



Gemeinde Rafz

Kanton Zürich

---

**Kommunale Nutzungsplanung**

# **Bau- und Zonenordnung 1993**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 18. Juni 1984, 5. November 1984 und 30. Mai 1988.

Vom Regierungsrat genehmigt am 19. Dezember 1984 mit Beschluss  
Nr. 4794, 21. August 1985 mit Beschluss Nr. 3230 und am 17. August 1988  
mit Beschluss Nr. 2506

## **4. Teilrevision**

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Oktober 1993**

**Ziffer 11.8 bereinigt durch Beschluss des Gemeinderates  
vom 1. Februar 1994**

**Vom Regierungsrat am 29. Dezember 1993 mit Beschluss Nr. 3988 und  
am 10. August 1994 mit Beschluss Nr. 2408 genehmigt**

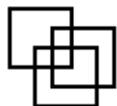
# Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>1</b>	<b>Erlass</b>	<b>8</b>
1.1	Zonenplan und Ergänzungspläne	8
1.2	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	9
1.3	Lärmvorbelastung	10
1.4	Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen	10
<b>2</b>	<b>Kernzonen A und B, KA und KB</b>	<b>10</b>
2.1	Gemeinsame Bestimmungen	10
2.1.1	Zusätzliche Bewilligungspflicht	10
2.1.2	Grundmasse für Neubauten	11
2.1.3	Geschlossene Überbauung	11
2.1.4	Nutzweise	12
2.1.5	Gestaltung, Einordnung	12
2.1.6	Dachform, Dacheindeckung	12
2.1.7	Umgebungsgestaltung	13
2.2	Besondere Bestimmungen für die Kernzone A	13
2.2.1	Zusätzliche Bewilligungspflicht	13
2.2.2	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten	13
2.2.3	Dachgeschossausbau	14
2.2.4	Dachform, Dacheindeckung	14
2.2.5	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	15
2.2.6	Umgebungsgestaltung	16
2.3	Besondere Bestimmungen für die Kernzone B	16
2.3.1	Dachgeschossausbau	16
2.3.2	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	16
2.3.3	Weitere Bestimmungen	17
<b>3</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>18</b>
3.1	Gemeinsame Bestimmungen	18

3.1.1	Grundmasse	18
3.1.2	Geschlossene Überbauung	18
3.2	Wohnzone 1 Geschoss, W1 (E1E)	19
3.2.1	Nutzweise	19
3.2.2	Dachform	19
3.2.3	Untergeschossausbau	19
3.2.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	19
3.3	Wohnzone A, 2 Geschosse, W2A (W2E)	20
3.3.1	Nutzweise	20
3.3.2	Dachform, Dacheindeckung	20
3.4	Wohnzone B, 2 Geschosse, W2B (W2)	21
3.4.1	Nutzweise	21
3.4.2	Dachform	21
3.5	Wohnzone 3 Geschosse, W3	21
3.5.1	Nutzweise	21
<b>4</b>	<b>Wohnzonen A und B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse, WG2A und WG2B</b>	<b>22</b>
4.1	Grundmasse	22
4.2	Geschlossene Überbauung	23
4.3	Nutzweise	23
4.4	Dachform	23
<b>5</b>	<b>Industriezone I und Gewerbezone G</b>	<b>24</b>
5.1	Grundmasse	24
5.2	Geschlossene Überbauung	24
5.3	Nutzweise	25
5.4	Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige	25
5.5	Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr	25
5.6	Bepflanzung	25
5.7	Lärmschutz	25
<b>6</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten öB</b>	<b>26</b>
6.1	Grundmasse	26
<b>7</b>	<b>Freihaltezone F</b>	<b>26</b>

