkrafttreten	22

Die Gemeinde Kleinandelfingen erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Zonen

Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zone	Zonen-bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe (ES)
1. Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	III
2. Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2/20	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG2/25	III
3. Gewerbebezonen		
- Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	G I	III
- Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	G II	III
- Gewerbezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe	G III	IV
4. Öffentliche Zonen		
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	III
- Erholungszone	E	III
5. Kommunale Freihaltezone	F	–

Art. 2 Massgebende Grundlagen

Massgebende Pläne

- 1 Folgende Pläne sind massgebend:
 - a. der Zonenplan im Massstab 1:5'000
 - b. die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 für die Wald- und Gewässerabstandslinien
 - c. die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzonen Kleinandelfingen, Oerlingen und Alten

Rechtsverbindlichkeit

- 2 Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).

Einschbarkeit

- 3 Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen KA und KB

Art. 3 Zweck und Nutzweise

- | | |
|---------------------|---|
| Zweck Kernzone KA | 1 Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Dorfkerne und ihrer charakteristischen Umgebung. |
| Zweck Kernzone KB | 2 Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Bauzonen. |
| Zulässige Nutzungen | 3 In den Kernzonen KA und KB sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe sowie höchstens mässig störendes Gewerbe. |

Art. 4 Einordnungsanforderungen

- | | |
|-----------|---|
| Grundsatz | In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen. |
|-----------|---|

Art. 5 Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten

- | | |
|--------------------------|--|
| Rot bezeichnete Bauten | 1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. |
| Abweichungen | 2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. |
| Übrige bestehende Bauten | 3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 6 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. |
| Unterschutzstellungen | 4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. |

Art. 6 Neubauten und entsprechende Umbauten

Grundmasse für Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max. 2
- Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2
- Anrechenbares Untergeschoss max. 1*
- Traufseitige Fassadenhöhe max. 8.10 m
- Giebelseitige Fassadenhöhe max. 15.10 m
- Gebäudelänge max. 30.00 m
- Grundabstand klein min. 4.00 m
- Grundabstand gross min. 8.00 m

* Die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur dort gestattet, wo dieses aufgrund der Hangneigung natürlich anfällt.

Zweites Dachgeschoss

2 Wohn- und Schlafräume im zweiten Dachgeschoss sind nur soweit zulässig, als sie über die Giebelseiten belichtbar sind. Bei Gebäuden in geschlossener Bauweise, die keine Giebelfassaden aufweisen, ist bei besonders guten Projekten gemäss Art. 17 eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich.

Sonderfälle

3 Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis 50.00 m Länge zulässig.

Art. 7 Stellung

Fassadenlinien

1 Sind im Kernzonenplan Fassadenbereiche festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.

Bauen bis auf die Strassengrenze

2 Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

Art. 8 Dachgestaltung

Grundsatz

1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.

Hauptfirstrichtung

2 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Art. 9 Dachaufbauten

- | | | |
|---|---|--|
| Grundsatz | 1 | Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppgauben und Lukarnen zulässig. |
| Farbliche Abstimmung | 2 | Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden. |
| Technische Aufbauten und Energiegewinnungsanlagen | 3 | Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen, sowie unauffällig in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen. Diese müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. |

Art. 10 Fassadengestaltung

- | | | |
|------------|---|---|
| Gliederung | 1 | Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit Riegeln, verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten. |
| Fenster | 2 | Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassade Fläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen. |

Art. 11 Balkone, Lauben

- | | | |
|--------------------|--|--|
| Balkone und Lauben | | Lauben sind zulässig. Soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind, können Balkone auf der Traufseite zugelassen werden. Wie Lauben dürfen sie nicht über den Dachvorsprung herausragen. Auf der von der Strasse abgekehrten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig. |
|--------------------|--|--|

Art. 12 Verglaste Vorbauten

- | | | |
|---------------------|--|--|
| Verglaste Vorbauten | | Verglaste Vorbauten sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. |
|---------------------|--|--|

Umnutzungsmass	Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden; bei Gebäuden mit weniger als 600 m ³ oberirdisch umbautem Raum jedoch mindestens 150 m ² Geschossfläche. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar.
Vorgartenstruktur	Art. 14 Umgebungsgestaltung, Freiräume, Reklamen 1 Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und sie möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflasterte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.
Terrainveränderung	2 Das massgebende Terrain darf in der Kernzone nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Solche Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen.
Reklamen	3 Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen. Selbstleuchtende Reklamen sind nur bis zu einer Fläche von 0.25 m ² pro Betrieb zulässig.
Freiräume	4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.
Parkierung	5 Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.
Umgebungsplan	6 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.
Brennbare Aussenwände	Art. 15 Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
Abbruch	Art. 16 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen 1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

