



Kanton Zürich  
Gemeinde Aesch

# Bau- und Zonenordnung

Gemäss § 45 ff PBG

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. Januar 2022

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt am: 27. Oktober 2022

Für die Baudirektion

ARE-Nr. 0958 / 22

Teil-Inkraftsetzung per 1. April 2023 gemäss Beschluss des Gemeinderates  
Nr. 2023-39 vom 7. März 2023



# Inhalt

<b>I</b>	<b>ZONENORDNUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>3</b>
	A. Kernzone .....	3
	B. Wohnzonen .....	12
	C. Gewerbezone* .....	16
	D. Zone für öffentliche Bauten .....	17
	E. Erholungszone.....	17
<b>III</b>	<b>ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>18</b>
<b>IV</b>	<b>WEITERE FESTLEGUNGEN.....</b>	<b>21</b>
	A. Arealüberbauung .....	21
	B. Gestaltungsplanpflicht .....	22
<b>V</b>	<b>SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONE....</b>	<b>22</b>
<b>VI</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>24</b>

*Erlass*

Die Gemeinde Aesch erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. Januar 2018 (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## I ZONENORDNUNG

### **Art. 1** Einteilung und Empfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt, für welche gemäss Lärmschutzverordnung (SR 814.41) die folgenden Empfindlichkeitsstufen gelten:

		ES
Kernzone	K	III
Wohnzone 1A	W1A	II
Wohnzone 1B	W1B	II
Wohnzone 2	W2	II
Wohnzone 2½A	W2½A	II
Wohnzone 2½B	W2½B	II
Wohnzone 3	W3	II
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	

**Art. 2** *Massgebliche Pläne*

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan 1:1000 (EP 1), für die Waldabstandslinien der Ergänzungsplan 1:1000 (EP 4) und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan 1:500 (EP 7, Forren).

<sup>2</sup> Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne gehen dem Zonenplan vor.

<sup>3</sup> Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete gelten die Bestimmungen der Gestaltungspläne:

- GP1: Privater Gestaltungsplan Dorfzentrum, 24.07.1985
- GP2: Privater Gestaltungsplan Eichacher, 25.10.2011
- GP3: Privater Gestaltungsplan Nassenmatt, 10.07.2012
- GP4: Privater Gestaltungsplan Haldenhof, 05.06.2013
- GP5: Privater Gestaltungsplan Schuemachermatt, 10.09.2013
- GP6: Privater Gestaltungsplan Feld, Eichacherstrasse, 06.10.2014
- GP7: Privater Gestaltungsplan Eichacherstrasse 3, 13.01.2015

<sup>4</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Kopien oder Wiedergaben der Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## II ZONENVORSCHRIFTEN

### A. Kernzone

#### **Art. 3** Grundsätze

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart sowie Massstab und Gliederung des gewachsenen Ortskernes. Sie regeln die zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns durch gut gestaltete sowie gut eingeordnete Um-, Neubauten und Aussenräume.

<sup>2</sup> In erster Linie ist die Erhaltung und Erneuerung der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten anzustreben.

<sup>3</sup> Neu- und Umbauten haben sich hinsichtlich der Stellung, kubischen Gliederung und Gestaltung sowie mit einer ortsüblichen Umgebungsgestaltung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

#### **Art. 4** Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

<sup>1</sup> Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutz) zu berücksichtigen.

#### **Art. 5** Bewilligungspflichtige Vorhaben

<sup>1</sup> Bauliche Ersatzmassnahmen sind der Baubehörde anzuzeigen. Diese entscheidet, ob es sich um ein Projekt handelt, welches im ordentlichen Verfahren oder im Anzeigeverfahren zu behandeln ist.

<sup>2</sup> Der Abbruch von Bauten und Bauteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist. Erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind ebenfalls bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

#### **Art. 6** *Abweichungen und Fachgutachten*

<sup>1</sup> Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

<sup>2</sup> Zur Beurteilung von Ersatzneubauten kann der Gemeinderat ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen.

