



**Kommunale Nutzungsplanung**

# **Bau- und Zonenordnung (BZO)**

**Fassung vom 5. Juni 2024**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024.

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:  
Beat Aeschbacher

Der Gemeindeschreiber:  
Kaspar Zbinden

Von der Baudirektion genehmigt am:  
BDV Nr. KS-0210/24

16. September 2024

## Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	3
1.1	Zonenplan und Ergänzungspläne	3
2	Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung / Mehrwertausgleich	3
2.1	Bauzonen	3
2.2	Weitere Zonen	3
2.3	Mehrwertausgleich	3
3	Kernzone K	4
3.1	Grundsatz	4
4	Wohnzonen	7
4.1	Wohnzone W1.1	7
4.2	Wohnzone W1.3	8
4.3	Wohnzone W1.9	9
5	Wohn- und Gewerbebezonen	10
5.1	Wohn- und Gewerbezone WG1.9	10
5.2	Wohn- und Gewerbezone WG2.4	11
6	Gewerbezone	12
6.1	Gewerbezone G	12
7	Freihaltezone F	12
8	Erholungszone E	12
9	Ergänzende Bauvorschriften	13
9.1	Bauweise	13
9.2	Grenz- und Gebäudeabstände	13
9.3	Umgebungsgestaltung	14
9.4	Fahrzeugabstellplätze	14
9.5	Spiel- und Ruheflächen	15
9.6	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	15
9.7	Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	15
9.8	Aussenantennen	15
9.9	Gestaltungsplanpflicht	15
10	Arealüberbauung	16
10.1	Mindestflächen	16
10.2	Nutzungszuschlag	16
10.3	Grenz- und Gebäudeabstände	16
10.4	Gebäudeabmessungen	16
10.5	Nutzungsverlagerungen	16
11	Inkrafttreten	17

## 1 Erlass

- 1 Die Gemeinde Oberweningen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).
- 2 Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

### 1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5'000 und des Kernzonenplanes 1:2'500 massgebend.
- 2 Der Kernzonenplan 1:2'500 geht dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.
- 3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

## 2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung / Mehrwertausgleich

- 1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.
- 2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

### 2.1 Bauzonen

<b>Zone</b>	<b>ES</b>
Kernzone K	III
Wohnzone W1.1	II
Wohnzone W1.3	II
Wohnzone W1.9	II
Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III
Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III
Gewerbezone G	III

### 2.2 Weitere Zonen

<b>Zone</b>	<b>ES</b>
Freihaltezone F	-
Erholungszone E	-

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.

### 2.3 Mehrwertausgleich

#### 2.3.1 Verzicht

<sup>4</sup> Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

### 3 Kernzone K

#### 3.1 Grundsatz

- <sup>3</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der Eigenart und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns.
- <sup>3</sup> Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.

#### 3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- Renovationen, Veränderungen an Fenstern und Türen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.
- Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

#### 3.1.2 Umbauten und Ersatzbauten

- <sup>3</sup> Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile (im Kernzonenplan dunkelblau dargestellt) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes oder des Gewässerraumes liegt.
- <sup>3</sup> Die im Kernzonenplan hellblau dargestellten Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.
- Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
- Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen nur durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.

#### 3.1.3 Grundmasse für Neubauten

<sup>3</sup> Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	8.00
- kleiner Grundabstand	min. m	4.00
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.60
<sup>4</sup> Baumassenziffer für Klein- und Anbauten	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50
<sup>3 4</sup> Fassadenhöhe	max. m	7.50
<sup>3 4</sup> Gesamthöhe	max. m	15.00

- Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.
- Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.

#### 3.1.4 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

### 3.1.5 Gestaltung der Bauten

- 1 Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.
- 2 <sup>3 4</sup> Balkone, Veranden und Wintergärten haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Filigrane Konstruktionen und eine dezente Farbgebung sind Voraussetzung.

### 3.1.6 Fassadengestaltung

- 1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.
- 2 <sup>1</sup> Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbeitungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.
- 3 <sup>1</sup> Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.
- 4 <sup>3</sup> Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten mit Sprossenteilung zu versehen.
- 5 <sup>3</sup> Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder aus Kunststein zu umrahmen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.
- 6 <sup>3</sup> Vorspringende Balkone sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Laubengänge sind auch giebelseitig zulässig, wenn sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

### 3.1.7 Dachform, Dacheindeckung

- 1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- 2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.
- 3 <sup>4</sup> Für Klein- und Anbauten und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren Gesamthöhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.
- 4 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- 5 <sup>4</sup> Für Klein- und Anbauten und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude mit einer Gesamthöhe von max. 6.00 m sind, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.
- 6 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

### 3.1.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

- 1 <sup>3</sup> Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.
- 2 Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.
- 3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- 4 <sup>3 4</sup> Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m<sup>2</sup> Glasfläche sind nur im 1. Dachgeschoss erlaubt. Im 2. Dachgeschoss sind Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Lichtbänder sind bei guter Gestaltung und Einordnung in die Dachfläche im 2. Dachgeschoss zulässig.
- 5 <sup>3 4</sup> Pro Geschoss darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden. Die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster darf max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen.

