



Kanton Zürich
Gemeinde Schleinikon

Fassung für die öffentliche Auflage

Revision Bau- und Zonenordnung

Vorschriften (neu) Lesehilfe

Kloten, 31. März 2026 / sk.1002.2 / Saf



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 Schleinikon
Gossweiler Ingenieure AG
3.0

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	24.04.2025	Saf	Fassung für die kant. Vorprüfung
2.0	06.11.2025	Saf	Fassung für die 2. kant. Vorprüfung
3.0	31.03.2026	Hem	Fassung für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	5
1.1	Zonen und Ergänzungspläne	5
2	Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	5
2.1	Bauzonen	5
3	Mehrwertausgleich	6
3.1	Verzicht auf Mehrwertausgleich	6
4	Kernzone K I und K II	6
4.1	Allgemeine Bestimmungen	6
4.1.1	Zweck	6
4.1.2	Anforderungen	6
4.1.3	Nutzweise	6
4.2	Um- oder Ersatzbauten	6
4.2.1	Bauweise, Stellung, Abmessung und Erscheinungsbild	6
4.2.2	Abweichungen	7
4.2.3	Umnutzung von Ökonomiebauten	7
4.3	Neu- und Anbauten	7
4.3.1	Grundmasse	7
4.3.2	Fassadenbereiche	7
4.3.3	Stellung von Neu- und Anbauten	7
4.3.4	Dachgestaltung - Grundsatz	8
4.3.5	Dachgestaltung - Dachaufbauten, Dachflächenfenster	8
4.3.6	Fasadengestaltung - Grundsatz	9
4.3.7	Fasadengestaltung - Fenster und Beschattungselemente	9
4.3.8	Fasadengestaltung – Anbauten / Vorspringende Gebäudeteile	9
4.3.9	Umgebung	9
4.4	Gemeinsame Bestimmungen	10
4.4.1	Abstellplätze / Tiefgaragenrampen	10
4.4.2	Reklameanlagen	10
4.4.3	Fachberatung	10
5	Wohnzonen	11
5.1	Grundmasse	11
5.2	Nutzweise, Immissionen	11
5.3	Dachgestaltung	11
6	Zone für öffentliche Bauten öB	11
7	Ergänzende Vorschriften	11
7.1	Bauweise und Abstände	11
7.1.1	Grenzbau	11
7.1.2	Abstand an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	11
7.1.3	Wohnhygiene bei Näherbau	11
7.2	Umgebungsgestaltung	12

7.2.1	Siedlungsökologie	12
7.2.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung	12
7.2.3	Terrainveränderungen	12
7.2.4	Spiel- und Ruheflächen	12
7.3	Abstellplätze und -flächen	13
7.3.1	Fahrzeugabstellplätze	13
7.3.2	Parkierung für Dritte gegen Entgelt	13
7.3.3	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	13
7.3.4	Naturgefahren	13
8	Arealüberbauungen	14
8.1	Mindestarealflächen	14
8.2	Gebäudelängenzuschlag	14
9	Inkrafttreten	14

Gemeinde Schleinikon

Bau- und Zonenordnung

vom **xx.xx.xxxx**

1 Erlass

Die Gemeinde Schleinikon 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.

1.1 Zonen und Ergänzungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5'000, die Gewässerabstandslinienpläne 1:500 und der Kernzonenplan 1:1'000 massgebend.

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

2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Art. 2.1 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

Neue Zonenbezeichnung	Code	ES
Kernzone I	K I	III
Kernzone II	K II	II
Wohnzone	W	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	III
Freihaltezone	F	-
Landwirtschaftszone	L	-

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 I und K II

4.1 Allgemeine Bestimmungen

4.1.1 Zweck

¹ Die Vorschriften für die Kernzone I bezwecken die Erhaltung von Eigenart und Einheit der Dorfkerne mit ihrer Bebauungs- und Aussenraumstruktur sowie dessen sorgfältige Weiterentwicklung und Ergänzung mit Bauten und Anlagen.

² Die Kernzone II bezweckt eine qualitätsvolle Einordnung in die bestehende Bebauungs- und Aussenraumstruktur im Übergangsbereich zwischen der Kernzone I und der angrenzenden Landwirtschaftszone.

4.1.2 Anforderungen

Bauliche Veränderungen in den Kernzonen sollen bezüglich Lage und Anordnung, Stellung und Orientierung, Massstäblichkeit und Gliederung einen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung der charakteristischen Bebauungs- und Freiraumstruktur leisten.

4.1.3 Nutzweise

¹ In der Kernzone K I sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

² In der Kernzone K II sind neben Wohnnutzungen nur nichtstörende Nutzungen zulässig.

4.2 Um- oder Ersatzbauten

4.2.1 Bauweise, Stellung, Abmessung und Erscheinungsbild

Ortsprägende Bauten

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

- Volumetrie mit Gebäudelänge- und breite
- First- und Traufhöhe
- Dachneigung
- Stellung und Ausbildung der Fassaden
- Orientierung (Adressierung)

Punktierte Gebäude

² Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch

Neubauten gemäss Art. 4.3 ersetzt werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Übrige Gebäude

³ Die übrigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgebaut, ersetzt oder neu erstellt werden. Sie dürfen gemäss Art. 4.3 (Neu- und Anbauten) neu aufgebaut werden.

