

Altrechtliche Wohnbauten

(Art. 24c RPG / Art. 42 RPV, Stand 1.9.2007)



Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt und bereits damals zonenfremd (also nicht landwirtschaftlich) genutzt wurden oder durch eine nachträgliche Planänderung zonenfremd geworden sind, dürfen gemäss Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert und wiederaufgebaut werden.

Voraussetzung

Bauliche Massnahmen dürfen – gemessen an der bestehenden Baute – nur von untergeordneter Bedeutung sein und müssen die Identität der Baute einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen wahren.

Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen.

Zweckänderung sowie Abbruch und Wiederaufbau

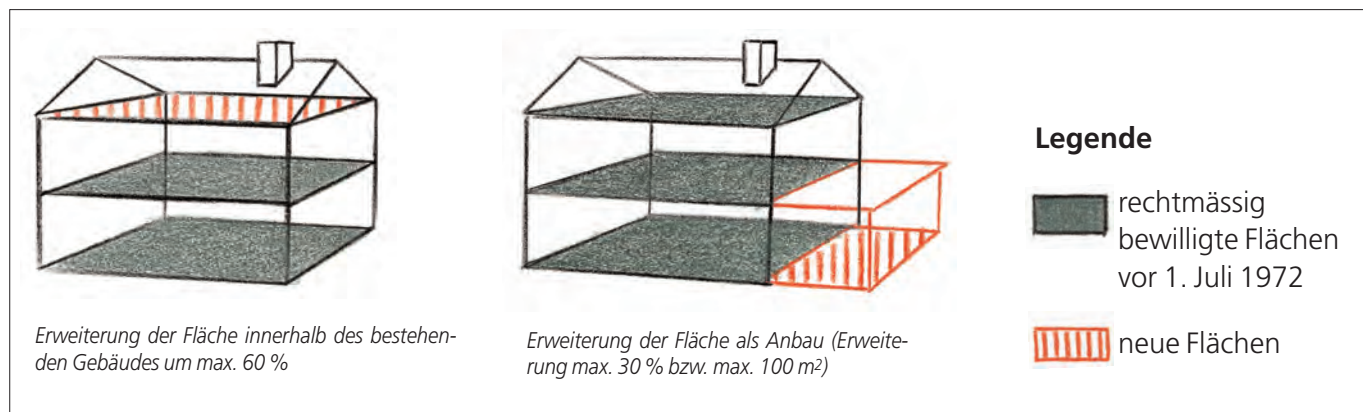
Eine vollständige Zweckänderung ist nicht zulässig, da die Nutzungsmässige Identität des Gebäudes nicht gewahrt ist.

Ein Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes ist nur erlaubt, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt des Ersatzes noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner Nutzung ein ununterbrochenes In-

teresse bestand. Ein unbewohnbares oder zerfallenes Gebäude darf nicht mehr ersetzt werden.

Tierhaltung

Es werden max. vier Pferdeboxen bewilligt. Infrastrukturbauten wie Reitplätze, Sandvierecke, Führanlagen usw. sind nicht zulässig.



Anrechenbare Wohn- und Nebennutzflächen

Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zählen alle Flächen, die für einen ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, inklusive der Aus-

senwände (bis zu einer Wandstärke von 35 cm).

- Zu den Nebennutzflächen gehören Garagen, Keller- oder Estrichräume etc.
- Die Flächen im Dachgeschoss werden ab einer lichten Höhe

von einem Meter angerechnet.

- Beheizte oder unbeheizte Räume, mit einem Fensteranteil von mehr als 10 % der Bodenfläche, zählen zur BGF.

Berechnung

Als Referenzzustand gelten die Flächenverhältnisse vor dem 1. Juli 1972. Die Wohn- und Nebennutzflächen können um insgesamt 30 % erweitert werden, wobei die Flächen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur halb angerechnet werden. Erfolgt ein Anbau, gilt zusätzlich eine Obergrenze von 100 m².

Beim Wiederaufbau beträgt die Erweiterung max. 30 % resp. 100 m² (vgl. Art. 42, Abs. 4 RPV).

Die Erweiterungen dürfen in Etappen erfolgen, wobei sämtliche früheren Erweiterungen seit dem 1. Juli 1972 angerechnet werden.

