



# Bau- und Zonenordnung

**Kanton Zürich, Schwerzenbach**

**Synoptische Darstellung**                      **26. August 2025**

Verabschiedung Gemeinderat am                      15. September 2025

Festsetzung Urnenabstimmung am                      30. November 2025

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

.....  
Martin Hermann

.....  
Martin Noser

Genehmigung Baudirektion am

Für die Baudirektion

BVD Nr.

.....

.....



Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, <b>Änderungen: in rot</b> , IVHB-Begriffe: in blau)	Bemerkungen
<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. April 1996. Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996 genehmigt.</p> <p>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.</p> <p>Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 2011. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/94/2012 am 19. Juli 2012 genehmigt.</p> <p>Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Juni 2017. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1179/17 am 22. November 2017 genehmigt.</p> <p>Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2021. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1020/21 am 28. September 2021 genehmigt.</p> <p>Verwendete Abkürzungen:</p> <p>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</p>	<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. April 1996. Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996 genehmigt.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 2011. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/94/2012 am 19. Juli 2012 genehmigt.</li> <li>– von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Juni 2017. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1179/17 am 22. November 2017 genehmigt.</li> <li>– von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2021. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1020/21 am 28. September 2021 genehmigt.</li> <li>– <i>mit Urnenabstimmung festgesetzt am 30. November 2025. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE xxx am xx. xxxx 2026 genehmigt.</i></li> </ul> <p>Verwendete Abkürzungen:</p> <p>PBG: 700.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ABV: 700.2 Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich <b>BVV: 700.6 Bauverfahrensverordnung</b> BBV II: 700.21 Besondere Bauverordnung II LSV: 814.41 Eidgenössische Lärmschutzverordnung</p>	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in rot, IVHB-Begriffe: in blau)	Bemerkungen
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
A. Zonenplan und Ergänzungspläne	A. Zonenplan und Ergänzungspläne	
B. Bauzonen	B. Bauzonen	
I. Kernzonen	I. Kernzonen	
1. Kernzonen KA und KB	1. Kernzonen KA und KB	
2. Grundmasse für Neubauten	2. Grundmasse für Neubauten	
3. Weitere gemeinsame Bestimmungen	3. Weitere gemeinsame Bestimmungen	
II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)	II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)	
III. Wohnzonen	III. Wohnzonen	
IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil	IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil	
V. Industriezonen	V. Zentrumszonen	
VI. Zone für öffentliche Bauten	VI. Industriezonen	
VII. Erholungszone	VII. Zone für öffentliche Bauten	
C. Arealüberbauungen	VIII. Erholungszone	
D. Ergänzende Bauvorschriften	C. Arealüberbauungen	
E. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang	D. Gestaltungsplanpflicht	
F. Schlussbestimmungen	E. Ergänzende Bauvorschriften	
	F. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang	
	G. Schlussbestimmungen	

**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

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	WG3	III
mit Gewerbeanteil		
Wohnzonen viergeschossig	W4	III
Wohnzone viergeschossig	WG4	III
mit Gewerbeanteil		
- Industriezonen		
Industriezone 1	I1	III
Industriezone 2	I2	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.

**A. Zonenplan und Ergänzungspläne**

**Art. 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	WG3	III
mit Gewerbeanteil		
Wohnzonen viergeschossig	W4	III
Wohnzone viergeschossig	WG4	III
mit Gewerbeanteil		
Wohnzone fünfgeschossig	WG5	II
mit Gewerbeanteil		
- 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>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.~~

Fällt weg, da neu in Zonenbestimmungen integriert

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

Massgebende Pläne

**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 oder sie im Interesse des Raumbedarfs des Gewässers sind.

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 gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Ergänzungs- und Anbauten

**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> In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 BZO gebaut werden.

<sup>3</sup> Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, wobei Erker, Balkone und dergleichen nicht hinausragen dürfen.

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

Massgebende Pläne

**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 oder sie im Interesse des Raumbedarfs des Gewässers sind.

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 gute Gesamtwirkung erzielt wird.