Dachaufbauten

⁴ Für Dachaufbauten gelten die Neubauvorschriften gemäss Art. 4.3.

4.2.2 Abweichungen

¹ Beim Ersatz- und Umbau können geringfügige Abweichungen über die Länge, die Lage, das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild der Baute bewilligt oder angeordnet werden, insofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen ist.

² Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können gestützt auf ein durch die örtliche Baubehörde einzuholendes Fachgutachten bei im Kernzonenplan als "ortsprägende Bauten" bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile begründete Abweichungen von den Bestimmungen über Lage, Grundriss und Firstrichtung bewilligt werden.

4.2.3 Umnutzung von Ökonomiebauten

Bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden dürfen bis zu 80 % des bestehenden Bauvolumens für Wohnen oder Gewerbe umgenutzt werden.

4.3 Neu- und Anbauten

4.3.1 Grundmasse

Für Neu- und Anbauten gelten folgende Grundmasse:

Zone		K I	K II
Fassadenhöhe	max. m	7.5	7.5
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0
Gebäudelänge	max. m	25.0	20.0
Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0

4.3.2 Fassadenbereiche

¹ Die wesentlichen Fassadenbereiche und deren Materialisierung sind zu übernehmen.

² Es können geringfügige Abweichungen von der Lage und dem Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, insofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

4.3.3 Stellung von Neu- und Anbauten

Bei der Anordnung von Neu- und Anbauten ist auf die charakteristische Gliederung und Bebauungsstruktur der Altbauten in der näheren Umgebung Bezug zu nehmen.

4.3.4 Dachgestaltung - Grundsatz

- ¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit gleichschenkliger Neigung aufzuweisen. Aufschieblinge sind harmonisch zu gestalten.
- ² Die im Kernzonenplan bezeichneten prägenden Firstrichtungen sind verbindlich.
- ³ In der Kernzone I ist eine Neigung zwischen 40 und 43 Grad zulässig.
- ⁴ In der Kernzone II ist eine Neigung zwischen 30 und 43 Grad zulässig.
- ⁵ Kreuz- und Kehrfirste sind, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen, gestattet.
- ⁶ Für Klein- und Anbauten sind Sattel- und Schleppdächer mit einer Neigung von mind. 20 Grad zulässig.
- ⁷ Dächer und Dachaufbauten sind mit unglasierten Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.
- ⁸ 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.
- ⁹ Die Unterschreitung der Minimalmasse erfordert ein Fachgutachten nach Art. 4.4.3.

4.3.5 Dachgestaltung - Dachaufbauten, Dachflächenfenster

- ¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster dienen der Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses und müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die bestehende Dachlandschaft einfügen.
- ² Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszugestalten.
- ³ Dachaufbauten sind wie folgt auszuführen:
 - Auf demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig
 - Die Frontfläche von Giebellukarnen darf max. 3.0 m², die Fronthöhe von Schleppgauben max. 80 cm betragen.
 - Das Dach von Schleppgauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis 1.00 m (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
 - Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- ⁴ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- ⁵ Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m² Lichtfläche und Ochsenaugen bis max. 80 cm Breite sind zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.
- ⁶ Pro Dachfläche von 12 m² ist ein Dachflächenfenster zulässig. Bruchteile dürfen aufgerundet werden.

⁷ Lichtbänder zur Beleuchtung des Dachgeschosses sind zugelassen. Sie müssen sich in Form, Grösse, Anzahl, Material und Farbe gut in die Dachfläche einfügen.

4.3.6 Fassadengestaltung - Grundsatz

Die Fassadengestaltung hat sich an der ortstypischen Gliederung und Merkmale der Bauten der Umgebung zu orientieren. Als ortstypische Merkmale gelten insbesondere:

- Gliederung
- Materialisierung
- Farbgebung

4.3.7 Fassadengestaltung - Fenster und Beschattungselemente

¹ Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem harmonischen Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen.

² Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten kann eine Sprossenteilung verlangt werden, wenn es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.

³ Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten kann das Anbringen von Fensterläden in herkömmlichen Formen verlangt werden, wenn es dem Charakter des Gebäudes / des Ortsteils entspricht.

4.3.8 Fassadengestaltung – Anbauten / Vorspringende Gebäudeteile

¹ Balkone dürfen nicht mehr als 1 m über den traufseitigen Dachvorsprung und nicht über das Ortgesimse hinausragen.

² Wintergärten gemäss § 10 lit. c ABV, Pergolen, Pavillon und kleine Vordächer dürfen erstellt werden, sofern sie sich gut in die bestehenden Gebäude einordnen.