Wesensgleich und Identität

Wesensgleichheit

Nach Art. 24c RPG ist ein Umbau, Abbruch und Wiederaufbau oder Anbau eines Gebäudes bewilligungsfähig, wenn das Bauvorhaben sowohl in Grösse und Erscheinung als auch in der Nutzungsart der ursprünglichen Baute im Wesentlichen entspricht.

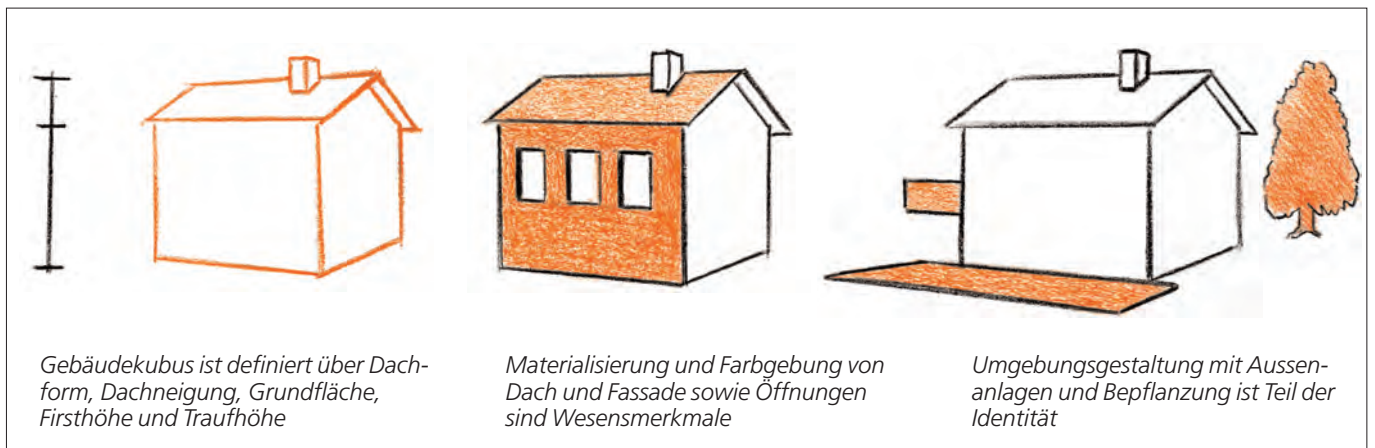
Danach ist es erforderlich, dass das bestehende und das veränderte Bauwerk hinsichtlich der Nutzungsintensität, der Lage, der äusseren Erscheinung und der inneren Ausgestaltung objektiv als wesensgleich beurteilt werden kann.

Identität

Bestandteil der Identität ist die äussere Erscheinung der Baute, die durch Kubus, Dachneigung, Anordnung und Grösse der Fenster sowie Fassadenwände charakterisiert ist.

Teil der Identität einer bestehenden Baute sind im Weiteren die Umgebung der Baute inkl. Zufahrt, Parkplätze, Bepflanzungen und allfällige weitere Aussenanlagen.

Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.



Standort / Lage

Mind. 80 % der bestehenden Gebäudegrundfläche muss wieder überdeckt sein. Abweichungen sind nur bei übergeordneten öffentlichen Interessen insbesondere zur Einhaltung der Abstände gegenüber Wald, Strasse und Gewässer möglich.

Dach

Die Dachform und die Firstrichtung sind beizubehalten. Eine minimale Änderung der Dachneigung ist möglich. Eingriffe in die Dachfläche (Aufbauten, Dachflächen-

fenster) sind zu minimieren. Der First, respektive die Traufe, darf max. um 1 m angehoben werden.

Fassaden

Die Fassadentypologie ist beizubehalten.

Materialisierung und Farbgebung

Generell ist die Materialisierung und Farbgebung des best. Hauptbaus beizubehalten. Anbauten können davon abweichen.

Umgebung

Die max. Geländeänderungen dürfen in der Höhe (Abgrabungen/Aufschüttungen) 1 m nicht überschreiten. Niedrige Stützmauern und Zäune sind gestattet. Ebenso sind bedeutende vegetative Elemente zu erhalten.

Parkplätze

Es sind max. zwei offene Aussenparkplätze pro Wohnung möglich. Gedeckte Parkplätze zählen zu den Nebennutzflächen.

