

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung, «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)»

Änderungen:

Die nachstehende Bau- und Zonenordnung wurde in diversen Artikeln angepasst.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiber:

.....

.....

Jean Philippe Pinto

Beat Grob

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....

.....

BDV Nr.

/

Erstellungs- und Druckdatum: 08. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

I. Zonenordnung	3
Art. 1 Zoneneinteilung	3
Art. 2 Empfindlichkeitsstufen	3
Art. 3 Massgebende Pläne	3
II. Zonenvorschriften	4
A. Kernzonen	4
Art. 4 Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise	4
Art. 5 Bauweisen, allgemein	4
Art. 6 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen	6
Art. 7 Änderungen und Abbrüche.....	6
Art. 8 Reklamen.....	6
Art. 9 Bauweise, Fachberatung.....	7
Art. 10 Gestaltung, Freiräume, schutzwürdige Anlagen	8
Art. 11 Bestehende Gebäude	9
Art. 12 Neubauten.....	10
Art. 13 Anordnung der Gebäude	10
Art. 14 Gestaltung.....	11
Art. 14 ^{bis} Bau- und Nutzweise, Gestaltung.....	11
B. Zentrumszone	12
Art. 15 Grundmasse	12
Art. 16 Nutzweise	12
Art. 17 Bauweise.....	13
C. Wohnzone	13
Art. 18 Grundmasse	13
Art. 19 Bauweise.....	14
Art. 20 Nutzweise	14
D. Wohn- und Gewerbezon	15
Art. 21 Grundmasse	15
Art. 22 Geschlossene Überbauung	15
Art. 23 Nutzweise	15
E. Industriezonen	16
Art. 24 Grundmasse	16
Art. 25 Bau- und Nutzweise	16
Art. 27 Geschlossene Überbauung	17
F. Zone für öffentliche Bauten	17
Art. 28 Bauweise.....	17
G. Erholungszone	18
Art. 29 Nutzweise, Abstände.....	18
Art. 30 Bauweise.....	18
III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung	18
A. Hochhäuser	18
Art. 31 Zulässigkeit	18

B. Arealüberbauungen	19
Art. 32 Zulässigkeit	19
Art. 33 Besondere Vorschriften.....	19
C. Aussichtsschutz	20
Art. 34 Aussichtsschutz	20
D. Baumschutz, Begrünung, Flachdächer, Grünflächenziffer	20
Art. 35 Baumschutz, Begrünung, Flachdächer, Grünflächenziffer	20
E. Terrassenhäuser	21
Art. 36 Terrassenhäuser	21
F. Strassen- und Wegabstände	21
Art. 37.....	21
G. Fahrzeugabstellplätze	21
Art. 38.....	21
H. Aussenantennen	22
Art. 39.....	22
IV. Weitere Bestimmungen	22
Art. 39b	22
Art. 39c	22
Art. 40.....	22
Art. 40 ^{bis}	22
Art. 40 ^{ter} Dachgestaltung, Fachgutachten	22
Art. 41 Klein- und Anbauten	23
Art. 42 Kinderspiel- oder Ruheflächen	23
Art. 43 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern	23
Art. 43 ^{bis} Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon.....	23
Art. 43 ^{quater} Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen.....	24
Art. 43 ^{quinquies} Gestaltungsplan Luegisland, Gutenswil.....	24
Art. 44 Öffentlicher Grund	24
Art. 45 Inkrafttreten	24

I. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

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

	Abkürzung
— Kernzone I	KI
— Kernzone II	KII
— Quartiererhaltungszone	Q
— Zentrumszone	Z
— Wohnzone eingeschossig	W1/30
— Wohnzone zweigeschossig	W2/30
— Wohnzone zweigeschossig	W2/35
— Wohnzone zweigeschossig	W2/45
— Wohnzone dreigeschossig	W3/55
— Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	WG2/45
— Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WG3/55
— Industriezone mit niedriger Ausnützung	Ia
— Industriezone mit mittlerer Ausnützung	Ib
— Industriezone mit hoher Ausnützung	Ic
— Zone für öffentliche Bauten	Oe
— Freihaltezone	F
— Erholungszone	Eh
— Reservezone	R

3 |

Art. 2 Empfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

Art. 3 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.