4.3.9 Umgebung

¹ Die ortstypische Umgebungsgestaltung und Erscheinung der Platz, Hof und Gartenstrukturen sind in ihrer Eigenart zu erhalten und unter Verwendung der charakteristischen Materialisierung und standortgerechter Bepflanzung weiterzuentwickeln.

² Die im Kernzonenplan festgelegten ausgeprägten Platz- und Strassenräume samt ihren wesentlichen Einzelementen dürfen nicht mit Gebäuden und Gebäudeteilen überstellt / unterbaut werden. Einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht und aussen aufgestellte Luft- / Wasser-Wärmepumpen sind zulässig, sofern kein übergeordnetes Recht (z.B. Gewässerraum) tangiert wird.

³ Gegenüber dem massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen. Die Bäume können nach Abgang gleichartig mit Stammumfang mind. 12 cm ersetzt werden.

⁵ Die im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen Elemente sind zu erhalten und bei Abgang / Verlust zu ersetzen.

4.4 Gemeinsame Bestimmungen

4.4.1 Abstellplätze / Tiefgaragenrampen

¹ Einzelne Abstellplätze müssen bezüglich Lage und Materialisierung sorgfältig in die Umgebung einordnet werden.

² Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig, im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren.

4.4.2 Reklameanlagen

¹ Reklameanlagen wie Tafeln, Fassadenbeschriftungen oder fest montierte Fahnen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen.

² Fremdreklamen sind nicht zulässig, bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

4.4.3 Fachberatung

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

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

5 Wohnzonen

5.1 Grundmasse

Zone		W	WG
Fassadenhöhe	max. m	7.5	8.1
Grenzabstand	min. m	5.0	5.0
Gebäudelänge	max. m	20.0	30.0
Gebäudebreite	max. m	14.0	14.0

5.2 Nutzweise, Immissionen

¹ In der Wohnzone W sind neben der Wohnnutzung nur nichtstörende Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, zulässig.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG sind neben der Wohnnutzung auch höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

5.3 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 43 Grad zulässig.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG sind auch Flachdächer zulässig.

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

6 Zone für öffentliche Bauten öB

Die maximale Fassadenhöhe beträgt 8.10 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

7 Ergänzende Vorschriften

7.1 Bauweise und Abstände

7.1.1 Grenzbau

Für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.

7.1.2 Abstand an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

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.

7.1.3 Wohnhygiene bei Näherbau

Zur Beurteilung der Wohnhygiene bei Näherbau kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren ein Schattendiagramm verlangen.

7.2 Umgebungsgestaltung

7.2.1 Siedlungsökologie

¹ Zur Sicherstellung einer befriedigenden Einordnung ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum vorzugsweise mit standortgerechten und alterungsfähigen Pflanzen angemessen zu begrünen.

² Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

7.2.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Beleuchtungen im Aussenraum sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

7.2.3 Terrainveränderungen

Das **massgebende** Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

7.2.4 Spiel- und Ruheflächen

¹ Beim Neubau oder neubauähnlichen Umbauten und Erweiterungen von Mehrfamilienhäusern sind im Freien, verkehrssichere Spiel- und Ruheflächen anzuordnen.

² Sie haben eine Fläche von mind. 15 % der dem Wohnen gewidmeten Geschossflächen aufzuweisen.

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

⁴ In der Kernzone können die Flächen den Platzverhältnissen entsprechend reduziert werden.

7.3 Abstellplätze und -flächen

7.3.1 Fahrzeugabstellplätze

¹ Bei Neubauten, neubauähnlichen Umbauten und Erweiterungen sind wie folgt Abstellplätze oder Garagen zu erstellen:

Wohnnutzung	Anz. Abstellplätze oder Garagen
Wohnung	1 Abstellplatz pro 80 m ² Bruttogeschossfläche, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung.
zusätzlich für Besuchende	1 Abstellplatz pro 3 Wohnungen
Pro Einfamilienhaus	2 Abstellplätze für Bewohnende
	1 Abstellplatz für Besuchende

² Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

³ Bei Einfamilienhäusern werden Garagenvorplätze als Abstellplatz angerechnet.

⁴ Bei anderen Nutzungen / Spezialnutzungen richtet sich der Pflichtbedarf der Bauten und Anlagen nach der jeweils gültigen VSS-Norm.

⁵ Die Abstellplätze für Besuchende sind als solche zu bezeichnen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

⁶ Abstellplätze und ihre Zufahrten sind wo möglich mit wasserdurchlässigem Belag (Kies, Verbundsteine, Rasengittersteine, etc.) zu versehen.

7.3.2 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.

7.3.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Fahrräder und Motorfahrräder 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.

7.3.4 Naturgefahren

¹ Bei Änderungen 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.

² 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.

8 Arealüberbauungen

8.1 Mindestarealfächen

In der Wohnzone W und in der Wohn- und Gewerbezone WG beträgt die Mindestarealfäche 4'000 m². In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

8.2 Gebäudelängenzuschlag

Die Gebäudelänge darf in allen Zonen um 5 m erhöht werden. Die Gebäudebreite bleibt unverändert.

9 Inkrafttreten

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

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.