



## **GEMEINDE SCHWERZENBACH**

### **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. April 1996.  
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. Juni 2006  
Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARV/179/2006 am 22. Dezember 2006  
teilgenehmigt.

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 114/2008 vom 23. Oktober 2008  
genehmigt.

Zur Handhabung:

Die rechte Seite enthält die Bau- und Zonenordnung vom 12. April 1996.  
Die linke Seite enthält ergänzende Bemerkungen.

Verwendete Abkürzungen:

PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 1. September 1991  
ABV: Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977  
BBV II: Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981  
LSV: Eidgenössische Lärmschutzverordnung



**A. Zonenplan und Ergänzungspläne**

**Art. 1**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Zonen-  
einteilung

<b>a) Bauzonen</b>	<b>Zone</b>	<b>ES- Zuteilung</b>
- Kernzonen		
Kernzone KA	KA	III
Kernzone KB	KB	III
- Quartiererhaltungszone	Q1	II
- Wohnzonen		
Wohnzonen zweigeschossig locker	W1L	II
Wohnzonen zweigeschossig dicht	W1D	II
Wohnzonen zweigeschossig	W2	II
Wohnzonen dreigeschossig	W3	III
Wohnzonen dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3	III
Wohnzonen viergeschossig	W4	III
Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil	WG4	III
- Industriezone	I	III
- Zonen für öffentliche Bauten	ÖB	II / III
<b>b) Weitere Zonen</b>		
- Erholungszonen	E	-
- Freihaltezonen	F	-
- Kommunale Landwirtschaftszone	KLW	III

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

**Art. 2**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.  
<sup>2</sup> Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:  
 - Kernzonenpläne 1:1'000 und 1:500  
 - Gewässerabstandslinienplan „Chimlibach“ 1:1'000

Massgebende  
Pläne

**Zu Art. 5**      Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Auf-      § 18 Abs. 1  
**Abs. 5**          enthalt von Menschen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich      BBV II  
                         mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze  
                         sind von den Abstandvorschriften gegenüber grundstückinter-  
                         nen Gebäuden befreit, wenn ihre Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, ihre  
                         Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre  
                         grösste Höhe 3 m nicht übersteigen.

- Art. 3**
- <sup>1</sup> Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.
  - <sup>2</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

**Art. 4** Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

## **B. Bauzonen**

### **I Kernzonen**

#### **1. Kernzonen KA und KB**

- Art. 5**
- <sup>1</sup> Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen. Rot bezeichnete Gebäude
  - <sup>2</sup> Geringfügigen Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden. Abweichungen
  - <sup>3</sup> Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 und 2 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 7 neu gebaut werden. Nicht rot bezeichnete Gebäude
  - <sup>4</sup> Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 bis Art. 9 zulässig, wenn damit eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Ergänzungs- und Anbauten
  - <sup>5</sup> Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 10 m<sup>2</sup> gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauverordnung II) sind auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe

**Zu Art. 6** Abstandsfreie Gebäude: Neu sind neben unterirdischen § 269  
Gebäuden und Gebäudeteilen auch solche, welche den PBG  
gewachsenen Boden vollständig um nicht mehr als einen hal-  
ben Meter überragen und keine Öffnungen gegen Nachbar-  
grundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften unterwor-  
fen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes  
bestimmt.

Abweichungen von den kantonalen Mindestabständen für § 49 Abs. 3  
besondere Gebäude sind neu möglich. Diese Gebäude dürfen PBG  
neu mit Satteldächern eine grösste Höhe von 5 m aufweisen.

- Art. 6**
- <sup>1</sup> Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Ergänzungs- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet. Baubereiche in den Kernzonen
  - <sup>2</sup> Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.
  - <sup>3</sup> In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 gebaut werden.
  - <sup>4</sup> Im Baubereich B sind zulässig:
    - a) besondere Gebäude bis zu einer Fläche von je 40 m<sup>2</sup>
    - b) andere Anbauten, wenn sie
      - unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen
      - eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
      - die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20% vergrössern.
  - <sup>5</sup> Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudetiefe gemäss Art. 7 Abs. 4 nicht angerechnet. Es gelten für sie die kantonalen Mindestabstände.

