



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.

Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2021.
Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1020/21 am 28. September 2021
genehmigt.

*Änderungen mit Urnenabstimmung festgesetzt am 30. November 2025.
Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE xxx am xxx genehmigt.*

Verwendete Abkürzungen:

PBG:	700.1	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV:	700.2	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BVV:	700.6	Bauverfahrensverordnung
BBV II:	700.21	Besondere Bauverordnung II
LSV:	814.41	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 locker	W3L	II
Wohnzonen dreigeschossig	W3	III
Wohnzonen dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3	III
Wohnzonen viergeschossig	W4	III
Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil	WG4	III
Wohnzone fünfgeschossig mit Gewerbeanteil	WG5	II
- Zentrumszonen		
Zentrumszone sechsgeschossig	Z6	III
Zentrumszone siebengeschossig	Z7	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

Art. 2

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

Massgebende
Pläne

- 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 Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 bis Art. 9 zulässig, wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Anbauten
- Art. 6**
- ¹ Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude 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 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: Kleinbauten und Anbauten
- a) Kleinbauten bis zu einer Fläche von je 40 m²
- b) Anbauten, wenn sie
- unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes Liegen
 - eine Gebäudefläche von 40 m² nicht überschreiten
 - die Gebäudefläche der Hauptgebäude damit um nicht mehr als 20% vergrössern.
- 2 Ausserhalb der in Art. 6^{bis} Abs. 1 beschriebenen Gebiete sind Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 20 m² gemäss § 18 BBV II zulässig.

2. Grundmasse für Neubauten

- Art. 7**
- 1 Nutzungsziffer für Neubauten Grundmasse für Neubauten
- Neubauten dürfen die anrechenbare Geschossfläche gemäss Abs. 2 zusammen mit bestehenden bzw. Ersatzbauten nicht überschreiten. Flächen in rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 müssen nicht angerechnet werden.
- 2 Für Neubauten gelten folgende Masse:
- In der Kernzone A (KA) beträgt die zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Flächen in Dachgeschossen 35 % der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- In der Kernzone B (KB) beträgt die zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Flächen in Dachgeschossen 70 % der anrechenbaren Grundstücksfläche, 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 Fassadenhöhe nicht überschritten wird.
- 4 Untergeschosse
- Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig.
- 5 Gebäudeausmasse
- Die Gebäudelänge beträgt in den Kernzonen höchstens 24 m und die Gebäudebreite 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. Die höchstzulässige traufseitige Fassadenhöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7.5 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.

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 | <p>¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit Ziegelleindeckung und beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.</p> <p>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.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>⁴ Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von der Giebelfassaden her möglich ist.</p> <p>Die maximale Frontfläche beträgt für Giebellukarnen 2.5 m², für Schleppgauben 2.5 m² bei einer Fronthöhe von 1.0 m.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | Dachgestaltung |
| Art. 10 | <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beein-</p> | Abbrüche |

trächtigt 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 die Grundeigentümerschaften 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 Streuobstwiesen 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 in 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.

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. Sie müssen so angebracht werden, dass die Verkehrssicherheit dadurch nicht beeinträchtigt ist. Reklamanlagen
- 2 Nicht gestattet sind Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund.

- Art. 13^{bis}**
- ¹ Bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder qualitätsvoll weiterentwickeln, darf 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 anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 7 Abs. 2.
 - c) Der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen Fassadenhöhen. Soweit der Kernzonenplan keine Abweichung 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.
 - ³ Für die Beurteilung der besonders guten Gestaltung gemäss Abs. 1 setzt der Gemeinderat ein Fachgremium ein. Es besteht aus maximal 2 Vertreterinnen / Vertretern des Gemeinderats, der Leitung des Bauamtes und mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen.
 - ⁴ Der Entscheid liegt beim Gemeinderat.
 - ⁵ Die Kosten für den Einsatz des Fachgremiums für die Beurteilung von Abweichungen gemäss Abs. 1 trägt die Bauherrschaft.
 - ⁶ Der Gemeinderat kann das Fachgremium für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone auf eigenen Beschluss einberufen. In diesem Fall trägt die Gemeinde die anfallenden Kosten.
- Art. 13^{ter}**
- ¹ Auf den im Zonenplan speziell bezeichneten Grundstücken dürfen neue Hauptgebäude nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden.

