



Gemeinde Wildberg

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. März 2005

Von der Baudirektion genehmigt am 9. August 2005, BDV Nr. 1202 / 2005

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Wildberg erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

I. ZONENORDNUNG

Zonen-
einteilung

Art. 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

- | | | |
|-------------------------------|-------|-----------|
| - Kernzone | K | ES III |
| - Zweigeschossige Wohnzone | | |
| - W2/30 | W2/30 | ES II |
| - W2/35 | W2/35 | ES II |
| - Zone für öffentliche Bauten | Oe | ES II/III |
| - Freihaltezone | F | |
| - Reservezone | | |

Massgebliche
Pläne

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan (Massstab 1:5 000) massgebend, für die Waldabstandslinien die Pläne 1:500.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. Kernzone

Zweck,
Grundsätze

Art. 3

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Eigenart der Dorfkerne von Wildberg, Ehrikon und Schalchen und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Allgemeine Bestimmungen

Art. 4

¹ Die bestehenden Gebäude ortstypischer Art dürfen unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen können gestattet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Neubauten

³ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Gebäuelänge	max.	40 m
Gebäudetiefe (Gebäudebreite)	max.	14 m
Grenzabstände:		
– kleiner Grundabstand	min.	3.5 m
– grosser Grundabstand	min.	5.5 m

Bauweise

⁴ Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m heraufzusetzen.

⁵ Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten und Gewerbebauten.

⁶ Bei Gemeindestrassen ist das Näherbauen an die Strassengrenze bis zu einem Mindestabstand von 3,5 m gestattet, sofern dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

⁷ Gebäude sind in Ausmass und Proportionen den herkömmlichen Bauten anzupassen.

⁸ Neue eingeschossige Hauptgebäude sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2 m zu betragen.

⁹ Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Nutzweise

¹⁰ Es sind Wohnungen, öffentliche Bauten und höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Sie dürfen kein übermässiges Verkehrsaufkommen auslösen.

Abbrüche	Art. 5
	Eine Abbruchbewilligung für Bauten und Anlagen wird erteilt, wenn sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.
Brennbare Aussenwände	Art. 6
	Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
Dachgestaltung	Art. 7
	<p>¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden müssen, allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20 bis 50 Grad a.T. aufzuweisen.</p> <p>² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden. Quer- oder Kreuzgiebel dürfen nicht breiter als die halbe Fassadenlänge sein.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie vollständig überdeckt sind und die Trauffinie nicht unterbrochen wird.</p> <p>⁴ Die Glasfläche von Dachflächenfenstern darf maximal 2% der entsprechenden Dachfläche betragen. Diese Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,7 m² nicht übersteigen.</p> <p>⁵ Alternativ-Energieanlagen, wie Sonnenkollektoren und Solarzellen, sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei guter Gestaltung gestattet. Ausgeschlossen sind Gebäude die im Inventar der kulturhistorischen Objekte der kantonalen Baudirektion als schutzwürdig bezeichnet sind.</p> <p>⁶ Kamine und technisch bedingte Aufbauten sind in herkömmlicher oder in möglichst unauffälliger Art auszuführen.</p> <p>⁷ Als Bedachungsmaterial sind rote oder braune Tonziegel zu verwenden, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonisieren. Andere Materialien sind zulässig, wenn deren Struktur, Art und Farbe derjenigen von Tonziegeln entspricht. Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Bauten sind auch matte, braune, profilierte Platten zugelassen.</p>

⁸ Für eingeschossige Anbauten wie Terrassen bis höchstens 36 m² sowie Wintergärten bis höchstens 20 m² Grundfläche sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig. Dies gilt auch für Überdachungen von Hauseingängen. Ausgeschlossen sind Gebäude, die im Inventar der kulturhistorischen Objekte der kantonalen Baudirektion als schutzwürdig bezeichnet sind.

⁹ Freistehende besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind mit Schrägdächern zu versehen, ausgenommen solche, die in Hänge integriert und mit Erde überdeckt sind. Es sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.

Fassadengestaltung

Art. 8

¹ Ortsunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

² Die Fenster bestehender Gebäude ortstypischer Art haben, ausser bei Stallungen, hochrechteckige Form, herkömmliche Einfassungen und Sprossenteilung aufzuweisen. Für Balkone und Laubengänge sind Witterungsschutzverglasungen ohne Teilungen gestattet. Sie dürfen nur zwischen Brüstung und darüberliegendem Boden in Erscheinung treten und höchstens 5 m lang sein. Heiztechnische Installationen sind untersagt.

³ Die Fassadengestaltung bestehender Gebäude ist auf die ortstypische Art und die umgebenden Bauten abzustimmen. Dies gilt auch für Balkone, Türen und Aussentreppen.

⁴ Bei Neubauten sind die herkömmlichen Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 50% der betreffenden Fassadenfläche betragen. Glasflächen sind zu strukturieren und aufzugliedern.

⁵ Balkone dürfen max. 0,5 m über den Dachvorsprung hinausragen.

