

# Bau- und Zonenordnung

vom 1. Juni 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: xxx  
Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.        /

.....

.....

Erstellungs- und Druckdatum: 1. Juni 2022

Zusammenfassende Darstellung

Die allfällige redaktionelle Anpassungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)

## Inhaltsverzeichnis

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Zonenplan und Ergänzungspläne</b>           | <b>3</b>  |
| <b>B. Bauzonen</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>I. Kernzone</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>II. Wohnzonen</b>                              | <b>8</b>  |
| <b>III. Wohn- und Gewerbezone</b>                 | <b>11</b> |
| <b>IV. Industriezone</b>                          | <b>11</b> |
| <b>V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b> | <b>12</b> |
| <b>VI. Erholungszone</b>                          | <b>12</b> |
| <b>C. Besondere Institute</b>                     | <b>13</b> |
| <b>D. Ergänzende Bauvorschriften</b>              | <b>14</b> |
| <b>E. Schlussbestimmungen</b>                     | <b>17</b> |

Die Gemeinde Nürensdorf erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## A. Zonenplan und Ergänzungspläne

### Artikel 1

Das Gemeindegebiet wird in die nachfolgenden Zonen eingeteilt. Den Zonen werden folgende Lärmempfindlichkeitsstufen zugewiesen.

*Zonen*

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| <b>a) Bauzonen</b>                      |     |
| Kernzone                                | K   |
| eingeschossige Wohnzone                 | W1  |
| zweigeschossige Wohnzone                | W2  |
| dreigeschossige Wohnzone                | W3  |
| viergeschossige Wohnzone                | W4  |
| zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone   | WG2 |
| Industriezone                           | I   |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ÖBA |
| <b>b) Weitere Zonen</b>                 |     |
| Erholungszonen                          | E   |
| Freihaltezone                           | F   |
| Reservezone                             | R   |

### Artikel 2

1. Der allgemeine Zonenplan im Massstab 1 : 5'000 und die Ergänzungspläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000 liegen bei den Akten der Gemeindeverwaltung und können dort eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplans in der Beilage der Bauordnung ist nicht rechtsverbindlich.

*Zonenplan-  
darstellung*

2. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.

### Artikel 3

Als Ergänzungspläne gelten Kernzonenpläne und Waldabstandslinienpläne im Mst. 1 : 500 oder 1 : 1'000.

*Ergänzungspläne*

### Artikel 4

Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Soweit keine Vermassungen bestehen, legt die Baubehörde die genauen Abgrenzungen im Einzelfall fest.

*Verhältnis der Pläne  
Plangenaugkeit*

## B. Bauzonen

### I. Kernzone

#### Artikel 5

Ersatz- oder Neubauten, ausgenommen unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten, sind nur gestattet, wo im Kernzonenplan Baubereiche bezeichnet sind. Vorbehalten bleiben Umbauten im Sinne von § 357 PBG und bestehende Gebäude gemäss Art. 20.

*Baubereiche*

#### Artikel 6

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der Ortskerne in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die Kernzone Nürensdorf bezweckt zudem die Sicherung zentrumsorientierter Nutzungen. Die Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege müssen gewahrt werden.

*Zweck und  
Nutzungen*

#### Artikel 7

1. Der Baubereich A umfasst Gebäude, die nur unter grundsätzlicher Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der architektonischen Erscheinung umgebaut und wieder aufgebaut werden dürfen. Störende Gebäudeteile, die sich nachteilig auf die äussere Gestaltung auswirken, sind gegebenenfalls anzupassen. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen.

*Baubereich A*

2. Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Verkehrssicherheit liegt. Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässer-raum) dies erfordert.

**Artikel 8**

1. Im Baubereich B dürfen Neubauten mit folgenden Grundmassen erstellt werden:

*Baubereich B*

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Vollgeschosse max.                                         | 2       |
| Anrechenbare Dachgeschosse max.                            | 2       |
| Anrechenbare Untergeschosse max.<br>(vorbehalten Absatz 2) | 1       |
| Fassadenhöhe max.                                          | 7,30 m  |
| Gesamthöhe max.                                            | 14,30 m |

2. Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1,50 m ergibt.

