



# **Bau- und Zonenordnung**

## **Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatz-Verordnung)**

**VOLKETSWIL**

DAS SIND WIR



# Inhalt

<b>I. Zonenordnung</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Zoneneinteilung .....	3
Art. 2 Empfindlichkeitsstufen .....	3
Art. 3 Massgebende Pläne .....	3
<b>II. Zonenvorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>A. Kernzonen</b> .....	<b>4</b>
Art. 4 Grundsätze, Abweichungen, Nutzweise .....	4
Art. 5 Bauweise, 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
<b>Aa. Quartiererhaltungszone</b> .....	<b>11</b>
Art. 14 <sup>bis</sup> Bau- und Nutzweise, Gestaltung .....	11
<b>B. Zentrumzone</b> .....	<b>12</b>
Art. 15 Grundmasse .....	12
Art. 16 Nutzweise .....	12
Art. 17 Bauweise .....	13
<b>C. Wohnzone</b> .....	<b>13</b>
Art. 18 Grundmasse .....	13
Art. 19 Bauweise .....	14
Art. 20 Nutzweise .....	14
<b>D. Wohn- und Gewerbezone</b> .....	<b>15</b>
Art. 21 Grundmasse .....	15
Art. 22 Geschlossene Überbauung .....	15
Art. 23 Nutzweise .....	15
<b>E. Industriezone</b> .....	<b>16</b>
Art. 24 Grundmasse .....	16
Art. 25 Bau- und Nutzweise .....	16
Art. 26 <sup>(3)</sup> .....	17
Art. 27 Geschlossene Überbauung .....	17
<b>F. Zone für öffentliche Bauten</b> .....	<b>17</b>
Art. 28 Bauweise .....	17
<b>G. Erholungszone</b> .....	<b>18</b>
Art. 29 Nutzweise, Abstände .....	18
Art. 30 Bauweise .....	18
<b>III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung</b> .....	<b>18</b>

<b>A. Hochhäuser</b> .....	<b>18</b>
Art. 31 Zulässigkeit .....	18
<b>B. Arealüberbauungen</b> .....	<b>19</b>
Art. 32 Zulässigkeit .....	19
Art. 33 Besondere Vorschriften .....	19
<b>C. Aussichtsschutz</b> .....	<b>20</b>
Art. 34 Aussichtsschutz .....	20
<b>D. Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer</b> .....	<b>20</b>
Art. 35 Baumschutz, Begrünung Flachdächer, Grünflächenziffer .....	20
<b>E. Terrassenhäuser</b> .....	<b>21</b>
Art. 36 Terrassenhäuser .....	21
<b>F. Strassen- und Wegabstände</b> .....	<b>21</b>
Art. 37 .....	21
<b>G. Fahrzeugabstellplätze</b> .....	<b>21</b>
Art. 38 Fahrzeugabstellplätze .....	21
<b>H. Aussenantennen</b> .....	<b>22</b>
Art. 39 Aussenantennen .....	22
<b>IV. Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>22</b>
Art. 39b <sup>(1)</sup> Kommunalen Mehrwertausgleich .....	22
Art. 39c <sup>(1)</sup> .....	22
Art. 40 Flugsicherheit .....	22
Art. 40 <sup>bis</sup> Terraingestaltung .....	22
Art. 40 <sup>ter</sup> Dachgestaltung, Fachgutachten .....	22
Art. 41 Klein- und Anbauten .....	23
Art. 42 Kinderspiel- oder Ruheflächen .....	23
Art. 43 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern .....	23
Art. 43 <sup>bis</sup> Gestaltungsplan In der Höh, Zimikon .....	23
Art. 43 <sup>ter</sup> <sup>(3)</sup> .....	23
Art. 43 <sup>quater</sup> Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen .....	24
Art. 43 <sup>quinquies</sup> <sup>(2)</sup> 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:

Zoneneinteilung

	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.

Empfindlichkeitsstufen

### 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.

Massgebende Pläne

<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.

## **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.

Bauweise,  
allgemein

##### **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 harmonisieren. 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.

<sup>8</sup> 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.

<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 Fassade 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  
Photovoltaik-  
anlagen

Anlagen, Um-  
schwung,  
Ausstattun-  
gen und Aus-  
rüstungen

### **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.

Änderungen  
und Abbrü-  
che

### **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.

Reklamen  
Grundsätze

### **Art. 8 Reklamen**

<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 Gutenswil, 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.

<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.

Wände,  
Schriften

<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.