**Zu Art. 7** Definition Gesamtnutzfläche (GNF): siehe Art. 35

Gebäudehöhe § 279  
PBG

Firsthöhe §281  
PBG

Definition Grundabstand §22  
ABV

## 2. Grundmasse für Neubauten

- Art. 7**
- <sup>1</sup> Nutzungsziffer für Neubauten Grundmasse  
für Neubauten
- Sofern auf der gleichen Parzelle mit bestehenden bzw. Ersatzbauten Neubauten errichtet werden, dürfen sie zusammen in den Voll- und Dachgeschossen die Gesamtnutzfläche gemäss Abs. 2 nicht überschreiten.
- <sup>2</sup> Für Neubauten gelten folgende Masse:
- In der Kernzone A (KA) beträgt die zulässige GNF 35% der anrechenbaren Landfläche.  
In der Kernzone B (KB) beträgt die zulässige GNF 70% der anrechenbaren Landfläche, davon ist 80% für gewerbliche Nutzung bestimmt.
- <sup>3</sup> Geschosszahl
- Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- <sup>4</sup> Untergeschosse
- Ein Untergeschoss ist im Rahmen von Art. 32 zulässig.
- <sup>5</sup> Gebäudeausmasse
- Die Gebäudelänge beträgt in den Kernzonen höchstens 24 m und die Gebäudetiefe 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7.5 m.  
Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.
- <sup>6</sup> Abstände
- Innerhalb der Baubereiche gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4.5 m und ein grosser von mindestens 10 m.
-

**Zu Art. 9** Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. § 302 Abs. 2  
PBG

**Zu Art. 10** Siehe § 309 lit. c PBG

§ 309 lit. c  
PBG

### 3. Weitere gemeinsame Bestimmungen

- Art. 8** Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen. Erscheinung der Bauten
- Art. 9**
- <sup>1</sup> Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit Ziegeleindeckung und beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Dachgestaltung
  - <sup>2</sup> Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.
  - <sup>3</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
  - <sup>4</sup> Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist.  
  
Die maximale Frontfläche beträgt für Giebellukarnen 2 m<sup>2</sup>, für Schleppgauben 2 m<sup>2</sup> bei einer Fronthöhe von 1.0 m.
  - <sup>5</sup> In der Dachfläche liegende Fenster sind nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Im zweiten Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.
  - <sup>6</sup> Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt nicht grösser als 10% je Dachflächenansicht sein.
- Art. 10**
- <sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Abbrüche
  - <sup>2</sup> Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

**Zu Art. 14** „Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen.“ § 52 Abs. 1 PBG

- Art. 11**
- <sup>1</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde. Umgebung
- <sup>2</sup> Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Baumgärten und wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.

**Art. 12** In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

- Art. 13** Nicht gestattet sind: Reklameanlagen
- das Anbringen von ständigen allgemeinen Reklame- und Plakatwänden
  - Reklamen über einer Grösse von 0.5 m<sup>2</sup> sowie
  - Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund

### II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)

- Art. 14**
- <sup>1</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wieder- aufgebaut werden. Dabei ist je Atriumsgebäudegruppe pro Haus eine oberirdische Volumenvergrösserung um höchstens 25% erlaubt. Ausnützung  
Für besondere Gebäude gilt ein Baumassenzuschlag von 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> Für die Nutzweise gilt § 52 Abs. 1 PBG. Nutzweise
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung müssen das bisherige Erscheinungsbild übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen. Für die Atriumgebäudegruppe sind die Ausrichtung der Bauten beizubehalten. Die Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sowie die Dachneigung dürfen nur massvoll verändert werden. Gestaltung und Einordnung

<b>Zu Art. 15</b>	Baumassenziffer (BZ): die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	§ 254 PBG
	Anders als bei der Ausnützungsziffer gilt bei der BZ der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar, ausser Räume, welche als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden. Dabei sollen besondere Bauten nicht an die BZ angerechnet werden (siehe Art. 34 Abs. 2)	§ 258 PBG
	Gebäudehöhe	§ 279 PBG
	Definition Firsthöhe	§ 281 PBG
	Definition Grundabstand	§ 22 ABV
	Abstände	§§ 260 - 274 PBG