3. Abgrabungen zur Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses sind bis max. 1,00 m erlaubt. Bergseitige Abgrabungen sind nur bei Vollgeschossen gestattet.

**Artikel 9**

1. Im Baubereich C gelten folgende Grundmasse:

*Baubereich C*

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Überbauungsziffer max.                                                | 30 %   |
| Vollgeschosse max.                                                    | 2      |
| Anrechenbare Dachgeschosse max.                                       | 2      |
| Anrechenbare Untergeschosse max.<br>(Art. 8 Abs. 2 und 3 vorbehalten) | 1      |
| Gebäudelänge max.                                                     | 25,0 m |
| Gebäudebreite max.                                                    | 14,0 m |
| Grenzabstand min.                                                     | 5,0 m  |
| Fassadenhöhe max.                                                     | 7,3 m  |
| Gesamthöhe max.                                                       | 14,3 m |

2. Der Anteil mehrerer Grundeigentümer an der Überbauung im Baubereich C richtet sich nach dem Verhältnis der Landflächen innerhalb des „Beizugsgebietes Baubereich C“ gemäss den Kernzonenplänen.

3. Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht „Zentrum Nüeri Mitte“, „Süd“ und „Ost“ sowie für den Gestaltungsplan „Zentrum Nüeri West“ in Nürensdorf gelten folgende abweichenden Grundmasse:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Vollgeschosse max.              | 3      |
| Anrechenbare Dachgeschosse max. | 1      |
| Fassadenhöhe max.               | 10,3 m |
| Gesamthöhe max.                 | 13,3 m |

## Artikel 10

1. Neu- und Umbauten in den Baubereichen B und C haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassaden, Fenster, Türen, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das herkömmliche Dorfbild prägenden Überbauung anzupassen.
2. In den Baubereichen A, B und C können beschränkte Abweichungen zur Erhöhung des Wohnkomforts bewilligt werden, wenn eine gestalterisch und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird. Eine erhöhte Nutzfläche ist ausgeschlossen.

*Erscheinung der  
Bauten*

## Artikel 11

1. In den Baubereichen B und C haben Gebäude Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung, wenigstens aber 36° bis max. 45° alter Teilung, aufzuweisen.
2. Die Hauptfirstrichtung in den Baubereichen A, B und C muss den im Kernzonenplan angegebenen Richtungen entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung angegeben ist, muss sie parallel zur Hauptfassade verlaufen.
3. Für Klein- und Anbauten sind auch abweichende Dachformen zulässig. Als Bedachungsmaterial sind gedämpft rote bis braune Ziegel zu verwenden.

*Dachform  
Dachgestaltung*

## Artikel 12

1. In den Baubereichen A und B sind einzelne Dachaufbauten und Dachfenster zulässig, soweit sie zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen unerlässlich sind. Für die zwingende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen können im ersten Dachgeschoss gut gestaltete, mit Ziegeln eingedeckte Gauben und Lukarnen gestattet werden. Zusammen dürfen sämtliche Dachdurchbrüche in der Horizontalprojektion gesamthaft nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.
2. Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
3. Im Baubereich C sind gut gestaltete Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss sowie liegende Dachfenster im zweiten Dachgeschoss gestattet, sofern sie in der Horizontalprojektion gesamthaft nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

*Dachdurchbrüche*

## Artikel 13

Im Hofbereich können Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG bis 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche erstellt werden. Der Anbau an Hauptgebäude ist gestattet.

*Hofbereiche*

#### Artikel 14

Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Gartenbereiche dienen der ortsteiltypischen, begrünten Umgebungsgestaltung. Strassenseitig ist die dörfliche Vorgartenstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Übergänge zur offenen Landschaft sind mit einer auf den Ort abgestimmten Bepflanzung zu gestalten.

