Gemeinde Benken

Benken
im Zürcher Weinland

Bau- und Zonenordnung

vom 01. September 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitende Bestimmungen ... 3
2. Zonenordnung ... 3
2.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen ... 3
2.2 Zonenplan ... 3
3. Bauzonen ... 4
3.1 Kernzonen ... 4
3.1.1 Grundsätze ... 4
3.1.2 Grundmasse ... 4
3.1.3 Bauweise ... 5
3.1.4 Nutzweise ... 8
3.1.5 Weitere Bestimmungen ... 8
3.1.6 Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone B ... 8
3.2 Wohnzonen ... 9
3.2.1 Grundsätze ... 9
3.2.2 Grundmasse ... 9
3.2.3 Bauweise ... 9
3.2.4 Nutzweise ... 10
3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ... 10
3.3.1 Grundmasse ... 10
4. Ergänzende Vorschriften ... 11
4.1 Abstandsvorschriften ... 11
4.2 Weitere Bestimmungen ... 11
5. Schlussbestimmungen ... 13

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Übergeordnetes Recht

Die Gemeinde Benken 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.

Art. 2

Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

2. Zonenordnung

2.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Art. 3

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen:

1.	Bauzonen		ES
	Kernzonen		
	- Kernzone A	KA	III
	- Kernzone B	KB	III
	Wohnzonen		
	- Wohnzone	W/1.3	II
	- Wohnzone	W/1.6	II
	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.0	III
	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2.	Reservezone	R	

2.2 Zonenplan

Art. 4

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende, mit dem Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

3. Bauzonen

3.1 Kernzonen

3.1.1 Grundsätze

Art. 5

Grundsätze

[1] Die Entwicklung des Ortskerns von Benken soll auch für spätere Generationen nachvollziehbar und erlebbar bleiben. Hauptziele der Kernzonen sind deshalb die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Altbauten und die Erhaltung der charakteristischen Umgebung.

Zweck

[2] Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns und seiner charakteristischen Umgebung.

[3] Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone A und den angrenzenden Zonen.

3.1.2 Grundmasse

Art. 6

Übersicht

Je nach Bautyp oder Nutzweise sind die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Art Bauvorhaben / Aspekt	Umbau eines traditionellen Wohnbaus	Umbau Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken	Ersatzbau	Neubau in Baulücke oder Anbau (vgl. Art. 8)
Stellung, Abmessung	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfügen
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung) (vgl. Art. 9 bis 30)	an Tradition angelehnt	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	zeitgemässe Gestaltung möglich

Art. 7

Um- und Ersatzbauten

[1] Bestehende Hauptgebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, Fassadenhöhe und Gesamthöhe sowie unter Berücksichtigung von Art. 6 umgebaut oder ersetzt werden.

[2] Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen.

[3] Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 8

Neubauten

[1] Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten sowie den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen, wobei eine zeitgemässe Architektur erwünscht ist.

Grundmasse

[2] Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	KA	KB
- Fassadenhöhe	7.5 m	7.0 m
- Gesamthöhe max.	14.5 m	13.0 m
- Gebäudelänge max.	30.0 m	30.0 m
- Gebäudebreite max.	14.0 m	14.0 m
- Grundabstand allseitig mind.	3.5 m	3.5 m

Geschosse

[3] Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Fassadenhöhe und Gesamthöhe frei.

Firstrichtung

[4] Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

Bauen auf die Strassengrenze

[5] Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenzen ist gestattet oder kann angeordnet werden, wenn dadurch bezüglich des Ortsbildes eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird und die Verkehrssicherheit dies zulässt.

3.1.3 Bauweise

Gestaltungsgrundsatz

Art. 9

Gestaltungsgrundsatz

[1] Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen.

Ausnahmen

[2] Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann. Untergeordnete Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und den kantonalen Fachstellen gestattet. Bei weitergehenden Abweichungen kann von der Baubehörde in Absprache mit den kantonalen Fachstellen ein Gutachten von einer neutralen und ausgewiesenen Fachperson verlangt werden.

Art. 10

Materialien der Fassadenfläche

Die Fassaden sind in der Regel mit verputztem Mauerwerk, mit Holzverkleidung oder in Fachwerkkonstruktion zu erstellen. Andere Materialien sind gestattet oder können angeordnet werden, wenn dadurch für das Ortsbild eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 11

Farbgebung

Das Mauerwerk ist weiss oder in hellen Farbtönen zu malen. Holz kann natur belassen werden. Werden Schalungen und Riegel deckend gestrichen, so sind diese in traditioneller Farbgebung wie natur, ochsenblut, braun oder grau zu halten.

