



GEMEINDE **Kanton Zürich**
SCHÖFLISDORF

Fassung für die öffentliche Auflage

Revision Bau- und Zonenordnung

Vorschriften (neu) Lesehilfe

Kloten, 15. April 2026 / sd.1002 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Schöfflisdorf
Gossweiler Ingenieure AG
1.3

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	04.04.2024	Kie	Entwurf
1.1	23.09.2024	Hem	Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.2	22.09.2025	Gul / Saf	Fassung für die 2. kantonale Vorprüfung
1.3	15.04.2026	Hem	Fassung für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	5
1.1	Zonen und Ergänzungspläne	5
2	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	5
3	Mehrwertausgleich	6
3.1	Verzicht auf Mehrwertausgleich	6
4	Kernzone K	6
4.1	Zweck	6
4.2	Nutzweise	6
4.3	Umbau und Ersatzbau	6
4.4	Grundmasse für Neubauten	7
4.5	Besonders gute Projekte	7
4.6	Stellung und Gestaltung der Bauten	7
4.7	Fasadengestaltung	7
4.8	Dachform, Dacheindeckung	8
4.9	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte	8
4.10	Wintergärten	9
4.11	Umgebungsgestaltung	9
4.12	Reklameanlagen	9
4.13	Besondere Nutzungsanordnung	9
4.14	Zusätzliche Bewilligungspflicht	9
4.15	Fachberatung	9
5	Wohnzonen	10
5.1	Grundmasse	10
5.2	Wohnzone W 1.2 und W 1.3	10
5.3	Wohnzone W 1.6	10
5.4	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9	11
6	Zone für öffentliche Bauten öB	12
6.1	Grundmasse	12
7	Freihaltezone F	12
8	Erholungszone E	12
9	Abstände	13
9.1	Grenz- und Gebäudeabstände	13
10	Weitere Bauvorschriften	14
10.1	Fahrzeugabstellplätze	14
10.2	Parkierung für Dritte gegen Entgelt	15
10.3	Spiel- und Ruheflächen	15
10.4	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder	15
10.5	Terrainveränderungen	15
10.6	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	15
10.7	Kehrrichtbeseitigung und Kompostierung	15

10.8	Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern	16
10.9	Siedlungsökologie	16
10.10	Naturgefahren	16
10.11	Objektschutz	16
11	Arealüberbauung	17
11.1	Mindestarealflächen	17
11.2	Nutzungszuschlag	17
11.3	Grenz- und Gebäudeabstände	17
12	Schlussbestimmungen	17
12.1	Inkrafttreten	17
13	Anhang	18
13.1	Planungs- und Baugesetz (PBG)	18
13.2	Allgemeine Bauverordnung (ABV)	18
13.3	Bauverfahrensverordnung (BVV)	19
13.4	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB)	19

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Schöfflisdorf erlässt, gestützt auf die [Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 \(PBG\) mit den seitherigen Änderungen \(und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht\)](#), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

1.1 Zonen und Ergänzungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen [sind der Zonenplan 1:5000](#), der Kernzonenplan [1:2'000](#) und der Waldabstandslinienplan 1:500 massgebend.

² [Der Kernzonenplan 1:2'000 und der Waldabstandslinienplan 1:500 gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor.](#)

2 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürzung*	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone 1.2	W 1.2	II
Wohnzone 1.3	W 1.3	II
Wohnzone 1.6	W 1.6	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 1.9	WG 1.9	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	II
Freihaltezone	F	-/-
Erholungszone	E	

* Zonenbezeichnung inkl. Angabe der zulässigen Baumassenziffer

3 Mehrwertausgleich

3.1 Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

4 Kernzone K

4.1 Zweck

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des historischen Ortskerns. Sie soll ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten ermöglichen und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleisten.

4.2 Nutzweise

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

4.3 Umbau und Ersatzbau

¹ Die im Kernzonenplan 1:2'000 als "ortsprägende Bauten" bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernehmen:

- Lage
- Grundriss
- Kubische Gestaltung
- Dachform und Firstrichtung
- Ausbildung der Fassaden

² Bei Ersatz- und Umbau können bei im Kernzonenplan 1:2'000 als "ortsprägende Bauten" bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile geringfügige Abweichungen über die Länge, das Gebäudeprofil, die Lage der Bauten und das Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, insofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

³ Die im Kernzonenplan als "weitere ortsprägende Bauten" gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Ziffer 4.4 ersetzt werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Ziffer 4.4 ersetzt werden.

⁵ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

4.4 Grundmasse für Neubauten

¹ Zone		K
Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Fassadenhöhe	max. m	7.50
Gebäuelänge	max. m	30
Grosser Grundabstand	min. m	8
Kleiner Grundabstand	min. m	4
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.30
Baumassenziffer für Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV	max. m ³ /m ²	0.50

² Für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.

