

Teilrevision der Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Stand: Überarbeitung nach Anhörung (§ 7 PBG) und 2. Vorprüfung ARE

Vom Gemeinderat verabschiedet am

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber i.V.:

Die Änderungen sind jeweils **fett kursiv** und ~~kursiv gestrichen~~ dargestellt.

Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auflage und Anhörung sind **rot fett kursiv** und ~~grau gestrichen~~ bezeichnet.

Anpassungen aufgrund der 2. Vorprüfung sind **blau fett kursiv** bezeichnet. Begründungen sind in der Randspalte in **blauer Schrift** gehalten.

Die Änderungen sind im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV kommentiert.

Inhalt

1. Zonenplan	3	Art. 19	17 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	25	Art. 39	30 Grundmasse	40		
Art. 1	Zonen und Empfindlichkeitsstufen	3			Art. 40	31 Grenz- und Gebäudeabstände	40		
Art. 2	Massgebende Pläne	5	Art. 20	18 Massvorschriften für Neubauten	26	Art. 41	32 Nutzweise	40	
Art. 3	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	7	Art. 21	19 Nutzweise	27	Art. 42	33 Voraussetzungen	41	
Art. 3.1	Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	8	Art. 22	20 Bauweise und Stellung der Bauten	27	4. Ergänzende Bauvorschriften	42		
Art. 3.2	Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	9	Art. 23	21 Dächer	28	Art. 43	34 Messweise der Grundabstände	42	
Art. 3.3	Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht	11	Art. 24	22 Reklamen	29	Art. 44	35 Besondere Gebäude	42	
Art. 4	Hochhausgebiete	13	Art. 25	23 Abbrüche/Renovationen	29	Art. 45	36 Abstände von unterirdischen Bauten Gebäuden	42	
2. Bauzonen	14	2.5 Quartiererhaltungszonen	30	Art. 26	Zweck	30	Art. 46	37 Gesamtbreite von Dachaufbauten	43
2.1	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerblichung	14	Art. 26a	Gestaltung	30	Art. 47	Dachgestaltung	43	
Art. 5	4 Grundmasse	14	Art. 26b	Gebietsspezifische strukturbildende Merkmale	30	Art. 48	38 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	43	
Art. 6	5 Nutzweise	17	Art. 27	Grundmasse und Nutzweise	33	Art. 49	39 Freilegung von Geschossen	44	
Art. 7	6 Bauweise	17	Art. 28	Bauweise	33	Art. 50	40 Spiel- und Ruheflächen	44	
2.2	Gewerbe- und Industriezonen	18	Art. 29	Gestaltung	33	Art. 41	Baumschutz	45	
Art. 8	7 Grundmasse	18	2.6	Zone für öffentliche Bauten	34	Art. 51	Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte	45	
Art. 9	8 Bauweise	18	Art. 30	24 Massvorschriften	34	Art. 52	Beratendes Fachgremium	46	
Art. 10	9 Nutzweise	19	Art. 31	Einordnung	34	Art. 53	Naturgefahren	46	
Art. 11	10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	19	Art. 32	Energieeffiziente Bauweise	34	5. Schlussbestimmungen	47		
2.3	Zentrumszonen	20	2.7	Erholungszone	35	Art. 54	42 Inkrafttreten	47	
Art. 12	11 Grundmasse	20	Art. 33	25 Massvorschriften	35	6. Anhang	48		
Art. 13	12 Bauweise	21	Art. 34	26 Nutzweise	35	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3.2 und Art. 3.3 BZO	48		
Art. 14	13 Nutzweise	21	Art. 34a	Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE	36				
Art. 15	Gestaltung	22	3. Besondere Institute	37					
Art. 16	14 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon	22	3.1	Arealüberbauungen	37				
2.4	Kernzonen	24	Art. 35	27 Zulässigkeit, Arealfläche	37				
Art. 17	15 Grundsätze und Abweichungen	24	Art. 36	28 Bauvorschriften	37				
Art. 18	16 Kernzonenpläne	25	3.2	Terrassenhäuser	39				
			Art. 37	Zulässigkeit und Bauvorschriften	39				
			3.3	Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen und Industriezonen	40				
			Art. 38	29 Geltungsbereich	40				

1. Zonenplan

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:

Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan:
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 A	II	hellgelb
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb
• Wohnzone	W1.6	II	gelb
• Wohnzone	W2.4	II	hellrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	hellrot/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett
• Zentrumszone A	ZA	III	rotviolett (A)
• Zentrumszone B	ZB	III	rotviolett (B)
• Kernzone A	KA	III	braun (A)
• Kernzone B	KB	III	braun (B)
• Kernzone C	KC	III	braun (C)

Einführung einer neuen Zonenart.

1. Zonenplan

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:

Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan:
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 A	II	hellgelb
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb
• Wohnzone	W1.6	II	gelb
• Wohnzone	W2.4	II	hellrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	hellrot/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett
• Zentrumszone A	ZA	III	rotviolett (A)
• Zentrumszone B	ZB	III	rotviolett (B)
• Kernzone A	KA	III	braun (A)
• Kernzone B	KB	III	braun (B)
• Kernzone C	KC	III	braun (C)
• Quartiererhaltungszone	QEZ	II	hellbraun

Wetzikon, Teilrevision der Nutzungsplanung
 Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung der Änderungen

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Redaktionelle Änderung

Präzisierungen der Indexierung zur
 Steigerung der Nachvollziehbarkeit.