Aussenrenovation

Art. 9

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Umgebungsgestaltung

Art. 10

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

² Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Reklamen

Art. 11

¹ Reklamen sind nur zur Kennzeichnung von Betrieben zulässig. Sie sind in unaufdringlicher Art zu gestalten.

² Pro Betrieb und Fassade ist eine Reklameanlage gestattet. Die einzelne Reklamefläche darf nicht grösser als 2 m² sein. Leuchtreklamen sind zugelassen. Sie dürfen jedoch nicht blenden, blinken oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

³ Für zeitlich befristete Anlagen sowie handwerklich und künstlerisch gestaltete Schilder können Abweichungen bewilligt werden.

B. Wohnzonen

Grundmasse

Art. 12

		Schluch	übrige Wohnzone
Zone		W2/30	W2/35
Vollgeschosse	max.	2	2
Dachgeschosse	max.	1	1
Ausnützung	max.	30 %	35 %
Gebäudelänge	max.	25.00 m	30.00 m
Gebäudehöhe	max.	7.50 m	7.50 m
Firsthöhe	max.	5.00 m	7.00 m
min. Grenzabstand:			
– kleiner Grundabstand		4.00 m	5.00 m
– grosser Grundabstand		8.00 m	9.00 m

Bauweise

² In den Wohnzonen ist bei Einfamilienhäusern zusätzlich zu den Vollgeschossen ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zur Hälfte für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich zu den Ausnahmen gemäss § 293 PBG darf das Untergeschoss höchstens auf 1/5 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

³ Der grosse Grundabstand gilt für die Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

⁴ Bei Gebäuden von mehr als 18 m Fassadenlänge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Grenzabstand beträgt maximal das Mass für den grossen Grundabstand.

⁵ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7 m unterschreitet.

⁶ Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

⁷ Dachaufbauten und -einschnitte dürfen pro Art insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht mehr als die Hälfte.

Nutzweise ⁸ Es sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Sie dürfen kein übermässiges Verkehrsaufkommen auslösen.

Zone W2/30
Einfamilienhaus-Charakter ⁹ In der Zone W2/30 haben die Gebäude im Charakter von Einfamilienhäusern in Erscheinung zu treten. Es dürfen höchstens drei Gebäude bis zur maximalen Gesamtlänge zusammengebaut werden. Pro Gebäude ist der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung zulässig. Flachdächer sind - soweit sie nicht als Terrassen benützt werden - angemessen zu begrünen.

Zone W2/35
Dachform ¹⁰ In der Zone W2/35 sind nur beidseitig gleich geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad a. T. erlaubt. Für eingeschossige Anbauten und besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch andere Dachformen erlaubt.

C. Zone für öffentliche Bauten

Allgemeine Bestimmungen **Art. 13**

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer Kern- oder Wohnzone liegen, sind in einer Tiefe von 12 m ab Zonengrenze die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe der betreffenden Zone einzuhalten.

III. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Besondere Gebäude **Art. 14**

Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG genügt der kantonale Mindestgrenzabstand von 3,5 m.

Kinderspiel- und Ruheflächen	Art. 15 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern verkehrssichere Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen, die in der Regel mindestens 15% der gesamten Wohnfläche umfassen.
Strassenabstand, unterirdisch	Art. 16 Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 3,5 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.
Dachräume	Art. 17 In Dachgeschossen wird die anrechenbare Bodenfläche zur Berechnung der Fensterfläche sowie der Kinderspiel- und Ruhefläche ab 1,2 m Raumhöhe gemessen.
Sonnenenergie	Art. 18 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht, vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.
Öffentlicher Grund	Art. 19 Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.
Abstellplätze	Art. 20 ¹ Unter Anrechnung von Garagenvorplätzen sind folgende Autoabstellplätze oder Garagen zu schaffen: <ul style="list-style-type: none"> - Für Einfamilienhäuser min. 2 - Für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit min. 1,5 - Für jeweils 4 Wohneinheiten ist ein frei zugänglicher, markierter Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile sind zu ganzen Garage- oder Autoabstellplätzen aufzurunden. ² Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend. ³ Bei voll ausgebauten Gemeindestrassen dürfen die Autoabstellplätze im Abstandsbereich der Strasse liegen.
Inkrafttreten	Art. 21 ¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 15.12.1994/
22.3.1995 aufgehoben.

Anhang zur Bau- und Zonenordnung Wildberg

Den folgenden Erläuterungen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

I. Übergeordnetes Recht

Kantonale Gesetze

Die Gesetze des Kantons Zürich sind im Internet, unter www.zhlex.zh.ch, einsehbar und können kopiert werden. Es sind nur die wichtigsten Erlasse aufgeführt.

