



Bau- und Zonenordnung

gültig ab 17.3.2018



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 Verfügungen Nr. ARV/179/2006 am 22. Dezember 2006
und ARV/144/2007 am 22. Oktober 2007 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 2011
Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/94/2012 am 19. Juli 2012 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Juni 2017.
Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1179/17 am 22. November 2017
genehmigt.

Zur Handhabung:

Die rechte Seite enthält die Bau- und Zonenordnung vom 12. April 1996
mit Änderungen vom 30. Juni 2006, 25. März 2011 und vom 23. Juni 2017.
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

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

Zonen-
einteilung

a) Bauzonen	Zone	ES- Zuteilung
- 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
- Industriezonen		
Industriezone 1	I1	III
Industriezone 2	I2	III
- Zonen für öffentliche Bauten	ÖB	II / III
b) Weitere Zonen		
- Erholungszonen	E	-
- Freihaltezonen	F	-
- Kommunale Landwirtschaftszone	KLW	III

² Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

Art. 2

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.

Massgebende
Pläne

² Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:

- Kernzonenpläne 1:1'000
- Gewässerabstandslinienplan „Chimlibach“ 1:1'000

Zu Art. 5 Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich
Abs. 5 mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen.

§ 18 Abs. 1
BBV II

- Art. 3**
- ¹ Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.
 - ² 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**
- ¹ Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen. Rot bezeichnete Gebäude
 - ² Geringfügigen Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden oder sie im Interesse des Raumbedarfs des Gewässers sind. Abweichungen
 - ³ 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
 - ⁴ Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 bis Art. 9 zulässig, wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ergänzungs- und Anbauten

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

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

- Art. 6**
- ¹ 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
- ² In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 BZO gebaut werden.
- ³ Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, wobei Erker, Balkone und dergleichen nicht hinausragen dürfen.
- Art. 6^{bis}**
- ¹ Auf den gegenüber der Dorf-, Fällanden- und Greifensee-
strasse rückwärtigen Seiten sind zulässig: Besondere Gebäude und Anbauten
- a) besondere Gebäude bis zu einer Fläche von je 40 m²
- b) andere Anbauten, wenn sie
- unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen
 - eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten
 - die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20% vergrössern.
- ² Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudetiefe gemäss Art. 7 Abs. 5 nicht angerechnet. Für sie gelten die kantonalen Mindestabstände.
- ³ Ausserhalb der in Art. 6bis Abs. 1 beschriebenen Gebiete sind Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 20m² gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauverordnung II) zulässig.

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**
- ¹ Nutzungsziffer für Neubauten Grundmasse
für Neubauten
- Neubauten dürfen die Gesamtnutzfläche gemäss Abs. 2 zusammen mit bestehenden bzw. Ersatzbauten nicht überschreiten. Flächen in rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO müssen nicht angerechnet werden.
- ² Für Neubauten gelten folgende Masse:
- In der Kernzone A (KA) beträgt die zulässige GNF 35% der massgeblichen Grundfläche.
In der Kernzone B (KB) beträgt die zulässige GNF 70% der massgeblichen Grundfläche, davon ist mindestens 50% für gewerbliche Nutzung bestimmt.
- ³ Geschosszahl
- Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- ⁴ Untergeschosse
- Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- ⁵ 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.
- ⁶ Grundabstände
- Innerhalb der Baubereiche gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4.5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m. Ferner gelten die Bestimmungen gemäss Art. 27 bis 29 BZO.

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**
- ¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit Ziegeleindeckung und beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Dachgestaltung
 - ² Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen. Im Plan bezeichnete Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.
 - ³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - ⁴ 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 2,5 m², für Schleppgauben 2,5 m² bei einer Fronthöhe von 1.0 m.
 - ⁵ In der Dachfläche liegende Fenster sind nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.4 m² Glaslichtfläche zulässig. Im zweiten Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.
 - ⁶ 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**
- ¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Abbrüche
 - ² Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

- Art. 11**
- ¹ 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
 - ² Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei sind chaussierte, gepflasterte und asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abzuwechseln.
 - ³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Sie sind als Steuobstwiesen zu gestalten. Querende, chaussierte Fusswege sind zulässig, Sitzplätze und dergleichen sind nicht zulässig.
 - ⁴ Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.
 - ⁵ Die notwendigen Fahrzeugabstellplätze sind sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Sie sind möglichst ins Gebäude zu integrieren. Dieses gilt insbesondere bei der Umnutzung bestehender Ökonomiebauten, bei denen die Integration in den Ökonomietrakt erfolgen soll.
 - ⁶ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.
 - ⁷ Für die Begrünung sind einheimische, standortgebundene und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.
- Art. 12** In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise
- Art. 13**
- ¹ Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen. Reklamanlagen
 - ² Nicht gestattet sind Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund

Art. 13^{bis}

¹ Wenn das Fachgremium zustimmt, darf bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.

Erleichterungen für besonders gute Projekte

² Festzuhalten ist an:

a) Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Diese dürfen nicht weiter reduziert werden, als es die Bestimmungen des PBG zulassen.

b) Der maximal zulässigen GNF gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO.

c) Der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen. Soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt, darf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht werden, wenn gleichzeitig auf 1 Dachgeschoss verzichtet wird.

d) Schrägdächern auf Hauptgebäuden.

e) Der Stellung und den Aussenmassen rot bezeichneter Gebäude, vorbehältlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO.

³ Das Fachgremium wird durch den Gemeinderat eingesetzt und besteht auf maximal 2 Vertretern des Gemeinderats, mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen und der Leitung des Bauamtes.