Art. 12

Fenster

[1] Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. In der Kernzone A sind sie mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu versehen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fensterläden und/oder Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

Schaufenster

[2] Schaufenster sind zulässig, wenn sie in ihren Proportionen und in ihrer übrigen Gestaltung auf das Fassadenbild abgestimmt sind.

Art. 13

Türen

[1] Haustüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie sind in der Regel in Holz auszuführen.

Tore

[2] Als Garagentore sind Flügeltore oder Kipptore erlaubt. Sie sind mit Holz zu verschalen.

Art. 14

Lauben und Balkone

Lauben und Balkone sind nur traufseitig gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. Giebelseitig können rückspringende Balkone zulässig sein.

Art. 15

Reklamen

Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlich wirkender Form, Grösse, Gestaltung und Beleuchtung zulässig.

Dachgestaltung

Art. 16

Dachformen und Dachneigungen

[1] Ausser in begründeten Fällen sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° und höchstens 43° zulässig. Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

[2] Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch Satteldächer und Pult- oder Schleppdächer mit einer Neigung von mind. 25° gestattet.

Art. 17

Dachvorsprünge

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.

Art. 18

Dachaufbauten Zulässigkeit

[1] Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Sie sind nach den darunterliegenden Fenstern auszurichten; Ausnahmen können bewilligt oder angeordnet werden.

Gestaltung

[2] Die Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Farbe und Materialien auf das Dach und das Hauptgebäude abzustimmen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.

Grösse

[3] In der Kernzone A darf die Länge der Dachaufbauten gesamthaft 1/4 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
In der Kernzone B ist maximal 1/3 der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Die Schleppgauben sind für Fenster bis 80 cm Höhe zulässig und dürfen höchstens 1.5 m^2 Frontfläche aufweisen. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Giebellukarnen zu gestalten mit max. 2.0 m^2 Frontfläche.
[4] Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

Art. 19

Dachflächenfenster

Einzelne Dachfenster oder Ochsenaugen sind zugelassen. In der Kernzone A darf die Glasfläche max. 0.45 m^2 betragen, in der Kernzone B sind max. 0.60 m^2 zulässig. Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Die Einfassung hat sich bezüglich Farbe der Dachfläche anzupassen.

Art. 20

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 21

Bedachungsmaterial

[1] Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln zu decken. Es sind nur Farben in natürlicher Tönung gestattet.

[2] Für die Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.

Umgebungsgestaltung

Art. 22

Vorgärten

Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Höfe, Mauern, Vorgärten etc.) ist nach Möglichkeit in der Kernzone A zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflasterte oder Vorplätze mit andern nicht bodenversiegelnden Belägen und Vorgärten abwechseln.

Art. 23

Bepflanzung

Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Art. 24

Terrainveränderungen

[1] Am massgebenden Terrain sind nur geringfügige Veränderungen erlaubt.

Stützmauern

[2] Stützmauern sind wenn möglich zu vermeiden und dürfen nur unwesentlich in Erscheinung treten.

Art. 25

Garagen / Abstellplätze

Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind als einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen mit mehreren Abstellplätzen gestattet. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen eine Überdachung der Zufahrt anordnen.

3.1.4 Nutzweise

Art. 26

Nutzung

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe.

3.1.5 Weitere Bestimmungen

Art. 27

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt ist.

Art. 28

Renovationen

Renovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung. Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften gelten auch für alle Aussenrenovationen.

3.1.6 Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone B

Art. 29

Terrassen

Als Terrassen gestaltete Flachdächer sind auf kleineren Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen, zulässig.

Art. 30

Wintergärten

Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und auf die Gebäudestruktur und die Umgebung abgestimmt sind.

3.2 Wohnzonen

3.2.1 Grundsätze

Art. 31

Gestaltungsgrundsätze

[1] Der ländliche Charakter des Dorfes muss gepflegt und erhalten bleiben.
[2] Neubaugebiete haben das herkömmliche Siedlungsbild als Massstab zu nehmen.

3.2.2 Grundmasse

Art. 32

Grundmasse

[1] Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

		W/1.3	W/1.6	WG/2.0
a.	Baumassenziffer (m^3/m^2)			
	- Für Hauptgebäude max.	1.3	1.6	2.0
	- Für Kleinbauten und Anbauten max.	0.12	0.15	0.2
b.	Fassadenhöhe max.	4.8 m	7.5 m	7.5 m
c.	Gesamthöhe	9.8 m	14.5 m	14.5 m
d.	Gebäudelänge max.	20 m	30 m	40 m
e.	Grosser Grundabstand mind.	8 m	8 m	8 m
f.	Kleiner Grundabstand mind.	4 m	4 m	4 m

Geschosse

[2] Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Fassadenhöhe und Gesamthöhe frei.

