



Bau- und Zonenordnung

vom 28. September 2011

Bau- und Zonenordnung

vom 28. September 2011

Die Gemeindeversammlung Rheinau

gestützt auf § 45 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Kanton Zürich

erlässt folgendes Reglement:

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt:

1. Bauzonen

a) Kernzonen

- Kernzone 1 Klosterbezirk	K1	ES III
- Kernzone 2	K2	ES III
- Kernzone 3	K3	ES III

b) Wohnzonen

- eingeschossige Wohnzone	W1/20	ES II
- eingeschossige Wohnzone	W1/25	ES II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/30	ES II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/35	ES II
- mässig störendes Gewerbe zulässig	WG2/35	ES III

c) Zone für öffentliche Bauten

- Mehrzweckgebäude	öB	ES III
- Sportanlagen, Schwimmbad		ES III
- Kläranlage		ES III
- Klinik Neu-Rheinau		ES II
- Gemeinde- und Schulhaus		ES III

2. Weitere Zonen

d) Freihaltezone	F	---
e) Reservezone	R	---
f) Landwirtschaftszone	L	ES III

Art. 2 Zonenplan

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

II. Bestimmungen für die Bauzonen

A. Kernzone 1 Klosterbezirk

Art. 3 Grundsatz

¹ In der Kernzone des Klosterbezirkes, der die Rheininsel sowie den Bereich Klosterplatz (Gasthaus und Ökonomiebauten) des ehemaligen Klosters umfasst, sind bauliche Änderungen zulässig, welche die barocke und ursprüngliche Klosterbauweise weder innen noch aussen beeinträchtigen.

B. Kernzone 2

Art. 4 Grundsatz

¹ Die Kernzone 2 ist aus historischen, städtebaulichen und/oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild von Rheinau bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern.

² Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

¹ Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsdetails sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen.

² Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 6 Neubauten / Grundmasse

Gestaltung

¹ Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung¹ von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Grundmasse

² Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 1 Dachgeschoss
Fassadenhöhe (traufseitig) ²	max. 7.5 m
Gebäuelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

^{2bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.³

³ [...]⁴

Art. 7 Gestaltungsdetails

Fassaden

Materialien

¹ Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten.

Balkone

² Balkone und Lauben haben sich einwandfrei einzuordnen. Sie sind nur auf der Traufseite gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Fenster, Türen

³ Grösse und Proportionen der Fenster müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade stehen. Wo es dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entspricht, haben die Fenster eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung und Fenstergewänden zu versehen.

⁴ Fensterläden, Fenstergewände und Türen sind in Form und Material auf die gesamte Fassadengestaltung und das Ortsbild abzustimmen.

Dächer

Dachneigung ⁵ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° bis maximal 45 ° zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV⁵ sind auch Pultdächer zulässig.

Bedachung ⁶ Die Dächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Dachvorsprünge ⁷ Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Dachaufbauten ⁸ Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

⁹ Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Die einzelnen Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. ¼ der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dacheinschnitte ¹⁰ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Dachflächenfenster ¹¹ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 1.5 % der Dachfläche betragen.

¹² Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

*Garagen,
Autoabstell-
plätze*

¹³ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Autoabstellplätze und Zufahrten sind zu chaussieren oder zu pflästern.

C. Kernzone 3

Art. 8 Grundsatz

¹ Die Kernzone 3 ist geprägt durch einen typischen Gebietscharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Grösse, Form und Stellung der Gebäude und der Aussenräume. Für die Erneuerung und Entwicklung der Kernzone 3 ist in erster Linie die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten von Bedeutung.

Art. 9 Grundmasse

¹ Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschosse
Fassadenhöhe (traufseitig) ⁶	max. 8.1 m
Gebäuelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

^{1bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.⁷

² Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist.

Art. 10

Dach- gestaltung

Gestaltungsdetails

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer von mindestens 36° bis maximal 45° Neigung zulässig.

² Die Firstrichtungen sind so anzuordnen, dass sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.

³ Unter der Voraussetzung der guten Einordnung sind Pult- und Flachdächer für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV⁸ zulässig.

⁴ Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

⁵ Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 2 % der Dachfläche betragen. Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten.

Fassaden- gestaltung

⁶ Materialien, Formen und Farben der Fassadenelemente, Balkone und Lauben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

⁷ Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden:

- Fenster in Form eines stehenden Rechtecks
- Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein
- aussenliegende Sprossenteilung
- Fensterläden

D. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen 2 und 3

Art. 11 Nutzweise

¹ In der Kernzone 2 und 3 sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 12 Kernzonenplan

¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Elemente sind bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung zwingend zu berücksichtigen.

² Dies gilt für

- a) die Grösse, Form und Stellung von Bauten,
- b) die Firstrichtungen
- c) und die Mantellinien.

³ Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV⁹ sind nicht zulässig.

⁴ Für die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude gelten die Vorschriften der Kernzone 2.

⁵ Innerhalb der schraffierten Fläche im Schwaderloch dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen eine horizontale Ebene 1.0 m über dem Niveau des Rotlaubeweges nicht übersteigen.

Art. 13 Fachgutachten

¹ Unter Vorlage eines externen Fachgutachtens kann der Gemeinderat Abweichungen von den Gestaltungs- und Massvorschriften zulassen. Es ist nachzuweisen, dass ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird, als nach den Regelbauvorschriften möglich wäre.