### III. Wohnzonen

Art. 15	W1L <sup>3)</sup>	W1D <sup>4)</sup>	W2	W3	W4	Grundmasse
Baumassenziffer	1.1 <sup>1)</sup>	1.5	1.8	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3 <sup>2)</sup>	0.3	0.3	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	2	2	2	3	4	
Untergeschosszahl	-	1 <sup>5)</sup>	1 <sup>5)</sup>	1 <sup>5)</sup>	-	
Gesamtgebäudelänge max.	20 m	20 m	24 m	40 m	50 m	
Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m	
Firsthöhe	5.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m	6.0 m	
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	12 m	14 m	
Kl. Grundabstand min.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	

1) In der Zone W1L südlich der Greifenseestrasse ist zusätzlich eine Überbauungsziffer von höchstens 15% zulässig. Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 12 m<sup>2</sup> sind nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen.

2) Kein Baumassen-Zuschlag für besondere Gebäude im Gebiet südlich Greifenseestrasse.

3) L = locker

4) D = dicht

5) Zulässig gemäss Art. 32

**Art. 16** In den Zonen W3 und W4 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig Nutzweise

<b>Zu Art. 17</b>	Dachgeschosse, Änderung Definition Kniestock: siehe Hinweis zu Art. 15.	§ 275 PBG
	Gebäudehöhe	§ 279 PBG
	Definition Firsthöhe	§ 281 PBG
	Definition Grundabstand	§ 22 ABV
	Abstände	§§ 260 - 274 PBG

### IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

<b>Art. 17</b>	<b>WG3</b>	<b>WG4</b>	Grundmasse
Baumassenziffer	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	3	4	
Untergeschosszahl	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	
Gesamtgebäuelänge max.	40 m <sup>2)</sup>	50 m <sup>2)</sup>	
Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m	
Firsthöhe	6.0 m	6.0 m	
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	
Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	

1) Das Untergeschoss darf nicht mehr als 1.50 m in Erscheinung treten, jedoch für gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

2) Im Erdgeschoss für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile nicht beschränkt.

**Art. 18** Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

**Art. 19** <sup>1</sup> Die Baumassenziffer kann für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile in der WG3 um höchstens 1/10, in der WG4 um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. Gewerbeanteil

<sup>2</sup> Dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss und deren allfälliger Untergeschoss-Sockel müssen allseitig lediglich einen Grenzabstand von 4.0 m einhalten.

<b>Zu Art. 20</b>	Definition Grundabstand	§ 22 ABV
	Bei Gebäuden über 12 m Gebäudehöhe vergrößert sich der Grenzabstand in bestimmten Bereichen entsprechend den Regelungen des PBG und der ABV.	§ 270 PBG § 26 ABV

### V. Industriezone

<b>Art. 20</b>	Baumassenziffer	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Grundmasse
	Freiflächenziffer	10%	
	Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	20 m <sup>1)</sup>	
	Grundabstand min.	gemäss PBG	

1) Bei einer Gebäudehöhe über 16.0 m ist nur ein Flachdach zulässig.

<b>Art. 21</b>	<sup>1</sup> Es sind mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise
	<sup>2</sup> Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen werden, können stark störenden gleichgestellt werden.	
	<sup>3</sup> In allen Industriezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.	

### VI. Zone für öffentliche Bauten

<b>Art. 22</b>	In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen sind die Abstände der betreffenden Zonen einzuhalten.	Grundmasse
----------------	---	------------

**Zu Art. 23** Die Freihaltezone ist im PBG abschliessend geregelt.

§§ 39 ff.,  
61 ff.  
PBG

### VII. Erholungszone

- Art. 23**      <sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszone(n) aus:      Erholungszone(n)
- a) Fussballplatz Zimikerriet
  - b) Tennisplatz Schlösseri
  - c) Friedhof Oberholz
  - d) Schiessstand
  - e) Familiengärten Oberholz, Erlenteil, Muchel
- <sup>2</sup> Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungszone(n) gemäss Abs. 1 a-d gelten folgende Masse:
- Höchste Höhe:      max.      7.5 m
  - Überbauungsziffer: max.      8%
- <sup>3</sup> Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gemäss Abs. 1 e gelten folgende Masse:
- Gebäudehöhe:      max.      2.7 m
  - Höchste Höhe:      max.      3.4 m
  - Überbauungsziffer: max.      18%, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 20 m<sup>2</sup>. Die gesamte Dachfläche darf maximal 25 m<sup>2</sup> bzw. 125% der Gebäudegrundfläche betragen. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