- | | | |
|--------------------|---|---|
| Aussenrenovationen | 2 | Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Fassadenanstriche, Fenster, Türen oder Einfriedungen. |
| Innenrenovationen | 3 | Bei Innenrenovationen von rot bezeichneten Bauten ist die Beseitigung von inneren tragenden Strukturelementen und wertvollen Ausstattungen bewilligungspflichtig. |

Art. 17 Erleichterungen für besonders gute Projekte

- | | |
|-----------------|--|
| Fachbeurteilung | Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 18-23 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch ein Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft. |
|-----------------|--|

Art. 18 Unentgeltliche Beratung

- | | |
|--------------|--|
| Erstgespräch | Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde kostenlos. |
|--------------|--|

2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone KA

Art. 19 Dachgestaltung

- | | | |
|----------------|---|--|
| Dachform | 1 | Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° zulässig. Auf Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen. Auf Bauten nach Art. 6 Abs. 3 BZO sind auch andere Steildachformen gestattet. |
| Dachvorsprünge | 2 | Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden, traufseitig min. 0.70 m und giebelseitig min. 0.30 m. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. |
| Dacheindeckung | 3 | Die Dächer der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sind mit ortsüblichen Tonziegeln, wenn möglich mit Biberschwanzziegeln, einzudecken. Bei den übrigen Bauten kann die Baubehörde andere, sich gut ins Ortsbild einfügende Dacheindeckungen gestatten. |

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Dachaufbauten | 4 | Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Schleppgauben sind nur bei Fenstern bis zu 0.60 m Höhe zulässig. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Lukarnen zu gestalten. Schleppgauben dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen. |
| Dachflächenfenster | 5 | Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2 % der Dachfläche betragen. |
| Dachflächenfenster bei Solaranlagen | 6 | Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. |
| Dacheinschnitte | 7 | Dacheinschnitte sind nicht gestattet. |
| Kamine | 8 | Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten. |

Art. 20 Fassadengestaltung

- | | | |
|------------------------|---|--|
| Materialien und Farben | 1 | Für Fassaden sind Verputz und Holz zu verwenden. Verputze sind in hellen, gebrochenen Tönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen. |
| Wandschirme | 2 | Geschlossene Wandschirme aus Ziegeln oder Materialien ähnlicher Struktur sind an einzelnen wetterexponierten Gebäudeseiten zulässig. |
| Fenster | 3 | Die Fenster, auch Schaufenster, haben bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten können Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden. |

- | | |
|--|---|
| Fensterläden | 4 Fensterläden sind bei Umbauten von traditionellen Wohn-
teilen auf das Gebäude abgestimmt auszubilden. Bei den
im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten können Fens-
terläden mit geschlossenen Bretterläden (Ballen) oder be-
weglichen Jalousien verlangt werden.
Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehe-
maligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Sto-
ren zulässig. |
|
Art. 21 Umgebungsgestaltung | |
| Historische Vorgärten | 1 Die im Kernzonenplan bezeichneten historischen Vorgärten
sind zu erhalten. Kleinbauten und Anbauten sowie Abstell-
plätze sind nicht zulässig. |
| Besondere Aussenräume | 2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussen-
räume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter
zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnen-
plätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne
Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten
beanspruchen. |
| Platzräume | 3 Die im Kernzonenplan bezeichneten Platzräume sind als
Hartflächen zu gestalten, wobei im Rahmen von Strassen-
ausbauten Rücksicht auf die historische Erscheinung zu
nehmen ist. |
| Markante Bäume | 4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhal-
ten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische
Arten zu ersetzen. |
| Brunnen | 5 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind ein-
schliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei
einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch
Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu
ersetzen. |

2.3 Gestaltungsvorschriften Kernzone KB

Art. 22 Dachgestaltung

- | | |
|----------------|---|
| Dachform | 1 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig glei-
cher Neigung von höchstens 45° und allseitigen Dachvor-
sprüngen zulässig. Bei Bauten gemäss Art. 6 Abs. 3 BZO
sowie bei Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273
PBG sind auch andere Dachformen zulässig. |
| Dacheindeckung | 2 Die Dacheindeckung muss sich in Material und Farbe gut
ins Ortsbild einfügen. |
| Dachaufbauten | 3 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Die
Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3
der betreffenden Fassadenlänge betragen. |