Vorsprünge

## **b) Kernzone I**

### **Art. 9 Bauweise, Fachberatung**

<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.

Rot 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.

Blau bezeichnete Bauten

7 |

<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.

Fachberatung

<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.

Grau bezeichnete Bauten

<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.

Abweichungen

Neubauten

<sup>6</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1*
Grünflächenziffer	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

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

<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.

### **Art. 10 Gestaltung, Freiräume, Schutzwürdige Anlagen**

Terraingestaltung

<sup>1</sup> 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

<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.

Fassadengestaltung

<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 Aussentreppe. Letztere sind in Holz, Natur- oder Kunstsandstein auszuführen.

<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>	<p>Dachgestaltung</p>
<p><sup>5</sup> Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p>	<p>Vordächer</p>
<p><sup>6</sup> Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>	<p>Dacheinschnitte</p>
<p><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.</p>	<p>Dachfenster</p>
<p><sup>8</sup> Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.</p>	<p>Renovationen</p>

9 |

## 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.

Bestehende  
Gebäude

Neubauten

## 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.

Anordnung  
der Gebäude

## 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

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

<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. Fenster

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

## Aa. Quartiererhaltungszone

### Art. 14 bis Bau- und Nutzweise, Gestaltung

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

<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. Nutzweise

<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. Grundmasse

<sup>4</sup> 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

<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

Grundmasse

### 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.

Nutzweise

### 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.

**Art. 17 Bauweise**

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. Wohnzonen**

**Art. 18 Grundmasse**

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 ¼ 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.

Bauweise

### **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 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.

<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.

Nutzweise

### **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

	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

<sup>2</sup> 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.

Grundmasse

Geschlossene Überbauung

Nutzweise

## E. Industriezonen

Grundmasse

### Art. 24 Grundmasse

	Ia	Ib	Ic
Baumassenziffer max. $\text{m}^3/\text{m}^2$	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

<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  $\text{m}^2$  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 störenden gleichgestellt.

<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup> für Handel und Lagerung pro Betrieb,  
exkl. Fahrzeuge in Bearbeitung).

Fahrzeug-  
und Maschi-  
nen- Occasio-  
nen

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

### **Art. 27 Geschlossene Überbauung**

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

Geschlossene  
Überbauung

<sup>2</sup> In den Industriezonen ist die geschlossene Überbauung ge-  
stattet.

## **F. Zone für öffentliche Bauten**

### **Art. 28 Bauweise**

<sup>1</sup> 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 Bauges-  
etzes.

Bauweise

17 |

<sup>2</sup> 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.

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

## **G. Erholungszone**

Nutzweise,  
Abstände

### **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 Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten 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 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.

Bauweise

### **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 zugelassen, wenn ihre Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, ihre Fassadenlänge mit Einschluss von Pergolen 6 m und ihre Höhe 3 m nicht übersteigen.

<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**

Zulässigkeit

### **Art. 31 Zulässigkeit**

Hochhäuser sind nur in der Zone Ic zugelassen.

## B. Arealüberbauungen

### Art. 32 Zulässigkeit

Zulässigkeit

<sup>1</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>2</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

Besondere  
Vorschriften

Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

Die arealinternen Grenz- 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

Aussicht-  
schutz

### 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.

Grünflächen-  
ziffer

<sup>4</sup> Aufgrund spezifischer örtlicher Verhältnisse (z.B. Ortsbildschutz, Erschliessung von Drittgrundstücken) kann eine Unterschreitung der gemäss Art. 9 Abs. 6 (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.

<sup>4</sup> In 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.

Terrassenhäuser

21 |

## **F. Strassen- und Wegabstände**

### **Art. 37 Strassen- und Wegabstände**

<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.

Strassen- und Wegabstände

## **G. Fahrzeugabstellplätze**

### **Art. 38 Fahrzeugabstellplätze**

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

Fahrzeugabstellplätze

## H. Aussenantennen

Aussenantennen

### Art. 39 Aussenantennen

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 <sup>(1)</sup> Kommunaler Mehrwertausgleich

<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.

Flugsicherheit

### 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.

Terraingestaltung

### 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.

Dachgestaltung, Fachgutachten

### Art. 40 ter 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.

Klein- und  
Anbauten

#### **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 besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten.