~~Ergänzungs- und~~ Anbauten

**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> In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 ~~BZO~~ gebaut werden.

<sup>3</sup> Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, wobei Erker, Balkone und dergleichen nicht hinausragen dürfen.

- Art. 6<sup>bis</sup>**
- 1 Auf den gegenüber der Dorf-, Fällanden- und Greifensee-  
strasse rückwärtigen Seiten 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.
  - 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 20m<sup>2</sup> gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauver-  
ordnung II) zulässig.

Besondere  
Gebäude und  
Anbauten

## 2. Grundmasse für Neubauten

- Art. 7**
- 1 Nutzungsziffer 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.

Grundmasse  
für Neubauten

- Art. 6<sup>bis</sup>**
- 1 Auf den gegenüber der Dorf-, Fällanden- und Greifensee-  
strasse rückwärtigen Seiten sind zulässig:
    - a) **Kleinbauten** bis zu einer Fläche von je 40 m<sup>2</sup>
    - b) **andere** Anbauten, wenn sie
      - unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen
      - eine **Gebäudefläche** von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten
      - die **Gebäudefläche der Hauptgebäude** damit um nicht mehr als 20% vergrössern.
  - ~~2 Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudebreite gemäss Art. 7 Abs. 5 nicht angerechnet. Für Anbauten gelten die kantonalen Mindestabstände.~~
  - 2 Ausserhalb der in Art. 6<sup>bis</sup> Abs. 1 beschriebenen Gebiete sind Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup> gemäss § 18 BBV II (~~Besondere Bauver-  
ordnung II~~) zulässig.

Kleinbauten  
und Anbauten

## 2. Grundmasse für Neubauten

- Art. 7**
- 1 Nutzungsziffer für Neubauten  
Neubauten dürfen die **anrechenbare Geschossfläche** ge-  
mäss Abs. 2 zusammen mit bestehenden bzw. Ersatzbau-  
ten nicht überschreiten. Flächen in rot bezeichneten Gebäu-  
den gemäss Art. 5 Abs. 1 **BZO** 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 zulässigen **Fassadenhöhen** nicht überschritten wird.
  - 4 Untergeschosse  
Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Grundmasse  
für Neubauten

§ 28 Abs 3. ABV: Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

- <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> 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.

### 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. Im Plan bezeichnete Firstrichtungen sind einzuhalten. 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 2,5 m<sup>2</sup>, für Schleppgauben 2,5 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. 0.4 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche 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.

- <sup>5</sup> 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. ~~Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.~~
- <sup>6</sup> 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.

### 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. Im Plan bezeichnete Firstrichtungen sind einzuhalten. 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 2.5 m<sup>2</sup>, für Schleppgauben 2.5 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. 0.4 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche 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.

<b>Art. 10</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</li> <li><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.</li> </ol>	Abbrüche
<b>Art. 11</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><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 entstände.</li> <li><sup>2</sup> Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei sind chaussierte, gepflästerte und asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abzuwechseln.</li> <li><sup>3</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Sie sind als Streuobstwiesen zu gestalten. Querende, chaussierte Fusswege sind zulässig, Sitzplätze und dergleichen sind nicht zulässig.</li> <li><sup>4</sup> Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.</li> <li><sup>5</sup> 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.</li> <li><sup>6</sup> Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.</li> <li><sup>7</sup> Für die Begrünung sind einheimische, standortgebundene und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.</li> </ol>	Umgebung
<b>Art. 12</b>	In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise
<b>Art. 13</b>	<sup>1</sup> Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen.	Reklameanlagen