³ Die Abstandsverschärfung nach § 14 Abs. 1 BBV II findet keine Anwendung.

⁴ Für landwirtschaftlich genutzte Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäuelänge nicht.

4.5 Besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein Fachgutachten begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Grundmasse und das Erscheinungsbild bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

4.6 Stellung und Gestaltung der Bauten

¹ Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die ortsübliche Bauweise einzuordnen; sie haben damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

² Das Bauen bis an die Strassengrenze kann erlaubt oder angeordnet werden, wenn dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

4.7 Fassadengestaltung

¹ Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen.

² Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

³ Türen, Tore, Balkonbrüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden und Gebäudeteile sind in Holz oder ähnlich wirkenden Materialien zu fertigen.

⁴ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.

⁵ Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten können Sprossenfenster verlangt werden, wenn es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.

⁶ Balkone dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.

4.8 Dachform, Dacheindeckung

¹ Dachform und -neigung von Hauptgebäuden sowie Hauptfirstrichtungen müssen mit den Gebäuden der näheren Umgebung harmonisieren.

² Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40 bis 50 Grad zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.

³ Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV und für landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude, deren grösste Höhe 6 m nicht übersteigt, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

⁴ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁵ 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.

4.9 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Form, Material und Farbe harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

² Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

³ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.60 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

⁴ Auf derselben Dachfläche sind pro Dachgeschoss gleiche Arten von Dachaufbauten und Dachfenstern gestattet.

⁵ Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1 m (im Lot) unter die Firstlinie reichen.

⁶ Die Summe aller Frontflächen von Dachaufbauten muss möglichst gering sein; im Maximum darf sie 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen. Dachflächenfenster werden nicht mitgerechnet.

⁷ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁸ Die horizontale Projektion des Dachausschnittes für Dacheinschnitte darf max. 6 m² betragen.

⁹ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf pro Dachseite höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

4.10 Wintergärten

Wintergärten im Erdgeschoss, verglaste Balkone und Veranden sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich gut in die Umgebung einordnen.

4.11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebung und das **massgebende** Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

² Gebäude sind nach der ortsüblichen Weise ins Terrain einzufügen.

³ Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzungen und Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten.

⁴ Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.12 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten

4.13 Besondere Nutzungsanordnung

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.

4.14 Zusätzliche Bewilligungspflicht

¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, die Erstellung von Aussenantennen sowie die Nutzweise des Umschwunges sind bewilligungspflichtig.

² Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.15 Fachberatung

¹ Der Gemeinderat steht den Bauherren in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung.

² Die Gemeinde kann zu diesem Zweck Berater beiziehen und Fachgutachten erstellen lassen.

5 Wohnzonen

5.1 Grundmasse

Zone		W 1.2	W 1.3	W 1.6
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1	1
Vollgeschosse	max.	1	1	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	2
Fassadenhöhe	max. m	4.80	4.80	8.10
Gebäuelänge	max. m	20	25	25
Grosser Grundabstand	min. m	12	10	10
Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	5
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.20	1.30	1.60
Baumassenziffer für Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30
Grünflächenziffer	min. %	30	30	25

5.2 Wohnzone W 1.2 und W 1.3

5.2.1 Nutzweise

Es sind nur Wohnungen und nicht störende Betriebe gestattet.

5.2.2 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25 bis 50 Grad zulässig. Der First soll in der Regel parallel zum Hang stehen.

² Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

5.3 Wohnzone W 1.6

5.3.1 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung darf max. ein Geschoss für nichtstörende Betriebe genutzt werden.

5.3.2 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

² Die Dachneigung hat 30 bis 45 Grad zu betragen.

³ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

5.4 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9

5.4.1 Nutzweise

Neben Wohnungen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

5.4.2 Grundmasse

Zone		WG 1.9
Vollgeschosse	max.	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Fassadenhöhe	max. m	8.10
Gebäudelänge	max. m	30
Grosser Grundabstand	min. m	10
Kleiner Grundabstand	min. m	5
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Wohnnutzung	max. m ³ /m ²	1.90
Zusätzliche Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung	max. m ³ /m ²	0.40
Baumassenziffer für Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV	max. m ³ /m ²	0.30
Grünflächenziffer	min. %	20

5.4.3 Grundabstand für Gewerbebauten

Für dauernd gewerblich genutzte, massive Gebäudeteile im Erdgeschoss, die eine Fassadenhöhe von 4 m nicht überschreiten, kann der Grundabstand allseitig bis auf 3.5 m herabgesetzt werden

5.4.4 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

² Die Dachneigung hat bei Satteldächern 20 bis 45 Grad zu betragen.

³ Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

6 Zone für öffentliche Bauten öB

6.1 Grundmasse

¹ Zone		öB
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Vollgeschosse	max.	3
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1
Fassadenhöhe	max. m	10.50
Grundabstand, allseitig	min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

7 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften 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 höchstens eingeschossige Bauten mit einer Fassadenhöhe von maximal 3.30 m, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.

³ Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mind. 6 m.

9 Abstände

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

9.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ 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.

² Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde den grossen und kleinen Grundabstand.

9.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich bei Hauptgebäuden in den Wohnzonen W 1.2, W 1.3 und W 1.6 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9 um 1/4 der Gebäudemehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m.

² In der Kernzone K, in der Zone für öffentliche Bauten öB und in der Erholungszone E kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

³ Reduziert sich der Gebäudeabstand von benachbarten Hauptgebäuden auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Hauptgebäuden im Sinne von § 27 Abs. 3 ABV zusammengerechnet.

9.1.3 Grenzbau für Hauptbauten / Geschlossene Überbauung

Der Grenzbau von Hauptgebäuden respektive die geschlossene Überbauung ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

9.1.4 Reduzierter Grundabstand und Grenzbau für Klein- und Anbauten

¹ In den Wohnzonen W 1.2 und W 1.3 gilt bis zu einer Gebäudelänge von max. 8 m ohne nachbarliche Zustimmung ein reduzierter Grundabstand von 3.50 m. Für einen Grundabstand von unter 3.50 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft erforderlich.

² In der Wohnzone W 1.2 ist der Anbau von Anbauten an Hauptgebäude bis zu einer Gebäudelänge von 25.00 m gestattet. Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden mit Anbauten sowie das Verbinden von zwei Hauptgebäuden mit ausserliegenden Anbauten ist bis zu einer Gebäudelänge von 50.00 m gestattet. Pro Grundstück darf eine Gebäudelänge von 25.00 m nicht überschritten werden.

³ In den übrigen Zonen gilt für Klein- und Anbauten ein Grundabstand von 1.75 m.

9.1.5 Abstand an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie

¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.50 m gegenüber Wegen einzuhalten. Für unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten beträgt der Abstand mindestens 3.50 m.

² In der Kernzone sind Abweichungen auf Basis von Art. 4.6 Abs. 2 zulässig.

9.1.6 Abstand von Klein- und Anbauten mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet für Klein- und Anbauten keine Anwendung.

9.1.7 Abstandsfreie Gebäude

¹ Für Gebäude gemäss § 269 PBG gilt ein Grundabstand von mind. 1 m.

² Wird dieser Abstand unterschritten, ist die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft erforderlich.

10 Weitere Bauvorschriften

10.1 Fahrzeugabstellplätze

¹ Es sind mindestens folgende Abstellplätze zu erstellen:

Nutzungsart	Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte	Abstellplätze für Besuchende und Kundschaft
Mehrfamilienhaus, pro Wohnung	1 Abstellplatz pro 80 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung	10 % der Abstellplätze für Bewohnende, mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Wohnungen
Einfamilienhaus	2 Abstellplätze	1 Abstellplatz
Gastbetriebe (Restaurants, Café)	1 Abstellplatz pro 40 Sitzplätze	1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätze
Verkaufsgeschäfte	1 Abstellplatz pro 150 m ² mBGF* ¹	1 Abstellplatz pro 30 m ² mBGF* ¹ 1 Abstellplatz pro 70 m ² Ladenfläche (Nicht-Lebensmittel)
Dienstleistungen / Gewerbe	1 Abstellplatz pro 80 m ² mBGF* ¹	1 Abstellplatz pro 100 m ² mBGF* ¹ (publikumsorientierte DL-Betriebe* ²) 1 Abstellplatz pro 300 m ² mBGF* ¹ (nicht publikumsorientierte DL-Betriebe* ² , Gewerbe)

*¹ massgebliche Bruttogeschossfläche

*² Dienstleistungsbetriebe

² Bruchteile von Abstellplätzen ab 0.5 sind aufzurunden.

³ Bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen richtet sich der Pflichtbedarf der Bauten und Anlagen nach der jeweils gültigen VSS-Norm.

⁴ Abstellplätze und ihre Zufahrten sollen die umgebende Grünfläche nicht schmälern. Sie sind womöglich mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

⁵ In der Kernzone K ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen. In der Regel sind die Fahrzeugabstellplätze in Gebäuden oder auf dem nicht der Strasse zugewandten Grundstückteil vorzusehen.

10.2 Parkierung für Dritte gegen Entgelt

Gewerblich genutzte Parkieranlagen für Personenfahrzeuge (Parkierung gegen Entgelt), die nicht durch eine Nutzung auf dem Gemeindegebiet begründet sind oder dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nicht zulässig.