Kinderspiel-  
oder Ruheflä-  
chen

23 |

#### **Art. 43 Ausrüstungen von Mehrfamilienhäusern**

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

Ausrüstungen  
von Mehrfa-  
milienhäu-  
sern

#### **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.

Gestaltungs-  
plan In der  
Höh, Zimikon

#### **Art. 43 ter (3)**

Gestaltungsplan Brunnwis, Kindhausen

**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.

Gestaltungsplan Luegisland, Gutenswil

**Art. 43<sup>quinquies</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.

24

Öffentlicher Grund

**Art. 44 Öffentlicher Grund**

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

Inkrafttreten

**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

Gemeindepräsident:	Gemeindeschreiber:
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.

(<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 0024 / 0032  
genehmigt am 19. März 2024

# Verordnung über Fahrzeugabstellplätze

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>27</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	27
Art. 2 Zuständigkeit.....	27
<b>II. Anzahl der Pflichtparkplätze</b> .....	<b>27</b>
Art. 3 Berechnungsgrundlagen .....	27
Art. 4 Normbedarf .....	28
Art. 5 Reduktion entspr. Erschliessungsqualität öffentl. Verkehr .....	29
Art. 6 Beschränkung der Abstellplätze .....	29
Art. 7 Besucher-, Kundenparkplätze, Behindertenparkplätze.	29
Art. 8 Abweichungen .....	30
Art. 9 Besondere Nutzweisen .....	30
<b>III. Lage und Gestaltung der Abstellplätze</b> .....	<b>30</b>
Art. 10 Zugänglichkeit .....	30
Art. 11 Lage der Abstellplätze .....	30
Art. 12 Gestaltung der Abstellplätze und Ausfahrten .....	31
<b>IV. Zweiradfahrzeuge</b> .....	<b>31</b>
Art. 13 Grundsätze.....	31
Art. 14 Grösse .....	32
<b>V. Schlussbestimmungen</b> .....	<b>32</b>
Art. 15 Plan-Anpassungen .....	32
Art. 16 Inkrafttreten .....	32
Art. 17 Anwendung der neuen Vorschriften .....	32

## Erläuterungen von Abkürzungen

A	Arbeitsplatz
AF	Anrechenbare Geschossflächen
BO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) des Kantons Zürich
PP	Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)
SNV	Schweiz. Normenvereinigung
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

## I. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich

Diese Verordnung regelt für das Gemeindegebiet die Einzelheiten für das Schaffen und Gestalten von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und zweirädrige Fahrzeuge.

Als Fahrzeuge, für welche die Verordnung Anwendung findet, gelten:

Personenwagen  
Lastwagen/Cars  
Motorräder  
Motorfahrräder  
Fahrräder

Geltungsbe-  
reich

### Art. 2 Zuständigkeit

Soweit diese Verordnung, das übrige kommunale Recht oder kantonales Recht nichts Besonderes bestimmen, obliegt die Anwendung der Verordnung dem Gemeinderat.

Zuständigkeit

## II. Anzahl der Pflichtparkplätze

### Art. 3 Berechnungsgrundlagen

<sup>1</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der anrechenbaren Flächen der betreffenden Bauten analog § 255 PBG oder nach der Zahl der Arbeitsplätze.

Ebenfalls anzurechnen sind entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen, selbst wenn sie nicht zur Ausnützung zählen.

<sup>2</sup> Wenn als Bemessungskriterium die Zahl der Arbeitsplätze massgebend ist, so sind dem Baugesuch die entsprechenden Angaben beizulegen.

Berechnungs-  
grundlagen

**Art. 4 Normbedarf**

Der Normbedarf an erforderlichen Abstellplätzen wird wie folgt berechnet:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	zusätzlich für Besucher und Kunden
Wohnen Wohnungen, Einfamilienhäuser	1 PP/Wohnung: Für Wohnungen > 80 m <sup>2</sup> 1 PP/80 m <sup>2</sup> AF	1 PP/4 Wohnungen
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m <sup>2</sup> AF jedoch mind. 0.5 PP/A	1 PP/40 m <sup>2</sup> AF (2) 1 PP/100 m <sup>2</sup> AF (2)
Gastbetriebe Restaurants, Cafe Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40 Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer	1 PP/4 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie publikumsintensive publikumsorientierte nichtpublikumsorientierte industrielle Fabrikation	1 PP/80 m <sup>2</sup> AF, jedoch mind. 0,5 PP/A 1 PP/150 m <sup>2</sup> AF, jedoch mind. 0,5 PP/A	1 PP/50 m <sup>2</sup> AF (3) 1 PP/100 m <sup>2</sup> AF (4) 1 PP/300 m <sup>2</sup> AF (5) (1)
Spezialnutzungen Einkaufszentren (ab 2'000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, mit Mischnutzung)	1 PP/175 m <sup>2</sup> AF	1 PP/60 m <sup>2</sup> AF

