



Gemeinde

Freienstein-Teufen

Bau- und Zonenordnung

der Gemeinde Freienstein-Teufen

26. November 2025

In Kraftsetzung per 24. August 2026



Inhalt

A.	Zonenordnung	3
Art. 1	Zoneneinteilung/Lärmempfindlichkeit	
Art. 2	Massgebende Pläne	
B.	Zonenvorschriften	4
B.1	Kernzone	4
Art. 3	Zweck	
Art. 4	Allgemeine Bauvorschriften	
Art. 5	Nutzweise	
Art. 6	Grenzabstand	
Art. 7	Dachgestaltung	
Art. 8	Fassadengestaltung	
Art. 9	Umgebungsgestaltung	
Art. 10	Abbruch und Renovationen	
B.2	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	7
Art. 11	Grundmasse	
Art. 12	Grosser und kleiner Grenzabstand	
Art. 13	Mehrlängenzuschlag	
Art. 14	Dachformen	
Art. 15	Dacheinschnitte	
Art. 16	Nutzweise / Bauweise	
B.3	Zone für öffentliche Bauten.....	9
Art. 17	Nutzweise	
Art. 18	Grundmasse	
B.4	Erholungszone	9
Art. 19	Nutzweise	
Art. 20	Bauweise	
C.	Ergänzende Bestimmungen	9
Art. 21	Kleinbauten und Anbauten	
Art. 22	Strassen- und Wegabstand unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	
Art. 23	Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen	
Art. 24	Abstellplätze	
Art. 25	Aussenantennen	
Art. 26	Kehricht-Container und Grüngut	
Art. 27	Kinderspiel- und Ruheflächen	
Art. 28	Mehrwertausgleich	
Art. 29	Naturgefahren	
D	Schlussbestimmungen	12
Art. 30	Aufhebung bisherigen Rechts	
Art. 31	Inkrafttreten nach Genehmigung	

Die Gemeinde Freienstein-Teufen erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeinde-gebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

A. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung/Lärmempfindlichkeit

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

Zone	Abkürzung	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone 1.5	W1.5	II
Wohnzone 2.0	W2.0	II
Wohnzone 2.3	W2.3	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.0	WG2.0	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.3	WG2.3	III
Zone für öffentliche Bauten	ÖB	*
Erholungszone	E	-
Kommunale Freihaltezone	F	-

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Art. 2 Massgebende Pläne

Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Kernzonen Freienstein und Teufen gelten die Kernzonen-pläne 1:500. Für die Waldabstandslinien sind die Ergänzungspläne 1:500 massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan 1:5000 ist nicht rechtsverbindlich.

B. Zonenvorschriften

B.1 Kernzone

Art. 3 Zweck

¹ Die Kernzone bezweckt, den historischen Kern in seiner ortsbaulichen Ausprägung zu bewahren und qualitätsvoll und zeitgemäss zu ergänzen.

² Von den nachfolgenden Zonenbestimmungen bleiben bestehende und künftige Unterschutzstellungen und die darin enthaltenen Schutzmassnahmen an Gebäuden und der Umgebung vorbehalten.

Art. 4 Allgemeine Bauvorschriften

¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) und des bisherigen Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt.

² Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut bzw. ersetzt werden oder durch Neubauten gemäss Art. 4 Abs. 4 ersetzt werden. Die Firstrichtungen der Altbauten sind zu übernehmen.

³ Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude und unbebauten Flächen dürfen durch Neubauten gemäss Art. 4 Abs. 4 ersetzt bzw. überbaut werden.

⁴ Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Traufseitige Fassadenhöhe	max. m	7.50
Grenzabstände:		
- kleiner Grenzabstand	min. m	3.50
- grosser Grenzabstand	min. m	7.00
Gebäudelänge	max. m	30.00

⁵ Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände bei kommunalen Strassen und Wegen unterschritten werden, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

⁶ Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Gebäudebreite von 16 m und einer Gebäudelänge von 40 m gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 5 Nutzweise

In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 6 Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 7 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer oder Walmdächer mit in der Regel beidseitig gleicher orts-kernüblicher Neigung (38° - 45° a.T.) aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne des PBG sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer jedoch nur, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden kann.