- | | | |
|--------------------|---|--|
| Dachflächenfenster | 4 | Einzelne Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m ² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf max. 2 % der Dachfläche betragen. |
| Dacheinschnitte | 5 | Dacheinschnitte sind auf einer Dachseite im 1. Dachgeschoss gestattet. Diese Dachseite darf keine Dachaufbauten aufweisen und die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf maximal 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. |

Art. 23 Fassadengestaltung

- | | |
|-------------------|---|
| Merkmale beachten | Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.). |
|-------------------|---|

Art. 24 Umgebungsgestaltung

- | | |
|-----------|--|
| Grundsatz | Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Umgebungsgestaltung in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Vorärten, Bäume, Einfriedungen, Pflästerungen etc.). |
|-----------|--|

3. Wohnzonen

Art. 25 Grundmasse

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/20	W2/25	WG2/25
- Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %	20	25	25
- Vollgeschosse max.	2	2	2
- Dachgeschosse max.	2	2	2
- Attikageschosse max.	1	1	1
- Anrechenbares Untergeschoss max.	0	1*	1*
- Fassadenhöhe traufseitig max. m			
• Grundmass	7.50	8.10	8.10
• Zuschlag für Flachdachbauten mit Brüstung, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist max.	1.00	1.00	1.00
- Fassadenhöhe giebelseitig max. m			
• Schrägdachbauten	14.50	15.10	15.10
• Flachdachbauten	11.80	11.40	11.40
- Gebäudelänge max. m	25.00	30.00	---
- Grundabstände:			
• kleiner Grundabstand min. m	4.00	5.00	5.00
• grosser Grundabstand min. m	7.00	9.00	9.00

* Die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur dort gestattet, wo dieses aufgrund der Hangneigung natürlich anfällt.

Talseitige Fassaden

2 In der W2/20 dürfen die talseitigen Fassaden maximal zweigeschossig in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Hauszugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Abstand von Strassen

3 Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen ist auf der Haupt-Wohnseite der Grenzabstand einzuhalten. Bei den übrigen Gebäudeseiten gilt der Strassenabstand gemäss § 265 Abs. 1 PBG.

Dachausbau

4 Bei erreichter Vollgeschosszahl sind zusätzlich zwei Dachgeschosse unter Schrägdach oder ein Attikageschoss über Flachdach zulässig.

Art. 26 Dachgestaltung

Dachform

1 In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten bei Attikageschos-
sen

- 2 Bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.

Art. 27 Nutzweise Wohnzonen

Wohnzonen W2/20 und W2/25

In den Wohnzonen W2/20 und W2/25 ist nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.

Art. 28 Nutzweise Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25

- 1 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.

Erhöhung der Überbauungsziffer

- 2 Dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren Gesamthöhe 4.00 m nicht übersteigt, haben nur den kleinen Grundabstand einzuhalten. Die Überbauungsziffer kann um 1/5 der Grundziffer erhöht werden, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

4. Gewerbezone

Art. 29 Nutzweise

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| Nutzweise | 1 | In den Zonen G I und G II sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe, in der Zone G III stark störende Betriebe zulässig. Offene Produktionsanlagen sind in den Zonen G I und G II verboten. |
| Einkaufszentren | 2 | Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2'000 m ² sowie Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr sind nicht zulässig. |
| Einschränkende Betriebsart | 3 | In den im Zonenplan mit einer einschränkenden Betriebsart bezeichneten Gebieten der GII ist produzierendes oder handwerkliches Gewerbe zulässig. Verkehrsintensive Einrichtungen, logistikaffine Nutzungen sowie reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Überdies sind Verkaufsgeschäfte und Ausstellungsräume untersagt, es sei denn, sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen. |
| Gemeinschaftsunterkünfte | 4 | Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig. |

Art. 30 Grundmasse

- | | | | | | |
|--------------------|---|--|-------|-------|-------|
| Grundmasse | 1 | Es gelten folgende Grundmasse: | | | |
| | | | G I | G II | G III |
| | - Baumassenziffer max. m ³ /m ² | 4.00 | 3.00 | 4.00 | |
| | - Fassadenhöhe max. m | 11.50* | 8.10 | 11.50 | |
| | - Gesamthöhe max. m | 14.50* | 11.10 | 14.50 | |
| | - Grundabstand min. m | 4.00 | 4.00 | 4.00 | |
| | - Gebäudelänge | frei | frei | frei | |
| | | * Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet in der Gewerbezone G I gilt eine Fassadenhöhe von 15.50 m und eine Gesamthöhe von 18.50 m. | | | |
| Geschossaufteilung | 2 | Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassaden- und die Gesamthöhe, frei wählbar. | | | |

