



Kanton Zürich
Gemeinde Oberweningen

Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Fassung vom 11. Dezember 2014

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 11. Dezember 2014

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

Walter Surber

Der Gemeindeschreiber:

Kaspar Zbinden

Von der Baudirektion
genehmigt am: 30. März 2015

BDV Nr. 0452 / 15

Für die Baudirektion:

Christa Zimmerhagl

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Erlass	4
1.1	Zonenplan und Ergänzungspläne	4
2	Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	4
2.1	Bauzonen	4
2.2	Weitere Zonen	4
3	Kernzone K	5
3.1	Grundsatz	5
3.1.1	Zusätzliche Bewilligungspflicht	5
3.1.2	Umbau und Ersatzbauten	5
3.1.3	Grundmasse für Neubauten	5
3.1.4	Nutzweise	6
3.1.5	Gestaltung der Bauten	6
3.1.6	Fassadengestaltung	6
3.1.7	Dachform, Dacheindeckung	6
3.1.8	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	7
3.1.9	Umgebungsgestaltung	7
3.1.10	Reklameanlagen	7
3.1.11	Fachberatung	7
4	Wohnzonen	8
4.1	Wohnzone W1.1	8
4.1.1	Bauweise	8
4.1.2	Grundmasse	8
4.1.3	Nutzweise	8
4.1.4	Dachgestaltung	8
4.2	Wohnzone W1.3	9
4.2.1	Bauweise	9
4.2.2	Grundmasse	9
4.2.3	Nutzweise	9
4.2.4	Dachgestaltung	9
4.3	Wohnzone W1.9	10
4.3.1	Bauweise	10
4.3.2	Grundmasse	10
4.3.3	Nutzweise	10
4.3.4	Dachgestaltung	10

5	Wohn- und Gewerbezonen	11
5.1	Wohn- und Gewerbezone WG1.9	11
5.1.1	Grundmasse	11
5.1.2	Grenzabstand für Gewerbebauten	11
5.1.3	Nutzweise	11
5.1.4	Dachgestaltung	11
5.2	Wohn- und Gewerbezone WG2.4	12
5.2.1	Grundmasse	12
5.2.2	Grenzabstand für Gewerbebauten	12
5.2.3	Nutzweise	12
5.2.4	Dachgestaltung	12
6	Gewerbezone	13
6.1	Gewerbezone G	13
6.1.1	Grundmasse	13
6.1.2	Nutzweise	13
7	Freihaltezone F	13
8	Erholungszone E	13
9	Ergänzende Bauvorschriften	14
9.1	Bauweise	14
9.1.1	Offene oder geschlossene Bauweise	14
9.2	Grenz- und Gebäudeabstände	14
9.2.1	Grosser und kleiner Grundabstand	14
9.2.2	Mehrlängenzuschlag	14
9.2.3	Grenzbau für Hauptgebäude	14
9.2.4	Fassadenlänge bei Näherbau	14
9.2.5	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	14
9.3	Umgebungsgestaltung	14
9.3.1	Bepflanzung	14
9.3.2	Terrainveränderungen	14
9.4	Fahrzeugabstellplätze	15
9.5	Spiel- und Ruheflächen	15
9.6	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	15
9.7	Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	15
9.8	Aussenantennen	16
9.9	Gestaltungsplanpflicht	16
10	Arealüberbauungen	17
10.1	Mindestarealflächen	17
10.2	Nutzungszuschlag	17
10.3	Grenz- und Gebäudeabstände	17
10.4	Gebäudeabmessungen	17
10.5	Nutzungsverlagerungen	17
11	Inkrafttreten	17

1 Erlass

- 1 Die Gemeinde Oberweningen erlässt gestützt auf die §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).
- 2 Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind die Originalpläne des Zonenplanes 1:5'000 und des Kernzonenplanes 1:2'500 massgebend.
- 2 Der Kernzonenplan 1:2'500 geht dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.
- 3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

- 1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.
- 2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

2.1 Bauzonen

Zone		ES
Kernzone K	III	
Wohnzone W1.1	II	
Wohnzone W1.3	II	
Wohnzone W1.9	II	
Wohn- und Gewerbezone WG1.9	III	
Wohn- und Gewerbezone WG2.4	III	
Gewerbezone G	III	

2.2 Weitere Zonen

Zone		ES
Freihaltezone	F	-
Erholungszone	E	-

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.

3 Kernzone K

3.1 Grundsatz

- 1³ Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung der Eigenart und ermöglichen die qualitätsvolle Weiterentwicklung des gewachsenen Ortskerns.
- 2³ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Die einschlägigen Inventare sind zu berücksichtigen.