<b>Art. 10</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</li> <li><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.</li> </ol>	Abbrüche
<b>Art. 11</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><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 <b>die Grundeigentümerschaften</b> sonst eine unzumutbare Einschränkung entstände.</li> <li><sup>2</sup> Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei sind chaussierte, gepflästerte und asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abzuwechseln.</li> <li><sup>3</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Sie sind als Streuobstwiesen zu gestalten. Querende, chaussierte Fusswege sind zulässig, Sitzplätze und dergleichen sind nicht zulässig.</li> <li><sup>4</sup> Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.</li> <li><sup>5</sup> 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.</li> <li><sup>6</sup> Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.</li> <li><del><sup>7</sup> Für die Begrünung sind einheimische, standortgebundene und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.</del></li> </ol>	Umgebung
<b>Art. 12</b>	In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise
<b>Art. 13</b>	<sup>1</sup> Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen. <b>Sie müssen so angebracht werden, dass die Verkehrssicherheit dadurch nicht beeinträchtigt ist.</b>	Reklameanlagen

Neu in Art. 40<sup>quater</sup>

<p><sup>2</sup> Nicht gestattet sind Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund</p> <p><b>Art. 13<sup>bis</sup></b> <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Festzuhalten ist an:</p> <p>a) Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Diese dürfen nicht weiter reduziert werden, als es die Bestimmungen des PBG zulassen.</p> <p>b) Der maximal zulässigen <b>GNF</b> gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO.</p> <p>c) Der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen <b>Gebäude- und Firsthöhen</b>. 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.</p> <p>d) Schrägdächern auf Hauptgebäuden.</p> <p>e) Der Stellung und den Aussenmassen rot bezeichneter Gebäude, vorbehaltlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p>Erleichterungen für besonders gute Projekte</p>	<p><b>Art. 13<sup>bis</sup></b> <sup>1</sup> Bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder qualitativ weiterentwickeln, darf von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.</p> <p><sup>2</sup> Festzuhalten ist an:</p> <p>a) Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Diese dürfen nicht weiter reduziert werden, als es die Bestimmungen des PBG zulassen.</p> <p>b) Der maximal zulässigen <b>anrechenbaren Geschossfläche</b> gemäss Art. 7 Abs. 2 <del>BZO</del>.</p> <p>c) Der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen <b>Fassadenhöhen</b>. 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.</p> <p>d) Schrägdächern auf Hauptgebäuden.</p> <p>e) Der Stellung und den Aussenmassen rot bezeichneter Gebäude, vorbehaltlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 <del>BZO</del>.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Der Entscheid liegt beim Gemeinderat.</p> <p><sup>5</sup> Die Kosten für den Einsatz des Fachgremiums für die Beurteilung von Abweichungen gemäss Abs. 1 trägt die Bauherrschaft.</p> <p><sup>6</sup> 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.</p>	<p>Erleichterungen für besonders gute Projekte</p>
<p><b>Art. 13<sup>ter</sup></b> <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.</p>	<p><b>Gestaltungsplanpflicht</b></p>	<p><b>Art. 13<sup>ter</sup></b> <sup>1</sup> Auf den im Zonenplan speziell bezeichneten Grundstücken dürfen neue Hauptgebäude nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden. <del>Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden.</del></p> <p><sup>2</sup> Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.</p>	<p><b>Gestaltungsplanpflicht Kernzone</b></p> <p>Eine zweckmässige Unterteilung gilt in jedem Fall und muss nicht in der BZO aufgeführt werden.</p>

## II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)

- Art. 14**
- <sup>1</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Dabei ist je Atriumsgebäudegruppe pro Haus eine oberirdische Volumenvergrößerung um höchstens 25% erlaubt. Für **besondere Gebäude** gilt ein Baumassenzuschlag von 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Ausnützung
- <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

## 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 <b>besondere Gebäude</b>	0.3 <sup>2)</sup>	0.3	0.3	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	2	2	2	3	4	
Dachgeschosszahl	1	1	1	1	1	
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	
<b>Gebäudehöhe</b>	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	

## II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)

- Art. 14**
- <sup>1</sup> Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Dabei ist je Atriumsgebäudegruppe pro Haus eine oberirdische Volumenvergrößerung um höchstens 25% erlaubt. Für **Kleinbauten** gilt ein Baumassenzuschlag von 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Ausnützung
- <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 **Fassadenhöhe** sowie die Dachneigung dürfen nur massvoll verändert werden. Gestaltung und Einordnung