² Für die Kernzonen I gelten die Detailpläne Volketswil, Hegnau, Gutenswil, Kindhausen und Zimikon (alle 1:1000).

³ Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1-11, 1:500 bzw. 1:1000.

⁴ Für die Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nr. 1, 1:500 sowie 2-4, 1:1000.

⁵ Für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne Gugel, Huzlen und Egg, 1:1000.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

a) Gemeinsame Bestimmungen

Art. 4 Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise

Grundsätze

¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Volketswil, Gutenswil, Hegnau, Kindhausen und Zimikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

Abweichungen

² Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.

³ In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 5 Bauweise, allgemein

¹ Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen der herkömmlichen Bauweise im jeweiligen Ortskern anzupassen.

² In den Kernzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern darin lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. In Erscheinung tretende Untergeschosse sind als Sockel zu gestalten.

³ Die geschlossene Überbauung ist gestattet; wenn dabei die zulässige Gebäudelänge überschritten wird, ist die Baute zu gliedern.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Strassen- und Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Außenwänden findet keine Anwendung.

⁶ ...⁽³⁾

⁷ In der Kernzone I sind Hauptdächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Baute entsprechen und/oder mit den umgebenden Dächern harmonieren. In der Kernzone II sowie für Klein- und Anbauten in der Kernzone I sind auch andere Materialien zulässig, deren Struktur, Art und Farbe denjenigen von Tonziegeln entsprechen.

⁸ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszubilden und müssen in Form, Grösse, Material und Farbe auf Fassade und Dach abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Im 2. Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.

⁹ Quer- und Kreuzgiebel dürfen zusammen mit Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Stehen Quer- oder Kreuzgiebel gegenüber der betreffenden Fassade mehr als 5 m vor, so gelten sie als separate Gebäudekörper.

¹⁰ Kamine sind in Anzahl, Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

¹¹ Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.

Solar- und
Photovoltaik-
anlagen

Art. 6 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen

¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind wie selbständige Fahrzeugabstellplätze (Autohandel und dergleichen), Campingplätze und Materialablagerungsstätten.

Art. 7 Änderungen und Abbrüche

¹ Die Änderung und der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.

² Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder die Ausführung eines Ersatzprojektes gesichert ist.

Art. 8 Reklamen

¹ Reklameanlagen sind unzulässig, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden, ihre Lichtintensität übermässig ist oder wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reklamen dürfen weder über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes hinausgehen noch sind pro Betrieb und Fassade mehrere Reklamen (gleicher Aussage) zulässig.

² Die einzelne Reklamefläche einer freistehenden Anlage darf nicht grösser als 1,8 m² sein; von dieser Regelung ausgenommen ist Gutenswil, wo die Fläche auf 1,5 m² beschränkt ist. Reklametafeln, Signete usw. an Fassaden dürfen eine maximale Fläche von 1,2 m² aufweisen. Abweichungen können bei handwerklich und künstlerisch gestalteten Schildern bewilligt werden.

| 6

Grundsätze

Flächen

³ Permanente Plakatwände sind im oberirdischen Sichtbereich unzulässig; zeitlich befristete Anlagen können bewilligt werden. Die Beschriftung anderer Ankündigungen darf nicht höher als 0,5 m sein und nicht über mehrere Geschosse verlaufen.

Wände,
Schriften

⁴ Ankündigungen dürfen höchstens 0,8 m von der Fassade vorspringen. Vorspringende Anlagen haben einen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von min. 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

Vorsprünge

b) Kernzone I

Art. 9 Bauweise, Fachberatung

¹ Die in den Detailplänen rot bezeichneten Bauten und Bauteile dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Konstruktions- und Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils sowie des Daches umgebaut werden. Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

Rot bezeichnete Bauten

² Die in den Detailplänen blau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder erneuert werden. Schutzmassnahmen für einzelne Bauteile bleiben vorbehalten.

Blau bezeichnete Bauten

³ Für die Behandlung von bedeutenden Vorhaben im Zusammenhang mit rot oder blau bezeichneten Bauten kann eine Fachperson (mit beratender Funktion) beigezogen werden.

Fachberatung

⁴ Ersatzbauten für die in den Detailplänen grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern Fassaden- und Gesamthöhe sowie Dachform und Firstrichtung von der bestehenden Baute übernommen werden. Wenn davon abgewichen werden soll, sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften einzuhalten.