<sup>3</sup> Abweichungen von der traditionellen Bauweise und den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Der Gemeinderat holt ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die Beurteilung zulasten der Gesuchsteller ein.

#### **Art. 7** *Art der Nutzung*

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Werkstätten, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig.

**Art. 8 Allgemeine Vorschriften**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude bzw. Gebäudeteile sind für das Ortsbild wichtig. Sie sind daher in ihrer Erscheinung möglichst zu erhalten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut werden. Allfällige Schutzziele gemäss kommunalem Inventar der Denkmalschutzobjekte bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen

- gemäss Art. 8 Abs. 1 umgebaut werden,
- unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofils ersetzt werden oder
- durch Neubauten gemäss Art. 8 Abs. 6 ersetzt werden-, sofern an im Kernzonenplan rot markierte Bauten angebaut, jedoch nur in bestehender Lage.

<sup>3</sup> Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Fassadenfluchten sind ungeachtet der Abstandsvorschriften von Neubauten zu übernehmen. Abweichungen von bis zu 1 Meter können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes und/oder der Verkehrssicherheit liegt.

<sup>4</sup> Für die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind Um- und Ersatzbauten im Sinne von Art. 8 Abs. 1 und 2 nur zulässig, wenn sich solche Gebäude gut ins Ortsbild einordnen. Andernfalls gelten die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 8 Abs. 6.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

<sup>6</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist nicht anwendbar.



<sup>7</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Fassadenhöhe	max. m	7.5
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	25.0
Gebäudebreite	max. m	13.0
Grundabstand	min. m	3.5

### **Art. 9 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Gliederung sowie der architektonische Ausdruck der im Kernzonenplan speziell bezeichneten wichtigen Fassaden sind zu erhalten bzw. zu übernehmen.

<sup>2</sup> Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputze mit ungewöhnlichen Strukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffe sind unzulässig.

<sup>3</sup> Traufseitig sind nur Balkone mit einer Ausladung von maximal 1.8 m über die Fassadenflucht gestattet. Traufseitige Balkone dürfen nicht über die Flucht der Giebelfassade hinausragen.

<sup>4</sup> Giebelseitig sind nur Balkone mit einer Ausladung von maximal 0.9 m über die Fassadenflucht und bis zu einer Breite von maximal  $\frac{1}{4}$  der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.

<sup>5</sup> Balkone und Loggien sind im zweiten Dachgeschoss nicht zulässig.

<sup>6</sup> Überdachungen von ausspringenden Balkonen dürfen nicht in Verbindung mit dem Hauptdach des jeweiligen Gebäudes stehen.

<sup>7</sup> Traufseitige Lauben in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

**Art. 10** *Fenster*

<sup>1</sup> Die Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel zweiflügelig auszuführen. Wo heute vorhanden, sind bei Umbauten auch künftig Einfassungen und Läden mit beweglichen Jalousien zu verwenden. Kunststofffenster und -läden sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Für im Kernzonenplan rot bezeichnete Gebäude oder Gebäudeteile sind die Fenster mit aussenliegenden Sprossen zu gliedern. Es sind Läden mit beweglichen Jalousien aus Holz vorzusehen. Die Materialwahl für Fensterrahmen und Sprossen hat einheitlich in Holz oder Holzmetall zu erfolgen. Bei kleinen Fenstern zur Belichtung von Nebenräumen kann auf das Anbringen von Läden verzichtet werden.

<sup>3</sup> Bei Neubauten sowie bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Einfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

<sup>4</sup> Brettlfenster und Lichtschlitze sind bei Umbauten von Ökonomiegebäuden oder -gebäudeteilen und Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes eingliedern.

**Art. 11** *Dachgestaltung*

<sup>1</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 36° bis 46° gestattet. Bei Klein- und Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Die Satteldächer von Hauptgebäuden sind allseitig vorspringend auszubilden. Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.9 m und giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.4 m betragen. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, deren Struktur, Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern zusammenstimmen – sofern sie nicht zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten. Die Verkleidung des Ortsgesimses ist in Holz oder Kupfer auszuführen.