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baurecht), vom 7. Sept. 1975 Die wichtigsten Abschnitte sind: <ul style="list-style-type: none">- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen, §§ 233 bis 249 PBG- Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden, §§ 292, 293 PBG- Anforderungen an Gebäude und Räume, §§ 295 bis 306 PBG
BVV	Bauverfahrensverordnung, vom 3. Dez. 1997
ABV	Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung), vom 22. Juni 1977
BBV I	Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen (Besondere Bauverordnung I), vom 6. Mai 1981
BBV II	Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II), vom 26. Aug. 1981 Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung), vom 19. April 1978 Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien), vom 9. Dez. 1987 Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Verkehrssicherheitsverordnung), vom 15. Juni 1983
VVB	Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz, vom 8. Dez. 2004

EG ZGB Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, vom 2. April 1911

Bundesgesetze

Die Bundesgesetze können im Internet, unter www.admin.ch – Systematische Rechtsammlung, eingesehen und kopiert werden.

RPB Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz), vom 22. Juni 1979

RPV Raumplanungsverordnung, vom 28. Juni 2000

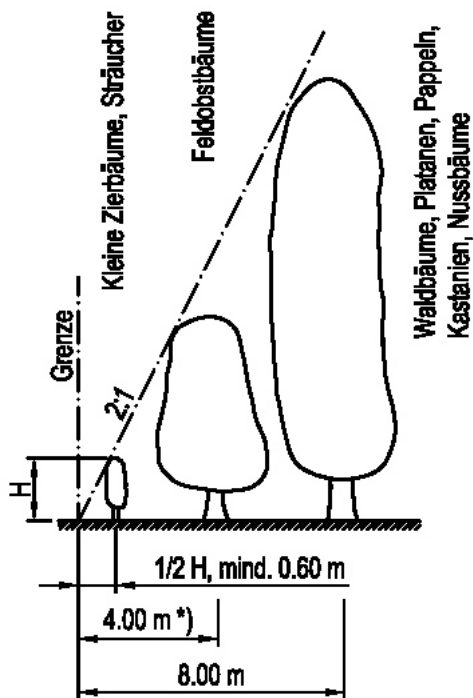
USG Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), vom 7. Okt. 1983

LSV Lärmschutzverordnung, vom 15. Dez. 1986

II. Vorschriften für Pflanzen und Mauern

Pflanzen von Bäumen, sowie Einfriedungen auf Privatgrundstücken

Es gelangen die Bestimmungen von §§ 169 bis 179 des EG ZGB zur Anwendung



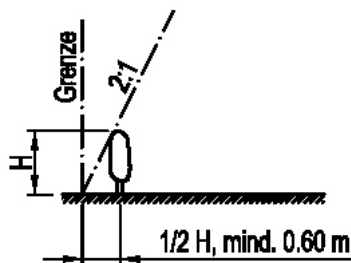
*) bei angrenzender Rebarzelle, beträgt der Abstand 8.00 m

Andere Grenzabstände von Bäumen

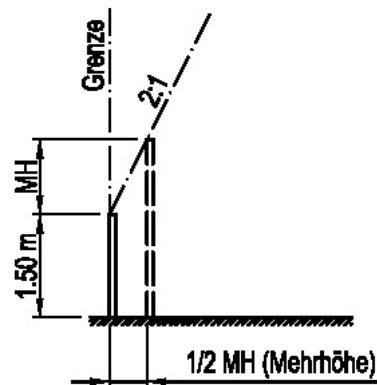
Baumschulpflanzungen, § 170	1.00 m
Sträucher und Bäume gegenüber Wald, § 171	0.50 m
Wald gegenüber anderer Waldparzelle, § 172	0.50 m
Wald gegenüber Wald, Neuzucht/-pflanzung, § 172	1.00 m
Wald gegenüber Kulturlandparzelle, § 172	2.00 m
Wald gegenüber Kulturland, Neupflanzung, § 172	8.00 m
Wald gegenüber Bauzone, Neupflanzung, § 172	15.00 m

Klage auf Beseitigung von Bäumen und Sträuchern, welche näher an der Grenze stehen, verjährt nach fünf Jahren.

Grünhecken



Holzwände, Mauern und dergleichen



Auszug aus der Strassenabstandsverordnung

Vorschriften für Mauern und Einfriedungen, Abstände

Grundsatz

§ 7

Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen an die Strassengrenze gestellt werden:

- offene Einfriedungen;
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu 0,8 m Höhe in allen Strassenbereichen;
- Mauern und geschlossene Einfriedungen von über 0,8 m Höhe an geraden Strassenstrecken und an der Aussenseite von Kurven.

Vorschriften für Pflanzen, Abstände

Grundsatz

§ 14

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens folgende Pflanzabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 einzuhalten:

- a) Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm;
- b) b) andere Pflanzen: ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0,5 m.

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier oder Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Sichtbereiche

§ 17

Auf der Innenseite von Kurven sowie bei Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang zu dieser Verordnung freizuhalten.

In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten; zwischen 0,8 m und 3 m Höhe dürfen auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.

Der Grundeigentümer oder Bewirtschafter kann die Grenze des Sichtbereichs bei Gemeindestrassen durch die örtliche Baubehörde, bei Staatsstrassen durch den Kreisingenieur des kantonalen Tiefbauamtes unentgeltlich bestimmen lassen.

III. Weitere Hinweise

Bauten in Landwirtschaftszone

In Weilern in der Landwirtschaftszone richtet sich die Gestaltung der Bauten nach den Vorschriften der Kernzone.