Gestaltungshinweise

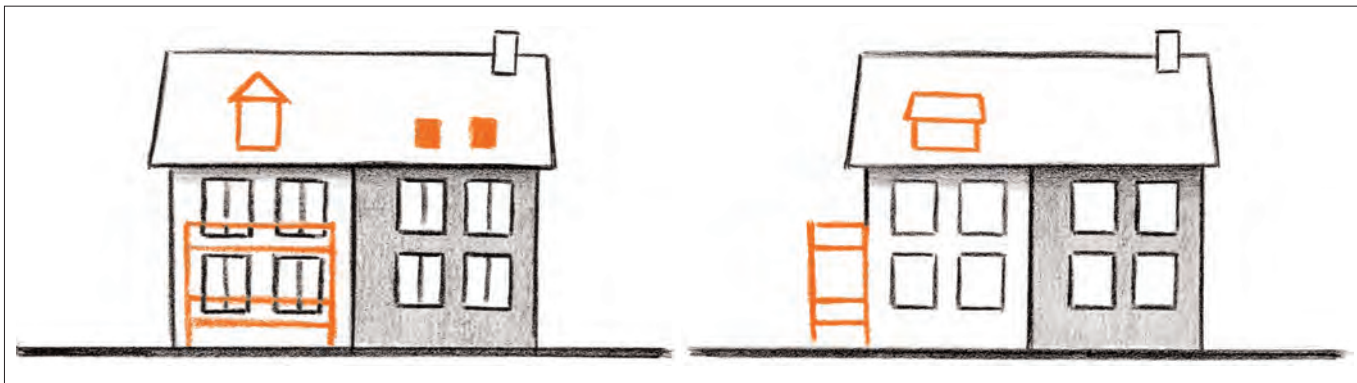
Rechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 3 RPG sollen sich Siedlungen, Bauten und Anlagen gut in die Landschaft einordnen.

Nach § 238 Abs. 1 des Planungs-

und Baugesetzes (PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in

ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.



Dachaufbauten- und Einschnitte

Falls keine ausreichende giebelseitige Belichtung möglich ist, sind Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben etc.) bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nicht möglich.

Schleppgauben sind mit liegenden Fensteröffnungen auszubilden, Giebellukarnen sind nur mit hochrechteckigen Fensteröffnungen möglich.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur einzeln und in der Grösse des der Dachfläche angemessenen Formates (55/78, 55/98, 78/98 cm) zulässig. Die Lage hat sich an den darunter liegenden Fassadenfenstern auszurichten. Beim Estrich sind max. zwei kleinere Belüftungsfenster möglich.

Dachabschlüsse

Die Dachvorsprünge und Ortsabschlüsse sind feingliedrig auszugestalten. Befindet sich das Objekt in der Nähe einer Kernzone, sind die entsprechenden Vorschriften einzuhalten. Ziegel sind vorzuziehen, allenfalls dunkle Eternitplatten.

Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren zur Eigenversorgung sind mit Bezug auf die bestehende Dachlandschaft zu planen und auf Neben- oder Anbauten sowie Vordächern möglich. Auf dem Hauptgebäude sind diese als Streifen im Traufbereich zu realisieren.

Balkone

Balkone sind zulässig bis zu einer Ausladung von maximal 2,5 m und einer Breite von 4 m (Fläche 10 m²). Die Abstützung des Balkons bzw. die Länge der Stütze darf max. 3 m betragen.

Umgebung

Das natürliche Terrain ist in der Regel unverändert zu belassen. An- und Neubauten haben sich dem bestehenden Geländeverlauf anzupassen und Terrainübergänge sind als natürliche Anböschungen auszubilden.

Bepflanzung

Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.

Gesuchunterlagen

- Generelle Information siehe www.baugesuche.zh.ch.
- Baugesuchsformular und Zusatzformular «Ausserhalb der Bauzonen» (siehe www.baugesuche.zh.ch).
- Flächennachweis und nachvollziehbare Berechnung der Bruttogeschossflächen und Nebenutzflächen zum Zeitpunkt des 1. Juli 1972 sowie nach der erfolgten Realisierung des Bauvorhabens.
- Neubauten sind in den Plänen rot und die Abbrüche gelb zu markieren.
- Aktuelle Fotos und Pläne des bestehenden Gebäudes sowie allfällige baurechtliche Bewilligungen seit 1. Juli 1972.