*Gartenbereich*

#### Artikel 15

Die Umgebung in den Kernzonen ist ortskernüblich und situationsgerecht zu gestalten. Anlagen und Ausstattungen haben sich hinsichtlich ihrer Massstäblichkeit, der eingesetzten Materialien und Farben gut in das Gesamtbild einzuordnen. Am natürlichen Terrain sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Es sind nur orts- und standortgerechte Baumarten und Pflanzen zulässig.

*Allgemeine Umgebungsgestaltung*

#### Artikel 16

Nicht anrechenbare Untergeschosse sind gut in den natürlich gewachsenen Geländeverlauf zu integrieren und dürfen bis maximal 1,0 m in Erscheinung treten.

*Erscheinung nicht anrechenbare Untergeschosse*

#### Artikel 17

Die Baubereiche A, B und C gemäss den Kernzonenplänen gehen den Bestimmungen über Strassen- und Wegabstände vor.

*Strassen- und Wegabstand*

#### Artikel 18

Die Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

*Feuerpolizeilicher Gebäudeabstand*

#### Artikel 19

1. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

*Abbrüche*

2. Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung zu bewilligen, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

#### Artikel 20

Bestehende, rechtskräftig bewilligte Bauten ausserhalb der Baubereiche A, B und C dürfen abgebrochen und in ihren bewilligten Ausmassen und ihrer Zweckbestimmung ersetzt werden.

## Artikel 21

Der Kernzone ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.  
Es sind mässig störende Betriebe zulässig.

## II. Wohnzonen

### Artikel 22

1. In der Zone W1 gelten die folgenden Grundmasse:

*Grundmasse Zone W1*

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Überbauungsziffer max.                            | 25 %   |
| Vollgeschosse max.                                | 1      |
| Anrechenbare Dachgeschosse max.                   | 1      |
| Attikageschoss max.                               | 1      |
| Anrechenbare Untergeschosse max.                  | 1      |
| Gebäudelänge max.                                 | 25,0 m |
| Fassadenhöhe max.<br>(vorbehalten Abs. 2)         | 5,8 m  |
| Fassadenhöhe bei Flachdach max.                   | 6,0 m  |
| Gesamthöhe max.<br>(vorbehalten Abs. 2)           | 10,3 m |
| grosser Grundabstand min.                         | 8,0 m  |
| kleiner Grundabstand min.<br>(vorbehalten Abs. 3) | 5,0 m  |

2. Bei Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss gilt:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Anrechenbare Dachgeschosse max. | 2      |
| Attikageschoss max.             | 1      |
| Fassadenhöhe max.               | 4,3 m  |
| Fassadenhöhe bei Flachdach max. | 4,5 m  |
| Gesamthöhe max.                 | 10,3 m |

3. Für Gebäude- und Gebäudeteile mit Fassadenhöhen von max. 4,0 m beträgt der kleine Grundabstand mindestens 4 m. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

4. Die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses ist bis zu höchstens 1,50 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,70 m betragen.

**Artikel 23**

1. In der Zone W2, W3 und W4 gelten die folgenden Grundmasse:

*Grundmasse Zone  
W2, W3 und W4*

| Zone                                                     | W2     | W3     | W4     |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Überbauungsziffer max.                                   | 30 %   | 30 %   | 30%    |
| Vollgeschosse max.                                       | 2      | 3      | 4      |
| Anrechenbare Dachgeschosse max.                          | 2      | 2      | 1      |
| Attikageschoss max.                                      | 1      | 1      | 1      |
| Anrechenbares Untergeschoss max.<br>(Abs. 2 vorbehalten) | 1      | 1      | 1      |
| Gebäudelänge max.                                        | 40,0 m | 40,0 m | 40,0 m |
| Fassadenhöhe max.                                        | 7,3 m  | 10,3 m | 13,3 m |
| Fassadenhöhe bei Flachdach max.<br>(Vorbehalten Art. 41) | 7,5 m  | 10,5 m | 13,5 m |
| Gesamthöhe max.                                          | 11,8 m | 14,8 m | 17,8 m |
| grosser Grundabstand min.                                | 10,0 m | 12,0 m | 12,0 m |
| kleiner Grundabstand min.                                | 5,0 m  | 5,0 m  | 6,0 m  |

2. Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur in Hanglagen zulässig, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 1,50 m ergibt.