Art. 31 Gestalterische Bestimmungen und Lärmvorsorge

- | | | |
|-------------|---|--|
| Bepflanzung | 1 | Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sowie zwischen den Bauten und der Strasse ist eine hochstämmige Bepflanzung vorzusehen. |
|-------------|---|--|

Lärmvorsorge

- 2 In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Gebieten mit erhöhten Lärmschutzmassnahmen müssen lärmempfindliche Räume folgende Pegelreduktionen aufweisen:

	bei Betriebsräumen	bei Wohnräumen
gegenüber der Mitte der Autobahn	25 dB(A)	35 dB(A)
gegenüber der Mitte der Weinland- bzw. Schaffhauser- und Marthalerstrasse	15 dB(A)	20 dB(A)

Kontrollierte Lüftung

- 3 Mit kontrollierter Lüftung entfallen bei Betriebsräumen die Anforderungen der Pegelreduktion.

5. Öffentliche Zonen

Art. 32 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- | | |
|--------------------|---|
| Grundmasse | 1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.50 m. |
| Geschossaufteilung | 2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Fassadenhöhe, frei wählbar. |

Art. 33 Erholungszone

- | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|------------------|-------------|---------------------------|---|-----------------------|---|
| Nutzweise | 1 In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck entsprechen: | | | | | | |
| | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Gebiet</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Zonenzweck</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 10px;">Alten
Kleinandelfingen</td> <td style="border-top: 1px solid black; padding-top: 10px;">Spiel- und Sportplatz
Familiengärten, Spielplätze,
Reitsportanlagen, weitere der
Freizeit und Erholung dienende
Anlagen</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">Oerlingen</td> <td style="padding-top: 10px;">Freibadanlage</td> </tr> </table> | Gebiet | Zonenzweck | Alten
Kleinandelfingen | Spiel- und Sportplatz
Familiengärten, Spielplätze,
Reitsportanlagen, weitere der
Freizeit und Erholung dienende
Anlagen | Oerlingen | Freibadanlage |
| Gebiet | Zonenzweck | | | | | | |
| Alten
Kleinandelfingen | Spiel- und Sportplatz
Familiengärten, Spielplätze,
Reitsportanlagen, weitere der
Freizeit und Erholung dienende
Anlagen | | | | | | |
| Oerlingen | Freibadanlage | | | | | | |
| Grundmasse Familiengärten | 2 In den Erholungszone für Familiengärten in Kleinandelfingen sind zugehörige Gebäude bis zu folgenden Grundmassen zulässig: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">a. Fassadenhöhe:</td> <td>max. 2.40 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">b. Gesamthöhe:</td> <td>max. 3.40 m</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">c. Überbauungsziffer:</td> <td>max. 8 % für Familiengartenhäuschen, jedoch höchstens eine Grundfläche von 6 m² und ein zusätzliches Vordach von 4 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.</td> </tr> </table> | a. Fassadenhöhe: | max. 2.40 m | b. Gesamthöhe: | max. 3.40 m | c. Überbauungsziffer: | max. 8 % für Familiengartenhäuschen, jedoch höchstens eine Grundfläche von 6 m ² und ein zusätzliches Vordach von 4 m ² . Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. |
| a. Fassadenhöhe: | max. 2.40 m | | | | | | |
| b. Gesamthöhe: | max. 3.40 m | | | | | | |
| c. Überbauungsziffer: | max. 8 % für Familiengartenhäuschen, jedoch höchstens eine Grundfläche von 6 m ² und ein zusätzliches Vordach von 4 m ² . Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten. | | | | | | |
| Grundmasse übrige Erholungszonen | 3 In allen anderen Erholungszonen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. | | | | | | |
| Befestigung | 4 Die Flächen der Erholungszonen dürfen nur punktuell befestigt werden. | | | | | | |
| Einschränkungen | 5 Auf Kat. Nr. 1807 sind nur Bodeneingriffe zulässig, die eine Rückführung in Fruchtfolgeflächen ermöglichen. Gebäude und Einkiesungen sind nicht gestattet. | | | | | | |