² Quergiebel (Querfirst) müssen sich dem Hauptdach unterordnen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Ein Quergiebel muss nach vorne die durchlaufende Fassade um mindestens 1.00 m überragen.

³ Die Dächer sind mit allseitigen Dachvorsprüngen auszubilden. Die Trauf- und Ortgesimse sind schlank auszubilden.

⁴ Dachaufbauten sind gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Anordnung und Material gut dem übrigen Dach und dem Gebäude angepasst sind. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Einzelne Dachaufbauten sind bis max. ein Drittel der Fassadenlänge zulässig. Werden mehrere Dachaufbauten realisiert, dürfen diese in der Summe nicht breiter als die Hälfte der betroffenen Fassadenlänge sein. Dachaufbauten müssen mindestens 50 cm unterhalb des Firstes angesetzt sein.

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁶ Es sind einzelne Dachflächenfenster mit maximal 0.50 m² Glasfläche zulässig.

⁷ Sorgfältig gestaltete vertikale oder horizontale Licht-bänder können zugelassen werden, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (individuelle Prüfung).

⁸ Als Bedachungsmaterial sind in der Regel rote oder braune unglasierte Ziegel zu verwenden.

⁹ Kaminaufbauten sind in einer ortsüblichen Art und Weise auszuführen.

Art. 8 Fassadengestaltung

¹ Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Verputz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

² Die einzelnen Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Fensterreihen sind durch Pfosten aufzuteilen. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprosseneinteilung und Fenster-läden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes notwendig ist.

³ Balkone haben sich einwandfrei einzuordnen. Lauben sind auf der Traufseite zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche, dörfliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

² Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Abstellplätze sind sorgfältig einzugliedern. Tiefgaragenzufahrten sind in Hauptgebäude oder in Klein- und Anbauten zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

⁴ Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Art. 10 Abbruch und Renovationen

¹ Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und die Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist.

² Die bauliche Neu- oder Umgestaltung des Umschwungs mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen sind bewilligungspflichtig.

³ Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen sind bewilligungspflichtig.

B.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 11 Grundmasse

¹	W1.5	W2.0	W2.3	WG2.0	WG2.3
Baummassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1,5	2,0	2,3	2,0 (2,4*)	2,3 (2,7*)
Für Kleinbauten und Anbauten gilt eine zusätzliche Baummassenziffer von max. m ³ /m ²	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5
Traufseitige Fassadenhöhe max. in m	4,8	7,5	10,5	7,5	10,5
Grenzabstände					
- kleiner Grenzabstand mind. in m	4	5	6	5	6
- grosser Grenzabstand mind. in m	8	10	12	10	12
Gebäudelänge max. in m	25	30	40	30	40

* Die Bedingung für diese maximale Baummassenziffer ist in Art. 14 Abs. 4 geregelt.

² Für den nachträglichen Anbau von behindertengerechten Aufzugsanlagen an vor dem 1.7.2013 erstellten Gebäuden darf die Baumasse für Hauptgebäude um 0.05 m³/m² erhöht werden. Für solche Aufzugsanlagen kann der zonengemässe Grenzabstand um bis zu 2.0 m reduziert werden.

Art. 12 Grosser und kleiner Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 13 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei Gebäudelängen von mehr als 16.00 m Länge ist der Grenzabstand um einen Sechstel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m zu erhöhen.

² Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

Art. 14 Nutzweise / Bauweise

¹ In Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nichtstörende Betriebe zulässig.

² In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

³ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Wohnnutzungen, nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

⁴ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel der realisierten Baumasse eine um $0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöhte Baumassenziffer.

Art. 15 Dachformen

¹ Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Satteldächer zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 25° . Andere Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern können gestattet werden, sofern sie sich gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen.

² In den Wohnzonen W1.5 in Teufen sind auf Hauptgebäuden in der Regel nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von $38^\circ - 50^\circ$ zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum Hang anzuordnen.

Art. 16 Dacheinschnitte

Überdachte Dacheinschnitte sind im Sinne von Dachaufbauten gestattet.