<b>8</b>	<b>Erholungszonen für Freizeit- und Sportanlagen</b>	<b>26</b>
8.1	Gemeinsame Bestimmung	26
8.1.1	Erholungszone A, Freibad EA	27
8.1.2	Erholungszone B, Sportanlage EB	27
<b>9</b>	<b>Reservezone R</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Abstände</b>	<b>27</b>
10.1	Grosser und kleiner Grundabstand	27
10.2	Mehrlängenzuschlag	28
10.3	Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten	28
10.4	Näherbaurecht	28
10.5	Fassadenlänge bei Näherbau	29
10.6	Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude	29
10.7	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	29
<b>11</b>	<b>Weitere Bauvorschriften</b>	<b>30</b>
11.1	Fahrzeugabstellplätze	30
11.2	Spiel- und Ruheflächen	30
11.3	Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	31
11.4	Kehricht-Container	31
11.5	Kompostierung	31
11.6	Terrain-Aufschüttungen und Abgrabungen	31
11.7	Aussenantennen	32
11.8	Wohnhygiene	32
<b>12</b>	<b>Arealüberbauungen</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>33</b>

## Technischer Anhang



THEO STIERLI + PARTNER AG  
 Büro für Raumplanung  
 Rötelstrasse 84 8057 Zürich

11. Oktober 1994  
 P. Stierli  
 WW94PS/15030BON

# Abkürzungsverzeichnis

## Kantonale Erlasse

PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975
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
BVV	Verordnung über das baurechtliche Verfahren vom 19. April 1978 mit Anhang (Bauverfahrens-Verordnung)
BBV I	Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen vom 6. Mai 1981 samt Anhang (Besondere Bauverordnung I)
BBV II	Verordnung über die Verschärfung oder die Milderungen von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 (Besondere Bauverordnung II)
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen vom 20. Juli 1977 (Natur- und Heimatschutzverordnung)
ZN	Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien)
SAV	Verordnung über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Strassen vom 19. April 1978 (Strassenabstands-Verordnung)

VSV            Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit  
und die Sicherheit von Strassenkörpern vom 15. Juni 1983  
(Verkehrssicherheits-Verordnung)

EG ZGB        Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom  
17. März 1974

## **Kommunale Erlasse**

Verordnung zur Fernseh- und Radio-Gemeinschafts-Antennen-Anlage Rafz

Verordnung über die Wasserversorgung

Verordnung über Abwasseranlagen

Verordnung über die Abfallbewirtschaftung

# 1 Erlass

1 Die Gemeinde Rafz erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

2 Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

## 1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

1 Massgebend für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan Mst. 1:5'000 vom

2 Für die Kernzone, Ziffer 2.2, gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 vom

3 Die Waldabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:500 vom 18. Juni 1984 und 30. Mai 1988 dargestellt.

4 Die beiden Detailpläne Mst. 1:2'500 und 1:500 gehen dem Zonenplan vor.

5 Die obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

6 Der verkleinerte Zonenplan und der verkleinerte Kernzonenplan besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.

## 1.2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/ 1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

3 Zone		ES
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Wohnzone 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone, 3 Geschosse	W3	II
Wohnzone, 3 Geschosse, mässig störende Betriebe zulässig	W3	III
Wohnzone A mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2A	III
Wohnzone B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2B	III
Industriezone	I	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*
Freihaltezone	F	--
Erholungszone A, Freibad	EA	--
Erholungszone B, Sportanlage	EB	--
Erholungszone C, Familiengartenanlage	EC	--
Reservezone	R	--

---

\* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

## **1.3 Lärmvorbelastung**

Teile von Nutzungszonen mit Höhereinstufungen infolge Lärmvorbelastung im Sinne von Art. 43/ 2 LSV sind nicht vorhanden.

## **1.4 Lärmvorschriften ausserhalb der Bauzonen**

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

## **2 Kernzonen A und B, KA und KB**

### **2.1 Gemeinsame Bestimmungen**

#### **2.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

Die Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig .

## 2.1.2 Grundmasse für Neubauten

1

Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	7.50
Gebäudelänge bei offener Überbauung	max. m	30.00
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	12.00
Gebäudetiefe für Hauptgebäude	min. m	3.50
Kleiner Grundabstand	min. m	5.00
Grosser Grundabstand		frei

2 Die Beschränkung der Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge gilt für landwirtschaftliche Bauten nicht.

3 Besondere Gebäude werden bei der Gebäudetiefe nicht mitgemessen.

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

## 2.1.3 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Hauptgebäude angebaut wird.

## **2.1.4 Nutzweise**

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

## **2.1.5 Gestaltung, Einordnung**

Alle Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung einordnen.