- Zu Art. 26** Die minimal erforderliche Stockwerkhöhe ist im PBG geregelt. § 304  
PBG
- Zu Art. 26** Bei der Beurteilung der guten Gestaltung von Arealüberbauun-  
**Abs. 5** gen sind energetische Aspekte gebührend zu berücksichtigen.

### C. Arealüberbauungen

- Art. 24** Arealüberbauungen sind mit Ausnahme der Zone W1L in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig. Zulässigkeit
- Art. 25** Die Mindestarealfläche beträgt: Arealfläche
- |     |                      |
|-----|----------------------|
| W1D | 3'000 m <sup>2</sup> |
| W2  | 3'000 m <sup>2</sup> |
| W3  | 4'000 m <sup>2</sup> |
| W3G | 4'000 m <sup>2</sup> |
| W4  | 4'000 m <sup>2</sup> |
| W4G | 4'000 m <sup>2</sup> |
- Art. 26**
- <sup>1</sup> Die Vollgeschosszahl ist bei Arealüberbauungen innerhalb der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe der Regelbauweise frei. Abweichungen von den Zonenvorschriften
  - <sup>2</sup> In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen kann (bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m<sup>2</sup>) die Gebäudehöhe um 3.0 m erhöht werden, sofern nicht im Sinne von Art. 32 ein zusätzliches Untergeschoss erstellt wird.
  - <sup>3</sup> Die Gesamtgebäuelänge darf um höchstens 10.0 m vergrössert werden.
  - <sup>4</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.
  - <sup>5</sup> Bei guter Gestaltung und bei einem genügenden Angebot an Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 37 gilt ein Zuschlag für besondere Gebäude von 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**Zu Art. 27** Definition Grundabstand

§ 22  
ABV

**Zu Art. 29** Grenzabstand

§§ 269, 270  
PBG

### D. Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 27**      <sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Fassade. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebliche Fassade für den grossen Grundabstand.      Grosser und kleiner Grundabstand
- <sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.
- Art. 28**      In den Kernzonen, in den Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil wird für mehr als 18 m lange Fassaden zum Grundabstand ein Mehrlängenabstand hinzugerechnet; er beträgt in den Zonen KA, KB, W1L, W1D, W2, W3 und WG3 1/5, und in den Zonen W4 und WG4 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Er gilt in den Kernzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse.      Mehrlängenzuschlag
- Art. 29**      In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Gebäudehöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.      Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss
- Art. 30**      Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.      Abweichungen von den Grundabständen
- Art. 31**      <sup>1</sup> Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Gebäude ist der Grenzbau zulässig. Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonen gemässen Gesamtgebäuelänge erlaubt.      Geschlossene Überbauung
- <sup>2</sup> Besondere Gebäude im Sinne von Art. 34 werden nicht mitgerechnet.

**Zu Art. 32** Untergeschosse

§ 293 PBG

**Zu Art. 33** Die Bestimmungen in Art. 33 dienen dazu, Bauten, welche wegen hohem Grundwasserspiegel oder wegen abflusstechnischen Vorgaben wesentlich über gewachsenem Terrain erstellt werden müssen, bei der Nutzmassberechnung (Baumassenziffer) nicht zu benachteiligen.