3. Die Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses ist bis zu höchstens 1,50 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,70 m betragen.

**Artikel 24**

1. Im Gebiet „Tobelwies“ dürfen auch Bauten mit erhöhten Abmessungen realisiert werden, sofern die Mindestarealfläche 5'000 m<sup>2</sup> beträgt und die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

*Gebiet  
Tobelwies*

| Zulässige Abmessungen                                                                                 |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Vollgeschosse max.                                                                                    | 3      |
| anrechenbare Dachgeschosse max.                                                                       | 1      |
| Attikageschoss max.                                                                                   | 1      |
| Anrechenbares Untergeschoss max.<br>(bei Verzicht auf das anrechenbare Dachgeschoss / Attikageschoss) | 1      |
| Fassadenhöhe max.                                                                                     | 10,3 m |
| Fassadenhöhe bei Flachdach max.<br>(vorbehalten Art. 41)                                              | 10,5 m |
| Gesamthöhe max.                                                                                       | 13,3 m |
| grosser Grundabstand min.                                                                             | 12,0 m |

2. Im Gebiet „Seewadel“, Breite mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Nutzungsmasse:

*Gebiet  
Seewadel*

|                                                          |        |
|----------------------------------------------------------|--------|
| Vollgeschosse max.                                       | 3      |
| anrechenbare Dachgeschosse max.                          | 1      |
| Attikageschoss max.                                      | 1      |
| anrechenbare Untergeschosse                              | --     |
| Fassadenhöhe max.                                        | 9,8 m  |
| Fassadenhöhe bei Flachdach max.<br>(vorbehalten Art. 41) | 10,0 m |
| Gesamthöhe max.                                          | 12,8 m |
| Grenzabstand min.                                        | 5,0 m  |

## Artikel 25

1. Wird eine Fassade länger als 15 m, so ist der senkrecht zu ihr gemessene kleine Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch nur bis zu folgenden Höchstwerten:

*Mehrlängenzuschlag*

| Zone       | W1    | W2     | W3     | W4     |
|------------|-------|--------|--------|--------|
| Höchstwert | 8,0 m | 10,0 m | 11,0 m | 12,0 m |

2. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand zwischen ihnen weniger als 7,0 m beträgt.

## Artikel 26

Den Wohnzonen ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Es sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

## Artikel 27

Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.

### III. Wohn- und Gewerbezone

#### Artikel 28

In der Wohn- und Gewerbezone (WG2) gelten die folgenden Grundmasse:

|                                                          |        |
|----------------------------------------------------------|--------|
| Überbauungsziffer max.                                   | 30 %   |
| Vollgeschosse max.                                       | 2      |
| anrechenbare Dachgeschosse max.                          | 2      |
| Attikageschoss max.                                      | 1      |
| anrechenbare Untergeschosse                              | 1      |
| Gebäudelänge max.                                        | 40,0 m |
| Fassadenhöhe max.                                        | 7,3 m  |
| Fassadenhöhe bei Flachdach max.<br>(vorbehalten Art. 41) | 7,5 m  |
| Gesamthöhe max.                                          | 14,3 m |
| grosser Grundabstand min.                                | 10.0 m |
| Kleiner Grenzabstand min.                                | 5,0 m  |

#### Artikel 29

1. Die Wohn- und Gewerbezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.
2. Es sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

*Nutzweise*

#### Artikel 30

Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht erlaubt.

*Dachaufbauten*

### IV. Industriezone

#### Artikel 31

1. In der Industriezone gelten die folgenden Grundmasse:

*Grundmasse*

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Baumassenziffer max.   | 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| Grünflächenziffer min. | 10 %                             |
| Gesamthöhe max.        | 11,0 m                           |

2. Innerhalb der Industriezone gelten die kantonalrechtlichen Mindestabstände. Gegenüber Wohnzonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

### Artikel 32

Die Industriezone ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.