## **2.1.6 Dachform, Dacheindeckung**

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig.
- 2 Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung als Aufschieblinge gestattet.
- 3 Für besondere Gebäude im Sinne des § 273 PBG sowie für landwirtschaftliche Gebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Dächer mit geringerer Neigung gestattet.
- 4 Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- 5 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.

### **2.1.7 Umgebungsgestaltung**

- 1 Terraingestaltungen dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.
- 2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern.
- 3 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.
- 4 Neue Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.

## **2.2 Besondere Bestimmungen für die Kernzone A**

### **2.2.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

- 1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und die Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

### **2.2.2 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten**

- 1 Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige

Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

2 Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 2.1.2 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen.

3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 2.1.2 ersetzt werden.

5 Für Um- und Ersatzbauten finden die Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge oder Grenzabstände keine Anwendung.

### **2.2.3 Dachgeschossausbau**

Die Dachgeschosse dürfen im Rahmen von Ziffer 2.2.5 zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ausgebaut werden.

### **2.2.4 Dachform, Dacheindeckung**

1 Die Hauptfirstrichtung bei Neubauten ist so zu wählen, dass eine bestmögliche Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

2 Für landwirtschaftliche Gebäude mit einer Höhe von max. 6.00 m und für besondere Gebäude sind ähnlich wie Tonziegel wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

## 2.2.5 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren

1 Giebellukarnen, Schleppgauben, Dachfenster mit hochrechteckiger Form, Ochsenaugen und Glasziegel sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig, sofern

- a) Dachaufbauten bei Gebäuden mit Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade insgesamt nicht breiter als einen Sechstel der betreffenden Fassadenlänge sind;
- b) Dachaufbauten bei Gebäuden in Häuserzeilen, die keine Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade haben, nicht breiter als einen Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sind;
- c) Folgende Masse, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:
  - Giebellukarnen, Frontfläche max. 2.50 m<sup>2</sup>,
  - Schleppgauben, Fronthöhe max. 0.90 m;
- d) Front und seitliche Wände der Aufbaute in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt sind;
- e) Ochsenaugen und Dachfenster nicht grösser sind als 0.30 m<sup>2</sup> Glasfläche und sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen;
- f) für Aufbauten das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird;
- g) die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird;
- h) sie in einem guten Verhältnis zur Dachfläche stehen.

2 Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachfenster mit hochrechteckiger Form, Ochsenaugen und Glasziegel mit einer maximalen Glasfläche von 0.30 m<sup>2</sup> zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen gestattet.

- 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 4 Weitere sichtbare Dachveränderungen (z.B. Sonnenkollektoren) werden nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

## **2.2.6 Umgebungsgestaltung**

Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

## **2.3 Besondere Bestimmungen für die Kernzone B**

### **2.3.1 Dachgeschossausbau**

Die Dachgeschosse dürfen im Rahmen von Ziffer 2.3.2 zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ausgebaut werden.

### **2.3.2 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren**

- 1 Giebellukarnen, Schleppgauben, Dachfenster mit hochrechteckiger Form, Ochsenaugen und Glasziegel sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig, sofern
  - a) Dachaufbauten bei Gebäuden mit Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade insgesamt nicht breiter als einen Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sind;
  - b) Dachaufbauten bei Gebäuden in Häuserzeilen, die keine Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelfassade haben, nicht breiter als einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge sind;

