



Gemeinde Dällikon

BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 7. Dezember 1999

BAU- UND ZONENORDNUNG

Die Gemeinde Dällikon erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

I. ZONENORDNUNG MIT ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Zoneneinteilung/
Empfindlichkeits-
stufen

Art. 1

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone	Z	III
- Wohnzonen		
. Zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II
. Zweigeschossige Wohnzone	W2/50	II
. Dreigeschossige Wohnzone	W3/60	II
. Dreigeschossige Wohnzone	W3/65	II
. Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Industrie- und Gewerbezone	I 6	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	II
- Erholungszone	E	III
a) Familiengärten		
b) Sportanlage		
- Freihaltezone	F	-
- Gestaltungsplangebiet Feldhof		III

Zonenplan

Art. 2

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

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

1. Tabelle der Grundmasse

Art. 3

Zone	K*	Z	W2/30	W2/50	W3/60	W3/65	WG3/60	I6
Vollgeschosszahl max.	2	3	2	2	3	3	3	5
Dachgeschosszahl max.	2	2	1	2	2	2	2	2
Untergeschoss max.	-	-	1	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe max. in m	7.5	13.5	6	7.5	10.5	10.5	10.5	21.5
Firsthöhe max. in m	7	7	4.5	7	7	7	7	7
Ausnützungsziffer in %	50	70	30	50	60	65	60	-
Baumassenziffer max. in m ³ /m ²	-	-	-	-	-	-	-	6
Kleiner Grundabstand min. in m	5	5	5	5	6	6	6	5
Grosser Grundabstand min. in m	5	5	9	9	11	11	11	5
Gebäuelänge/Gesamtlänge max. in m	25	50	25	40	50	50	50	100

* Diese Grundmasse gelten nur für die Neubauten. Für Um- und Ersatzbauten ist Artikel 4 anzuwenden.

2. Kernzone

Umbauten und Ersatzbauten

Art. 4

Beim Umbau oder Ersatz der im Zonenplan schwarz bezeichneten Gebäude ist das bisherige Gebäudeprofil und Erscheinungsbild ungeachtet von kantonalen oder kommunalen Massvorschriften zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

Abbruch-
bewilligung

Art. 5

Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.

Nutzweise

Art. 6

Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.

Masse für
Neubauten

Art. 7

Sofern auf der gleichen Parzelle neben Alt- bzw. Ersatzbauten auch Neubauten errichtet werden, dürfen diese zusammen die Ausnützung von 50% nicht überschreiten.

Dach-
gestaltung

Art. 8

1. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 35° alter Teilung, die maximale Dachneigung beträgt 45° alter Teilung. Für besondere Gebäude sind auch Pulldächer zulässig.
2. Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken.
3. Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise zu konstruieren.
4. Für innenliegende Dachräume können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss bewilligt werden. Die Dachaufbauten sind als hochformatige Lukarnen oder als querformatige Schleppgauben auszubilden. Sie müssen in Bezug auf Proportion, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen maximal 4 m² Frontfläche und Schleppgauben maximal 2.8 m² Frontfläche aufweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Der Dachansatz muss mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.
5. Pro 70 m² Dachfläche ist ein hochrechteckiges Dachfenster mit max. 0.5 m² Glasfläche zulässig. In die Berechnung darf nur die effektive Abwicklung der jeweiligen Dachseite beigezogen werden. Werte unter 50% sind abzurunden.
6. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
7. Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

Fassaden- gestaltung

Art. 9

1. Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff usw. werden nicht zugelassen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerkes verlangt werden.
2. Balkone sind nur in Form von Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
3. Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind mit Sprossen-
teilung, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.
4. Für die Türen sind traditionelle Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. werden nicht zugelassen.

Umgebungs- gestaltung

Art. 10

1. Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
2. Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.
3. Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter der Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Besondere Gebäude

Art. 11

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt eine Überbauungsziffer von maximal 5%.

3. Zentrumszone

Nutzweise

Art. 12

1. Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.
2. Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

4. Wohnzonen

Nutzweise

Art. 13

1. In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
2. Das anrechenbare Untergeschoss in der zweigeschossigen Wohnzone W2/30 darf im Umfang der senkrechten Projektion des oberirdischen Hauptgebäudes höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden.
3. In der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Dabei gelten folgende Erleichterungen:
 - a) Die zulässige Ausnützung erhöht sich auf maximal 65%, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird;
 - b) reduzierter Grenzabstand 3.5 m für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

5. Industrie- und Gewerbezone

Nutzweise

Art. 14

In der Industrie- und Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

6. Zone für öffentliche Bauten

Zweck

Art. 15

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

Grenzabstand

Art. 16

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

Geschosszahl

Art. 17

Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

7. Erholungszone

Nutzweise

Art. 18

1. In der Erholungszone Ea dürfen nur Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb des Familiengartenareals notwendig sind, nach einer vom Gemeinderat festgesetzten Ordnung errichtet werden.
2. In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.