Grau bezeichnete Bauten

⁵ Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.

Abweichungen

Neubauten

⁶ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*
Grünziffer	min. 20%***
Grundabstände	min. 3,5 m
Gebäudelänge	max. 28,0 m**
Fassadenhöhe	max. 7,5 m
Gebäudebreite	max. 14,0 m
Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge, max. 5,0 m
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	max. 16,0 m

* siehe auch Art. 5 Abs. 2

** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3

*** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4

| ∞

Hauptbauten

⁷ Neue eingeschossige Hauptgebäude sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2,0 m zu betragen.

⁸ In Hegnau sind Hauptgebäude auf die im Detailplan 1:1000 bezeichneten Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien zu stellen. Klein- und Anbauten sind gegenüber den Baubegrenzungslinien, bzw. Baulinien deutlich zurückzusetzen

Art. 10 Gestaltung, Freiräume, Schutzwürdige Anlagen

Terraingestaltung

¹ Grundsätzlich sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Geringsfügige Terrainveränderungen bis max. 1,0 m können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.

Freiräume,
Schutzwürdige
Anlagen

² Die in den Detailplänen speziell bezeichneten Freiräume, Brunnen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.

Fassadengestaltung

³ Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien und Farben, Putzstruktur, Fenster, Türen, Balkone und Aussentrepfen. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.

<p>⁴ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Für Klein- und Anbauten sind andere Schrägdächer zulässig. Dächer eingeschossiger Anbauten bis max. 20 m² können als Terrassen ausgebildet werden.</p>	<p>Dachgestaltung</p>
<p>⁵ Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p>	<p>Vordächer</p>
<p>⁶ Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>Dacheinschnitte</p>
<p>⁷ Für die Belichtung und Belüftung von Räumen sind Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 1,5% der entsprechenden Dachfläche zulässig. Sie sind hochrechteckig anzuordnen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters darf 0,6 m² nicht übersteigen.</p>	<p>Dachfenster</p>
<p>⁸ Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p>Renovationen</p>

o |

c) Kernzone II

Art. 11 Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude (insbesondere Bauernhäuser) dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo solche aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs erforderlich sind.

Art. 12 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*
Ausnützungsziffer:	
- Volketswil und Hegnau	max. 60%
- Gutenswil	max. 50%
Grünflächenziffer	min. 30%
Grundabstände:	
- klein	min. 3,5 m
- gross	min. 7,0 m
Gebäudelänge	max. 32,0 m**
Fassadenhöhe	max. 7,5 m
Gebäudebreite	max. 14,0 m
Mehrlängenzuschlag $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, max. 5,0 m	
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	22,0 m

* siehe auch Art. 5 Abs. 2

** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Gewerbebauten und Ökonomiegebäude.

Art. 13 Anordnung der Gebäude

¹ Die Stellung neuer Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind soweit möglich dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I anzugleichen. Eine Aufreihung mit gleich ausgerichteten Hauptfirsten ist nicht zulässig.

Höhenlage

² Die Höhenlagen der Gebäude sind so anzusetzen, wie es der herkömmlichen Bauweise entspricht. Das Terrain ist so zu gestalten, dass das massgebende Terrain nicht mehr als 1,2 m verändert wird, ausgenommen für Ausgänge und Zufahrten.

³ Gegenüber Strassen und Wegen gilt die Abstandsregelung gemäss §§ 265 und 272 PBG; vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 4.

Art. 14 Gestaltung

¹ Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig. Fassaden

² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Form aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 35% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung grossflächiger Fenster kann verlangt werden. Fenster

³ Für die Dachgestaltung gilt Art. 10, Abs. 4 bis 7. Dächer

Aa. Quartiererhaltungszone

Art. 14 bis Bau- und Nutzweise, Gestaltung

¹ Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung in sich geschlossener Bebauungen von hoher Siedlungsqualität. Grundsätze

² Die Nutzweise der Quartiererhaltungszone entspricht jener der Wohnzonen. Nichtstörende Betriebe sind zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet. Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht erlaubt. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung gestattet. Nutzweise

³ Bezüglich Geschosshöhen, Fassadenhöhen und -längen sowie Abständen gegen aussen gelten die Regelungen der Zonen W2/35 (für Q I), W2/45 (für Q II) und W3/55 (für Q III), inklusive Erleichterungen für Arealüberbauungen. Grundmasse

