

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

**2.**

**NUTZUNGSPLANUNG**

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB); Genehmigung**

---

Referent: Gemeinderat Marcel Egloff, Hochbauvorstand

**BERICHT**

**1. Ausgangslage**

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt, was bedeutet, dass beispielsweise die Gebäudehöhe bisher 26 mal unterschiedlich definiert werden konnte.

Mit dem Ziel einer schweizweiten Vereinheitlichung der wichtigsten Begriffe und Messweisen läuft nun eine Harmonisierung. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Im Kanton Zürich sind diese neuen Baubegriffe bis spätestens Ende Februar 2025 in die kommunale Bau- und Zonenordnungen (BZO) zu überführen. Die Harmonisierung bezweckt mittelfristig eine Reduktion im Aufwand seitens der Verwaltung und für Projektierende. Gleichzeitig soll die Rechtssicherheit erhöht werden.

Die neuen formellen Baubegriffe lösen teilweise nur eine Anpassung an den Begrifflichkeiten aus. Gewisse Bezeichnungen haben aber eine Auswirkung auf die Bauvorschriften. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen, örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Es handelt sich dabei um eine formelle Revision. Mit der vorgesehenen Teilrevision der BZO werden ausschliesslich zusätzliche Kapazitäten geschaffen, die durch die Anwendung der neuen Baubegriffe entstehen. Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität werden diese Änderungen aber als untergeordnet beurteilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne unterstützt.

**2. Vorgehen**

Zur Vorbereitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Volketswil wurde der Handlungsbedarf erhoben und eine grobe räumliche Entwicklungsstrategie für die einzelnen Ortsteile ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat ein Vorgehen für die Revision der einzelnen Bestandteile der Ortsplanung entwickelt, welches sich in drei Phasen gliedert:

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

Phase 1: Grundlagen (Mehrwertabgabe, IVHB, Gesamtverkehrskonzept)

Phase 2: Kommunale Richtplanung

Phase 3: Revision der Nutzungsplanung

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bildet zusammen mit der bereits erfolgten Einführung der Mehrwertabgabe (MAG) und der Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) die erste Phase der Ortsplanungsrevision. Diese Phase bildet die Grundlage für die Erarbeitung des kommunalen Richtplans und der Nutzungsplanungsrevision (Bau- und Zonenordnung). Somit erhält die Gemeinde ein Baugesetz, welches der aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht. Mit der vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung, entkoppelt von strategischen politischen Themen, erfüllt werden. Die nachfolgenden Verfahrensschritte können so entlastet und eine rechtssichere und zeitgemässe Ausgangslage geschaffen werden.

Die Umsetzung beinhaltet verschiedene Änderungen, die nicht beeinflusst werden können, wie beispielsweise die Definition eines Attikageschosses oder die Benennung von unterirdischen Bauten. Nicht vorgegeben werden die jeweiligen Masse, wodurch die Gemeindeautonomie erhalten bleibt.

Wo die Gemeinde Spielraum hat, wurde dieser auch genutzt. So dürfen zwar neu Dachaufbauten auf der Hälfte der Fassadenlänge erstellt werden. Im Sinne des Ortsbildschutzes soll diese Möglichkeit in den Kernzonen aber nicht angewendet werden. Insgesamt wurde das Ziel verfolgt, dass die neuen Baubegriffe Bewährtes erhalten und sich aufgrund einzelner Liberalisierungen auf Neues förderlich auswirken.

### **3. Erläuterungen**

In der vorliegenden Vorlage werden folgende Planungsinhalte revidiert:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Generelle Bereinigung von Bestimmungen die aufgrund zwischenzeitlicher, übergeordneter Gesetzesänderungen obsolet geworden sind.

#### *Kapazität*

Durch die Änderungen hinsichtlich der Dachaufbauten, Attikadefinition, Dachgestaltung, Kniestockhöhe können die gegebenen Grundmassen effizienter genutzt werden. Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität werden diese Änderungen aber als untergeordnet beurteilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne unterstützt.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

#### *Siedlungsqualität*

Zur Erhöhung der Siedlungsqualität sollen in spezifischen Fragestellungen Fachpersonen beigezogen werden können. Dies insbesondere hinsichtlich der liberalisierten Regelungen zur Dachgestaltung.