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

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 höch-
stens 25 % erlaubt. Für Kleinbauten gilt ein Baumassenzu-
schlag von 0.3 m³/m². Ausnützung
- ² Für die Nutzweise gilt § 52 Abs. 1 PBG. Nutzweise
- 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 Fassadenhöhe sowie die
Dachneigung dürfen nur massvoll verändert werden. Gestaltung und
Einordnung

III. Wohnzonen

Art. 15	¹ Grundmasse:	W1L¹⁾	W1D²⁾	W2	W3L¹⁾	Grundmasse
	Baumassenziffer m ³ /m ²	1.1 ¹⁾	1.5	1.8	1.8	
	Zuschlag für Klein- bauten m ³ /m ²	0.3 ²⁾	0.3	0.3	0.3	
	Grünflächenziffer	-	-	-	50 %	
	Vollgeschosszahl	2	2	2	3	
	Dach-/Attikage- schosszahl	1	1	1	0	
	Untergeschosszahl	0	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	0	
	Gebäudelänge max.	20 m	20 m	24 m	40 m	
	Fassadenhöhe	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	
	Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	12 m	
	Kl. Grundabstand min.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	
		W3	W4			
	Baumassenziffer m ³ /m ²	2.5	3.1			
	Zuschlag für Klein- bauten m ³ /m ²	0.3	0.3			

Grünflächenziffer	-	-
Vollgeschosszahl	3	4
Dach-/Attikage- geschosszahl	1	1
Untergeschosszahl	1 ⁵⁾	0
Gebäudelänge max.	40 m	50 m
Fassadenhöhe	10.5 m	13.5 m
Gr. Grundabstand	12 m	14 m
Min.		
Kl. Grundabstand	4.5 m	4.5 m
min.		

1) L = locker

2) D = dicht

3) In der Zone W1L südlich der Greifenseestrasse ist zusätzlich eine Überbauungsziffer von höchstens 15 % für Hauptgebäude und 5 % für Kleinbauten zulässig.

4) Kein Baumassen-Zuschlag für Kleinbauten im Gebiet südlich Greifenseestrasse.

5) Zulässig gemäss Art. 32

- ² Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer) auf Flachdächern, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe von max. 1.0 m erlaubt. Zuschlag Fassadehöhe

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

- Art. 16^{bis}**
- ¹ Der Quartierschwerpunkt Versorgung bezweckt, die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs zu versorgen (z.B. Kinderbetreuung, Gesundheit, Verkauf, Gastronomie, Dienstleistungen mit Kundenverkehr). Quartierschwerpunkt Versorgung
- ² Wird ein dem Zweck dienendes Erdgeschoss erstellt, kann die Fassadenhöhe um max. 3.0 m und die Baumassenziffer um max. 0.7 m³/m² erhöht werden.

IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 17	¹ Grundmasse:	WG3	WG4	WG5	Grundmasse
	Baumassenziffer m ³ /m ²	2.5	3.1	3.7	
	Zuschlag für Kleinbauten m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3	
	Zuschlag für oberirdische Parkierung m ³ /m ²	-	-	0.6 ¹⁾	
	Grünflächenziffer	-	-	40 %	
	Vollgeschosszahl	3	4	5	
	Dach-/Attikageschosszahl	1	1	0	
	Untergeschosszahl	1 ²⁾	1 ²⁾	0	
	Gebäudelänge max.	40 m ³⁾	50 m ³⁾	frei	
	Fassadenhöhe	10.5 m	13.5 m	17.5 m	
	Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	-	
	Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	-	
	Gewerbeanteil min.	-	-	10 % ⁴⁾	
	Gewerbeanteil max.	-	-	20 % ⁴⁾	
	Anteil preisgünstiger Wohnraum min.	-	-	20 % ⁵⁾	

1) Sofern in der Zone WG5 eine oberirdische Parkierung umgesetzt wird, kommt Art. 9 Abs. 1 PPV nicht zur Anwendung.

2) Zulässig gemäss Art. 32

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

4) Bezugsgrösse ist die Gesamtnutzfläche

5) Bezugsgrösse ist die Gesamtnutzfläche Wohnen

² In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet in der Zone WG5 gilt innerhalb eines 50 m breiten Grundstückstreifens ab der Zonengrenze bei unveränderter Baumassenziffer die Zulässigkeit von 7 Vollgeschossen und einer Fassadenhöhe von 25 m.

- ³ Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer) auf Flachdächern, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe von max. 1.0 m erlaubt. Zuschlag Fassadenhöhe

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 zusätzlich 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.