⁴ Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wieder- aufgebaut werden. Für Auf- und Ergänzungsbauten darf das bestehende oberirdische Bauvolumen (1. Nov. 1997) um max. 20% vergrössert werden. Isolationsverbesserungen der Aussenwände und des Daches sowie offene Überdachungen und Balkone werden hierfür nicht angerechnet. Erweiterungen haben der Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie energetischen Verbesserungen zu dienen. Für weitergehende Veränderungen ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich. Bauliche Veränderungen

Klein- und
Anbauten,
Tiefgaragen

⁵ Zusätzlich sind Klein- und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gemäss Art. 41 Abs. 2 sowie Tiefgaragen, die das massgebende Terrain nicht mehr als 0,5 m überragen, gestattet.

Gestaltung,
Einordnung

⁶ Bei baulichen Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung sowie eine gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung gewährleistet sein. Von den bestehenden Flachdächern abweichende Bedachungen sind nur zulässig, wenn die für das Quartier typische kubische Erscheinungsform gewahrt bleibt. Die an Arealüberbauungen gestellten Anforderungen müssen erfüllt bleiben. Die Qualität der Umgebungsgestaltung darf nicht beeinträchtigt werden.

B. Zentrumszone

Art. 15 Grundmasse

¹ Vollgeschoss	max. 4
Anrechenbares Dach- oder Attikageschoss	max. 1
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*
Ausnützungsziffer	max. 90%
Grünflächenziffer	min. 25%
Grundabstände:	
- klein	min. 4,5 m
- gross	min 9,0 m**
Gebäudelänge	max. 50,0 m
Fassadenhöhe	max. 16,0 m
Gebäudebreite	max. 28,0 m
Mehrlängenzuschlag allseits 1/5 der Mehrlänge	max. 5,5 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge	18,0 m

* nur für gewerbliche Nutzung

** nur für Bauten mit Wohnungen

² Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

Art. 16 Nutzweise

¹ In der Zentrumszone sind zulässig:
Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten.

² Im unüberbauten Teil der Zentrumszone sind reine Wohnnutzungen nicht gestattet. Von der gesamten anrechenbaren Fläche in Vollgeschossen ist mindestens 1/3 gewerblich zu nutzen.

³ Nutzungsumlagerungen zwischen mehreren Bauten auf dem gleichen Grundstück sowie zwischen einzelnen benachbarten Parzellen sind zulässig.

Art. 17 Bauweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

² Gegenüber der Zone Oe dürfen Neubauten, bis auf eine Tiefe von 20 m ab Zonengrenze, max. eine Fassadenhöhe von 11,4 m aufweisen.

C. Wohnzone

Art. 18 Grundmasse

¹	W1/30	W2/30	W2/35	W2/45	W3/55
Vollgeschosse max.	1	2*	2	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2
Anrechenbares Attikageschoss	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	1	*	*	*	*
Ausnützungsziffer max.	30%	30%	35%	45%	55%
Grenzabstände min.:					
kleiner Grundabstand	4,0 m	4,0 m	4,5 m	5,0 m	6,0 m
grosser Grundabstand	8,0 m	8,0 m	9,0 m	10,0 m	12,0 m
Gebäudelänge max.	20,0 m**	20,0 m**	32,0 m	35,0 m	40,0 m
Fassadenhöhe max.	5,0 m	7,5 m	7,5 m	7,8 m	11,0 m
	5,5 m***	8,1 m****			
Mehrlängenzuschlag $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens 5,0 m					
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20,0 m	20,0 m	20,0 m	18,0 m	16,0 m

* siehe Art. 19 Abs. 2

** siehe Art. 19 Abs. 3

*** in speziellen Lagen in Gutenswil gemäss Planbezeichnung

**** am Huzlenhang gemäss Planbezeichnung

² Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

Art. 19 Bauweise

¹ Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

² In der Zone W2/30 ist das zweite Vollgeschoss in Hanglagen von mehr als 10° alter Teilung nur als anrechenbares Untergeschoss zulässig. In der Zone W2/35 ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet. Dieses darf jedoch höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. In den Zonen W2/45 und W3/55 ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

³ Bei guter Gliederung der Gebäude durch einen Versatz der Fassaden von wenigstens einem Drittel der Gebäudebreite und der halben Geschosshöhe erhöht sich die maximale Gebäudelänge auf 25,0 m.