Art. 13^{ter}

¹ Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Grundstücken dürfen neue Hauptgebäude nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden.

Gestaltungsplanpflicht

² Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.

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
Zu Art. 15	Baumassenziffer (BZ): die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen [m ³ /m ²]	§ 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
	Definition Überbauungsziffer	§ 256 PBG
	In der Zone W1L südlich der Greifenseestrasse gilt eine maximale Überbauungsziffer für Hauptgebäude von 15% und zusätzlich eine solche von 5% für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG. Wintergärten und dergleichen sind an die Überbauungsziffer für Hauptgebäude anzurechnen.	

II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)

- Art. 14**
- ¹ Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wieder-
aufgebaut werden. Dabei ist je Atriumsgebäudegruppe pro
Haus eine oberirdische Volumenvergrösserung um höchst-
stens 25% erlaubt.
Für besondere Gebäude gilt ein Baumassenzuschlag von
0.3 m³/m².
- ² Für die Nutzweise gilt § 52 Abs. 1 PBG.
- ³ Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung müs-
sen das bisherige Erscheinungsbild übernehmen und dem
Quartiercharakter entsprechen. Für die Atriumgebäude-
gruppe sind die Ausrichtung der Bauten beizubehalten. Die
Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sowie die
Dachneigung dürfen nur massvoll verändert werden.
- Ausnützung
Nutzweise
Gestaltung und
Einordnung

III. Wohnzonen

Art. 15	W1L³⁾	W1D⁴⁾	W2	W3	W4	Grundmasse
Baumassenziffer	1.1 ¹⁾	1.5	1.8	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3 ²⁾	0.3	0.3	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	2	2	2	3	4	
Dachgeschosszahl	1	1	1	1	1	
Untergeschosszahl	-	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	-	
Gesamtgebäude- länge 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 Über-
bauungsziffer von höchstens 15% für Hauptgebäude und 5 % für beson-
dere Gebäude zulässig.
- 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

Hinweise

Zu Art. 17	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

Art. 17	WG3	WG4	Grundmasse
Baumassenziffer	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	3	4	
Dachgeschosszahl	1	1	
Untergeschosszahl	1 ¹⁾	1 ¹⁾	
Gesamtgebäuelänge max.	40 m ²⁾	50 m ²⁾	
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 ¹ 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

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

Zu Art. 20	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. Industriezonen

Art. 20	I1	I2	Grundmasse
Baumassenziffer	6 m ³ /m ²	8 m ³ /m ²	
Freiflächenziffer	10%	10%	
Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	20 m ¹⁾	20 m ¹⁾	
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	

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

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

VI. Zone für öffentliche Bauten

Art. 22 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**
- ¹ 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
- ² 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%
- ³ 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 m². Die gesamte Dachfläche darf maximal 25 m² 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 ²
W2	3'000 m ²
W3	4'000 m ²
W3G	4'000 m ²
W4	4'000 m ²
W4G	4'000 m ²

Art. 26 ¹ Die Vollgeschosszahl ist bei Arealüberbauungen innerhalb der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe der Regelbauweise frei. Abweichungen von den Zonenvorschriften

² In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen kann (bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m²) die Gebäudehöhe um 3.0 m erhöht werden, sofern nicht im Sinne von Art. 32 ein zusätzliches Untergeschoss erstellt wird.

³ Die Gesamtgebäuelänge darf um höchstens 10.0 m vergrössert werden.

⁴ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.

⁵ Bei guter Gestaltung und bei einem genügenden Angebot an Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 37 gilt ein Zuschlag für besondere Gebäude von 0.1 m³/m².

Hinweise

Zu Art. 27 Definition Grundabstand

§ 22
ABV

Zu Art. 29 Grenzabstand

§§ 269, 270
PBG

D. Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 27** ¹ 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
- ² 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** ¹ 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
- ² 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**
- ¹ In Hanglagen der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Untergeschosse
 - ² Wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig.
 - ³ Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.
- Art. 33**
- ¹ 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.
 - ² 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**
- ¹ 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
 - ² Garagen und Fahrzeugunterstände, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden mit Ausnahme des Gebiets W1L südlich der Greifenseestrasse der Baumassenziffer besonderer Gebäude angerechnet.
 - ³ 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 m² 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.
 - ⁴ 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**
- ¹ 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
 - ² In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.
 - ³ Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.

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

Art. 38	<p>¹ In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume (Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräume) erstellt werden.</p> <p>² Für Vorräte, Hausrat und dergleichen müssen pro Wohnung Abstellräumlichkeiten im Umfang von mindestens 8 m² erstellt werden.</p>	<p>Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume</p>
Art. 39	<p>Alternativenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.</p>	<p>Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien</p>
Art. 40	<p>¹ 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>² Grundeigentümer haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zu gewähren.</p>	<p>Dachausbauten</p> <p>Durchleitungsrechte</p>

E. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang

Art. 41	<p>Grundstücke in der Industriezone Ifang können alternativ zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.</p>	<p>Geltungsbereich</p>	
Art. 42	<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 m³/m²</p> <p>8 m³/m²</p> <p>gemäss Art. 33a</p> <p>20%</p> <p>gemäss Art. 20</p>	<p>Grundmasse</p>
Art. 43	<p>Von Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4 einzuhalten.</p>	<p>Grenz- und Gebäudeabstände</p>	

- Art. 44** Es sind Wohnungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise
- Art. 45**
- ¹ 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 m² umfasst. Gestaltungsplanpflicht
 - ² 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.
 - ³ 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:
- Die Bau- und Zonenordnung vom 24. Januar 1986. Aufhebung geltenden Rechts
- 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