3.1.1 Zusätzliche Bewilligungspflicht

- 1 Renovationen, Veränderungen an Fenstern und Türen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

3.1.2 Umbau und Ersatzbauten

- 1³ Die ortsbaulich prägenden Gebäude oder Gebäudeteile (im Kernzonenplan dunkelblau dargestellt) dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung, Ausbildung der Fassaden) ungeachtet von Ausnutzungsüberschreitungen und Abstandsvorschriften umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes oder des Gewässerraumes liegt.
- 2³ Die im Kernzonenplan hellblau dargestellten Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Absatz 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.
- 3 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
- 4 Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen nur durch Neubauten gemäss Ziffer 3.1.3 ersetzt werden.

3.1.3 Grundmasse für Neubauten

- | | | |
|--|-------------------------------------|-------|
| ³ Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge | max. m | 30.00 |
| Grenzabstand für Hauptgebäude | | |
| - grosser Grundabstand | min. m | 8.00 |
| - kleiner Grundabstand | min. m | 4.00 |
| ³ Baumassenziffer für Hauptgebäude | max. m ³ /m ² | 2.60 |
| Baumassenziffer für Besondere Gebäude | max. m ³ /m ² | 0.50 |
| ³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾ | max. m ³ /m ² | 0.10 |
| ³ Gebäudehöhe | max. m | 7.50 |
| ³ Firsthöhe | max. m | 7.50 |
- 2 Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4.00 m.
- 3 Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäudelänge nicht.

¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

3.1.4 Nutzweise

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

3.1.5 Gestaltung der Bauten

- 1 Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen; sie wahren damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes.
- 2³ Verglaste Balkone, Veranden und Wintergärten haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Filigrane Konstruktionen und eine dezente Farbgebung sind Voraussetzung. Entlang der Dorfstrasse ist nur eine rückwärtige Anordnung gestattet. Zudem dürfen die Bauten von der Dorfstrasse aus nur bedingt einsehbar sein.

3.1.6 Fassadengestaltung

- 1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.
- 2¹ Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Kunststoff-, Glas- und Metallverarbeitungen können bewilligt werden, sofern diese gestalterisch ins Ortsbild passen.
- 3¹ Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fenster, Fensterläden oder ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.
- 4³ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. Sie sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten mit Sprossenteilung zu versehen.
- 5³ Die Fenster sind mit Einfassungen aus Holz, Stein oder aus Kunststein zu umrahmen. Andere Materialien können bewilligt werden, wenn sich diese harmonisch ins Ortsbild einpassen.
- 6³ Vorspringende Balkone sind bei Neu-, Um- und Ersatzbauten nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen. Laubengänge sind auch giebelseitig zulässig, wenn sie nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

3.1.7 Dachform, Dacheindeckung

- 1 Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- 2 Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° - 50° a.T. zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Aufschieblinge gestattet.
- 3 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6.00 m nicht übersteigt, sind auch Sattel- und Schleppdächer und angebaute Pultdächer mit geringerer Neigung gestattet.
- 4 Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- 5 Für Besondere Gebäude und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude mit einer max. Höhe von 6.00 m sind, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

- 6 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.

3.1.8 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

- 1³ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppegauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.
- 2 Die Frontflächen von Schleppegauben sind als liegende Rechtecke, diejenigen von Giebellukarnen als stehende Rechtecke zu gestalten.
- 3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.
- 4³ Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m² Glasfläche sind in der Regel nur im 1. Dachgeschoss erlaubt. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Lichtbänder sind bei guter Gestaltung und Einordnung in die Dachfläche im 2. Dachgeschoss zulässig.
- 5³ Pro Dachfläche darf nur eine Art und Grösse von Dachflächenfenstern erstellt werden.
- 6³ Auf derselben Dachfläche dürfen nur gleiche Arten von Dachaufbauten erstellt werden.
- 7 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinien reichen.
- 8³ Im Maximum darf die Summe aller Frontflächen ein Fünfzehntel der jeweiligen Dachflächenansicht erreichen.
- 9³ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 10 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 11 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 12³ Solaranlagen sind gestattet, sofern hinsichtlich Umfang, Anordnung und Materialien die Interessen des Ortsschutzbildes gewahrt bleiben.

3.1.9 Umgebungsgestaltung

- 1³ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist weit möglichst zu erhalten.
- 2 Es dürfen nur ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

3.1.10 Reklameanlagen

- 1³ Reklameanlagen sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Neue Leuchtreklamen sind, ausgenommen entlang der Wehntalerstrasse, nicht gestattet.