- c) Folgende Masse, in der senkrechten Frontfläche gemessen, nicht überschritten werden:
    - Giebellukarnen, Frontfläche max. 3.00 m<sup>2</sup>,
    - Schleppgauben, Fronthöhe max. 1.20 m;
  - d) Front und seitliche Wände der Aufbaute in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt sind;
  - e) Ochsenaugen und Dachfenster nicht grösser sind als 0.50 m<sup>2</sup> Glasfläche und sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen;
  - f) für Aufbauten das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird;
  - g) die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird;
  - h) sie in einem guten Verhältnis zur Dachfläche stehen.
- 2 Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachfenster mit hochrechteckiger Form, Ochsenaugen und Glasziegel mit einer maximalen Glasfläche von 0.30 m<sup>2</sup> zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen gestattet.
- 3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 4 Weitere sichtbare Dachveränderungen (z.B. Sonnenkollektoren) werden nur bewilligt, wenn sie das Quartierbild nicht beeinträchtigen.

### **2.3.3 Weitere Bestimmungen**

Im weiteren gelten die Regelungen des öffentlichen Gestaltungsplanes Chilewiese vom 25. Oktober 1988 und 29. Mai 1989.

## 3 Wohnzonen

### 3.1 Gemeinsame Bestimmungen

#### 3.1.1 Grundmasse

Zone		W1 (E1E) <sup>1)</sup>	W2A (W2E) <sup>1)</sup>	W2B (W2) <sup>1)</sup>	W3 (W3) <sup>1)</sup>
Anrechenbares Untergeschoss	max	1	0	0	0
Vollgeschosse	max.	1	2	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	2	2	2
Ausnützungsziffer	max. %	25	30	40	55
Gebäudehöhe	max. m	5.50	8.00	8.00	10.50
Firsthöhe	max. m	5.00	7.00	7.00	7.00
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00	30.00	30.00	40.00
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00	5.00	5.00	6.00
Grosser Grundabstand	min. m	8.00	10.00	10.00	12.00

#### 3.1.2 Geschlossene Überbauung

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

---

1) In Klammern sind die bisherigen Bezeichnungen der Zonenarten angegeben

## **3.2 Wohnzone 1 Geschoss, W1 (E1E)**

### **3.2.1 Nutzweise**

In der Wohnzone W1 sind neben der Wohnnutzung bis maximal zur Hälfte der Gebäudenutzfläche nichtstörende Betriebe zulässig.

### **3.2.2 Dachform**

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer gestattet werden.
- 3 Auf angebauten besonderen Gebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

### **3.2.3 Untergeschossausbau**

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.

### **3.2.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses**

- 1 Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.
- 2 Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

### **3.3 Wohnzone A, 2 Geschosse, W2A (W2E)**

#### **3.3.1 Nutzweise**

In der Wohnzone W2A sind neben der Wohnnutzung bis maximal zur Hälfte der Gebäudenutzfläche nichtstörende Betriebe zulässig.

#### **3.3.2 Dachform, Dacheindeckung**

1 Die Hauptfirstrichtung bei Neubauten hat sich dem Altbestand in der angrenzenden Kernzone anzupassen.

2 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig.

3 Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung als Aufschieblinge gestattet.

4 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer gestattet werden.

5 Auf angebauten besonderen Gebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

6 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mind. 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

## **3.4 Wohnzone B, 2 Geschosse, W2B (W2)**

### **3.4.1 Nutzweise**

In der Wohnzone W2B sind neben der Wohnnutzung bis maximal zur Hälfte der Gebäudenutzfläche nichtstörende Betriebe zulässig.

### **3.4.2 Dachform**

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer gestattet werden.
- 3 Auf angebauten besonderen Gebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

## **3.5 Wohnzone 3 Geschosse, W3**

### **3.5.1 Nutzweise**

- 1 In den im Zonenplan schraffiert gekennzeichneten Teilgebieten sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 In den übrigen Gebieten der Wohnzone W3 sind nur nichtstörende Betriebe bis zu maximal einem Drittel der Gebäudenutzfläche gestattet.