⁴ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.

⁵ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hauptgebäude mit Flachdächern unzulässig.

Art. 20 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen W1/30, W2/30 und W2/35 dürfen nichtstörende Betriebe eingerichtet werden, soweit ihre Gesamtfläche 1/4 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.

² In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 sind nichtstörende Betriebe zulässig, soweit ihre Gesamtfläche 1/3 der zulässigen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.

³ In allen Wohnzonen, in denen lediglich nichtstörende Betriebe gestattet sind, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht erlaubt.

⁴ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Ihr Anteil an der anrechenbaren Nutzfläche ist nicht beschränkt.

D. Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 21 Grundmasse

¹	WG2/45	WG3/55
Vollgeschosse max.	2	3
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2
Anrechenbares Attikageschoss max.	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	1*	1*
Ausnützungsziffer max.	45%	55%
Grenzabstände min.:		
- kleiner Grundabstand	4,5 m	5,0 m
- grosser Grundabstand	9,0 m	10,0 m
Gebäuelänge max.	28,0 m**	35,0 m**
Für Bauten mit gewerblicher Nutzung max.	40,0 m	50,0 m
Fassadenhöhe max.	8,1 m	11,4 m
Mehrlängenzuschlag $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens 5,0 m		
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20,0 m**	18,0 m

* nur für gewerbliche Nutzung

** nur für Bauten mit Wohnungen

² Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

Art. 22 Geschlossene Überbauung

In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Art. 23 Nutzweise

In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 sind – neben Wohnnutzungen – auch Büros, Handels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe nicht störender und mässig störender Art zulässig.

E. Industriezonen

Art. 24 Grundmasse

¹	Ia	Ib	Ic
Baumassenziffer max. m^3/m^2	4,5	7,0	9,0
Grünflächenziffer min.***	10%	10%	10%
Grenzabstand min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Fassadenhöhe max.	13,5 m	17,5 m**	21,5 m
Gesamthöhe max.	17,0 m	21,0 m**	25,0 m
Gebäudelänge max.	60,0 m	-	-
Gebäudebreite max.	30,0 m	-	-

* In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten Zürcherstrasse und Tolacher ist die Gesamthöhe gemäss Art. 40 beschränkt.

** Im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Grabenwis-Zimikon ist die grösste Höhe auf 16,0 m beschränkt (bis 10,0 m hinter Baulinie gemäss Quartierplan).

*** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4.

Art. 25 Bau- und Nutzweise

Bauweise ¹ Gegenüber anderen als Industriezonen sind die Grenzabstände der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.

Nutzweise ² In den Industriezonen sind – neben industriellen und gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung – auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Von dieser Regelung ausgenommen ist das Gebiet Haufländer/Hard, wo Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig sind.

Einkaufszentren ³ Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2 000 m^2 sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

⁴ In den Zonen Ia und Ib sind höchstens mässig störende, in der Zone Ic stark störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störender gleichgestellt.

⁵ Handel und Lagerung von Fahrzeug- und Maschinenoccasio-
nen ausserhalb geschlossener Gebäude sind lediglich in Indust-
riezonen gestattet. In allen übrigen Bauzonen sind sie ausge-
schlossen. Davon ausgenommen sind kleinere Ausstellflächen
bei Fahrzeug- oder Maschinen-Werkstätten, wobei der Werk-
stattbetrieb das Hauptgewerbe bilden muss (max. 15 Autoab-
stellplätze bzw. 200 m² für Handel und Lagerung pro Betrieb,
exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).

Fahrzeug-
und Maschi-
nen- Occasio-
nen

Art. 26 ⁽³⁾

Art. 27 Geschlossene Überbauung

¹ ... ⁽³⁾

² In den Industriezonen ist die geschlossene Überbauung ge-
stattet.

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 28 Bauweise

¹ Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten gelten bezüg-
lich Grenzabstände und Geschosszahl gegenüber Grundstücken
in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden
Zone bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze. Im Übrigen
gelten nur die Baubeschränkungen des Planungs- und Bauge-
setzes.

² Beim Kultur- und Sportzentrum Gries darf die Zone für öf-
fentliche Bauten südwestlich der Usterstrasse (Kat. Nr. 4853)
ausschliesslich als zusätzlicher, behelfsmässiger Parkplatz bei
Veranstaltungen genutzt werden. Gebäude sind nicht zulässig.