- <sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Kernzonenplan zu entsprechen.

### **Art. 12** *Dachaufbauten*

- <sup>1</sup> Dachaufbauten und -flächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
- <sup>3</sup> Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach, das Gebäude und die Umgebung abgestimmt sein.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher als einen Drittel der Höhe der jeweiligen Dachfläche an eine First- oder Gratlinie heranreichen. Der Mindestabstand zu einer Trauflinie beträgt einen Sechstel der Höhe der jeweiligen Dachfläche. Der seitliche Randabstand muss in der Regel mindestens 3 m betragen.
- <sup>5</sup> Zwischen den Dächern der einzelnen Aufbauten muss ein Mindestabstand von 2 m gewahrt werden.
- <sup>6</sup> Schleppegaben sind auf eine Breite von maximal 3 m beschränkt.
- <sup>7</sup> Giebellukarnen haben die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufzuweisen. Der schräg zu messende Abstand zwischen dem Hauptfirst und dem First der Giebellukarne muss zudem mindestens 1 m betragen.
- <sup>8</sup> Kreuzgiebel, Quergiebel oder die Traufe durchbrechende Dachaufbauten sind nur unter der Voraussetzung einer sehr guten Einordnung zulässig.
- <sup>9</sup> Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen.

**Art. 13** *Dachflächenfenster*

<sup>1</sup> Es sind maximal 4% der Dachfläche für Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von je maximal 0.56 m<sup>2</sup> zulässig. Dachflächenfenster haben alle dieselbe Grösse aufzuweisen.

<sup>2</sup> Dachflächenfenster dürfen mit keinem Teil näher als einen Fünftel der Höhe der jeweiligen Dachfläche an eine First-, Grat- oder Trauf- linie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss in der Regel mindestens 3 m betragen.

<sup>3</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf können maximal zwei Dachflächen- fenster unmittelbar nebeneinander, in einem Abstand von mindestens zwei Ziegelreihen, angeordnet werden.

<sup>4</sup> Zerstreute Glasziegel und sorgfältig gestaltete, dachflächen- bündige Lichtbänder sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>5</sup> Der giebelseitige Abstand der Lichtbänder hat mindestens 3 m zu betragen.

<sup>6</sup> Glasziegel sind nur traufnah, im Bereich des Dachvorsprunges, zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses zulässig.

**Art. 14** *Umgebungsgestaltung*

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung hat die ortsübliche, dörfliche Struktur bei Umgestaltung oder Neuanlage möglichst weitgehend zu über- nehmen bzw. wieder herzustellen. Traditionelle Elemente wie Nutz- und Ziergärten, Vorplätze, Brunnen, Einfriedungen und andere ortstypische Elemente sind in ihrer Eigenart zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen.

<sup>2</sup> Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charak- ter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind wie gewerblich genutzte Parkplätze und Materialablagerungsstätten.

- <sup>3</sup> Rampen zu Tiefgaragen sowie oberirdische Parkplätze und Garagen sind grundsätzlich zu vermeiden. Parkplätze und Rampen zu Tiefgaragen sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Abweichungen können bei besonderen örtlichen Verhältnissen bewilligt werden, wenn die Rampen, Parkplätze und Garagen rückwärtig angeordnet bzw. gut eingepasst werden.
- <sup>4</sup> Freistehende Mauern sowie Stützmauern sind unauffällig und in ortsüblichen Dimensionen und Materialien zu gestalten.
- <sup>5</sup> Zäune sind einzeln oder in Kombination mit einer Sockelmauer zulässig. Sie müssen aus Holz oder Metall sein.
- <sup>6</sup> In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiräumen sind ortsübliche Strukturen, wie Vor- und Nutzgärten sowie Gartenwirtschaften zu erhalten. Es sind keine zusätzlichen oberirdischen Bauten zulässig. Zweckgebundene Klein- und Anbauten können in den bezeichneten Freiräumen bei guter Einordnung bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2.5 m bewilligt werden. Parkplätze sind nicht zulässig.
- <sup>7</sup> Auf den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräumen dürfen keine zusätzlichen oberirdischen Bauten erstellt werden, ausgenommen Bauten für den öffentlichen Verkehr. Die Flächen sind als Ganzes und in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten (Beläge, Einfriedungen, Ausstattungselemente). Neu- und Umgestaltungen basierend auf einem Gesamtkonzept sind möglich.
- <sup>8</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei ortsbaulich begründeter Neugestaltung kann der Baum auch an einem benachbarten Standort gepflanzt werden.