6. Besondere Bauvorschriften

Art. 34 Arealüberbauungen

- | | |
|------------------------------|--|
| Zulässigkeit und Arealfläche | 1 Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 2'500 m ² umfassen. |
| Verdichtete Bauweise | 2 Im Rahmen von Arealüberbauungen sind Flächensiedlungen in verdichteter Bauweise zulässig. |
| Massvorschriften | 3 Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. |
| Ausnützungsverschiebung | 4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen. |

Art. 35 Aussenantennen

- | | |
|----------------|--|
| Aussenantennen | Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden sind Aussenantennen zu vermeiden. |
|----------------|--|

Art. 36 Gestaltungsplanpflicht

- | | |
|----------------------------------|--|
| Gebiet Steigli | 1 Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Steigli ist ein privater Gestaltungsplan gemäss § 83 ff PBG aufzustellen. |
| Ziele der Gestaltungsplanpflicht | 2 Für die Weiterentwicklung des bestehenden Kies- und Betonwerks sind auf der Grundlage eines Betriebskonzepts über das gesamte Areal die erforderlichen Nutzungen und die naturnahen Flächen sicherzustellen. |

7. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 37 Grosser und kleiner Grundabstand

Grosser und kleiner Grundabstand
(Grenzabstand)

1 Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen KA und KB bei parallel zur Strasse stehenden Bauten für die von der Strasse abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite; in den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 gilt er für die am stärksten nach Süden gerichtete Längsseite.

Grosser Grundabstand

2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grundabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Kleiner Grundabstand

3 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 38 Grenz- und Zusammenbau

Grenzbau

1 Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

Zusammenbau

2 In den Zonen W2/20, W2/25 und WG2/25 ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet. Das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer Gebäudelänge erleiden.

Art. 39 Kleinbauten und Anbauten

Abstände und Grenzbau

Für Kleinbauten und Anbauten gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Art. 40 Pflichtparkplätze

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Bei Wohnungen ist pro 80 m² Bruttogeschossfläche 1 Fahrzeugabstellplatz, jedoch mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. In den Kernzonen ist mindestens 1 Fahrzeugabstellplatz pro Wohnung zu schaffen.

Besucherparkplätze

2 Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern auf je 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.

Anforderung

3 Pflichtparkplätze für Bewohner- und Beschäftigte sind in der Regel unterirdisch oder in Gebäuden zu organisieren. Sie sind so anzulegen, dass jeder Parkplatz eine freie Zufahrt hat. Oberirdische Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert.

- Lage, Abmessung
- Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.
- 4 Für die Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.
- Besondere Verhältnisse
- 5 Bei andern Nutzungen, im speziellen für Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten sowie bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Pflichtparkplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen. Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

Art. 41 Fahrräder und Kinderwagen

- Fahrräder und Kinderwagen
- Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche gedeckte Abstellflächen für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 42 Spiel- und Ruheflächen

- Erstellungspflicht
- Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen an verkehrssicherer Lage zu gestalten. Sie sind den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und dauernd ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten.

Art. 43 Energiegewinnung

- Energiegewinnung
- Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.

Art. 44 Abfallentsorgung

- Containerstandplätze und Kompostieranlagen
- Bei Mehrfamilienhäusern und Quartierüberbauungen mit mehreren Einfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Containerstandplätze zu errichten und Flächen für Kompostieranlagen auszuscheiden.

Art. 45 Modell

- Modell bei Baueingabe
- In den Kernzonen, bei Arealüberbauungen und an exponierten Hanglagen kann der Gemeinderat für die Beurteilung von Neubauten, Ersatzbauten und Neubauten ein Modell in geeignetem Massstab oder andere aussagekräftige Visualisierungen verlangen. Dabei ist auch die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung darzustellen.

8. Schlussbestimmungen

Art. 46 Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 46 Kommunaler Mehrwertausgleich

- 1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.
- 4 Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.-, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.
- 5 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 47 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Sie ersetzt die Bauordnung vom 2.11.1983 / 1.8.1984 / 22.3.2012 / 13.2.2019 einschliesslich nachträgliche Änderungen und Ergänzungen.

Änderungen von der Gemeindeversammlung am 26.5.2021 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Peter Stoll

Der Gemeindeschreiber:

Jost Meier

Änderungen von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 0859/21 vom 6. Oktober 2021 genehmigt.