- 6 <sup>3</sup> Auf derselben Dachfläche dürfen nur gleiche Arten von Dachaufbauten erstellt werden.
- 7 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.
- 8 <sup>3</sup> Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen ein Fünfzehntel der jeweiligen Dachflächenansicht erreichen.
- 9 <sup>3</sup> Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 10 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 11 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 12 <sup>3</sup> Solaranlagen sind gestattet, sofern hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsschutzbildes gewahrt bleiben.

### **3.1.9 Umgebungsgestaltung**

- 1 <sup>3</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist weit möglichst zu erhalten.
- 2 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

### **3.1.10 Reklameanlagen**

- 1 <sup>3</sup> Reklameanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.

### **3.1.11 Fachberatung**

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater beiziehen.

## 4 Wohnzonen

### 4.1 Wohnzone W1.1

#### 4.1.1

*4 Aufgehoben*

#### 4.1.2 Grundmasse

<sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	4.50
<sup>4</sup> Gesamthöhe	max. m	9.50
Gebäudelänge	max. m	25.00
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.10
<sup>4</sup> Baumassenziffer für Klein- und Anbauten	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30
<sup>4</sup> Grünflächenziffer	min. %	25
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	10.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

<sup>3 4</sup> Klein- und Anbauten, die mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäudelänge und Berechnungen des Mehrlängenzuschlags mitgerechnet.

#### 4.1.3 Nutzweise

<sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.

#### 4.1.4 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.
- <sup>3 4</sup> Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.

## 4.2 Wohnzone W1.3

### 4.2.1

<sup>4</sup> Aufgehoben

### 4.2.2 Grundmasse

---

<sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	4.50
<sup>4</sup> Gesamthöhe	max. m	9.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.30
<sup>4</sup> Baumassenziffer für Klein- und Anbauten	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30
<sup>4</sup> Grünflächenziffer	min. %	25
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	10.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

### 4.2.3 Nutzweise

<sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.

### 4.2.4 Dachgestaltung

Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone W1.1, Ziffer 4.1.4.

## 4.3 Wohnzone W1.9

### 4.3.1

<sup>4</sup> Aufgehoben

### 4.3.2 Grundmasse

<sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	7.50
<sup>3 4</sup> Gesamthöhe	max. m	15.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.90
<sup>4</sup> Baumassenziffer für Klein- und Anbauten	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.30
<sup>4</sup> Grünflächenziffer	min. %	25
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	10.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

### 4.3.3 Nutzweise

<sup>3</sup> Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.

### 4.3.4 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.
- Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- <sup>3 4</sup> Für Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

## 5 Wohn- und Gewerbebezonen

### 5.1 Wohn- und Gewerbezone WG1.9

#### 5.1.1 Grundmasse

<sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	7.50
<sup>3 4</sup> Gesamthöhe	max. m	15.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.90
<sup>3</sup> Zusätzliche Baumasse für Gebäude (-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.70
<sup>4</sup> Baumassenziffer für Klein- und Anbauten	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50
<sup>4</sup> Grünflächenziffer	min. %	20
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	8.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

#### 5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten

<sup>4</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Fassadenhöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.

#### 5.1.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.

#### 5.1.4 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.
- Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- <sup>3 4</sup> Für Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

## 5.2 Wohn- und Gewerbezone WG2.4

### 5.2.1 Grundmasse

<sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	10.50
<sup>3 4</sup> Gesamthöhe	max. m	18.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00
<sup>3</sup> Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.40
<sup>3</sup> Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.70
<sup>4</sup> Baumassenziffer für Klein- und Anbauten	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.50
<sup>4</sup> Grünflächenziffer	min. %	20
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	8.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

### 5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten

<sup>4</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Fassadenhöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.

### 5.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.

### 5.2.4 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.
- Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- <sup>3 4</sup> Für Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

## 6 Gewerbezone

### 6.1 Gewerbezone G

#### 6.1.1 Grundmasse

---

<sup>3</sup> Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.50
<sup>4</sup> Fassadenhöhe	max. m	12.00
<sup>3 4</sup> Gesamthöhe	max. m	19.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00
Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.0

#### 6.1.2 Nutzweise

In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.

## 7 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.

## 8 Erholungszone E

- 1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.
- 2 <sup>4</sup> Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m Fassadenhöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.
- 3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.

## **9 Ergänzende Bauvorschriften**

### **9.1 Bauweise**

#### **9.1.1 Offene oder geschlossene Bauweise**

- 1 In der Wohnzone W1.1 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.
- 2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.