³ Bezüglich der Beschränkung der grössten Höhe im Gebiet To-
lacher/Herweg gilt Art. 40.

G. Erholungszone

Art. 29 Nutzweise, Abstände

¹ In der Erholungszone Eh sind Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie den Festlegungen der kommunalen Richtplanung entsprechen.

² Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.

Seewadel,
Gries

³ In der Erholungszone im Gebiet Seewadel/Gries ist die Anlage von Sport- und Spielplätzen, inkl. Clubhaus, sowie eines zugehörigen Parkplatzes gestattet. Gegenüber dem Naturschutzgebiet Eichacher auf der Parzelle Kat.-Nr. 7702 ist eine Pufferzone im Sinne einer Naturschutzumgebungszone zu schaffen und zu unterhalten. Der Bau von Fusswegen innerhalb dieser Parzelle bleibt vorbehalten.

Art. 30 Bauweise

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenarealen sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe 3 m nicht übersteigen.

² Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen sind verboten.

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

A. Hochhäuser

Art. 31 Zulässigkeit

Hochhäuser sind nur in der Zone Ic zugelassen.

B. Arealüberbauungen

Art. 32 Zulässigkeit

¹ In den Zonen W2/35 und WG2/45 sind Arealüberbauungen nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gestattet. In den Zonen Z, W2/45, W3/55 und WG3/55 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 f. PBG überall zugelassen.

² In den Zonen W2/35, W2/45 und WG2/45 ist eine Arealfläche von 4 000 m² und in den Zonen Z, W3/55 und WG3/55 von 5 000 m² erforderlich.

Art. 33 Besondere Vorschriften

Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

Die arealinternen Grenze- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

Die maximalen Gebäudelängen dürfen wie folgt erhöht werden:

In der Zone W2/35 bis auf max.	38 m
In den Zonen W2/45 und WG2/45 bis auf max.	42 m
In den Zonen W3/55 und WG3/55 bis auf max.	50 m
In den Zonen Z bis auf max.	60 m

Die Vollgeschosszahlen dürfen wie folgt erhöht werden:

		max. Fassadenhöhen
Zone Z auf max.	6 Geschosse	22,5 m
Zonen W2/45 auf max.	3 Geschosse	11,0 m
Zone WG2/45 auf max.	3 Geschosse	11,4 m
Zonen W3/55 auf max.	4 Geschosse	14,0 m
Zonen WG3/55 auf max.	4 Geschosse	14,7 m

In der Zone W2/35 und in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2/45 in Gutenswil darf die Vollgeschosszahl nicht erhöht werden.

C. Aussichtsschutz

Art. 34 Aussichtsschutz

Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen Gugel, Huzlen und Egg zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauten, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

D. Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer

Art. 35 Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer

Baumschutz

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu schonen und bei Abgang zu ersetzen.

² Werden die Grundstücksnutzung sowie Erschliessungsmassnahmen durch die Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von Abs. 1 gestattet werden.

Begrünung
Flachdächer

³ Flachdächer sind – soweit sie nicht als Terrassen benützt werden – angemessen zu begrünen.

Grünflächen-
ziffer

⁴ Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschliessung von Drittgrundstücken) kann eine Unterschreitung der gemäss Art. 9 Abs. 4 (Kernzone) und Art. 24 (Industriezone) geforderten, minimalen Grünflächenziffer beilligt werden.

E. Terrassenhäuser

Art. 36 Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2/35 und W2/45 gestattet; sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Geschosszahl und das Zusammenbauen.

² Die Geschosse sind so zu versetzen, dass der Winkel in der Hangneigung nicht mehr als 30° alter Teilung beträgt. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

³ Es sind maximal 5 Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.

⁴ In den beiden Zonen ist ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet; dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

21 |

F. Strassen- und Wegabstände

Art. 37

¹ Unterirdische Bauten haben bei fehlenden Baulinien oder Baubegrenzungslinien einen Abstand von 3,5 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen von diesen Mindestabständen abweichen.

Strassen-
und Wegab-
stände

² Bei Staatsstrassen ist die kantonale Fachstelle zuständig.

G. Fahrzeugabstellplätze

Art. 38

Für die Zahl der notwendigen Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.

