

Bau- und Zonenordnung

vom 6. Dezember 2022

A. Zonenordnung

Art. 1 Zonen Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen wird oder Wald ist. Den Zonen werden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

<u>1. Bauzonen:</u>		<u>ES</u>
Kernzone	K	III
Wohnzonen		
- Wohnzone 1.2	W1.2	II
- Wohnzone 1.5	W1.5	II
- Wohnzone 1.9	W1.9	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III

Art. 2 Massgebliche Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

² Ergänzungspläne gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.

B. Bauzonen

B.1 Kernzonen

Art. 3 Zweck und Nutzweise

¹ Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitativ zu ergänzen.

² In der Kernzone sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe einschliesslich Landwirtschaft zulässig.

³ Vorbehalten von den nachstehenden Bestimmungen bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 4 Gestaltung und Einordnung

¹ Für sämtliche Bauvorhaben gelten erhöhte gestalterische Anforderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung.

² Alle Gebäude haben sich besonders in Stellung, Ausmass, Firstrichtung, Dachneigung, Fassade und Farbe der in der Kernzone vorherrschenden Bauweise gut einzuordnen.

³ Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch den Gemeinderat bestimmt.

Art. 5 Umbau und Ersatzbauten

¹ Herkömmliche Wohnbauten und ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) ungeachtet von Ausnützungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder ersetzt werden.

² Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseite belichtet werden kann.

³ Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit und der Hygiene liegt.

Art. 6 Neubauten

¹ Für andere Bauten gelten folgende Grundmasse:

a) Überbauungsziffer	max.	20 %
b) Vollgeschosse	max.	2
c) Dachgeschosse	max.	2 (Regelung wie Art. 5 Abs. 2)
d) Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7.5 m
e) Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe aber höchstens um 7 m.	
f) Gebäudelänge	max.	30m
g) Grenzabstand	mind.	5m

² Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss von Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sowie bereits bestehender landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude auf 28 % erhöht werden.

³ Der Zusammenbau bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

⁴ Gebäude, die unter Art. 5 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 Gebäudelänge gilt dabei nicht; hingegen sind die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade und die Überbauungsziffer wie bei Abs. 5 einzuhalten.

⁵ Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl für die Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.

Art. 7 Fassaden

¹ Riegelfassaden und natursteingeschichtete Giebelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Das Verputzen von Fassaden kann verlangt werden.

² Fenster haben gute Proportionen aufzuweisen. Grossflächig Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 36° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

² Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sind bei guter Eingliederung auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

³ Die Dächer sind einheitlich mit dunklen Ziegeln zu decken. Freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a AVB können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien aufweisen.

⁴ Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Giebeln sowie Dacheinschnitte sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Front und seitliche Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

⁵ Die einzelnen Dachaufbauten und Einschnitte sind in ihrer Breite auf 1/3 der Fassadenlänge bzw. in ihrer Höhe auf 1/4 der Dachansicht beschränkt.

⁶ Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bei guter Anordnung zulässig, solange die Einheit des Daches nicht gestört wird.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern diese im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung ergeben.

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

³ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

⁴ Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 10 Aussenrenovationen und Abbrüche

¹ Vorstehende Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 7 bis 10 sind auch bei Aussenrenovationen zu beachten.

² Der Abbruch oder die sonstige Entfernung von Bauten, Gebäude- und Fassadenteilen sowie von Anlagen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Hausgärten, Brunnen u.dgl.) sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und bei Wiederaufbau für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist

B.2 Wohnzonen / Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 11 Grundmasse

		W1.2	W1.5	W1.9	WG
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.2	1.5	1.9	1.5
Taufseitige Fassadenhöhe	max. m	6	7.5	8.5	7.5
Giebelseitige Fassadenhöhe (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe aber höchstens um:				
	max. m	4	5	5	5
Gebäudelänge	max. m	25	30	30	30
Gesamtlänge bei Zusammenbau	max. m	25	40	40	30
Grenzabstände					
grosser Grundabstand	min. m	9	9	9	9
kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5	5
Grünflächenziffer	min. %	40 %	40 %	40 %	40 %

Art. 12 Nutzweise Wohnzonen W

Neben Wohnungen ist auch nicht störendes Gewerbe gestattet, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 20 % der Gesamtnutzfläche für Arbeiten und Wohnen betragen darf.