B.3 Zone für öffentliche Bauten

Art. 17 Nutzweise

¹ Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

² Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

Art. 18 Grundmasse

Innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.50 m. Gegenüber privaten Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.

B.4 Erholungszone

Art. 19 Nutzweise

In der Erholungszone E sind Gartenhäuser und Familiengärten sowie die für deren Betriebe und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Art. 20 Bauweise

Pro Grundstück ist ein Gartenhaus gestattet. Die Gebäudegrundfläche darf höchstens 5% der Grundstücksfläche, maximal aber 12 m² und die Gesamthöhe maximal 3.00 m betragen. Vordächer und Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm über den maximal zulässigen Grundriss auskragen.

C. Ergänzende Bestimmungen

Art. 21 Kleinbauten und Anbauten

Kleinbauten und Anbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

Art. 22 Strassen- und Wegabstand unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einzuhalten. Vorbehalten bleibt die Bestimmung unter Art. 4 Abs. 5 dieser Ordnung.

Art. 23 Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen

In den Bauzonen darf das massgebende Terrain um höchstens 1.00 m abgegraben bzw. aufgefüllt werden. In Hanglagen und Mulden sind Abweichungen zulässig, sofern eine gute Umgebungsgestaltung gewährleistet ist. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Art. 24 Abstellplätze

¹ Es ist mindestens folgende Anzahl Abstellplätze für Personenwagen (PP) erforderlich:

- pro Wohneinheit bis 2.5 Zimmer 1.0 PP
- pro Wohneinheit mit mehr als 2.5 Zimmer 1.5 PP
- bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich für je 4 Wohnungen ein Parkplatz für Besuchende auszuscheiden, als solcher zu erstellen und zu kennzeichnen.
- für andere Nutzungsarten oder besondere Verhältnisse setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (REGnorm VSS 40 281) im Einzelfall fest.

In der Kernzone im Ortsteil Freienstein ist aufgrund der engen Platzverhältnisse eine Reduktion der für Bewohnende zu erstellenden Parkplätze auf 70% zulässig.

² Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

³ Abstellplätze für Personenwagen vor Einzelgaragen dürfen angerechnet werden. Soweit diese Abstellplätze im Baulinienbereich liegen, ist ein Verlegenachweis zu erbringen.

⁴ Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei Veloabstellplätze (VP) erforderlich. In der Nähe des Hauseinganges sind zudem genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen vorzusehen.

Art. 25 Aussenantennen

Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.

In den Wohnzonen besteht für Aussenantennen keine Bewilligungspflicht, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0,8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt. In der Kernzone und im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung besteht jedoch eine generelle Bewilligungspflicht.

Auch bei nicht bewilligungspflichtigen Anlagen ist auf eine unauffällige und gute Einordnung (möglichst nicht sichtbar) zu achten.

Art. 26 Kehricht-Container und Grüngut

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen und bei Gesamtüberbauungen mit Einfamilienhäusern müssen Kehr- und Grünabfälle in Norm-Containern zur Abfuhr bereitgestellt werden. Es sind geeignete Plätze für die Abfallbereitstellung herzurichten. Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer verlangt werden.

Art. 27 Kinderspiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen, Einfamilienhausüberbauungen und verdichteten Reihenhaussiedlungen sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie haben mindestens 15 % der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister aufzuweisen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen. In der Kernzone darf von dieser Vorgabe abgewichen werden, sofern es für eine besonders gute Einordnung der Bauten erforderlich ist.

Art. 28 Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne vom § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 10 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 29 Naturgefahren

¹ Bei Änderung und Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse dürfen berücksichtigt werden, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

² Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

D. Schlussbestimmungen

Art. 30 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung für die Gemeinde Freienstein-Teufen vom 14. Juni 2012 mit seitherigen Zonenplanänderungen aufgehoben.

Art. 31 Inkrafttreten

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

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2025 festgesetzt.

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Oliver Müller

Marco Suter

Teilrevision von der Baudirektion des Kantons Zürich am 5. Mai 2026 mit Beschluss Nr. 0036/26 genehmigt.

Publikation am 18. Mai 2026