10.3 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.

² Sie haben eine Fläche von **mindestens 20 % der massgeblichen Bruttogeschossfläche** aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

10.4 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Fahrräder und Motorräder bereitzustellen. **Pro Zimmer ist ein Abstellplatz zu erstellen.** Für andere Nutzungen richtet sich die **Bedarfsermittlung nach der jeweils gültigen VSS-Norm.**

² Bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen.

10.5 Terrainveränderungen

¹ Das **massgebende** Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, entlang von Gebädefassaden um höchstens 1 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

² In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

10.6 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf, ausser in der Kernzone, gesamthaft max. 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird ein Vollgeschoss durch ein anrechenbares Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Abs. 1 nicht.

10.7 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung

¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Verordnung über die Abfallbewirtschaftung der Gemeinde Schöfflisdorf.

² Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebauten ist bei der Umgebungsgestaltung ein Standort für die Kompostierung von Gartenabraum und kompostierbaren Küchenabfällen vorzusehen und zu erstellen.

10.8 Umgebungsgestaltung bei Mehrfamilienhäusern

¹ In den Wohnzonen ist bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern der Umschwung differenziert zu gestalten.

² Die Umgebung soll in Bereiche mit Pflanzgärten, individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen und gemeinsam nutzbare Einrichtungen sowie Anlagen (Spielflächen und -plätze, Hobby- und Freizeiträume, Grillplatz usw.) aufgeteilt werden.

10.9 Siedlungsökologie

¹ Der Baumbestand, Gebüschgruppen und Hecken sind nach Möglichkeit zu erhalten. Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Ersatzpflanzungen verlangt werden.

² Zur Sicherstellung einer befriedigenden Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.

10.10 Naturgefahren

Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

10.11 Objektschutz

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertigkeiten durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

11 Arealüberbauung

11.1 Mindestarealflächen

In der Wohnzone W 1.2 und W 1.3 beträgt die Mindestarealfläche 3'000 m²; in der Wohnzone W 1.6 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9 4'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

11.2 Nutzungszuschlag

Die Baumassenziffer kann um höchstens 1/10 erhöht werden.

11.3 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.

12 Schlussbestimmungen

12.1 Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

² Von der Baudirektion des Kantons Zürich am xx. Monat 20xx mit Beschluss Nr. xx/xxxx genehmigt. Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung xx. Monat 20xx.

13 Anhang

13.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

1. Abschnitt: Die Bauvorschriften	
A. Allgemeine Bestimmungen	§ 218-232 a PBG
B. Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§ 233-249 PBG
C. Die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen	
I. Die Grundregeln	§ 250-253 a PBG
II. Die Nutzungsziffern	§ 254-259 PBG
III. Die Abstände	§ 260-274 PBG
D. Anforderungen an Gebäude und Räume	§ 295-306 PBG
E. Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307-308 PBG

2. Abschnitt: Das baurechtliche Verfahren	
A. Das Baugesuch	§ 309-314 PBG
B. Die Wahrung von Ansprüchen	§ 315-317 PBG
C. Der baurechtliche Entscheid	§ 318-322 PBG
D. Vorentscheide	§ 323-324 PBG
E. Vereinfachtes Verfahren	§ 325-325 a PBG
F. Die Bauarbeiten	§ 326-328 PBG
G. Elektronische Verfahrensführung	§ 328 a-328 g PBG

13.2 Allgemeine Bauverordnung (ABV)

I. Allgemeine Begriffe	§ 1-7 ABV
II. Die Arealüberbauung	§ 8 ABV
III. Die Nutzungsziffern	§ 9-16 ABV
IV. Besondere Nutzungsanordnungen	§ 17-20 ABV
V. Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes	§ 21-26 ABV
VI. Die Fassadenlänge	§ 27 ABV
VII. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite	§ 28 ABV
VIII. Das Untergeschoss	§ 29 ABV
XI. Besondere Begriffe	§ 30-33 a

13.3 Bauverfahrensverordnung (BVV)

I. Bewilligungspflicht	§ 1-2 BVV
II. Meldepflicht	§ 2 a-2 e BVV
III. Baugesuch	§ 3-6 BVV
IV. Zuständigkeiten und Koordination	§ 7-12 b BVV
V. Anzeigeverfahren	§ 13-18 BVV
VI. Beschleunigte kantonale Beurteilungen	§ 19 BVV
VII. Elektronische Plattform für Baugesuche	§ 19 a-19 c BVV
VIII. Verschiedene Bestimmungen	§ 20-24 BVV

13.4 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB)

II. Pflanzen von Bäumen	§ 169-174bis EG ZGB
-------------------------	---------------------