**Art. 15** *Terrainveränderungen*

<sup>1</sup> Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Das massgebende Terrain darf um maximal 1 m abgetragen werden. Aufschüttungen dürfen maximal 1 m betragen. Weitergehende Veränderungen sind nur für Garageneinfahrten und Kellerzugänge unter der Voraussetzung einer guten Einordnung zulässig.

**Art. 16** *Bauweise*

<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

**Art. 17** *Näherbauen an die Strassengrenze*

<sup>1</sup> Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

**Art. 18** *Reklamen*

<sup>1</sup> Es sind nur Eigenreklamen zulässig.

<sup>2</sup> Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und das Bild der Hausfassade einordnen.

<sup>3</sup> Leuchtreklamen sind zulässig, sofern deren Erstellung im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>4</sup> Keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von  $\frac{1}{4}$  m<sup>2</sup> je Betrieb.

**Art. 19** *Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie*

<sup>1</sup> Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach § 238 Abs. 4 PBG und nach Art. 32a Abs. 1 RPV.

- 2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind gestalterisch sorgfältig in die Dachfläche einzupassen. Die einzelnen Module müssen eine kompakte, zusammenhängende, rechteckige Fläche bilden.
- 3 Die Rahmenprofile von Photovoltaikanlagen sind in derselben Farbe auszuführen wie die Photovoltaik-Module.
- 4 Besondere Bestimmungen für Anlagen auf Kulturdenkmälern von überkommunaler Bedeutung bleiben vorbehalten.

## B. Wohnzonen

### Art. 20 Grundmasse

1

		W1A	W1B	W2	W2½A	W2½B	W3
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2	2	3
anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1 <sup>h)</sup>	1 <sup>g) h)</sup>	2	2	2
anrechenbares Untergeschoss	max.	1 <sup>a)</sup>	1 <sup>a)</sup>	1 <sup>a)</sup>	1 <sup>a)</sup>	1 <sup>b)</sup>	/
Fassadenhöhe <sup>c)</sup>	max. m	5.0	6.0	7.0	7.5	7.5	10.5 <sup>d)</sup> e)
giebelseitige Fassadenhöhe	max. m	9.5	10.5	11.5	13.5	13.5	16.5
Überbauungsziffer	max.	22%	22% <sup>h)</sup>	22% <sup>g) h)</sup>	22%	24%	20%
kleiner Grundabstand	min. m	6.0	5.0	5.0	5.0	3.5	5.0
grosser Grundabstand	min. m	12.0	10.0	10.0	10.0	5.0	10.0
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	20.0/26.0 <sup>f)</sup>	25.0	25.0	35.0	28.0	35.0
Gebäudebreite	max. m	/	/	/	/	13.0	/
Strassenabstand	min. m	/	/	/	/	4.5	/