V. Zentrumszonen

Art. 19^{bis}	Z6	Z7	Grundmasse
¹ Grundmasse:			
Baumassenziffer m ³ /m ²	5	6	
Grünflächenziffer	20 %	20 %	
Vollgeschosszahl	6	7	
Dach-/Attikageschosszahl	0	0	
Untergeschosszahl	1 ¹⁾	1 ¹⁾	
Gebäudelänge max.	frei	frei	
Fassadenhöhe	21.5 m	25 m	
Gewerbeanteil min.	20 % ²⁾	25 % ²⁾	
Wohnanteil min.	25 % ²⁾	25 % ²⁾	

1) Zulässig für betriebliche Nutzungen; Das Untergeschoss darf nicht mehr als 1.50 m über dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten.

2) Bezugsgrösse ist die Gesamtnutzfläche GNF. Die Gewerbe- und Wohnanteile dürfen sinnvoll positioniert werden und sind im Gestaltungsplan differenziert zu definieren.

- ² Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer) auf Flachdächern, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe Zuschlag Fassadenhöhe

höhe von max. 1.0 m erlaubt.

Art. 19^{ter} Es sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

VI. Industriezonen

Art. 20	Grundmasse:	I1	I2	Grundmasse
	Baumassenziffer m ³ /m ²	6	8	
	Vollgeschosszahl	frei	frei	
	Dach-/Attikageschosszahl	0	0	
	Untergeschosszahl	1 ¹⁾	1 ¹⁾	
	Gesamthöhe	20 m ²⁾	20 m ²⁾	
	Grünflächenziffer	10 %	10 %	
	Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	

1) Zulässig gem. Art. 32.

2) Bei einer Fassadenhöhe 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.

VII. 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

VIII. Erholungszone

- Art. 23**
- 1 Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszone aus: Erholungs-
zonen
 - a) Fussballplatz Zimikerriet
 - b) Tennisplatz Schlösseri
 - c) Friedhof Oberholz
 - d) Schützenhaus
 - e) Familiengärten Oberholz, Erlenteil, Muchel
 - 2 Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungszone gemäss Abs. 1 a) bis d) gelten folgende Masse:
 - Gesamthöhe: max. 7.5 m
 - Überbauungsziffer: max. 8 %
 - 3 Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gemäss Abs. 1 e) gelten folgende Masse:
 - Gesamthöhe: max. 3.4 m
 - Überbauungsziffer: max. 10 % ,
für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudefläche von 12 m². Die gesamte Dachfläche darf maximal 20 m² betragen. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudefläche überschreiten.

C. Arealüberbauungen

- Art. 24** Arealüberbauungen sind in den Zonen W1D, W2, W3, WG3 Zulässigkeit
W4 und WG4 zulässig.

- 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 Fassadenhöhen der Regelbauweise frei. Abweichungen
von den
Zonen-
vorschriften
 - 2 In den 2- und 3-geschossigen Wohnzone kann bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m² die Fassadenhöhe um 3.0 m erhöht werden, sofern nicht im Sinne von Art. 32 ein zusätzliches Untergeschoss erstellt wird.
 - 3 Die Gebäudelänge 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 Kleinbauten von 0.1 m³/m².
- ⁶ Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

D. Gestaltungsplanpflicht

Art. 26^{bis}	¹ Neben der Gestaltungsplanpflicht Kernzone (Art. 13ter) ist für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ein Gestaltungsplan zu erstellen. ² Im Rahmen eines Gestaltungsplans muss ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Die erforderlichen Inhalte sind im Anhang A.3 der Parkplatzverordnung definiert. Das Parkfeldangebot hat höchstens dem Minimalwert gem. Art. 4 PPV zu entsprechen. Die Parkplatzzahl kann weiter reduziert werden, sofern der reduzierte Bedarf im Mobilitätskonzept (inkl. mobilitätslenkenden Massnahmen) nachgewiesen wird.	Gestaltungsplanpflicht Mobilitätskonzept
Art. 26^{ter}	¹ Sämtliche Pflichtgebiete zur Erstellung von Gestaltungsplänen bezwecken: a) die Sicherstellung einer differenzierten, nachhaltigen Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung der Gebiete. b) die Wahrung einer hohen Wohnqualität. c) die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zu angrenzenden Gebieten, insbesondere bei kleinmassstäblichen Bebauungen. d) eine angemessene Etappierung. e) eine Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung, die für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht. f) die Umsetzung geeigneter Massnahmen zur Hitzeminderung und Biodiversität im Siedlungsraum. ² Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Nord bezweckt zusätzlich: a) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen um den Bahnhofplatz und entlang der Bahnstrasse. b) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile. c) die Raumsicherung für die Anbindung des Bahnhofplatzes über einen zentrumsbezogenen Freiraumkorridor an den	Zweck allgemein Gebiet Bahnhof Nord

Chimlibach.