Gewerbebonus

[3] Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile in der Zone WG/2.0 beträgt die maximale zulässige Baumassenziffer 2.4 m^3/m^2.

Gebäudelänge für gewerblich genutzte Gebäude

[4] In der Zone WG/2.0 beträgt die maximale zulässige Gebäudelänge für dauernd gewerblich genutzte Gebäude 58 m.

Anrechnung von Kleinbauten und Anbauten

[5] Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG sind bis 80 m3 oberirdisch umbauten Volumens nicht an die Baumassenziffer gemäss Abs. 1 lit. a) anzurechnen. Für grössere Volumen gilt zusätzlich maximal die in Abs. 1 lit. a) festgelegte Baumassenziffer.

3.2.3 Bauweise

Art. 33

Dachform Hauptbauten

[1] Auf Hauptbauten sind in der Regel Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30–45° zulässig. In der Zone W/1.3 hat der Hauptfirst parallel zum Hang zu verlaufen.
[2] An Hanglagen können auch Satteldächer mit geringerer Neigung, mindestens jedoch 21°, bewilligt werden.

Kleinbauten und Anbauten

[3] Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

Dacheinschnitte

[4] Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

3.2.4 Nutzweise

Art. 34

Nutzung

[1] In den Wohnzonen W/1.3 und W/1.6 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil des gewerblich genutzten Volumens höchstens 1/3 des gesamten von der Baueingabe erfassten Volumens in Anspruch nehmen darf.

[2] In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0 sind auch mässig störende Betriebe gestattet, deren Auswirkungen im Rahmen normaler Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

3.3.1 Grundmasse

Art. 35

Grundmasse

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

- Fassadenhöhe max. 8.1 m
- Gesamthöhe max. 15.1 m
- Grundabstand mind. 3.5 m

[2] Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

4. Ergänzende Vorschriften

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 36

Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand ist vor der längeren gegen Süden gerichteten Fassade, bei genauer Nord-/Süd-Richtung des Gebäudes vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Art. 37

Abstände bei fehlender Baulinie

Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 269 PBG und Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen und Strassen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.

Art. 38

Kleinbauten und Anbauten

Für Kleinbauten und Anbauten gelten minimal 3.5 m für den Grenz- und Gebäudeabstand.

Art. 39

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, wenn gleichzeitig gebaut wird oder wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt. Die zulässige Gebäudelänge beträgt in der Zone W/1.3 25 m in den übrigen Zonen 40 m.

4.2 Weitere Bestimmungen

Art. 40

Abstellplätze

[1] Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PP) sind zu erstellen:
- 1 PP pro Wohnung mit weniger als 3 Zimmern
- 2 PP pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern

Besucherparkplätze

[2] Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 erforderlichen Anzahl – mindestens aber 1 Abstellplatz – zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. Besucherparkplätze dürfen nicht dauerhaft vermietet werden.

Andere Nutzungen

[3] In den anderen Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellpflicht auslösen, bestimmt sich die Parkplatzzahl nach der Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs.

[4] Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

[5] Garageneinfahrten gelten als Flächen für Personenwagenabstellplätze.

[6] In der Kernzone A kann die Anzahl der erforderlichen Pflichtabstellplätze aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert werden.

Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze

Art. 41
Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.

Aussenantennen

Art. 42
In allen Bauzonen ist pro Gebäude maximal 1 Aussenantennenanlage mit einer grössten Ausdehnung von mehr als 0.8 m zulässig.

Abfall und Kompostierplätze

Art. 43
1 Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

2 An geeigneter Stelle sind Flächen für Kompostierplätze auszuscheiden.

Freilegung von Untergeschossen

Art. 44
1 Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.
2 Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Umgebungsgestaltung

Art. 45
1 Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.
2 Das massgebende Terrain darf in den Wohnzonen W/1.3, W/1.6 und WG/2.0 sowie in der Gewerbezone um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Für die Kernzonen gilt Art. 24 Abs. 1 BZO.
3 Stützmauern dürfen maximal 1.50 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 0.80 m zu gliedern. Für die Kernzonen gilt Art. 24 Abs. 2 BZO.
4 Abgrabungen zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen und deren Zufahrten dürfen je Bauparzelle eine Breite von 7.0 m nicht übersteigen.

5. Schlussbestimmungen

Art. 46
Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

03. Dezember 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin Beatrice Salce
Der Schreiber Sandro Stoll

Von der Baudirektion am 25. April 2019 mit Beschluss Nr. 0112 genehmigt.

Von der Gemeindeversammlung revidiert am:

04. Dezember 2025

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident Beat Schmid
Der Schreiber Sandro Stoll

Von der Baudirektion am 27. April 2026 mit Beschluss Nr. KS-26-0055 genehmigt.