### **9.2 Grenz- und Gebäudeabstände**

#### **9.2.1 Grosser- und kleiner Grundabstand**

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

#### **9.2.2 Mehrlängenzuschlag**

<sup>3</sup> Der kleine Grundabstand erhöht sich, in den Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.9 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4, um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstandes.

#### **9.2.3 Grenzbau für Hauptgebäude**

- 1 In der Wohnzone W1.1 ist der Grenzbau für Hauptgebäude untersagt.
- 2 In den anderen Bauzonen dürfen Hauptgebäude gemäss PBG auf die Grenze gestellt werden, sofern angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

#### **9.2.4 Fassadenlänge bei Näherbau**

<sup>3</sup> Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.

#### **9.2.5 Abstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschossen an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien**

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse ein Strassenabstand von min. 2.50 m.

#### **9.2.6 Abstand Klein- und Anbauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien**

Klein- und Anbauten können, unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene, bis auf 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden, insofern dadurch eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Vorspringende Gebäudeteile von Klein- und Anbauten haben einen Abstand von min. 1.00 m zur Strassengrenze einzuhalten.

## 9.3 Umgebungsgestaltung

### 9.3.1 Bepflanzung

Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.

### 9.3.2 Terrainveränderungen

- 1 <sup>2 4</sup> Das das massgebende Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder 1.50 m aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 2 <sup>3</sup> Die Freilegung von Untergeschossen darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.
- 3 <sup>4</sup> Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.80 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen. Die Podeste sind zu bepflanzen.
- 4 <sup>3</sup> In der Kernzone sind nur minimale Terrainveränderungen zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

## 9.4 Fahrzeugabstellplätze

- 1 <sup>2</sup> Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

Wohnungen bis 2 Zimmer	1 PP pro Wohneinheit
Wohnungen > 2 Zimmern	1.5 PP pro Wohneinheit
Einfamilienhäuser	2 PP pro Wohneinheit

Andere Nutzungen:

Bei anderen Bauten und Anlagen (Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.

- 2 <sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.
- 3 <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.
- 4 <sup>2</sup> In der Kernzone gilt bei Neubauten und wo es die Platzverhältnisse zulassen Art. 9.4 Ziffer 1. Ansonsten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen..
- 5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

- 6 In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.
- 7 <sup>3</sup> In der Kernzone sind die Fahrzeugabstellplätze wo möglich in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.

### **9.5 Spiel- und Ruheflächen**

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.
- 2 <sup>3</sup> Sie haben eine Fläche von 10.00 m<sup>2</sup> pro 200 m<sup>3</sup> Baumasse für Wohngebäude aufzuweisen.

### **9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder**

- 1 <sup>2 4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen. Pro Zimmer ist ein Abstellplatz zu erstellen
- 2 <sup>4</sup> Für andere Nutzungen richtet sich die Bedarfsermittlung nach der jeweils gültigen VSS-Norm.
- 3 <sup>4</sup> Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.

### **9.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung**

- 1 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.
- 2 <sup>2</sup> Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

### **9.8 Aussenantennen**

- 1 <sup>3</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.
- 2 <sup>3</sup> Die Bewilligungspflicht von Aussenantennen bestimmt sich nach § 1 lit. i BVV. In der Kernzone ist jegliche Art von Aussenantennen bewilligungspflichtig.

### **9.9 Gestaltungsplanpflicht**

- <sup>3</sup> Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete "Pünt" und "Unterdorf" gilt im Hinblick auf einen wirkungsvollen Lärmschutz und eine qualitativ gute Überbauung, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

## **10 Arealüberbauung**

<sup>3</sup> § 71 Abs. 2 PBG umschreibt die Anforderungen an eine Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, welche der kommunalen Baubehörde einen Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewährt. Mit dem Reglement "Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG" wurden die Anforderungen für Arealüberbauungen in der Gemeinde Oberweningen definiert und verbindlich festgelegt.

### **10.1 Mindestflächen**

In der Wohnzone W1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m<sup>2</sup>; in der Wohnzone W1.9 und in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4 4'000 m<sup>2</sup>. In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

### **10.2 Nutzungszuschlag**

Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

### **10.3 Grenz- und Gebäudeabstände**

- 1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.
- 2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG.

### **10.4 Gebäudeabmessungen**

- 1 <sup>3</sup> Die zonengemässe Gebäudehöhe darf nicht erhöht werden.
- 2 <sup>3</sup> Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

### **10.5 Nutzungsverlagerungen**

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

## 11 Inkrafttreten

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft (**per 01. Januar 2025**). Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. März 1984.

Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995

Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt

<sup>1</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt

<sup>2</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt

<sup>3</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Dezember 2014 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0452/15 am 30. März 2015 genehmigt

<sup>4</sup> Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. KS-0210/24 am 16. September 2024 genehmigt

## NAMENS DER POLITISCHEN GEMEINDE OBERWENINGEN

Der Präsident:

Beat Aeschbacher

Der Schreiber

Kaspar Zbinden