## III. Wohnzonen

Art. 15	<b>Grundmasse:</b>	W1L <sup>1)</sup>	W1D <sup>2)</sup>	W2	W3L <sup>1)</sup>	Grundmasse
Baumassenziffer	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.1 <sup>3)</sup>	1.5	1.8	1.8	
Zuschlag für <b>Kleinbauten</b>	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.3 <sup>4)</sup>	0.3	0.3	0.3	
<b>Grünflächenziffer</b>		-	-	-	50%	
Vollgeschosszahl		2	2	2	3	
<b>Dach-/Attikageschosszahl</b>		1	1	1	0	
Untergeschosszahl		0	1 <sup>5)</sup>	1 <sup>5)</sup>	0	
<b>Gebäudelänge max.</b>		20 m	20 m	24 m	40 m	
<b>Fassadenhöhe</b>		7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	
<del>Firsthöhe</del>		<del>5.0 m</del>	<del>5.0 m</del>	<del>6.0 m</del>		
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	

	<b>W3</b>	<b>W4</b>
Baumassenziffer $m^3/m^2$	2.5	3.1
Zuschlag für Kleinbauten $m^3/m^2$	0.3	0.3
Grünflächenziffer	–	–
Vollgeschosszahl	3	4
Dach-/Attikageschosszahl	1	1
Untergeschosszahl	1 <sup>5)</sup>	0
Gebäudelänge max.	40 m	50 m
Fassadenhöhe	10.5 m	13.5 m
<del>Firshöhe</del>	<del>6.0 m</del>	<del>6.0 m</del>
Gr. Grundabstand min.	12 m	14 m
Kl. Grundabstand min.	4.5 m	4.5 m

- 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 Greifensee-strasse.
- 5) Zulässig gemäss Art. 32

<sup>2</sup> 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. 16** In den Zonen W3 und W4 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

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

**Art. 16<sup>bis</sup>** <sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Wird ein dem Zweck dienendes Erdgeschoss erstellt, kann die Fassadenhöhe um max. 3.0 m und die Baumassenziffer um max. 0.7  $m^3/m^2$  erhöht werden.

#### 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 <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.

#### IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 17	WG3	WG4	WG5	Grundmasse
<sup>1</sup> Grundmasse:				
Baumassenziffer m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.5	3.1	3.7	
Zuschlag für Kleinbauten m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.3	0.3	0.3	
Zuschlag für oberirdische Parkierung m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	-	-	0.6 <sup>1)</sup>	
Grünflächenziffer	-	-	40%	
Vollgeschosszahl	3	4	5	
Dach-/Attikageschosszahl	1	1	0	
Untergeschosszahl	1 <sup>2)</sup>	1 <sup>2)</sup>	0	
Gebäuelänge max.	40 m <sup>3)</sup>	50 m <sup>3)</sup>	frei	
Fassadenhöhe	10.5 m	13.5 m	17.5 m	
<del>Firsthöhe</del>	<del>6.0 m</del>	<del>6.0 m</del>		
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	-	
Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	-	
Gewerbeanteil min.	-	-	10% <sup>4)</sup>	
Gewerbeanteil max.	-	-	20% <sup>4)</sup>	
Anteil preisgünstiger Wohnraum min.	-	-	20% <sup>5)</sup>	

- 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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer) auf Flachdächern, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassa-

Zuschlag  
Fassadenhöhe

<b>Art. 18</b>	Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise
<b>Art. 19</b>	<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.  <sup>2</sup> Dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss und deren allfälliger Untergeschoss-Sockel müssen allseitig lediglich einen Grenzabstand von 4.0 m einhalten.	Gewerbeanteil

<b>Art. 18</b>	Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise
<b>Art. 19</b>	<sup>1</sup> Die Baumassenziffer kann für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile in der WG3 <b>zusätzlich</b> um höchstens 1/10, in der WG4 um höchstens 1/5-der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.  <sup>2</sup> Dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss und deren allfälliger Untergeschoss-Sockel müssen allseitig lediglich einen Grenzabstand von 4.0 m einhalten.	Gewerbeanteil