Grundmasse

Art. 19

1. In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:
 - maximale Gebäudelänge 6.5 m
 - maximale Gebäudehöhe 3 m
2. In der Erholungszone Eb sind Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 5 m und einer Gesamtlänge von 25 m zulässig. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Grenzabstand

Art. 20

1. Wo zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grenzabstand für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat über die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite.
2. Wo nichts anderes bestimmt ist, müssen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, allseitig einen Grenzabstand von min. 3.5 m einhalten.

Mehrlängen-
zuschlag

Art. 21

1. Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge bis auf folgende Höchstwerte:
 - a) Zonen W2/30, W2/50 9 m
 - b) Zonen W3/60, W3/65, WG3/60, Z 11 m
2. Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Brennbare
Aussenwände

Art. 22

Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die verschärften Abstandsvorschriften gemäss § 14 der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) nicht anwendbar.

Grenzbau für be-
sondere Gebäude

Art. 23

In Industriezonen dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (besondere Gebäude), ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand gewahrt bleibt. Die Mauern entlang der Grenze sind mit Brand-unterteilung auszuführen.

Abstandsfreie Gebäude	<p>Art. 24</p> <p>Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m.</p>									
Gebäudehöhe	<p>Art. 25</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>									
Geschlossene Überbauung	<p>Art. 26</p> <p>Das Zusammenbauen ist nur bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>									
Dachformen	<p>Art. 27</p> <p>Die maximal zulässigen Haupt-Dachneigungen eines Schrägdaches dürfen, gemessen an den Kniestöcken, zusammengerechnet maximal 90° alter Teilung betragen. Als Schrägdach wird das Satteldach, das Pultdach, das Walmdach, das Mansarddach und andere geneigte Dachformen bezeichnet. Dieser Bestimmung vorbehalten bleibt Art. 8.1.</p>									
Pflanzen- und Gewässerschutz	<p>Art. 28</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Baum- und Gebüschstreifen, welche den Scheidgraben, den Quergraben, den Mülikanal, den Chilenwisenkanal, den Mühlebach sowie den Bach neben der Grundacherstrasse säumen, sind ungeschmälert zu erhalten. 2. Die Massnahmen zur Umsetzung der regionalen ökologischen Vernetzung Furttal sind, soweit zumutbar, durchzusetzen. 									
Zahl der Fahrzeugabstellplätze	<p>Art. 29</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">- Wohnungen bis 2 Zimmer</td> <td style="padding-right: 20px;">1</td> <td>PP pro Wohneinheit</td> </tr> <tr> <td>- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern</td> <td>1.5</td> <td>PP pro Wohneinheit</td> </tr> <tr> <td>- Einfamilienhäuser</td> <td>2</td> <td>PP pro Wohneinheit</td> </tr> </table> <p style="margin-left: 20px;">Für Läden und Büros ist pro 50 m² Laden- bzw. Arbeitsfläche ein Pflichtabstellplatz zu erstellen.</p> <p style="margin-left: 20px;">Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.</p> 	- Wohnungen bis 2 Zimmer	1	PP pro Wohneinheit	- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern	1.5	PP pro Wohneinheit	- Einfamilienhäuser	2	PP pro Wohneinheit
- Wohnungen bis 2 Zimmer	1	PP pro Wohneinheit								
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern	1.5	PP pro Wohneinheit								
- Einfamilienhäuser	2	PP pro Wohneinheit								

2. Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der Schweizer Norm (SN 640 601a) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.
3. Garagenzufahrten werden nicht als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.
4. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.

Behindertengerechtes Bauen

Art. 30

Bei Neubauten und wesentlichen Um- und Anbauten sind Zugänge und Nassräume folgender Gebäudeteile behindertengerecht zu gestalten:

- Räume mit Publikumsverkehr
- 1 Wohnung pro Mehrfamilienhaus mit mehr als 7 Wohnungen
- Öffentliche Bauten und Anlagen

Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

Art. 31

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m² Abstellfläche auszuweisen.

Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Art. 32

1. Beim Bau von sechs oder mehr Wohneinheiten sind Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen zu erstellen.
2. Sie haben mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.

Freilegung von Untergeschossen

Art. 33

In der Wohnzone W2/30 dürfen Untergeschosse maximal auf 1/5 des Hauptgebäudeumfanges bis auf halbe Geschosshöhe über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Abfallbeseitigung

Art. 34

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

IV. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Zulässigkeit

Art. 35

In allen Bauzonen, ausser in der Zone W2/30, sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Arealfläche

Art. 36

Die Mindestarealfläche beträgt in der Industrie- und Gewerbezone 4'000 m², in den übrigen Zonen 2'000 m².

Besondere
Bauvorschriften

Art. 37

1. Der Nutzungszuschlag beträgt einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung.
2. Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.
3. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
4. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Veränderung
bestehender
Arealüber-
bauungen

Art. 38

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten
oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkrafttreten

Art. 39

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 40

Die Bau und Zonenordnung vom 25. Januar 1994 wird aufgehoben.

Übergangsbestimmungen

Art. 41

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 1999

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: P. Staub

Der Schreiber: R. Bräm

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARV/274/2000 genehmigt am 21. März 2000

Genehmigung im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am 31. März 2000