Art. 13 Nutzweise Wohn- und Gewerbezone WG

¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist für Wohnbauten sowie für nicht und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile darf in der WG Zone

- die zulässige Baumasse um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden;
- der Grundabstand für eingeschossige, 4 m Gesamthöhe nicht übersteigende Bauten bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.
- auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.

B2.1 Gemeinsame Bestimmungen

Art. 14 Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV mit einer überbauten Fläche bis 50 m² oder bei Parzellen über 500 m² bis 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zählen nicht zur Baumassenziffer.

² Erfolgt die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes, erhöht sich in der W1.2, W1.5 und WG die Baumasse maximal um die anrechenbare Baumasse der Parkierung. Dabei darf die Erhöhung die zulässige Baumassenziffer um maximal 1/10 überschreiten.

Art. 15 Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude sind nur Schrägdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen, sofern sich diese gut in die Umgebung einordnen.

² Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 16 Geschlossene Überbauung

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

Art. 17 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 18 Mehrlängenzuschlag

Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m. Beträgt der Abstand von Hauptgebäuden weniger als 7 m, werden die jeweiligen Fassadenlängen zusammengerechnet.

Art. 19 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Freilegen von Fassaden ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Solche Abgrabungen dürfen im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.

C. Arealüberbauung

Art. 20 Zulässigkeit Arealfläche

Mit Ausnahme der W1.2 sind in allen Wohnzonen einschliesslich der WG Arealüberbauungen im Sinne von §§ 71 ff PBG zugelassen. Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Art. 21 Besondere Vorschriften

¹ Die Baumassenziffer erhöht sich um 0.2 m³/m².

² Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

D. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.

² Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 1 BVV gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2.0 m.

Art. 23 Strassen und Wegabstand

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 5 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten beträgt der Abstand mindestens 2 m.

Art. 24 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

Art. 25 Fahrzeugabstellplätze

¹ Es sind mindestens folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

Wohnnutzung

pro Wohnung bis 2.5 Zimmer	1 Abstellplatz
pro Wohnung über 2.5 Zimmer	2 Abstellplätze
pro 3 Wohnungen für Besucher	1 Abstellplatz
pro Einfamilienhaus	2 Abstellplätze
pro Einfamilienhaus für Besucher	1 Abstellplatz

Andere Nutzungen

Bei anderen Bauten und Anlagen wird der Pflichtbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs bestimmt.

² Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Reduktionsgründe sind insbesondere:

- Ortsbildschutz
- ungenügende Strassenkapazität
- verkehrstechnische Probleme.

³ Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen und nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser oberflächlich (wasserdurchlässige Beläge) versickert. Offene Abstellplätze sind angemessen zu bepflanzen.

Art. 26 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 27 Spiel- und Ruheflächen

¹ Das Ausmass von Spiel- und Ruheflächen muss für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche für Wohnen betragen.

² Sie sind abseits vom Verkehr und in besonnener Lage anzuordnen. Es ist eine möglichst vielgestaltige Ausstattung zu gewährleisten.

Art. 28 Abfallbeseitigung

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Abfallentsorgung zu schaffen. Für Abfallcontainer sind an geeigneter Lage Flächen auszuweisen und zu sichern.

Art. 29 Begrünung und Umgebungsgestaltung

¹ Der Baumbestand ist zu schonen. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so kann die Baumfällung gegen Ersatzpflanzung bewilligt werden.

² Gebüschstreifen und Gehölze entlang öffentlichen Gewässern sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 30 Gebäudeabstand bei brennbaren Aussenwänden

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung (§ 14 BBV II).

E. Inkrafttreten**Art. 31 Inkrafttreten**

Die im Rahmen der Gesamtrevision von der Gemeindeversammlung am 6. Dezember 2022 beschlossenen Änderungen der BZO werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Von der Baudirektion am 3. Mai 2023 mit Beschluss Nr. 0001/23 genehmigt.

Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: 25. August 2023

Namens der Gemeindeversammlung Hüttikon

Beatrice Derrer

Gemeindepräsidentin

Claudia Santos López

Gemeindeschreiberin