**V. Zentrumszonen**

<b>Art. 19<sup>bis</sup></b>	<sup>1</sup> Grundmasse:	<b>Z6</b>	<b>Z7</b>	Grundmasse
	Baumassenziffer m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5	6	
	Grünflächenziffer	20 %	20 %	
	Vollgeschosszahl	6	7	
	Dach-/Attikageschosszahl	0	0	
	Untergeschosszahl	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	
	Gebäuelänge max.	frei	frei	
	Fassadenhöhe	21.5 m	25 m	
	Gewerbeanteil min.	20% <sup>2)</sup>	25% <sup>2)</sup>	
	Wohnanteil min.	25% <sup>2)</sup>	25% <sup>2)</sup>	

- 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.

<sup>2</sup> 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

<b>Art. 19<sup>ter</sup></b>	Es sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise
------------------------------	---	-----------

## V. Industriezonen

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

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

Art. 21	Nutzweise
<sup>1</sup> Es sind mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
<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

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

## VI. Industriezonen

Art. 20	I1	I2	Grundmasse
Grundmasse:			
Baumassenziffer	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Vollgeschosszahl	frei	frei	
Dach-/Attikageschosszahl	0	0	
Untergeschosszahl	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	
Gesamthöhe für Schräg- und Flachdächer	20 m <sup>2)</sup>	20 m <sup>2)</sup>	
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	Nutzweise
<sup>1</sup> Es sind mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
<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.	

## VII. Zone für öffentliche Bauten

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

## VII. Erholungszone

- Art. 23** <sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszone aus: Erholungs-  
zonen
- 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 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.

## 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 Zonen-vorschriften
- <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.

## VIII. Erholungszone

- Art. 23** <sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszone aus: Erholungs-  
zonen
- a) Fussballplatz Zimikerriet
  - b) Tennisplatz Schlösseri
  - c) Friedhof Oberholz
  - d) **Schützenhaus**
  - e) Familiengärten Oberholz, Erlenteil, Muchel
- <sup>2</sup> 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%
- <sup>3</sup> Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gemäss Abs. 1 e) gelten folgende Masse:
- ~~Fassadenhöhe:~~ ~~max. 2.7 m~~
  - **Gesamthöhe:** max. 3.4 m
  - Überbauungsziffer: max. **10%**,  
für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine **Gebäudefläche** von 12 m<sup>2</sup>. Die gesamte Dachfläche darf maximal 20 m<sup>2</sup> bzw. ~~125% der Gebäudefläche~~ betragen. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale **Gebäudefläche** überschreiten.

Die Masse wurden aus der revidierten Gartenordnung übernommen.

## C. Arealüberbauungen

- Art. 24** Arealüberbauungen sind **in den Zonen W1D, W2, W3, WG3 W4 und WG4 mit Ausnahme der Zone W1L in allen Wohnzonen, 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> |
| WG3 | 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 **Fassadenhöhen** der Regelbauweise frei. Abweichungen von den Zonen-vorschriften
- <sup>2</sup> In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen kann bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m<sup>2</sup> die **Fassadenhöhe** 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>.

- <sup>3</sup> Die **Gebäuelänge** 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 **Kleinbauten** von 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- <sup>6</sup> 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

- |                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
| <b>Art. 26<sup>bis</sup></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Neben der Gestaltungsplanpflicht Kernzone (Art. 13ter) ist für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ein Gestaltungsplan zu erstellen.</li> <li><sup>2</sup> 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.</li> </ul>  | <p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Mobilitätskonzept</p> |
| <b>Art. 26<sup>ter</sup></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><sup>1</sup> Sämtliche Pflichtgebiete zur Erstellung von Gestaltungsplänen bezwecken: <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) die Sicherstellung einer differenzierten, nachhaltigen Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung der Gebiete.</li> <li>b.) die Wahrung einer hohen Wohnqualität.</li> <li>c.) die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zu angrenzenden Gebieten, insbesondere bei kleinmassstäblichen Bebauungen.</li> <li>d.) eine angemessene Etappierung.</li> <li>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.</li> <li>f.) die Umsetzung geeigneter Massnahmen zur Hitzeminderung und Biodiversität im Siedlungsraum.</li> </ul> </li> </ul> | <p>Zweck allgemein</p>                                 |