- Art. 32**
- <sup>1</sup> In Hanglagen der Kernzonen sowie der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss erlaubt. Untergeschosse
  - <sup>2</sup> Wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig.
  - <sup>3</sup> Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.
- Art. 33**
- <sup>1</sup> In Gebieten mit hohem mittlerem Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain liegt, oder Abflussverhältnisse vorliegen, die eine Höherlegung des Untergeschosses verlangen, gelten folgende Bestimmungen: Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel
    - a) Die Gebäudehöhe erhöht sich um 1.0 m und die Grundbaumassenziffer um  $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
    - b) Werden die höhere Gebäudehöhe und / oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten.
  - <sup>2</sup> Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.
- Art. 33a**
- In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, sofern ihre maximale Fläche höchstens 15% der Gesamtnutzfläche (gemäss Art. 35 Bauordnung) der zugehörigen Nutzfläche beträgt. Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten

**Zu Art. 34** Definition besondere Gebäude

§ 49 Abs. 3  
PBG

Nachbarliche Vereinbarungen dürfen den Grenzbau erleichtern, doch bleiben die öffentlichen Interessen, insbesondere des Brandschutzes, vorbehalten.

- Art. 34**
- <sup>1</sup> Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden. Besondere Gebäude
  - <sup>2</sup> Garagen und Fahrzeugunterstände, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden mit Ausnahme des Gebiets W1L südlich der Greifenseestrasse der Baumassenziffer besonderer Gebäude angerechnet.
  - <sup>3</sup> Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m<sup>2</sup> oder, sofern dieses Mass überschritten wird, nicht grösser als 5% der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.
  - <sup>4</sup> Übersteigen besondere Gebäude eine Gebäudehöhe von 3.0 m, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.
- Art. 35** Die Gesamtnutzfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inklusive deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte. Gesamtnutzfläche
- Art. 36** Es gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach. Fahrzeugabstellplätze
- Art. 37**
- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und / oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss wenigstens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen. Spiel- und Erholungsflächen
  - <sup>2</sup> In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.
  - <sup>3</sup> Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.
-

<b>Zu Art. 38</b>	Nebenräume	§ 297 PBG
	Einstellgelegenheiten	§ 39 BBV II
	Nichtanrechenbare Räume	§§9, 10 ABV
	Minimalflächen nach BBV II, §39: - 8 m <sup>2</sup> pro Wohnung mit mehr als 2 Zimmern - 5 m <sup>2</sup> pro Wohnung mit max. 2 Zimmern	
	Definition Gesamtnutzfläche (GNF): siehe Art. 35	
<b>Zu Art. 40 Abs. 2</b>	Die Gemeinde fördert ebenso Bestrebungen für Durchleitungsrechte bei Nah- und Fernwärmeleitungen.	

<b>Art. 38</b>	<p><sup>1</sup> In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume (Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräume) erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Für Vorräte, Hausrat und dergleichen müssen pro Wohnung Abstellräumlichkeiten im Umfang von mindestens 8 m<sup>2</sup> erstellt werden.</p>	<p>Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume</p>	
<b>Art. 39</b>	Alternativenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	
<b>Art. 40</b>	<p><sup>1</sup> In den Bauzonen KA, KB, Q1 und W1L südlich Greifensee-Strasse sind Dachausbauten untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist oder kein anderer Standort gefunden werden kann.</p> <p><sup>2</sup> Grundeigentümer haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zu gewähren.</p>	<p>Dachausbauten</p> <p>Durchleitungsrechte</p>	
<b>E. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang</b>			
<b>Art. 41</b>	Grundstücke in der Industriezone Ifang können alternativ zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.	Geltungsbereich	
<b>Art. 42</b>	<p>Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung</p> <p>Baumassenziffer für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile</p> <p>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten</p> <p>Freiflächenziffer</p> <p>Grösste Höhe</p>	<p>3,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>gemäss Art. 33a</p> <p>20%</p> <p>gemäss Art. 20</p>	Grundmasse
<b>Art. 43</b>	Von Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4 einzuhalten.	Grenz- und Gebäudeabstände	
<b>Art. 44</b>	Es sind Wohnungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise	



- Art. 45**
- <sup>1</sup> Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m<sup>2</sup> umfasst. Gestaltungsplanpflicht
- <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt ist und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- <sup>3</sup> Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.

### F. Schlussbestimmungen

- Art. 46** Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: Aufhebung geltenden Rechts
- Die Bau- und Zonenordnung vom 24. Januar 1986.
- Art. 47** Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Inkrafttreten

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Benno Hüppi

Der Schreiber: Karl Rüttsche