3.1.11 Fachberatung

- ³ Der Gemeinderat kann für architektonische und gestalterische Beurteilungen von Bauvorhaben in der Kernzone einen ausgewiesenen Fachberater beiziehen.

4 Wohnzonen

4.1 Wohnzone W1.1

4.1.1 Bauweise

Die Wohnzone W1.1 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt.

4.1.2 Grundmasse

Gebäudehöhe	max. m	4.50
Firsthöhe	max. m	5.00
Gebäudelänge	max. m	25.00
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.10
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.10
Freiflächenziffer	min. %	30
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	10.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

³Besondere Gebäude, die mehr als 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen, werden für die Gebäudelänge und Berechnungen des Mehrlängenzuschlags mitgerechnet.

¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

4.1.3 Nutzweise

³Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.

4.1.4 Dachgestaltung

- 1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig.
- 2 ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- 3 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.

4.2 Wohnzone W1.3

4.2.1 Bauweise

Die Wohnzone W1.3 ist für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- und Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt.

4.2.2 Grundmasse

Gebäudehöhe	max. m	4.50
Firsthöhe	max. m	5.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.00
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.30
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.10
Freiflächenziffer	min. %	30
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	10.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

4.2.3 Nutzweise

³Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.

4.2.4 Dachgestaltung

Es gelten dieselben Dachgestaltungsvorschriften wie in der Wohnzone W1.1, Ziffer 4.1.4.

4.3 Wohnzone W1.9

4.3.1 Bauweise

Die Wohnzone W1.9 ist für eine Überbauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt.

4.3.2 Grundmasse

Gebäudehöhe	max. m	7.50
³ Firsthöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.90
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15
Freiflächenziffer	min. %	25
Grenzabstand für Hauptgebäude		
- grosser Grundabstand	min. m	10.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

4.3.3 Nutzweise

³Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig, die sich mit dem Wohnen vertragen.

4.3.4 Dachgestaltung

- 1 ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.
- 2 Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- 3 ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- 4 Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.
- 5 ³ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.
- 6 ³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

5 Wohn- und Gewerbebezonen

5.1 Wohn- und Gewerbezone WG1.9

5.1.1 Grundmasse

Gebäudehöhe	max. m	7.50
³ Firsthöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	30.00
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	1.90
³ Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	0.70
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15
Freiflächenziffer	min. %	20
Grenzabstand für Hauptgebäude		
³ - grosser Grundabstand	min. m	8.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

5.1.2 Grenzabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.

5.1.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.

5.1.4 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.
- Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.
- ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.
- ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

5.2 Wohn- und Gewerbezone WG2.4

5.2.1 Grundmasse

Gebäudehöhe	max. m	10.50
³ Firsthöhe	max. m	7.50
Gebäudelänge	max. m	40.00
³ Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohn- und/oder gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	2.40
³ Zusätzliche Baumasse für Gebäude(-teile) mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	0.70
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50
³ Baumassenziffer für verglaste Vorbauten ¹⁾	max. m ³ /m ²	0.15
Freiflächenziffer	min. %	20
Grenzabstand für Hauptgebäude		
³ - grosser Grundabstand	min. m	8.00
- kleiner Grundabstand	min. m	5.00

¹⁾ Für verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 ABV).

5.2.2 Grenzabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, die eine Gebäudehöhe von 5.00 m nicht überschreiten, kann der grosse Grundabstand bis auf 5.00 m herabgesetzt werden.

5.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens mässig störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen.

5.2.4 Dachgestaltung

- ¹ Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer zu erstellen.
- Die Dachneigung hat 30° - 45° a.T. zu betragen.
- ³ Für Besondere Gebäude sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.
- Kuppel-, Tonnen- und andere Runddächer sind nicht gestattet.
- ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf das erste Dachgeschoss beschränkt.
- ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen höchstens 1.00 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

6 Gewerbezone

6.1 Gewerbezone G

6.1.1 Grundmasse

³ Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.50
Gebäudehöhe	max. m	12.00
³ Firsthöhe	max. m	7.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	100.00
Grundabstand für Hauptgebäude	min. m	5.00

6.1.2 Nutzweise

In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie von Dienstleistungsbetrieben gestattet.

7 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.

8 Erholungszone E

- 1 Die Erholungszone E dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.
- 2 Zulässig sind Bauten mit höchstens 5.00 m Gebäudehöhe, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.
- 3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.

9 Ergänzende Bauvorschriften

9.1 Bauweise

9.1.1 Offene oder geschlossene Bauweise

- 1 In der Wohnzone W1.1 sind die Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.
- 2 In den anderen Bauzonen dürfen Gebäude in geschlossener Überbauung erstellt werden.