<p><sup>2</sup> Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Nord bezweckt zusätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen um den Bahnhofplatz und entlang der Bahnstrasse.</li> <li>b.) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.</li> <li>c.) die Raumsicherung für die Anbindung des Bahnhofplatzes über einen zentrumsbezogenen Freiraumkorridor an den Chimlibach</li> <li>d.) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege gemäss kommunalem Richtplan Verkehr (kRV)</li> <li>e.) die Raumsicherung für die Veloverbindung des kantonalen Velonetzplans.</li> <li>f.) eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers.</li> </ul>	Gebiet Bahnhof Nord
<p><sup>3</sup> Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnstrasse bezweckt zusätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnstrasse.</li> <li>b.) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.</li> <li>c.) die Raumsicherung für die Unterführung Bahnhof West und die Aufwertung der Bahnstrasse.</li> </ul>	Gebiet Bahnstrasse
<p><sup>4</sup> Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Bahnhof Süd bezweckt zusätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen im Zugangsbereich zur Unterführung Bahnhof Mitte.</li> <li>b.) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.</li> <li>c.) die Raumsicherung für die Veloverbindung des kantonalen Velonetzplans.</li> <li>d.) eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers.</li> </ul>	Gebiet Bahnhof Süd
<p><sup>5</sup> Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Zimikerriet bezweckt zusätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) eine angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.</li> <li>b.) die Sicherstellung der Erschliessung für das gesamte Gebiet Zimikerriet sowie den Fussballplatz.</li> <li>c.) die Sicherstellung eines nutzungsgerechten Lärmschutzes hinsichtlich aller Lärmarten.</li> <li>d.) eine differenzierte Entwicklung der Gebäudekubatur entlang der Bahn im Bereich nach Art. 17 Abs. 3</li> <li>e.) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege gemäss kRV sowie eine auf den Chimlibach und</li> </ul>	Gebiet Zimikerriet

- 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.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Ifang bezweckt zusätzlich: Gebiet Ifang
- 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.

## D. Ergänzende Bauvorschriften

<b>Art. 27</b>	<p><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.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	Grosser und kleiner Grundabstand
<b>Art. 28</b>	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
<b>Art. 29</b>	In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m <b>Gebäudehöhe</b> um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.	Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss
<b>Art. 30</b>	Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.	Abweichungen von den Grundabständen
<b>Art. 31</b>	<p><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 zonengemässen Gesamtgebäuelänge erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> <b>Besondere Gebäude</b> im Sinne von Art. 34 werden nicht mitgerechnet.</p>	Geschlossene Überbauung
<b>Art. 32</b>	<p><sup>1</sup> In Hanglagen der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> Wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.</p>	Untergeschosse

## E. Ergänzende Bauvorschriften

<b>Art. 27</b>	<p><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.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	Grosser und kleiner Grundabstand
<b>Art. 28</b>	In den Kernzonen, in den Wohnzonen <b>ohne Gestaltungsplanpflicht sowie</b> in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil <b>WG3 und WG4</b> 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
<b>Art. 29</b>	In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m <b>Fassadenhöhe</b> um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.	Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss
<b>Art. 30</b>	Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.	Abweichungen von den Grundabständen
<b>Art. 31</b>	<p>Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Gebäude ist der Grenzbau zulässig. Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gebäuelänge erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> <del>Kleinbauten im Sinne von Art. 34 werden nicht mitgerechnet.</del></p>	Geschlossene Überbauung
<b>Art. 32</b>	<p><sup>1</sup> In Hanglagen der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> <b>In den Zonen</b>, wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig. <b>Das Untergeschoss darf jedoch nicht mehr als 1.50 m über dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten.</b></p> <p><sup>3</sup> Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.</p>	Untergeschosse

**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:

- a) Die **Gebäudehöhe** erhöht sich um 1.0 m und die Grund-Baumassenziffer um 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 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. 33<sup>bis</sup>** 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.

Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel

Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten

**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.

<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.

**Besondere Gebäude**

**Art. 33** <sup>1</sup> 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 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.

<sup>2</sup> Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch **die Gesuchstellerin / den Gesuchsteller** spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.

**Art. 33<sup>bis</sup>** ~~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 anrechenbaren Geschossfläche (gemäss Art. 35 Bauordnung) der zugehörigen Nutzfläche beträgt.~~

**Art. 33<sup>bis</sup>** 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.

**Art. 34** <sup>1</sup> **Kleinbauten** haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung **der Nachbarin / des Nachbarn** dürfen sie an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Garagen und Fahrzeugunterstände, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden mit Ausnahme des Gebiets W1L südlich der Greifenseestrasse der Baumassenziffer **der Kleinbauten** angerechnet.

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> oder, sofern dieses Mass überschritten wird, nicht grösser als 5% der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten gemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.

Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel

~~Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten~~

Hochwasserschutz

**Kleinbauten**

§ 13 Abs. 2 ABV: Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

	<p><sup>4</sup> Übersteigen <b>besondere Gebäude</b> eine <b>Gebäudehöhe</b> 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.</p>		<p><sup>4</sup> Übersteigen <b>Kleinbauten</b> die <b>Fassadenhöhe</b> von 3.0 m, kann <b>die Nachbarin / der Nachbar</b> begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.</p>	
<b>Art. 35</b>	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	<b>Art. 34<sup>bis</sup></b> Tonnendächer sind in sämtlichen Zonen nicht zulässig.	Dachgestaltung
<b>Art. 36</b>	Es gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.	Fahrzeugabstellplätze	<b>Art. 35</b> <del>Die</del> Zur Gesamtnutzfläche <del>bezeichnet die gesamte werden sämtliche</del> dem Wohnen, <del>und</del> Arbeiten <del>oder sonst dem dauernden Aufenthalt</del> dienenden oder hierfür verwendbaren Räumen in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen <del>Fläche in allen Geschossen, inklusive deren</del> Erschliessungsflächen und <del>den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte</del> Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet.	Gesamtnutzfläche
<b>Art. 37</b>	<p><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.</p> <p><sup>2</sup> In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p> <p><sup>3</sup> Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.</p>	Spiel- und Erholungsflächen	<b>Art. 36</b> Es gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.	Fahrzeugabstellplätze
<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>	Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume	<b>Art. 37</b> <p><sup>1</sup> In Zonen mit Grünflächenziffer ist ein Teil der Grünfläche der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen.</p> <p><sup>2</sup> In Zonen ohne Grünflächenziffer sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern <del>sind</del> besonnte Spiel- und <del>oder</del> Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle <b>Bewohnenden</b> anzulegen. Ihre Grösse muss wenigstens 20%, der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.</p> <p><sup>3</sup> In den Kernzonen können die Flächen <b>gemäss Abs. 2</b> den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p> <p><sup>4</sup> Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.</p>	Spiel- und Erholungsflächen
<b>Art. 39</b>	Alternativenergieanlagen beeinflussen die <b>Gebäude- und Firsthöhen</b> sowie die Abstände nicht.	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	<b>Art. 38</b> <p><sup>1</sup> In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume (Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräume, <b>Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte</b>) 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>	Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume
<b>Art. 40</b>	<sup>1</sup> In den Bauzonen KA, KB, Q1 und W1L südlich Greifenseestrasse sind Dachausseantennen untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist oder kein anderer Standort gefunden werden kann.	Dachausseantennen	<b>Art. 39</b> Alternativenergieanlagen beeinflussen die <b>Fassaden- und Gesamthöhe</b> sowie die Abstände nicht.	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
			<b>Art. 40</b> <sup>1</sup> In den Bauzonen KA, KB, Q1 und W1L südlich Greifenseestrasse sind Dachausseantennen untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist oder kein anderer Standort gefunden werden kann.	Dachausseantennen