- a) *Der Ausbau des anrechenbaren Untergeschosses mit Wohn- und Arbeitsräumen darf maximal die Hälfte der anrechenbaren Geschossfläche des darüber liegenden Vollgeschosses umfassen.*
  - b) *Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn a) das Untergeschoss aufgrund des Verlaufs des massgebenden Terrains natürlich anfällt und b) für die Belichtung des anrechenbaren Untergeschosses keine Veränderungen am massgebenden Terrain erforderlich werden. Der Ausbau mit Wohn- und Arbeitsräumen darf maximal einen Drittel der anrechenbaren Geschossfläche des darüber liegenden Vollgeschosses umfassen.*
  - c) *Bei Satteldächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen. Bei Attikageschossen ist die Fassadenhöhe an der Gebädefassade mit zurückversetztem Geschoss zu messen.*
  - d) *Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von 10% übersteigt, ist bei Flachdächern die Fassadenhöhe talseitig zu messen.*
  - e) *Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe an den fassadenbündigen Seiten um 3.0 m.*
  - f) *Anbauten werden in der W1A an die Gesamtlänge angerechnet. Stehen Gebäude in der W1A näher als 6.0 m, werden die entsprechenden Fassadenlängen zur Gesamtlänge zusammengerechnet.*
  - g) *In der W2 erhöht sich die Überbauungsziffer für Gebäude mit einem flach geneigten, fassadenbündigen Pultdach von maximal 15° Neigung bei Verzicht auf das Dachgeschoss samt Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf 26%.*
  - h) *Für die gemäss Art. 21 Abs. 2 besonders bezeichneten Gebiete der W1B und W2 erhöht sich die Überbauungsziffer für Gebäude mit einem Flachdach sowie bei Verzicht auf das Attikageschoss samt Dachaufbauten und Dachterrassen auf 26%. Dächer ab einer Fläche vom 30 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.*
- <sup>2</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.



**Art. 21** *Dachgestaltung*

- <sup>1</sup> Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer gestattet.
- <sup>2</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sowie bei Klein- und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- <sup>3</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter sein als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge. Der Abstand zur Giebelfassade muss mindestens 1 m betragen.

**Art. 22** *Mehrlängenzuschlag*

- <sup>1</sup> Bei Gebäudelängen von mehr als 20 m bzw. von 16 m in der W1A gemäss Art. 20 Abs. 1 ist der Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

**Art. 23** *Bauweise*

- <sup>1</sup> In der Wohnzone W1A sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.
- <sup>2</sup> In den Wohnzonen W1B, W2, W2½A, W2½B und W3 ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

**Art. 24** *Besondere Nutzungsanordnung*

- <sup>1</sup> In allen Wohnzonen sind Büros und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie nicht störender Art sind und soweit die beanspruchte Gesamtfläche die Hälfte ( $\frac{1}{2}$ ) der zulässigen Geschossflächen nicht überschreitet.

**Art. 25 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen sowie die Umgebung sind so zu planen, dass das massgebende Terrain nicht unnötig verändert wird. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Böschungen und Mauern sind auf das minimal erforderliche Mass zu begrenzen.

<sup>2</sup> Das massgebende Terrain darf um maximal 1.5 m durch Aufschüttungen bzw. maximal 1.5 m durch Abgrabungen verändert werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind technisch bedingte Abgrabungen für Haus-, Keller- und Gartenzugänge sowie Zufahrten zu Garagen auf einer maximalen Breite von 7.5 m. Diese sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Von der umlaufenden Fassadenfläche anrechenbarer Untergeschosse darf maximal die Hälfte über dem gestalteten Terrain liegen.

<sup>3</sup> Abgrabungen und räumlich unmittelbar anschliessende Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ein Versatz hat mindestens 1 m in horizontaler Richtung zu betragen.

**Art. 26 Reklame**

<sup>1</sup> Nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund sind ab einer Fläche von  $> \frac{1}{2} \text{ m}^2$  je Betrieb bewilligungspflichtig. Für leuchtende Fremdreklamen kann der Gemeinderat eine Einschränkung der Betriebszeiten verlangen.

## C. Gewerbezone\*

\* Es gelten auch Sonderbauvorschriften.

### Art. 27 Grundmasse

1

		G
Baummassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.0
Fassadenhöhe	max. m	8.5
giebelseitige Fassadenhöhe <sup>a)</sup>	max. m	13.5 <sup>b) c)</sup>
Grenzabstand	min. m	5.0
Gebäude- und Gesamtlänge	max. m	40.0

*a) Bei Satteldächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen. Bei Attikageschossen ist die Fassadenhöhe an der Gebäudefassade mit zurückversetztem Geschoss zu messen.*

*b) Wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von 10% übersteigt, ist bei Flachdächern die Fassadenhöhe talseitig zu messen.*

*c) Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe an den fassadenbündigen Seiten um 3.0 m.*

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist der Grenzabstand der jeweiligen Wohnzone einzuhalten.