- d) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege gemäss kommunalem Richtplan Verkehr (kRV).
- e) die Raumsicherung für die Veloverbindung des kantonalen Velonetzplans.
- f) eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers.

- ³ Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnstrasse bezweckt zusätzlich:

Gebiet Bahnstrasse

 - a) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnstrasse.
 - b) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.
 - c) die Raumsicherung für die Unterführung Bahnhof West und die Aufwertung der Bahnstrasse.
- ⁴ Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Süd bezweckt zusätzlich:

Gebiet Bahnhof Süd

 - a) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen im Zugangsbereich zur Unterführung Bahnhof Mitte.
 - b) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.
 - c) die Raumsicherung für die Veloverbindung des kantonalen Velonetzplans.
 - d) eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers.
- ⁵ Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Zimikerriet bezweckt zusätzlich:

Gebiet Zimikerriet

 - a) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.
 - b) die Sicherstellung der Erschliessung für das gesamte Gebiet Zimikerriet sowie den Fussballplatz.
 - c) die Sicherstellung eines nutzungsgerechten Lärmschutzes hinsichtlich aller Lärmarten.
 - d) eine differenzierte Entwicklung der Gebäudekubatur entlang der Bahn im Bereich nach Art. 17 Abs. 3.
 - e) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege gemäss kRV sowie eine auf den Chimlibach und eine allfällige Verlegung des Guntenbachs abgestimmte Freiraumgestaltung.
 - f) die Raumsicherung für die Veloverbindung des kantonalen Velonetzplans.
 - g) die Etablierung und Anordnung eines Quartierschwerpunkts.
 - h) Abstimmung auf die Entwicklungsabsichten des Fussballplatzes.
- ⁶ Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Langä Blätz bezweckt zusätzlich:

Gebiet Langä Blätz

- a) die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet Langä Blätz.
- b) die Berücksichtigung der Kaltluftströme.
- c) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege gemäss kRV sowie eine auf den Chimlibach abgestimmte Freiraumgestaltung.
- d) das Gewährleisten eines angemessenen Objektschutzes in Bezug auf Hochwasser.

- ⁷ Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Ifang bezweckt zusätzlich:
- a) die Sicherstellung einer Erschliessung für das gesamte Gebiet.
 - b) die Sicherstellung einer räumlichen Anbindung an den Bahnhof(-platz).
 - c) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen beim Zugang zum Bahnhof.
 - d) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.
 - e) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege gemäss kRV sowie eine auf den Chimlibach abgestimmte Freiraumgestaltung.
 - f) die Raumsicherung für die Veloverbindung des kantonalen Velonetzplans.
- Gebiet
Ifang

E. 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 Grund-
abstand
- ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.
- Art. 28**
- In den Kernzonen, in den Wohnzonen ohne Gestaltungsplanpflicht sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil WG3 und WG4 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.
- Mehrlängen-
zuschlag
- Art. 29**
- In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Fassadenhöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.
- Herabsetzung
des Grenzab-
standes bei
weggelasse-
nem Vollge-
schoss

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	Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Gebäude ist der Grenzbau zulässig. Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gesamtgebäudelänge erlaubt.	Geschlossene Überbauung
Art. 32	¹ In Hanglagen der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt. ² In den Zonen, wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig. Das Untergeschoss darf jedoch nicht mehr als 1.50 m über dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten. ³ Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.	Untergeschosse
Art. 33	¹ In Gebieten mit hohem mittlerem Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem massgebenden Terrain liegt, oder Abflussverhältnisse vorliegen, die eine Höherlegung des Untergeschosses verlangen, gelten folgende Bestimmungen: a) Die Fassadenhöhe erhöht sich um 1.0 m und die Grund-Baumassenziffer um 0.2 m³/m². b) Werden die höhere Fassadenhöhe 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 die Gesuchstellerin / den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.	Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel
Art. 33^{bis}	Bei Änderungen oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.	Hochwasserschutz
Art. 34	¹ Kleinbauten haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung der Nachbarin / des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.	Kleinbauten

- ² Garagen und Fahrzeugunterstände, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden mit Ausnahme des Gebiets W1L südlich der Greifenseestrasse der Baumassenziffer der Kleinbauten angerechnet.
- ³ Ohne Zustimmung der Nachbarin / des Nachbarn dürfen Kleinbauten 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 Kleinbauten die Fassadenhöhe von 3.0 m, kann die Nachbarin / der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.