#### *Umweltaspekte*

Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen begünstigt.

#### **4. Verfahrensablauf**

Vorprüfung eingereicht. Das zuständige Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit ihrem Vorprüfungsbericht vom 5. August 2022 dazu Stellung genommen. Die geplanten Änderungen wurden als sorgfältig erarbeitet und sachgerecht beurteilt. Die verlangte redaktionelle Anpassung wurde vorgenommen.

Der Gemeinderat Volketswil hat an der Sitzung vom 14. Dezember 2022 die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet (GRB 345).

Die öffentliche Auflage fand vom 6. Januar bis am 7. März 2023 statt. Im Rahmen dieser Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist insgesamt sechs Stellungnahmen ein. Diese beinhalteten jedoch keine Einwendungen.

Ausgehend von den Ergebnissen der öffentlichen Auflage und der Anhörung werden die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision ohne materielle Änderungen der Gemeindeversammlung vorgelegt.

#### **5. Umsetzung / Anpassung in der Bau- und Zonenordnung**

Nachfolgend ist die neue Bauordnung vollständig abgebildet. Eine synoptische Darstellung (Vergleich zwischen den bisherigen und der neuen Bauordnung) kann bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Präsidiales oder unter [www.volketswil.ch/Ortsplanung](http://www.volketswil.ch/Ortsplanung) eingesehen werden.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

## **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

### **Art. 2 Empfindlichkeitsstufen**

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

### **Art. 3 Massgebende Pläne**

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

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

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

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

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

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

## **II. Zonenvorschriften**

### **A. Kernzonen**

#### **a) Gemeinsame Bestimmungen**

##### **Art. 4 Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise**

Grundsätze

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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.

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

##### **Art. 5 Bauweise, allgemein**

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

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

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

<sup>6</sup> ...<sup>(3)</sup>

<sup>7</sup> 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.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

<sup>8</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen, Schleppgauben 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 Fassade sein. Im 2. Dachgeschoss sind nur giebelseitige Belichtungen sowie Dachflächenfenster zulässig.

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

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

<sup>11</sup> Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.

Solar- und Photo-  
voltaikanlagen

#### **Art. 6 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

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

#### **Art. 8 Reklamen**

Grundsätze

<sup>1</sup> 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.

Flächen

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

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

- Wände, Schriften <sup>3</sup> 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.
- Vorsprünge <sup>4</sup> 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.

**b) Kernzone I**

**Art. 9 Bauweise, Fachberatung**

- Rot bezeichnete Bauten <sup>1</sup> 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.
- Blau bezeichnete Bauten <sup>2</sup> 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.
- Fachberatung <sup>3</sup> Für die Behandlung von bedeutenden Vorhaben im Zusammenhang mit rot oder blau bezeichneten Bauten kann eine Fachperson (mit beratender Funktion) beigezogen werden.
- Grau bezeichnete Bauten <sup>4</sup> 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.
- Abweichungen <sup>5</sup> Kleinere Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, können bewilligt oder angeordnet werden.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

Neubauten	<p><sup>6</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbares Untergeschoss</td> <td style="text-align: right;">max. 1*</td> </tr> <tr> <td>Grünziffer</td> <td style="text-align: right;">min. 20 %***</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td style="text-align: right;">min. 3,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">max. 28,0 m**</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td> <td style="text-align: right;">max. 14,0 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td style="text-align: right;"><math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge, max. 5,0 m</td> </tr> <tr> <td>Zuschlagsfreie Fassadenlänge</td> <td style="text-align: right;">max. 16,0 m</td> </tr> </table> <p>* siehe auch Art. 5 Abs. 2 ** vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3 *** vorbehalten bleibt Art. 35 Abs. 4</p>	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	$\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, max. 5,0 m	Zuschlagsfreie Fassadenlänge	max. 16,0 m
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	$\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, max. 5,0 m																				
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	max. 16,0 m																				
Hauptbauten	<p><sup>7</sup> Neue eingeschossige Hauptgebäude sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe des zweiten Vollgeschosses hat mindestens 2,0 m zu betragen.</p> <p><sup>8</sup> 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</p>																				
Terraingestaltung	<p><b>Art. 10 Gestaltung, Freiräume, Schutzwürdige Anlagen</b></p> <p><sup>1</sup> Grundsätzlich sind Terrainveränderungen nicht gestattet. Geringfügige Terrainveränderungen bis max. 1,0 m können jedoch bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.</p>																				
Freiräume, Schutzwürdige Anlagen	<p><sup>2</sup> Die in den Detailplänen speziell bezeichneten Freiräume, Brunnen, Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Massnahmen weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.</p>																				
Fasadengestaltung	<p><sup>3</sup> 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 Aussentreppen. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.</p>																				
Dachgestaltung	<p><sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> können als Terrassen ausgebildet werden.</p>																				
Vordächer	<p><sup>5</sup> Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p>																				
Dacheinschnitte	<p><sup>6</sup> Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>																				



Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

Dachfenster	<sup>7</sup> 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 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.
Renovationen	<sup>8</sup> Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Ausserrenovationen zu beachten.

## 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

<sup>1</sup> 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	¼ 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.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

**Art. 13 Anordnung der Gebäude**

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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.

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

**Art. 14 Gestaltung**

Fassaden

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

Fenster

<sup>2</sup> 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.

Dächer

<sup>3</sup> Für die Dachgestaltung gilt Art. 10, Abs. 4 bis 7.

**Aa. Quartiererhaltungszone**

**Art. 14<sup>bis</sup> Bau- und Nutzweise, Gestaltung**

Grundsätze

<sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung in sich geschlossener Bebauungen von hoher Siedlungsqualität.

Nutzweise

<sup>2</sup> 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.

Grundmasse

<sup>3</sup> 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.

Bauliche Veränderungen

<sup>4</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut 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.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

Erweiterungen haben der Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie energetischen Verbesserungen zu dienen. Für weitergehende Veränderungen ist die Erstellung eines Gestaltungsplanes erforderlich.

Klein- und Anbauten,  
Tiefgaragen

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> 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**

<sup>1</sup> Vollgeschosse	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

<sup>2</sup> Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

### **Art. 16 Nutzweise**

<sup>1</sup> In der Zentrumszone sind zulässig:

Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, mässig störende Gewerbe und öffentliche Bauten.

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

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

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

**Art. 17 Bauweise**

<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup>

	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

<sup>2</sup> Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2

**Art. 19 Bauweise**

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

<sup>2</sup> 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  $\frac{1}{3}$  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.

<sup>3</sup> 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.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

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

<sup>5</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Hauptgebäude mit Flachdächern unzulässig.

**Art. 20 Nutzweise**

<sup>1</sup> 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.

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

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

<sup>4</sup> 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 Gewerbezon**

**Art. 21 Grundmasse**

<sup>1</sup>	WG2/45	WG3/55
Vollgeschoss 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
Gebäudelänge 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 ¼ der Mehrlänge, höchstens 5,0 m		
Zuschlagsfreie Fassadenlänge	20,0 m**	18,0 m

\* nur für gewerbliche Nutzung

\*\* nur für Bauten mit Wohnungen

<sup>2</sup> Bezüglich der Messweise der Grundabstände gilt Art. 12 Abs. 2.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

**Art. 22 Geschlossene Überbauung**

In den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge 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**

<sup>1</sup>	Ia	Ib	Ic
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	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	<sup>1</sup> Gegenüber anderen als Industriezonen sind die Grenzabstände der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.
Nutzweise	<sup>2</sup> 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	<sup>3</sup> Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2 000 m <sup>2</sup> sind nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig.  <sup>4</sup> 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.
Fahrzeug- und Maschinen-Occasionen	<sup>5</sup> Handel und Lagerung von Fahrzeug- und Maschinenoccasionen ausserhalb geschlossener Gebäude sind lediglich in Industriezonen gestattet. In allen übrigen Bauzonen sind sie ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind kleinere Ausstellflächen bei Fahrzeug- oder Maschinen-Werkstätten, wobei der Werkstattbetrieb das Hauptgewerbe bilden

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

muss (max. 15 Autoabstellplätze bzw. 200 m<sup>2</sup> für Handel und Lagerung pro Betrieb, exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).

**Art. 26** <sup>(3)</sup>

**Art. 27 Geschlossene Überbauung**

<sup>1</sup> ... <sup>(3)</sup>

<sup>2</sup> In den Industriezonen ist die geschlossene Überbauung gestattet.

