



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung
Revision Kernzonenplan

BAU- UND ZONENORDNUNG

Fassung zur Festsetzung durch
die Gemeindeversammlung

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

2	KERNZONE	4
2.1	Zweck	4
2.2	Zusätzliche Bewilligungspflicht	4
2.3	Nutzweise	4
2.4	Gestaltung, Einordnung	5
2.5	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten	5
2.6	Geschlossene Überbauung	6
2.7	Umgebungsgestaltung	6
2.8	Grundmasse für Neubauten	7
2.9	Dachform, Dacheindeckung	7
2.10	Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	8
2.11	Fassaden- und Fenstergestaltung	9
2.12	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	9
2.13	Erleichterungen	9
2.14	Detailbestimmungen Kernzonenplan	9
15	INKRAFTTRETEN	10

Links: Gültige BZO vom 28. November 2023 – in Kraft seit 20. Juli 2023	Mitte: Beantragte neue BZO (nBZO) durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text rot = Änderungen	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>
---	--	--

Auftraggeber

Gemeinde Rafz

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Olaf Wolter

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 KERNZONE

2.1 Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns und seiner charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten.

2.2 Zusätzliche Bewilligungspflicht

¹ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.

² Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und die Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

³ Die Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen, Mauern und Einfriedungen oder die Änderung des Zwecks bzw. der Nutzweise sind bewilligungspflichtig

2.3 Nutzweise

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

2.4 Gestaltung, Einordnung

¹ In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbau-liche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Orts- und Strassenbilds beitragen.

² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwir-kung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Orts- und Strassenbild ein-ordnen.

³ Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

2.5 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Ge-bäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und der wesentlichen Elemente des bisherigen Erscheinungsbilds umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; ferner wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrs-sicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen oder einer spar-samen und rationellen Energienutzung liegt. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung fallbezogen ein Fachgremium bei.

² Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen

- a. unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Veränderungen des bisherigen Erscheinungsbilds können bewilligt oder

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
angeordnet werden, sofern sie dem Gebäudecharakter entsprechen und dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt. b. durch zonengemässe Neubauten gemäss Ziffer 2.8 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen. ³ Für die übrigen bestehenden Bauten gelten unter Berücksichtigung von § 357 PBG die Vorschriften für Neubauten gemäss Ziffer 2.8. ⁴ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.		
2.6 Geschlossene Überbauung		
Die geschlossene Überbauung ist gestattet, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Hauptgebäude angebaut wird. Es ist auf eine ortsübliche Gliederung von Fassaden und Dächern zu achten.		
2.7 Umgebungsgestaltung		
¹ Die herkömmliche Erscheinung der Umgebung ist in der Regel zu erhalten und bei Neubauten zeitgemäss weiterzuentwickeln. ² Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt werden. ³ Fahrzeugabstellplätze, Garagen und Zufahrten sind unauffällig einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. ⁴ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																											
⁵ Neue Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.																													
2.8 Grundmasse für Neubauten <table> <tr> <td>Vollgeschoss</td><td>max.</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max.</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td><td>max.</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td><td>max. m</td><td>7.50</td></tr> <tr> <td>Gebäudelänge bei offener Überbauung</td><td>max. m</td><td>30.00</td></tr> <tr> <td>Gebäudelänge bei geschlossener Überbauung</td><td>frei</td><td></td></tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td><td>max. m</td><td>12.00</td></tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td><td>min. m</td><td>3.50</td></tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td><td>min. m</td><td>5.00</td></tr> </table>	Vollgeschoss	max.	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	Fassadenhöhe	max. m	7.50	Gebäudelänge bei offener Überbauung	max. m	30.00	Gebäudelänge bei geschlossener Überbauung	frei		Gebäudebreite	max. m	12.00	Kleiner Grundabstand	min. m	3.50	Grosser Grundabstand	min. m	5.00		
Vollgeschoss	max.	2																											
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1																											
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1																											
Fassadenhöhe	max. m	7.50																											
Gebäudelänge bei offener Überbauung	max. m	30.00																											
Gebäudelänge bei geschlossener Überbauung	frei																												
Gebäudebreite	max. m	12.00																											
Kleiner Grundabstand	min. m	3.50																											
Grosser Grundabstand	min. m	5.00																											
² Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet keine Anwendung.																													
2.9 Dachform, Dacheindeckung ¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von maximal 45° alter Teilung zulässig. ³ Die Dächer sind mit unglasierten Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ortgangziegel sind nicht gestattet. ⁴ Das Dach ist in der Regel allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten. ⁵ Für Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich besonders gut einordnen. Dieselbe Vorschrift gilt für landwirtschaftliche Gebäude, sofern deren Gesamthöhe 6 m nicht übersteigt.																													

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.10 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren ¹ Die Dachräume sind möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. ² Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf in der Regel durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. ³ Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge. ⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet. ⁵ Einzelne gut angeordnete hochrechteckige Dachflächenfenster bis maximal 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind in die Dachfläche einzulassen. Bei rot bezeichneten Gebäuden ist die Zulässigkeit von aussenliegenden Sonnenschutzelementen im Einzelfall zu prüfen. ⁶ Im 2. Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form mit einer maximalen Glaslichtfläche von 0.30 m² gestattet. ⁷ Firstverglasungen, Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie die Anforderungen von Ziff. 2.4 erfüllen. ⁸ Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. ⁹ Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
2.11 Fassaden- und Fenstergestaltung ¹ Bei Um- und Neubauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen. ² Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten. 2.12 Abstände gegenüber Strassen und Wegen ¹ Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände bei kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit. 2.13 Erleichterungen Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Der Gemeinderat zieht zur Beurteilung fallbezogen ein Fachgremium bei.	2.14 Detailbestimmungen Kernzonenplan ¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche, <u>geringfügige</u> Abweichungen sind <u>im Einzelfall</u> zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.	<i>Detailbestimmungen für die im revidierten Kernzonenplan neu bezeichneten wichtigen Freiräume.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
15 INKRAFTTRETEN Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft.		