## 4 Wohnzonen A und B mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse, WG2A und WG2B

### 4.1 Grundmasse

1

Zone		WG2A (WG2E) <sup>1)</sup>	WG2B (WG2) <sup>1)</sup>
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1
Vollgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
Ausnützungsziffer für			
- Wohnen	max. %	30	40
- Gewerbe	max. %	40	50
Gebäudehöhe	max. m	7.50	7.50
Firsthöhe	max. m	7.00	7.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00	40.00
Kleiner Grundabstand	min. m	5.00	5.00
Grosser Grundabstand	min. m	10.00	10.00

2 Im anrechenbaren Untergeschoss sind nur gewerbliche und landwirtschaftliche Lager- und Nebenräume zulässig.

3 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet zwischen Bahnhofstrasse, Tierloch und Lachewäg beträgt die maximale Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge für gewerbliche Bauten 60.00 m.

---

1) In Klammern sind die bisherigen Bezeichnungen der Zonenarten angegeben

## 4.2 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

## 4.3 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

## 4.4 Dachform

- 1 Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer gestattet werden.
- 3 Auf angebauten besonderen Gebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

## 5 Industriezone I und Gewerbezone G

### 5.1 Grundmasse

1

Zone		I	G
Baummassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.00	5.00
Gebäudehöhe	max. m	12.00	9.50
Firsthöhe	max. m	4.00	4.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	60.00
Grundabstand allseitig	min. m	3.50	3.50

2 Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

3 In der Industriezone Bleiki gilt in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet entlang der westlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 15 m.

4 In der Gewerbezone zwischen Tannewäg und Chüewäg gilt entlang der nordwestlichen Zonengrenze ein Grundabstand von 14 m.

### 5.2 Geschlossene Überbauung

In der Industrie- und in der Gewerbezone ist im Rahmen der maximal zulässigen Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge die geschlossene Überbauung gestattet.

### **5.3 Nutzweise**

1 Es sind höchstens mässig störende, industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

### **5.4 Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige**

Pro Betriebsgebäude ist eine Wohneinheit im Ausmass von max. 500 m<sup>3</sup> Bauvolumen, für standortgebundene Betriebsangehörige, gestattet.

### **5.5 Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr**

Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr sind stark störenden Betrieben gleichgestellt.

### **5.6 Bepflanzung**

Mit der Überbauung der Gewerbezone G nördlich "vor Eiche" sind am Nordrand der Zone Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten zum Dorf hin abzudecken.

### **5.7 Lärmschutz**

In der Industrie- und in der Gewerbezone gilt für den Vollzug der Lärmschutzverordnung der private Gestaltungsplan Industrie- und Gewerbezone vom 18. August 1992.

## 6 Zone für öffentliche Bauten öB

### 6.1 Grundmasse

1

Vollgeschoss	max.	3
Dachgeschoss	max.	2

2 Zwischen Grundstücken und Gebäuden innerhalb der Zone öB gelten die Abstandsvorschriften §§ 260 - 274 des PBG.

3 Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

4 Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

## 7 Freihaltezone F

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 - 44 und 61 - 64 des PBG.

*Neuformulierung von Art. 8 Bauordnung Gemeinde Rafz  
(Fassung 20. Februar 1998)*

## 8 Erholungszonen für Freizeit-, Sport- und Familiengartenanlagen

### 8.1 Gemeinsame Bestimmung

Für Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.50 m.



### **8.1.1 Erholungszone A, Freibad EA**

- 1 Die Erholungszone EA dient dem Freibad Fulwisen.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, den Unterhalt und die Erweiterung des Freibades.

### **8.1.2 Erholungszone B, Sportanlage EB**

- 1 Die Erholungszone EB dient den Sportanlagen Schalmenacker und Trube.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, den Unterhalt und die Erweiterung der offenen Sport- und Spielplätze.

### **8.1.3 Erholungszone C, Familiengärten EC**

- 1 Die Erholungszone EC dient der Anlage von Familiengärten im Gebiet Langfuri/Chüewäg.
- 2 Zulässig sind Familiengärten, Pflanzflächen, eingeschossige Gartenhäuser sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung notwendigen Anlagen und Einrichtungen.
- 3 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Fläche von max. 20.00 m<sup>2</sup> aufweisen und eine grösste Höhe von 4.00 m nicht überschreiten.
- 4 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.
- 5 Die Familiengartenanlage muss mit Wasser, Abwasser und Energie erschlossen sein. Die Erschliessungskosten gehen vollumfänglich zu Lasten des Grundeigentümers.

