



**Gemeinde
Schlatt**

***Bau- und
Zonenordnung***

Bau- und Zonenordnung

1. Zoneneinteilung und Zonenplan

Zonen-
einteilung

Art. 1

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen zugeordnet:

1. Bauzonen:		ES
– Kernzone I	K I	III
– Kernzone II	K II	III
– Wohnzone W1	W1	II
– Wohnzone W2	W 2	III
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II
2. Kommunale Freihaltezone	F	*)
3. Reservezone	R	-

*) Festlegung im Einzelfall gemäss Eintrag im Zonenplan

Zonenplan

Art. 2

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5000 massgebend.

2. Kernzonenvorschriften

Kernzone I

Zweck

Art. 3

¹ Die Kernzone I bezweckt die Erhaltung und sinnvolle Ergänzung der schutzwürdigen Ortsbilder von Waltenstein, Unterschlatt, Oberschlatt und Nussberg.

Nutzweise Art. 4

¹ In der Kernzone I sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.

² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze, Materialablagerungsstätten und dergleichen.

Bestehende Hauptgebäude Art. 5

¹ Beim Umbau und Ersatz herkömmlicher Hauptgebäude ist das bestehende Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.

² Geringfügige Abweichungen von Lage, Grundriss und Profil können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.

Neubauten Art. 6

¹ Neue Hauptgebäude haben in Stellung, Kubatur, Firstrichtung, Proportionierung und Fassadengliederung auf die ortsbaulichen Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschoss	max.	2
- Dachgeschoss	max.	2
- Allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m
- Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden	max.	12.0 m
- Gebäudelänge	max.	25.0 m
- Gesamtlänge	max.	40.0 m
- Gebäudehöhe		7.5 m

³ Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann.

⁴ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

⁵ Eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss Art. 27 kann zugelassen oder verlangt werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung in das Orts- und Strassenbild erreicht wird.

Dachgestaltung

Art. 7

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Schrägdächer gestattet.

² Die Dächer, namentlich die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse, sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

³ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und nur in der Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zugelassen, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht stören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 2.5 Quadratmeter nicht übersteigen. Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind bis zu einer Glasfläche von max. 0.50 Quadratmeter zugelassen, sofern der Gesamteindruck der Dachfläche nicht gestört wird und die Fenster in die Dachfläche eingelassen werden.

⁵ Bei den herkömmlichen ehemaligen Bauernhäusern mit Wohn und Ökonomieteil sind Quer- und Kreuzfirste nicht zulässig.

⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.

Fassadengestaltung

Art. 8

¹ Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk, usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten. Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien und Farben zu verwenden.

² Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

³ Die Fenster haben dem Charakter des Gebäudes entsprechende Formen aufzuweisen und sind mit Sprossenteilung und ortsüblichen Fenstergewänden zu versehen. Die Fensterläden und Haustüren sind in Form und Material ortsüblich zu gestalten.

Verglaste Bauteile

Art. 9

¹ Unbeheizte, verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten etc. sind zulässig wenn

- sie sich in Proportionen und Gestaltung gut in das entsprechende Gebäude einfügen.
- die Hauptmerkmale des Gebäudes wie Ziegeldach, herkömmliche Fassadenmaterialien etc. das Erscheinungsbild weiterhin dominieren.
- sie sich im Sinne von § 238 PBG gut in das Strassenbild und in die Ortsansicht einordnen.

Umgebungsgestaltung

Art. 10

¹ Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzusehen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.

² Bepflanzungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze, usw. müssen als wichtige Elemente der Umgebungsgestaltung auf das Ortsbild Rücksicht nehmen.

³ Reklamen sind nur am Erdgeschoss und in unaufdringlich wirkender Form gestattet.

Fassadenrenovierungen, Dachsanierungen

Art. 11

¹ Fassadenrenovierungen und Dachsanierungen, bei denen Änderungen bezüglich Materialien und Farben vorgenommen werden, sind bewilligungspflichtig.

Abbruchbewilligungspflicht

Art. 12

¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Kernzone II

Zweck	Art. 13 ¹ Die Kernzone II bezweckt die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Bauten.
Nutzweise	Art. 14 ¹ In der Kernzone II sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, mässig störendes Gewerbe, Landwirtschaftsbetriebe und öffentliche Bauten zulässig.
Grundmasse	Art. 15 ¹ Es gelten folgende Grundmasse: – Vollgeschoss max. 2 – Dachgeschoss max. 2 – Allseitiger Grenzabstand min. 5.0 m – Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden max. 12.0 m – Gebäudelänge max. 25.0 m – Gesamtlänge max. 40.0 m – Gebäudehöhe 7.5 m ² Das 2. Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die Belichtung stirnseits erfolgen kann. ³ Die maximale Gebäudelänge und die maximale Gesamtlänge findet für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.
Stellung der Bauten	Art. 16 ¹ Bauten sind bezüglich Stellung, Kubatur, Firstrichtung und Proportionierung sorgfältig in die bauliche und insbesondere landschaftliche Umgebung einzuordnen.
Dachgestaltung	Art. 17 ¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. ² Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss und in der Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig.

Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Die maximale Frontfläche der einzelnen Aufbaute darf 2.5 m² nicht übersteigen.

³ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁴ Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 0.5 m² sind zugelassen.

⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Namentlich für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien verwendet werden, sofern ein guter Gesamteindruck der Dachfläche erzielt werden kann.

Fassaden-
gestaltung

Art. 18

¹ Bei der Fassadengestaltung ist auf die herkömmliche Bauweise Rücksicht zu nehmen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

² Gesamtfläche, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

Umgebungs-
gestaltung

Art. 19

¹ Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht. Notwendige Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

3. Wohnzonenvorschriften

Grundmasse

Art. 20

¹ Zone		W1	W2
Vollgeschosse	max.	1	2
Dachgeschosse	max.	1	1
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	–
Ausnützungsziffer	max.	20 %	30 %
Grenzabstände:			
- Kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m
- Grosser Grundabstand	min.	10.0 m	10.0 m
Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	25.0 m	30.0 m
Gebäudehöhe		6.0 m	7.5 m

² Die Flächen im anrechenbaren Untergeschoss der Zone W1 dürfen maximal zur Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden.

³ Liegt das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer auf 30 %.

Dachgestaltung Art. 21
¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen gestattet.

Nutzweise Art. 22
¹ Neben Wohnungen sind in der Zone W1 nicht störende Betriebe und in der Zone W2 auch mässig störende Betriebe zugelassen.

Untergeschoss Art. 23
¹ Das anrechenbare Untergeschoss in der Wohnzone W1 darf, sofern die Geländeneigung mehr als 10° beträgt, bergseits nicht in Erscheinung treten.

Umgebungsgestaltung ² Die Terrainveränderungen sind auf maximal 1.5 m zu beschränken, ausgenommen für Garagezufahrten und in unmittelbarer Umgebung der Bauten.

4. Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Ausnutzung Art. 24
¹ Folgende Grundmasse dürfen nicht überschritten werden:

– Vollgeschosse	max.	3
– Grenzabstand	min.	5.0 m

Dachgestaltung Art. 25
¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Für

Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zugelassen.

5. Weitere Bestimmungen

Abstandsvorschriften

Abstand gegenüber Strassen	Art. 26 ¹ Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und private Strassen, sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m gegenüber Strassen und Plätzen, von 3.5 m gegenüber Wegen, unterirdische Gebäude und Gebäudeteile einen solchen von 4.0 m resp. 2.0 m einzuhalten. ² Gegenüber der Strassen- bzw. Weggrenze der gegenüberliegenden Grundstücke ist mindestens der gleiche Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten.
Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 27 ¹ Wo zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.
Mehrlängenzuschlag	Art. 28 ¹ In den Bauzonen W1 und W2 ist sowohl der kleine als auch der grosse Grundabstand bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.
Grenzabstand für Besondere Gebäude	Art. 29 ¹ Der Grenzabstand für Besondere Gebäude gemäss PBG beträgt mindestens 3.5 m.
Abstand von brennbaren Aussenwänden	Art. 30 ¹ Die kantonale rechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Grenz- und Zusammenbau

Grundsatz Art. 31

- ¹ In allen Zonen ist der Grenzbau erlaubt, wenn
- an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder
 - die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden und
 - dabei die maximale Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Fahrzeugabstellplätze

Motorfahrzeuge Art. 32

¹ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der Geschossflächen der betreffenden Bauten und Anlagen und ihrer Lage. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

² Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfes sind Bruchteile über 50 % aufzurunden.

³ Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz ebenfalls als Pflichtabstellplatz.

⁴ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- a) pro 80 m² Geschossfläche für Wohnungen;
mindestens aber 1 Abstellplatz
pro Wohnung;
- b) pro 6 Sitzplätze in Restaurants;
- c) pro 50 m² Geschossfläche für Büros, Ateliers
und Kleingewerbe.

⁵ Zusätzlich zu den gemäss lit. 1a) notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern pro 4 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen. Die Reservierung und Kennzeichnung von Abstellplätzen für Besucher kann auch für bestehende Bauten und Anlagen aufgrund von § 242, Abs. 2, PBG verlangt werden.

⁶ In den übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Personenwagenabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Stärke des mit dem Bauvorhaben voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Die Berechnung erfolgt in Anwendung der entsprechenden Richtlinien und Wegleitungen der Baudirektion. Es kann ein etappenweiser Ausbau bewilligt werden.

⁷ Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 4 verlangt werden.

Ausrüstung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen

Fahrräder,
Kinderwagen,
Container

Art. 33

¹ Bei grösseren Überbauungen und Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Container, sowie Kompostierplätze bereitzustellen.

Empfangs- und Solaranlagen

Empfangs-
anlagen

Art. 34

¹ Der Standort für Satellitenempfangsanlagen ist sorgfältig zu prüfen. In erster Linie ist ein Standort in der Umgebung zu wählen. Dies gilt auch für nicht bewilligungspflichtige Anlagen.

Solaranlagen

Art. 35

¹ Solaranlagen sind zugelassen. Sie haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und sind insbesondere in den Kernzonen gut in die Dachlandschaft einzuordnen. Die Details der Anlagen sind insbesondere bezüglich Lage, Material und Farbe so auszuführen, dass sie in den Dachflächen möglichst wenig auffallen.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 36

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Be-

kanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 27. Juni 1997

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident: R. Bosshardt

Der Gemeindeschreiber: E. Heusser

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 10. Dezember 1997 mit Beschluss Nr. 2664 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber: Husi