- (1) werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640 601 a)
- (2) Güterumschlag separat
- (3) z.B. Schalterbetriebe (Anteile von Banken, Poststellen...)
- (4) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
- (5) z.B. reine Büroflächen

Bruchteile ab 0,5 sind am Schluss aufzurunden

### Art. 5 Reduktion entspr. Erschliessungsqualität öffentl. Verkehr

Entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs wird die Zahl der Fahrzeugabstellplätze in prozentualen Anteilen des Normbedarfs festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtparkplätze), der Höchstwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze. Im Rahmen dieser Minimal- und Maximalvorschrift kann die Bauherrschaft die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen.

Reduktion entspr. Erschliessungsqualität öffentl. Verkehr

Benützer	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
Güteklasse	%		%		%	
OeV-Erschliessung	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Klasse B	70	-	40	60	55	75
Klasse C	80	-	60	80	65	90
Klasse D	90	-	80	100	80	105
Keine Güteklasse	100	-	95	120	95	120

(zurzeit keine Güteklasse A)

Für die Gebietszugehörigkeit der Baugrundstücke ist der zu dieser Verordnung gehörende Plan 1:10'000 mit der Einteilung in die Gebietskategorien B bis D massgebend.

### Art. 6 Beschränkung der Abstellplätze

In begründeten Einzelfällen kann die Baubehörde auch dort Höchstzahlen festlegen, wo gemäss Art. 5 dieser Verordnung keine solchen vorgesehen sind.

Beschränkung der Abstellplätze

### Art. 7 Besucher-, Kundenparkplätze

<sup>1</sup> Die aufgrund der Art. 4 und 5 ermittelten Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Besucher-, Kundenparkplätze

<sup>2</sup> Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie bei grösseren Parkierungsanlagen sind Parkplätze für Behinderte einzurichten und zu signalisieren. Deren Anzahl wird von Fall zu Fall aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt.

Behindertenparkplätze

Abweichung

### **Art. 8 Abweichungen**

<sup>1</sup> Aus wichtigen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen von den in Art. 4 bis 6 errechneten Werten gestatten. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

<sup>2</sup> Im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen können von der Verordnung abweichende Regelungen getroffen werden.

Besondere  
Nutzweisen

### **Art. 9 Besondere Nutzweisen**

<sup>1</sup> Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen, Einkaufszentren und dergleichen) legt der Gemeinderat die Anzahl der Pflichtparkplätze und den Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest.

Doppelnutzung

<sup>2</sup> Die Doppelnutzung von Parkplätzen kann in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt ist.

30

## **III. Lage und Gestaltung der Abstellplätze**

Zugänglichkeit

### **Art. 10 Zugänglichkeit**

<sup>1</sup> Jeder Abstellplatz muss in der Regel für die Fahrzeuge direkt zugänglich sein.

<sup>2</sup> Das Hintereinander-Parkieren ist im Ausnahmefall bei Einfamilienhäusern und Parkplätzen für Betriebsangehörige zulässig. In Einstellhallen sind mechanisch verschiebbare Parkflächen zulässig.

Garagenvorplatz

<sup>3</sup> Bei Einfamilienhäusern mit drei oder mehr Pflichtparkplätzen kann der Garagenvorplatz als 1 offener Autoabstellplatz angerechnet werden. Im Übrigen dürfen Zufahrten und Garagenvorplätze nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden.

Nützliche  
Entfernung

### **Art. 11 Lage der Abstellplätze**

<sup>1</sup> Unter dem Begriff «nützliche Entfernung» im Sinne von § 244 Abs. 1 PBG werden Wegstrecken zwischen Parkfeld und Wohnungs- resp. Betriebseingang von höchstens 150 m verstanden.

<sup>2</sup> Abstellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück liegen, müssen dauernd grundbuchlich sichergestellt werden.

<sup>3</sup> Oberirdische Abstellplätze sollen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern. Sie sind, wo möglich, zusammengefasst in der Randzone des Grundstücks anzulegen. Der Gemeinderat kann die Verwendung von Rasengittersteinen oder dergleichen verlangen.