Art. 34^{bis}	Tonnendächer sind in sämtlichen Zonen nicht zulässig.	Dachgestaltung
Art. 35	Zur Gesamtnutzfläche werden sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienende oder hiefür verwendbaren Räumen in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet.	Gesamtnutzfläche
Art. 36	Es gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.	Fahrzeugabstellplätze
Art. 37	¹ In Zonen mit Grünflächenziffer ist ein Teil der Grünfläche der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen. ² In Zonen ohne Grünflächenziffer sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohnenden anzulegen. Ihre Grösse muss wenigstens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen. ³ In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 2 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden. ⁴ Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.	Spiel- und Erholungsflächen
Art. 38	¹ In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume (Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräume, Abstell-	Abstell- und Nebenräume,

	flächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte) erstellt werden.	Bastel- und Gemeinschaftsräume
	² Für Vorräte, Hausrat und dergleichen müssen pro Wohnung Abstellräumlichkeiten im Umfang von mindestens 8 m ² erstellt werden.	
Art. 39	Alternativenergieanlagen beeinflussen die Fassaden- und Gesamthöhe sowie die Abstände nicht.	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
Art. 40	¹ In den Bauzonen KA, KB, Q1 und W1L südlich Greifensee-Strasse sind Dachausseantennen untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist oder kein anderer Standort gefunden werden kann.	Dachausseantennen
	² Grundeigentümerschaften haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der überordneten Gesetzgebung zu gewähren.	Durchleitungsrechte
Art. 40^{bis}	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Mehrwertausgleich
	² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² .	
	³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert.	
Art. 40^{ter}	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	
Art. 40^{quater}	¹ Grünflächen umfassen als Ganzes insbesondere: a) mehrheitlich einheimische Pflanzenarten; b) eine standortgerechte, alterungsfähige Bepflanzung; c) eine artenreiche Bepflanzung mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen (krautig, buschig, baumbestanden); d) keine nicht überwindbaren Barrieren und Fallen für Kleintiere.	Allgemeine Anforderungen an die Grünflächen
	² Invasive gebietsfremde Arten sind verboten.	
Art. 40^{quinq}	¹ Ein dem Standard und der Art der Überbauung entsprechender Teil der Umgebungsgestaltung ist als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten und dauerhaft zu erhalten.	Flächen für den ökologischen Ausgleich
	² Flächen für den ökologischen Ausgleich umfassen zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Grünflächen insbesondere: a) einheimische Pflanzenarten als Lebensraum und Nah-	

- rung für einheimische Tiere;
- b) ergänzende Strukturen wie z.B. Ast- und Steinhaufen;
- c) eine hohe Pflanzenvielfalt mit unterschiedlichen Blühzeitpunkten;
- d) einen Lebensraum für spezialisierte Tierarten (z.B. einen Trockenstandort oder einen Teich).

- ³ Im Bewilligungsverfahren sind die ökologischen Ausgleichsmassnahmen in einem Umgebungsplan auszuweisen.

Art. 40^{sexies}

- ¹ Die nicht als begehbbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch möglich und nach den Umständen zumutbar ist. Dachbegrünung
- ² Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäss Abs. 1 gilt:
- a) auch für Flachdächer auf Klein- und Anbauten sowie für gedeckte Tiefgarageneinfahrten ab einer Fläche von 10 m².
 - b) auch dort, wo Solaranlagen installiert werden.

Art. 40^{septies}

- ¹ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten und deren Aussenräume entlang von Nichtbau-, Freihalte- und Erholungszonen sowie entlang von Gewässern auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen und eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. Siedlungsrand
- ² In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.
- ³ Es sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten zulässig.
- ⁴ Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand haben sich in das Landschaftsbild einzuordnen.

Art. 40^{octies}

- Beleuchtungen sind so zu gestalten und Leuchtreklamen so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Lichtemissionen

F. Sonderbauvorschriften für das Gebiet Ifang

Art. 41	Grundstücke im Gebiet Ifang können alternativ zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.		Geltungsbereich
Art. 42	Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung	3,6 m ³ /m ²	Grundmasse
	Baumassenziffer für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile	8 m ³ /m ²	
	Vollgeschosszahl	gemäss Art. 20	
	Dach-/Attikageschosszahl	gemäss Art. 20	
	Untergeschosszahl	gemäss Art. 20	
	Fassadenhöhe	gemäss Art. 20	
	Gesamthöhe	gemäss Art. 20	
	Grünflächenziffer	20%	
Art. 43	Von Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4 einzuhalten.		Grenz- und Gebäudeabstände
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. 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.		Gestaltungsplanpflicht

G. 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 Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. | Inkrafttreten |

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident: Martin Hermann

Der Gemeindeschreiber: Martin Noser