## **9 Reservezone R**

Es gelten die Bestimmungen des PBG, § 65.

## **10 Abstände**

### **10.1 Grosser und kleiner Grundabstand**

1 In den Kernzonen KA und KB, den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B kommt ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.

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

## **10.2 Mehrlängenzuschlag**

1 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B, erhöht sich der Grundabstand bei einer Fassadenlänge von mehr als 16.00 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5.00 m.

2 In den übrigen Bauzonen kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

## **10.3 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten**

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B können für Mas- sivbauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe, die dauernd gewerblich genutzt werden, die Grundabstände auf 3.50 m reduziert werden. Mehrlängenzuschläge sind anzurechnen.

## **10.4 Näherbaurecht**

Näherbaurechte nach PBG § 270 Absatz 3 sind zugunsten bzw. zulasten der betroffenen Grundstücke als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

## **10.5 Fassadenlänge bei Näherbau**

1 Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die Fassadenlängen der beiden Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV für den Mehrlängenzuschlag zusammengerechnet.

2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Absatz 3 PBG.

## **10.6 Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude**

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit einem Grenzabstand von weniger als 3.50 m sind nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn gestattet.

## **10.7 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien**

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mind. 3.50 m.

# 11 Weitere Bauvorschriften

## 11.1 Fahrzeugabstellplätze

- 1 Es sind wie folgt Abstellplätze oder Garagen zu erstellen:
  - pro Wohnung 1,5 Plätze
- 2 Bei anderen Bauten und Anlagen, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone KA bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten im Einzelfall.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro 4 Wohnungen 1 Besucherabstellplatz zu erstellen und zu bezeichnen.
- 4 Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.
- 5 Im Bereich der S-Bahn-Station, in der Wohnzone W3 südlich des Imstlerwäges und in den Industrie- und Gewerbezonem östlich des Chüewäges und westlich der Rüdlingerstrasse, kann die ermittelte Anzahl Abstellplätze oder Garagen reduziert werden.

## 11.2 Spiel- und Ruheflächen

- 1 Beim Neubau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- 2 Sie haben gesamthaft mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossflächen aufzuweisen.
- 3 Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

### **11.3 Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen**

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

### **11.4 Kehricht-Container**

Für Wohnhäuser ab vier Wohnungen muss der Kehricht in Norm-Containern zur Abfuhr bereitgestellt werden. Die Gesundheitsbehörde kann für Industrie und Gewerbe, je nach Umfang des Kehrichtanfalls, ebenfalls Container vorschreiben.

### **11.5 Kompostierung**

Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und einzurichten.

### **11.6 Terrain-Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Vorbehalten bleiben die Regelungen der Ziffer 3.2.4.

## 11.7 Aussenantennen

In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.

## 11.8 Wohnhygiene

1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene, beim Näherbau nach § 270/3 PBG kann der Gemeinderat im Baubewilligungs-Verfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.

2 Bei Überbauungen, die von der Regelbauweise abweichen, darf innerhalb des Areals die Mehrheit der Wohnräume bei Tagundnachtgleiche (21. März oder 21. September) nicht länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Auch für Wohnräume von Nachbargrundstücken sind diese Werte einzuhalten.

## 12 Arealüberbauungen

1 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B und W3 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B sind Arealüberbauungen möglich.

2 Die Arealfläche muss in den Wohnzonen W1, W2A und W2B sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2A und WG2B mindestens 3000 m<sup>2</sup>; in der Wohnzone W3 mindestens 4000 m<sup>2</sup> betragen.

3 Die zonengemässe Ausnutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

- 4 Innerhalb dieses Areals gelten die Abstandsvorschriften des PBG. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Areals sind die zonengemässen Abstände der Zone einzuhalten.
- 5 Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

## **13 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

# Technischer Anhang