Fahrzeugab-
stellplätze

H. Aussenantennen

Aussenantennen

Art. 39

Empfangsanlagen, auch solche die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, sind an ortsbaulich wichtigen Hausfassaden sowie auf Hausdächern, welche das Ortsbild prägen, nicht zulässig.

IV. Weitere Bestimmungen

Kommunaler
Mehrwertausgleich

Art. 39b ⁽¹⁾

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

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

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 39c ⁽¹⁾

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

Art. 40 Flugsicherheit

Für alle Bauten und Anlagen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Vorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze in Dübendorf bezüglich der maximalen Höhenbestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

Art. 40 ^{bis} Terraingestaltung

Das massgebende Terrain darf – vorbehältlich der strengeren Bestimmungen in den Kernzonen – um höchstens 1,5 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagenzufahrten, für Haus- und Kellerzugänge sowie unumgängliche Terrainanpassungen in steilen Hanglagen.

Art. 40 ^{ter} Dachgestaltung, Fachgutachten

¹ In den Zonen W2/45, W3/55, WG2/45 und WG3/55 sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer maximalen Neigung von 45° oder Flachdächer zulässig. Abweichungen können bewilligt

werden, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.

² Zur Beurteilung von weiteren spezifischen Fragestellungen in Bezug auf Bauvorhaben kann die Baubehörde externe Fachgutachten einholen. In diesem Zusammenhang dürfen auch weitere Unterlagen eingefordert werden.

Art. 41 Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 40 m², und entlang der Grenze die grösste Höhe 2,7 m und die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 6,5 m betragen.

² Für Klein- und Anbauten gelten die kantonalrechtlichen Abstände, sofern sie nicht mehr als 6% der massgeblichen Grundfläche bedecken, höchstens aber 50 m² Gebäudefläche aufweisen.

Art. 42 Kinderspiel- oder Ruheflächen

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.

² Für Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sollten sie mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Bei besonderen Verhältnissen sind Abweichungen in der Kernzone I zulässig.

³ Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten.

Art. 43 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und ähnliche Fahrzeuge bereitzustellen.

Art. 43^{bis} Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon

Im mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet In der Höh, Zimikon, kann auf die Festlegung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern eine Überbauung gemäss Gebietsrahmenplan erfolgt, die einen Respektabstand und Sichträume gegenüber der Kernzone Zimikon gewährleistet.

Art. 43^{ter} (3)

Art. 43^{quater} Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen

Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Brunnwis, Kindhausen bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf einen passenden Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft, unter anderem durch diskrete Erscheinungsweise und keine hohen Dächer, zu achten.

Art. 43^{quinquies} (2) Gestaltungsplan Luegisland, Gutenswil

Die Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung in die topografische und sensible ortsbauliche Situation. Dabei ist der Gestaltung der Dachlandschaft, der Setzung und volumetrischen Gestaltung der Bauten, dem Übergang zum Landschaftsraum sowie der Umgang mit den inventarisierten Naturschutzobjekten und einer hohen Durchgrünung besondere Beachtung zu schenken. Mit dem Gestaltungsplan ist der Umgang mit der Erholungszone aufzuzeigen. Der Gestaltungsplan bezweckt ausserdem die Sicherung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung.

Art. 44 Öffentlicher Grund

Die Inanspruchnahme des kommunalen, öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.

Art. 45 Inkrafttreten

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten werden die Bau- und Zonenordnung vom 21. November 1997 mit seitherigen Änderungen aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Juni 2007 / 4. Dezember 2020 / 2. Dezember 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Gemeinde Präsident:	Gemeindeschreiber:
B. Walliser	B. Grob
J-P. Pinto	B. Grob

Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 153 / 2007 genehmigt
am 14. November 2007

⁽¹⁾ Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom
4. Dezember 2020 von Baudirektion mit Beschluss Nr. 0092 / 2021
genehmigt am 3. März 2021.

⁽²⁾ Eingefügt durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom
2. Dezember 2022 von Baudirektion mit Beschluss Nr. 0076 / 2023
genehmigt am 3. April 2023.

⁽³⁾ Aufgehoben durch Gemeindeversammlungsbeschluss vom
8. Dezember 2023 von der Baudirektion mit Beschluss XXXX / XXXX
genehmigt am XX.XX.XXXX