**F. Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 28 Bauweise**

<sup>1</sup> Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten gelten bezüglich Grenzabstände und Geschossezahl 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 Baugesetzes.

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

<sup>3</sup> Bezüglich der Beschränkung der grössten Höhe im Gebiet Tola-cher/Herenweg gilt Art. 40.

**G. Erholungszone**

**Art. 29 Nutzweise, Abstände**

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

<sup>2</sup> Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehr-längenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gel-ten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.

Seewadel, Gries

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

**Art. 30 Bauweise**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Familiengartenarealen sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zuge-lassen, wenn ihre Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, ihre Fassadenlänge mit Ein-schluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe 3 m nicht übersteigen.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

<sup>2</sup> 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. Arealüberbauung**

##### **Art. 32 Zulässigkeit**

<sup>3</sup> 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.

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

##### **Art. 33 Besondere Vorschriften**

Die Ausnützungsziffern 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



Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

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

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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Flachdächer sind – soweit sie nicht als Terrassen benützt werden – angemessen zu begrünen.

Grünflächenziffer

<sup>4</sup> 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 bewilligt werden.

### **E. Terrassenhäuser**

#### **Art. 36 Terrassenhäuser**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

<sup>4</sup> 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.

#### **F. Strassen- und Wegabstände**

Strassen- und  
Wegabstände

##### **Art. 37**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bei Staatsstrassen ist die kantonale Fachstelle zuständig.

#### **G. Fahrzeugabstellplätze**

Fahrzeugabstell-  
plätze

##### **Art. 38**

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

#### **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 Mehr-  
wertausgleich

##### **Art. 39b <sup>(1)</sup>**

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

##### **Art. 39c <sup>(1)</sup>**

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

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

**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<sup>ter</sup> Dachgestaltung, Fachgutachten**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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**

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

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

**Art. 42 Kinderspiel- oder Ruheflächen**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Sie sind an besonnter 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.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

**Art. 43<sup>bis</sup> 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<sup>ter</sup> (3)**

**Art. 43<sup>quater</sup> 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<sup>quinqies</sup> (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**

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

<sup>2</sup> 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:                      Gemeindeglied:  
B. Walliser                                      B. Grob  
J-P. Pinto                                        B. Grob

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

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

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

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

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

## **6. Zuständigkeit**

Gestützt auf § 88 PBG in Verbindung mit Art. 14 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung und Änderungen der Bau- und Zonenordnung.

Die Bau- und Zonenordnung bedarf der Genehmigung durch die Baudirektion (§ 89 PBG in Verbindung mit § 2 lit. b PBG).

## **ANTRAG**

Der Gemeinderat hat der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 135 vom 30. Mai 2023 zuhanden der Gemeindeversammlung zugestimmt.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

**2.**

**NUTZUNGSPLANUNG**

**Teilrevision Bau- und Zonenordnung; Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB); Genehmigung**

---

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates, beschliesst:

1. Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» bestehend aus
  - Bau- und Zonenordnung vom 8. Mai 2023
  - Bau- und Zonenordnung (Synopsis) vom 8. Mai 2023
  - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 8. Mai 2023

wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Verbindung mit Art. 14 der Gemeindeordnung zugestimmt.

2. Die Genehmigung durch die Baudirektion im Sinne von § 89 PBG in Verbindung mit § 2 lit. b. PBG bleibt vorbehalten.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Ziffer 1 aufgeführten Unterlagen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erwiesen oder sofern sie geringfügig sind. Solche Beschlüsse sind im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Volketswil zu veröffentlichen.

Auszug aus dem Protokoll  
der Gemeindeversammlung

vom 8.12.2023

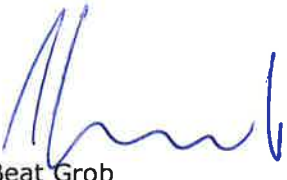
4. Mitteilung an:

- Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
(per E-Mail: sschubert@planpartner.ch)
- Marcel Egloff, Hochbauvorstand (per E-Mail)
- Abteilung Hochbau
- Sekretariat Gemeinderat / A

**FÜR RICHTIGEN AUSZUG  
GEMEINDERAT VOLKETSWIL**



Jean-Philippe Pinto  
Gemeindepräsident



Beat Grob  
Gemeindeschreiber

vers.: 13.12.2023 / Wis