Oberirdische  
Abstellplätze

<sup>4</sup> Bei Arealüberbauungen gemäss BO Art. 32 und 33 sind mindestens 2/3 der aufgrund von Art. 4 und 5 errechneten Abstellplätze in Garagen oder unterirdisch anzulegen. Vorbehalten bleiben weitergehende Forderungen aufgrund von §§ 244 und 245 PBG.

Arealüber-  
bauungen

### **Art. 12 Gestaltung der Abstellplätze und Ausfahrten**

<sup>1</sup> Für die Anordnung und die Abmessungen der Parkfelder sind die einschlägigen Normblätter VSS massgebend (SN 640 603 und 640 605). Bei kleineren Anlagen, die nur einem beschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen, können angemessene Reduktionen der Abmessungen bewilligt werden.

Normen

<sup>2</sup> Für Ausfahrten gilt in erster Linie die «Verkehrssicherheitsverordnung» vom 15. Juni 1983. Soweit dort nicht kleinere Gefälle vorgeschrieben sind, dürfen Ausfahrten und Garagenrampen ein Gefälle von 15% nicht überschreiten.

Ausfahrten

<sup>3</sup> Bedienungsstellen für automatische Türschliessanlagen von Garagen sind so zu platzieren, dass zu deren Bedienung nicht auf Strassengebiet angehalten werden muss.

Türschliess-  
anlagen

## **IV. Zweiradfahrzeuge**

### **Art. 13 Grundsätze**

<sup>1</sup> Abstellflächen in Mehrfamilienhäusern gemäss BO Art. 43 haben eine Fläche von mind. 2,0 m<sup>2</sup> pro 80 m<sup>2</sup> AF aufzuweisen, mindestens aber 1 Veloabstellplatz pro Wohnung.

Grundsätze

<sup>2</sup> Bei gewerblich genutzten Bauten sind für zweirädrige Fahrzeuge besondere Abstellplätze zu schaffen.

Grösse

**Art. 14 Grösse**

<sup>1</sup> Markierte Parkfelder für Zweiräder haben eine Grösse von 1,00 x 2,00 m aufzuweisen, Fahrgassen eine Breite von 1,50 bis 2,00 m.

Lage

<sup>2</sup> Abstellplätze für Zweiräder sind an verkehrsmässig günstiger Lage zu platzieren. Sie sind zu überdecken, wenn die Verhältnisse es gestatten.

**V. Schlussbestimmungen**

Plan-Anpassungen

**Art. 15 Plan-Anpassungen**

Der Gemeinderat wird ermächtigt, den Plan der Gebietszugehörigkeit gemäss Art. 5 anzupassen, wenn eine Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes dies als zweckmässig erscheinen lässt.

(Siehe Anhang, Beschluss Nr. 222, vom 4. September 2018)

Inkrafttreten

**Art. 16 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vom 2. Mai 1985 aufgehoben.

Anwendung der neuen Vorschriften

**Art. 17 Anwendung der neuen Vorschriften**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Verordnung durch den Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen den neuen Vorschriften.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 10. Juni 1994 / 7. Dezember 2001

Namens der Gemeindeversammlung

Gemeindepräsident:	Gemeindeschreiber:
J. Meier	C. Gossweiler
B. Walliser	B. Grob

Vom Regierungsrat am 8. November 1995 mit Beschluss Nr. 3306 genehmigt.

Von der Baudirektion am 6. Mai 2002 mit Beschluss Nr. 439 genehmigt.

## Anhang

# VOLKETSWIL

GEMEINDERAT

## **BESCHLUSS DES GEMEINDERATES NR. 222 VOM 4. SEPTEMBER 2018**

1. Der Gebietszugehörigkeitsplan (Ausgabe 2010; Beilage zu Art. 5 der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze) wird gestützt auf Art. 15 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze aufgehoben.
  
2. Für die Bestimmung der Güteklassen der ÖV-Erschliessung gemäss Art. 5 der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze gelten die jeweils aktuellen Daten der kantonalen ÖV-Güteklassen, abrufbar im kantonalen GIS, mit folgenden Anpassungen:
  - Der Kantonalen Güteklasse A wird die kommunale Güteklasse B zugewiesen.
  - Den kantonalen Güteklassen E und F wird die kommunale Klasse «keine Güteklasse» zugewiesen.
  - Der kantonalen









Gemeinde Volketswil  
Zentralstrasse 21  
8604 Volketswil

T 044 910 20 30  
gemeinderat@volketswil.ch  
volketswil.ch

**VOLKETSWIL**

DAS SIND WIR