Art. 14

*Kleinbauten
und Anbauten¹⁰*

Abstände, Grenzbau

¹ Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen. Vorsprünge dürfen die Grenze nicht überstellen.¹¹

*Abstand
Rebberg*

² Längs der Parzellengrenze gegen den Rebberg Chorb, von der Bergkirche bis zum Aussichtspunkt Gotthard, haben Neubauten einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

*Strassen-
abstand*

³ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Grenzbau

⁴ Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt, wenn dadurch eine aus der Sicht des Ortsbildschutzes gute Lösung erreicht wird.

Art. 15

Umgebung

Umgebungsgestaltung

¹ In der Kernzone 2 sowie der Kernzone 3 entlang der Poststrasse ist die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

² Am massgebenden¹² Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.

Bepflanzung

³ Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.

*Garagen-
abfahrten*

⁴ Garagenabfahrten sind nur gestattet, wenn sie sich gut einordnen.

Art. 16**Reklamen**

¹ Es ist nur unaufdringliche, auf die Liegenschaft bezogene Eigenwerbung, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigt, zulässig.

Art. 17**Energiegewinnungsanlagen**

[...] ¹³

Art. 18**Abbrüche**

¹ Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Art. 19**Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen**

¹ Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.

Art. 20**Inventar- und Schutzobjekte¹⁴**

¹ Bei Inventar- und Schutzobjekten¹⁵ bleiben Bewilligungen für Dachelemente und Energiegewinnungsanlagen vorbehalten.

E. Wohnzonen

Art. 21 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:¹⁶

Zone		W1/20	W1/25	W2/30	W2/35 WG2/35
Ausnutzungsziffer	max. %	20	25	30	35
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	3.5	3.5	3.5
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	7.0	7.0	7.0
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2
Dachgeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Attikageschosse ¹⁷	max.	1	1	1	1
Untergeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Gebäuelänge	max. m	25	25	30	30
Fassadenhöhe (traufseitig) ¹⁸	max. m	4.5	4.5	7.5	7.5

^{1bis} Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.¹⁹

Fassadenhöhenzuschlag²⁰

² Wird bei Flachdachanbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung / Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um max. 1 m erhöht werden.²¹

Art. 22 Gestaltung

¹ Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von 20° - 45° sind zulässig. Andere Dachformen sind für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von weniger als 4.0 m zulässig.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im anrechenbaren Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge betragen.²²

^{2bis} In Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.²³

³ In Wohnzonen mit Gestaltungsplanpflicht können abweichende Dachformen bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung nachgewiesen wird.

⁴ Gegenüber der Kernzone ist entlang der Poststrasse die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

Art. 23

Nutzweise

¹ In den Zonen W1/20, W1/25, W2/30 und W2/35 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei jedoch mindestens die Hälfte der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen muss.

² In der Zone WG2/35 ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Grundmasse

¹ Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände, aber ohne Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen, der betreffenden Zone einzuhalten.

² Im Gemeinde- und Schulareal haben Neubauten gegenüber dem Rebberg Chorb einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten.

³ Die zulässige Fassadenhöhe (traufseitig)²⁴ beträgt 11.40 m

III. Weitere materielle Bestimmungen

Art. 25 Abstandsvorschriften

*Grosser
Grenzabstand*

¹ Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten.

*Kleinbauten
und Anbauten²⁵*

² Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV²⁶ haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten.

[...]²⁷

³ Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV, deren Gesamthöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die eine Bodenfläche von maximal 10 m² überlagern, haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten.²⁸

*Unterirdische
Bauten und
Unterniveaubauten²⁹*

⁴ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten³⁰ haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 26 Geschlossene Bauweise

¹ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der maximalen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

² Das Zusammenbauen an einer Grenze ist nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.

Art. 27
Wohnen

Abstellplätze

¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:

freistehende Einfamilienhäuser	2	Plätze pro Haus
Reiheneinfamilienhäuser	1.5	Plätze pro Haus
Mehrfamilienhäuser	1	Platz pro Wohnung

² Ein Garagevorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.

³ Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über 1/2 Abstellplatz sind aufzurunden.

Andere Nutzungen

⁴ In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion.

[...] ³¹

⁵ [...] ³²

*Kinderwagen
Zweirad-
abstellplätze*

⁶ Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten³³ an gut zugänglichen Orten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen, und zwar mindestens 1 Kinderwagen- und 2 Zweiradabstellplätze pro Wohneinheit.

Art. 28

Kehrichtabstellplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten³⁴ sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen.

Art. 29

Kinderspielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten³⁵ sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten.

Art. 30

Antennenanlagen

¹ Antennenanlagen haben sich gut einzuordnen.

Art. 31 Aussichtsschutz

¹ Entlang des Aussichtsschutzes „Chorb – Kloster“ sind Hochbauten und Bepflanzungen jeglicher Art, die den freien Blick aufs Kloster behindern, untersagt.

IV. Mehrwertabgabe³⁶

Art. 31a Erhebung

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 31b Verwendung der Erträge

¹ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

V. Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkraftsetzung

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.³⁷

² [...] ³⁸