9.2 Grenz- und Gebäudeabstände

9.2.1 Grosser und kleiner Grundabstand

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

9.2.2 Mehrlängenzuschlag

- 1³ Der kleine Grundabstand erhöht sich, in den Wohnzonen W1.1, W1.3 und W1.9 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG1.9 und WG2.4, um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.00 m, jedoch höchstens bis auf das Mass des grossen Grundabstandes.

9.2.3 Grenzbau für Hauptgebäude

- 1 In der Wohnzone W1.1 ist der Grenzbau für Hauptgebäude untersagt.
- 2 In den anderen Bauzonen dürfen Hauptgebäude gemäss PBG auf die Grenze gestellt werden, sofern angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

9.2.4 Fassadenlänge bei Näherbau

- 1³ Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden deren massgebliche Fassadenlängen zusammengerechnet.

9.2.5 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 min. 2.50 m.

9.3 Umgebungsgestaltung

9.3.1 Bepflanzung

Wo dies die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschwert, kann der Gemeinderat Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen einheimischer Art verlangen.

9.3.2 Terrainveränderungen

- 1² Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder 2.00 m aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 2³ Die Freilegung von Untergeschossen darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.
- 3³ Stützmauern ab einer Höhe von 2.0 m müssen abgestuft (mit bepflanztem Podest) oder deutlich abgetreppert werden.

- 4³ In der Kernzone sind nur minimale Terrainveränderungen zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

9.4 Fahrzeugabstellplätze

- 1² Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

Wohnungen bis 2 Zimmer	1 PP pro Wohneinheit
Wohnungen > 2 Zimmern	1.5 PP pro Wohneinheit
Einfamilienhäuser	2 PP pro Wohneinheit

Andere Nutzungen:

Bei anderen Bauten und Anlagen (Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie) wird der Parkplatzbedarf fallweise aufgrund der jeweils gültigen kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes bestimmt.

- 2² Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind pro Gebäude aufzurunden.
- 3² Bei Mehrfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gruppenüberbauungen ist zusätzlich pro vier Wohneinheiten ein Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.
- 4² In der Kernzone gilt bei Neubauten und wo es die Platzverhältnisse zulassen Art. 9.4 Ziffer 1. Ansonsten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach dem Verkehrsaufkommen.
- 5 Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
- 6 In den Wohnzonen W1.1 und W1.3 werden Garagenvorplätze als Fahrzeugabstellplätze angerechnet.
- 7³ In der Kernzone sind die Fahrzeugabstellplätze wo möglich in Gebäuden oder unterirdisch vorzusehen.

9.5 Spiel- und Ruheflächen

- 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.
- 2³ Sie haben eine Fläche von 10.00 m² pro 200 m³ Baumasse für Wohngebäude aufzuweisen.

9.6 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

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

9.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung

- 1 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Oberweningen.
- 2² Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

9.8 Aussenantennen

- 1³ Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.
- 2³ Die Bewilligungspflicht von Aussenantennen bestimmt sich nach § 1 lit. i BVV. In der Kernzone ist jegliche Art von Aussenantennen bewilligungspflichtig.

9.9 Gestaltungsplanpflicht

³Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete "Pünt" und "Unterdorf" gilt im Hinblick auf einen wirkungsvollen Lärmschutz und eine qualitativ gute Überbauung, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

10 Arealüberbauungen

³ § 71 Abs. 2 PBG umschreibt die Anforderungen an eine Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, welche der kommunalen Baubehörde einen Ermessens- und Entscheidungsspielraum gewährt. Mit dem Reglement "Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 PBG" wurden die Anforderungen für Arealüberbauungen in der Gemeinde Oberweningen definiert und verbindlich festgelegt.

10.1 Mindestarealflächen

In der Wohnzone W1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m²; in der Wohnzone W1.9 und in den Wohn- und Gewerbezononen WG1.9 und WG2.4 4'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

10.2 Nutzungszuschlag

Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

10.3 Grenz- und Gebäudeabstände

- 1 Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.
- 2 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte nach § 270 Absatz 3 PBG.

10.4 Gebäudeabmessungen

- 1 ³ Die zonengemässe Gebäudehöhe darf nicht erhöht werden.
- 2 ³ Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

10.5 Nutzungsverlagerungen

Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von einem Zehntel zulässig.

11 Inkrafttreten

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung der Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 31. März 1984.

Teilrevision 1995, von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juli 1995

Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3303 genehmigt

¹ Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. Dezember 2001

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/418/2002 vom 30. April 2002 genehmigt

² Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Mai 2004

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/1286/2004 am 20. Dezember 2004 genehmigt

³ Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Dezember 2014 von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0452/15 am 30. März 2015 genehmigt