*Nutzweise*

## V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Artikel 33

1. Für die Zone ÖBA gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

*Grundmasse*

2. Die Zone ÖBA ist gemäss Zonenplan differenziert den Empfindlichkeitsstufen (ES) II/III zugeordnet.

## VI. Erholungszonen

### Artikel 34

1. Die Erholungszone (E) ist in folgende vier Gebiete gegliedert:

*Gebiete,  
Nutzweise*

|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| E1 | Erholungszone für Golfclubhaus           |
| E2 | Erholungszone für Armbrustschiessanlagen |
| E3 | Erholungszone für Spielplätze            |
| E4 | Erholungszone für Familiengärten         |

2. Die Erholungszonen werden generell der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

### Artikel 35

1. In der Zone E1 sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und 1 anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Die Gebäude- und Grenzabstände betragen mindestens 3.5 m.

*Grundmasse*

2. In der Zone E2 gelten die Grundmasse der Kernzone C.

3. In der Zone E3 sind Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG zulässig.

4. In der Zone E4 sind Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> gestattet.

## C. Besondere Institute

### Artikel 36

1. Altrechtliche Arealüberbauungen dürfen im Rahmen der geltenden BZO angepasst und erweitert werden, wenn der alte Baubestand als Regelüberbauung bewilligt werden könnte und deshalb keine Privilegierung mehr beansprucht.

*Altrechtliche Areal-  
überbauungen*

### Artikel 37

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur mit Gestaltungsplan gebaut werden. In den bezeichneten Gebieten gelten folgende Grundsätze:

*Gestaltungsplan-  
pflicht*

Erweiterung Zentrumsüberbauung:

*Areal „Zentrum Nüeri  
Mitte“*

- Das Erdgeschoss ist für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt.

Zentrumsbau mit Dorfplatz:

- Zentrumsbau mit publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen
- Zusammenhängende Umgebungsgestaltung (Dorfplatz, Strassenraum und Bachgestaltung)

Entlang der Alten Winterthurerstrasse:

*Areal Süd*

- Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen
- Mehrfamilienhäuser; gemeinsame Tiefgarage
- Sichere und gut gestaltete Zugänge zum Zentrum
- Anbindung des Aussenraumes im Kreuzungsbereich an das Areal „Zentrum Nüeri Mitte“
- Beteiligung an der Bachufergestaltung

Zentrum Nürensdorf Ost (Alte Lindauerstrasse):

*Areal «Ost»*

- Ziel ist die bauliche Erneuerung und Verdichtung
- Angemessener Anteil von Nutzungen im öffentlichen Interesse.

Breite «Seewadel»:

- Sicherung einer sorgfältigen und qualitätsvollen Gestaltung von Bauten und Aussenräumen (Ortsbild)
- Unterschiedliche Gebäudetypen

*«Seewadel» in Breite*

### Artikel 38

1. Für terrassierte Gebäude in der W1 gelten abweichend zu den Bestimmungen der Regelbauweise folgende Vorschriften:
2. Die Geschossbestimmungen kommen nicht zur Anwendung. Die Fassadenhöhe von max. 6,0 m ist an jeder Geschossstufe einzuhalten. Die Gesamthöhe kann nicht in Anspruch genommen werden.
3. Im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG gilt eine Fassadenhöhe von 7,0 m, soweit die transparenten oder offenen Brüstungen bzw. die Geländer um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.
4. Die oberste Geschossstufe ist mit einem Flachdach auszubilden. Einzelne Geschossstufen dürfen auch ohne Terrasse ausgebildet werden.
5. Die Freilegung von Geschossstufen mit Räumen für den dauernden Aufenthalt ist bis zu höchstens 1,5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0,7 m betragen.

*Terrassierte Gebäude*

## D. Ergänzende Bauvorschriften

### Artikel 39

Die geschlossene Überbauung ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet.