<sup>3</sup> Es sind nur Satteldächer zulässig. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sowie bei Klein- und Anbauten sind auch Flach- und Pultdächer gestattet.

### Art. 28 Nutzweise

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Nutzweisen mit verkehrintensiven Auswirkungen sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.

**Art. 29** *Bauweise*

<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 40 m zulässig.

**D. Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 30** *Rechtswirkungen*

<sup>1</sup> Es ist eine giebelseitige Fassadenhöhe von 18 m zulässig; im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand die Vorschriften der betreffenden Zone.

**E. Erholungszone**

**Art. 31** *Allgemeine Bestimmungen*

<sup>1</sup> Die Erholungszone E bezweckt die planungsrechtliche Grundlage für einen gewerblichen Pferdebetrieb.

<sup>2</sup> In der Erholungszone E müssen sich Bauten und Anlagen besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

<sup>3</sup> Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

<sup>4</sup> Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

### III ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

#### **Art. 32** *Abstände gegenüber Nichtbauzonen*

<sup>1</sup> Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m zur Zonengrenze einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

#### **Art. 33** *Aussichtsschutz*

<sup>1</sup> Von der im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lage ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan Nr.7 1:500 zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.

#### **Art. 34** *Umgebungsplan*

<sup>1</sup> Bei Ersatz- und Neubauten sowie bei Umbauten mit Änderungen an der Umgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat Angaben über die Gestaltung, Nutzung, Höhe massgebendes und gestaltetes Terrain, Materialisierung und Bepflanzung zu enthalten.

#### **Art. 35** *Gehölze*

<sup>1</sup> In allen Zonen sind bestehende Bäume wo möglich zu erhalten oder zu ersetzen. In der Kernzone und in der Zone für öffentliche Bauten sollen weitgehend einheimische, standortgerechte Gehölze sowie in der Kernzone diejenigen des Bauerngartens verwendet werden.

#### **Art. 36** *Klein- und Anbauten*

<sup>1</sup> Klein- und Anbauten im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen nicht mehr als 6% der anrechenbaren Grundstücksfläche bedecken.

<sup>2</sup> Sie werden nicht in die Berechnung der Überbauungsziffer einbezogen.

<sup>3</sup> Für Klein- und Anbauten gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

### **Art. 37** *Parkplätze*

<sup>1</sup> Es sind mindestens folgende Parkplätze erforderlich:

a) für Bewohner	
pro Wohneinheit	ein Parkplatz
Wohneinheiten mit mehr als 3½ Zimmern, zusätzlich	0.5 Parkplätze
b) für Besucher	ist ab 4 Wohneinheiten für je 6 Wohneinheiten ein Parkplatz zu erstellen und zu kennzeichnen.

<sup>2</sup> Bruchteile von Parkplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet. Der Bedarf an Parkplätzen für die Bewohner sowie derjenige für die Besucher werden separat gerundet.

<sup>3</sup> Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Parkplätze auf der Grundlage der einschlägigen Normen und Wegleitungen.

<sup>4</sup> In der Kernzone kann die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Parkplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder Verkehrs dies erfordern. Die Eigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, diese unterirdisch bzw. im Gebäude unterzubringen oder sich an der Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zu beteiligen oder sich in solche einzukaufen.

<sup>5</sup> Autoreduzierte Nutzungen können in allen Zonen mit Ausnahme der W1A und W1B von der Verpflichtung zur Erstellung von Parkplätzen befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf vor der Erteilung der Baufreigabe über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze

planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken und auf Rechtsnachfolger übertragen zu lassen.