	<sup>2</sup> Grundeigentümer haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zu gewähren.	Durchleitungsrechte
<b>Art. 40<sup>bis</sup></b>	<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Mehrwertausgleich
	<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> .	
	<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert.	
<b>Art. 40<sup>ter</sup></b>	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	

	<sup>2</sup> <b>Grundeigentümerschaften</b> haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zu gewähren.	Durchleitungsrechte
<b>Art. 40<sup>bis</sup></b>	<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Mehrwertausgleich
	<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m <sup>2</sup> .	
	<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert.	
<b>Art. 40<sup>ter</sup></b>	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	
<b>Art. 40<sup>quater</sup></b>	<sup>1</sup> 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
	<sup>2</sup> Invasive gebietsfremde Arten sind verboten.	
<b>Art. 40<sup>quinquies</sup></b>	<sup>1</sup> 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
	<sup>2</sup> Flächen für den ökologischen Ausgleich umfassen zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Grünflächen insbesondere: a.) einheimische Pflanzenarten als Lebensraum und Nahrung für einheimische Tiere; b.) ergänzende Strukturen wie z.B. Ast- und Steinhäufen; c.) eine hohe Pflanzenvielfalt mit unterschiedlichen Blühzeitpunkten; d.) einen Lebensraum für spezialisierte Tierarten (z.B. einen Trockenstandort oder einen Teich)	
	<sup>3</sup> Im Bewilligungsverfahren sind die ökologischen Ausgleichsmassnahmen in einem Umgebungsplan auszuweisen.	

### E. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang

<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>	Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung	3,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Grundmasse
	Baumassenziffer für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
	Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten	gemäss Art. 33a	
	Grösste Höhe	gemäss Art. 20	
	Freiflächenziffer	20%	

### Art. 40<sup>sexies</sup>

- <sup>1</sup> Die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern sind ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit dies technisch möglich und nach den Umständen zumutbar ist.
- <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
  - b.) auch dort, wo Solaranlagen installiert werden.

Dachbegrünung

### Art. 40<sup>septies</sup>

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.
- <sup>3</sup> Es sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten zulässig.
- <sup>4</sup> Die Materialien sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand haben sich in das Landschaftsbild einzuordnen.

Siedlungsrand

### Art. 40<sup>octies</sup>

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

Lichtemissionen

### F. Sonderbauvorschriften für das Gebiet Ifang

<b>Art. 41</b>	Grundstücke im Gebiet Ifang können alternativ zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.		Geltungsbereich
<b>Art. 42</b>	Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung	3.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Grundmasse
	Baumassenziffer für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
	<del>Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten</del>	<del>gemäss Art. 33a</del>	
	Vollgeschosszahl	gemäss Art. 20	
	Dach-/Attikageschosszahl	gemäss Art. 20	
	Untergeschosszahl	gemäss Art. 20	
	Fassadenhöhe	gemäss Art. 20	
	Gesamthöhe	gemäss Art. 20	
	Grünflächenziffer	20%	

<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
<b>Art. 45</b>	<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.  <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.	Gestaltungsplanpflicht

**F. Schlussbestimmungen**

<b>Art. 46</b>	Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:  – Die Bau- und Zonenordnung vom 24. Januar 1986.	Aufhebung geltenden Rechts
<b>Art. 47</b>	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

<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
<b>Art. 45</b>	<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.  <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.	Gestaltungsplanpflicht

**G. Schlussbestimmungen**

<b>Art. 46</b>	Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:  – Die Bau- und Zonenordnung 24. Januar 1986.	Aufhebung geltenden Rechts
<b>Art. 47</b>	Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung <b>durch die Baudirektion</b> in Kraft.	Inkrafttreten

NAMENS DES GEMEINDERATES  
Der **Gemeindepräsident: Martin Hermann**  
Der **Gemeindeschreiber Martin Noser**