*Geschlossene Überbauung*

### Artikel 40

In den Zonen W1, W2, WG2 und W3 dürfen Dachaufbauten, soweit das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden eine Höhendifferenz von wenigstens 3,00 m ergibt, bergseitig 100% der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Talseitig ist auf Dachaufbauten zu verzichten.

*Attikageschoss in Hanglagen*

## Artikel 41

1. Für Gebäude mit Flachdach gelten im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG, soweit die transparenten oder offenen Brüstungen bzw. die Geländer um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, folgende maximalen Fassadenhöhen:

*Fassadenhöhe bei  
offenen und transpa-  
renten Brüstungen  
oder Geländer*

|                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| eingeschossige Wohnzone W1 max.                  | 7,0 m  |
| zweigeschossige Wohnzone W2 max.                 | 8,5 m  |
| dreigeschossige Wohnzone W3 max.                 | 11,5 m |
| viergeschossige Wohnzone W4 max.                 | 14,5 m |
| zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2) max. | 8,5 m  |
| Gebiet Tobelwies max.                            | 11,5 m |
| Gebiet Seewadel max.                             | 11,0 m |

## Artikel 42

1. Für Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 50 m<sup>2</sup> ist. Wird die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind die ordentlichen Grenzabstände der jeweiligen Zone massgeblich.

*Klein- und Anbauten*

2. Die geschlossene Überbauung ist mit Zustimmung des Nachbareigentümers bis zu einer Anstosslänge von 6 m zulässig.

3. Klein- und Anbauten, deren überbaute Fläche in ihrer Summe für das einzelne Grundstück nicht grösser als 50 m<sup>2</sup> ist, sind für die Überbauungsziffer nicht anrechenbar.

## Artikel 43

Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden bzw. Südwesten gerichtete Gebäudelänge. Er ist senkrecht zur Fassade in nur eine Richtung einzuhalten. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

*grosser und kleiner  
Grundabstand*

## Artikel 44

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zweckmässig als Spielplätze und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

*Spiel- und  
Ruheflächen*

## Artikel 45

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Plätze für die Abfallentsorgung bereitzustellen.

*Abstellfläche*

## Artikel 46

1. Es ist mindestens folgende Anzahl Abstellplätze für Personenwagen erforderlich:

*Abstellplätze für Personenwagen*

- Pro Wohneinheit bis 120 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche 1 Abstellplatz
- Bei grösseren Wohneinheiten 2 Abstellplätze
- Zusätzlich ist für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besucher auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.
- Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse bestimmt sich die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze basierend auf den jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute.

2. Fahrzeugabstellplätze vor Einzelgaragen dürfen angerechnet werden. Soweit diese Abstellplätze im Baulinienbereich liegen, ist ein Verlegenachweis zu erbringen.

3. Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht durch die bauliche Nutzung eines Grundstücks begründet sind, sind in Industriezonen nicht zulässig.

4. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens 2 Fahrradabstellplätze erforderlich.

5. Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 46 Abs. 1 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

## Artikel 47

1. Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industriezonen und in der Zone für öffentliche Bauten sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

*Aussen- und Mobilfunkantennen*

2. Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prinzipien zulässig:

1. Priorität: Industriezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Wohnzonen

3. Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

#### **Artikel 48**

Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

*Begrünung  
Flachdächer*

#### **Artikel 49**

Für die Beurteilung von Baugesuchen kann die Baukommission eine externe Fachperson beiziehen.

*Fachgutachten*

#### **Artikel 50**

Bei Auf- und Umzonungen wird kein Mehrwertausgleich im Sinne von Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG erhoben.

*Verzicht auf  
Mehrwertausgleich*

## **E. Schlussbestimmungen**

#### **Artikel 51**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung wird diejenige vom 24. November 2004 aufgehoben.

*Aufhebung geltendes  
Recht*

#### **Artikel 52**

Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

Teilrevision durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am xxxx.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Ch. Bösel

Der Schreiber: A. Ledermann

Teilrevision von der Baudirektion des Kantons Zürich am xxx mit Beschluss xxx genehmigt. / Publikation am xxx