**Art. 38** *Kinderspiel- oder Ruheflächen*

<sup>1</sup> Bei Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Fläche zweckmässig als Kinderspiel- und Ruheflächen vorzusehen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

**Art. 39** *Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfallentsorgung*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen mit mehr als einer Wohneinheit sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche, gedeckte oder witterungsgeschützte Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Plätze für die Abfallentsorgung bereitzustellen.

## IV WEITERE FESTLEGUNGEN

### A. Arealüberbauung

#### **Art. 40** *Zulässigkeit*

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Bereichen zulässig.

#### **Art. 41** *Mindestfläche*

<sup>1</sup> Die Mindestfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 42** *Besondere Bauvorschriften*

<sup>1</sup> Eine Arealüberbauung ist nur zulässig, wenn zusätzlich zu den Bestimmungen gemäss § 71 PBG erhöhte energetische Anforderungen eingehalten werden. Bauvorhaben haben mindestens dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder einem mit diesem vergleichbaren Standard zu entsprechen.

<sup>2</sup> Die Überbauungsziffer der Regelbauweise darf um maximal 1/10 erhöht werden.

<sup>3</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen gestattet. Dabei darf die Mehrausnützung in keinem Zonenteil mehr als der doppelte Überbauungszifferzuschlag gemäss Abs. 2 betragen.

<sup>4</sup> Die zonengemässen Abstände gelten nur gegenüber Nachbargrundstücken.



## **B. Gestaltungsplanpflicht**

### **Art. 43** *Gestaltungsplanpflicht* *Zwiggarten*

*Art. 43 BZO wurde von der Baudirektion nicht genehmigt.*

## **V SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE GEWERBEZONE**

### **Art. 44** *Geltungsbereich und Zweck*

<sup>1</sup> Die Grundstücke in der Gewerbezone G können alternativ zu den Bestimmungen gemäss Art. 27 bis 29 nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.

<sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Entwicklung, die durchmischte Nutzung sowie die Erstellung von besonders gut gestalteten Überbauungen und Freiräumen zu fördern.

### **Art. 45** *Grundmasse*

<sup>1</sup> Es gelten die zonengemässen Grundmasse.

<sup>2</sup> Vor Fassaden und Fassadenteilen mit Räumen, die dem Wohnen dienen, sind die Abstände der Wohnzone W2½A einzuhalten.

### **Art. 46** *Nutzweise*

<sup>1</sup> Zulässig sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie Wohnen. Darin eingeschlossen sind insbesondere Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten, Sportanlagen, Sporthallen und Mehrzweckräume. Der Wohnanteil darf maximal die Hälfte (½) der zulässigen Nutzung betragen.

**Art. 47 Voraussetzungen**

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) es werden Neubauten erstellt
- b) es werden die qualitativen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss §§ 71 und 73 PBG erfüllt
- c) das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten.
- d) Die Gebäude sind auf die Verkehrsbaulinien zu stellen und die Vorbereiche zu begrünen, sofern sie nicht für gewerbliche Zwecke befestigt werden müssen.
- e) Bauten am nördlichen Siedlungsrand haben für eine besonders gute Einordnung eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. Gegenüber der nördlich angrenzenden Landwirtschaftszone sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.

<sup>2</sup> Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht überschreiten, eingeschlossen die Regelungen gemäss den vorliegenden Sonderbauvorschriften, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.

<sup>3</sup> Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

<sup>4</sup> Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzung ist mindestens ein volumemässig gleich grosser gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren. Bei einer etappenweisen Ausführung von Bauvorhaben mit Wohnnutzung sind die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass bei jedem Zwischenstand der gewerbliche Nutzungsanteil eingehalten ist.

## **VI SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 48** *Verzicht auf Mehrwertausgleich*

*Art. 48 BZO wurde von der Baudirektion nicht genehmigt.*

### **Art. 49** *Definition der Baubegriffe und der Messweisen*

<sup>1</sup> Für die Definition der Baubegriffe und der Messweisen gelten das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. Januar 2018 samt zugehöriger Verordnungen.

### **Art. 50** *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aesch, welche die Gemeindeversammlung am 26. Januar 2022 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 16. September 2008 aufgehoben.