Einführung einer neuen Zonenart.

• Gewerbezone	G	III	hellviolett	• Gewerbezone	G	III	hellviolett
• Industriezone A	IA	IV	dunkelviolett (A)	• Industriezone A	IA	IV	dunkelviolett (A)
• Industriezone B	IB	IV	dunkelviolett (B)	• Industriezone B	IB	IV	dunkelviolett (B)
• Industriezone C	IC	IV	dunkelviolett (C)	• Industriezone C	IC	IV	dunkelviolett (C)
• Zone für öffentliche Bauten	Oe	*)	grau	• Zone für öffentliche Bauten	Oe B	*	grau
• Erholungszone A	EA	*)	dunkelgrün (A)	• Erholungszone A (Familiengärten)	EA	*	dunkelgrün (A)
• Erholungszone B	EB	*)	dunkelgrün (B)	• Erholungszone B (Spielplätze)	EB	*	dunkelgrün (B)
• Erholungszone C	EC	*)	dunkelgrün (C)	• Erholungszone C (Parkanlagen)	EC	*	dunkelgrün (C)
• Erholungszone D	ED	*)	dunkelgrün (D)	• Erholungszone D (Reitsportanlagen)	ED	*	dunkelgrün (D)
				• Erholungszone E (Sportanlagen)	EE	*	dunkelgrün (E)
• Freihaltezone	F	-	hellgrün	• Freihaltezone	F	-	hellgrün
• Reservezone	R	-	weiss	• Reservezone	R	-	weiss
*) ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan				* ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan			

Art. 2 Massgebende Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Kernzonenplan Nr. 1
Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen
 - Kernzonenplan Nr. 2
Robenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 3
Kempton
 - Kernzonenplan Nr. 4
Müli / Oberkempton
 - Kernzonenplan Nr. 5
Ettenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 6
Robank
3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Waldabstandslinienplan Nr. 1
Rappenholz
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 2
Unterer Chämtnerbach
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 3
Walenbach – Sporrweggli – Leisihalden – Oberkempton
 - Waldabstandslinienplan Nr. 4
Waldegg – Rigiblick

Art. 2 Massgebende Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Kernzonenplan Nr. 1
Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen
 - Kernzonenplan Nr. 2
Robenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 3
Kempton
 - Kernzonenplan Nr. 4
Müli / Oberkempton
 - Kernzonenplan Nr. 5
Ettenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 6
Robank
3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Waldabstandslinienplan Nr. 1
Rappenholz
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 2
Unterer Chämtnerbach
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 3
Walenbach – Sporrweggli – Leisihalden – Oberkempton
 - Waldabstandslinienplan Nr. 4
Waldegg – Rigiblick

Kurzkommentar

Gültige Fassung

- Waldabstandslinienplan Nr. 5
Schöneich
- Waldabstandslinienplan Nr. 6
Morgenhölzli
- Waldabstandslinienplan Nr. 7
Am Sandweg
- Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8
Wildbach – Aabach
- Waldabstandslinienplan Nr. 9
Wildbach – Greblen
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 10
Wildbach – Chratz
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 11
Wildbach – Meierwiesen

Baumschutzplan und Art. 41 BZO werden aufgehoben, Regelung wird neu mit Schutzverordnung getroffen.

Aktualisierung der Bezeichnung.

Redaktionelle Ergänzung mit Hinweis auf die Mehranforderungen der amtlichen Vermessung.

4. Für den gemäss Art. 41 BZO zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden Baumbestand ist der Ergänzungsplan "Baumschutzplan" im Massstab 1:5000 massgebend.
5. Die gemäss Absatz 1 bis 4 rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt der Gemeinde auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Beantragte neue Fassung

- Waldabstandslinienplan Nr. 5
Schöneich
- Waldabstandslinienplan Nr. 6
Morgenhölzli
- Waldabstandslinienplan Nr. 7
Am Sandweg
- Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8
Wildbach – Aabach
- Waldabstandslinienplan Nr. 9
Wildbach – Greblen
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 10
Wildbach – Chratz
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 11
Wildbach – Meierwiesen

~~4. Für den gemäss Art. 41 BZO zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden Baumbestand ist der Ergänzungsplan "Baumschutzplan" im Massstab 1:5000 massgebend.~~

4. Die gemäss Absatz 1 bis **3 4** rechtsgültigen Pläne liegen **in der Abteilung Bau im Bauamt der Gemeinde** auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

5. **Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

~~Auslösung eines GPs ist bei untergeordneten Um- und Anbauten nicht zwingend.~~

Umstrukturierung, war bisher Ziffer 8.

Für die GP-Pflichtgebiete gelten erhöhte gestalterische Anforderungen, weil sie Schlüsselareale der städtebaulichen Entwicklung darstellen.

Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

1. **Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.**
2. ~~Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wird nicht ausgelöst~~
 - a) ~~bei untergeordneten Um- und Anbauten,~~
 - b) ~~bei baurechtlich bedeutsamen Massnahmen, die ein untergeordnetes Mass überschreiten, sofern das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.~~

→ streichen mangels Rechtsgrundlage
2. **Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.**
3. **4 Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.**

Die Anforderungen entsprechen der Umsetzung des Richtplaninhalts "Bebauungskonzepte" (Teilrichtplan Zentrum).

Die Entbindung von der Gestaltungsplanpflicht setzt Sicherungen voraus. Ergänzungen in blau sind Wunsch Rechtsdienst ARE.

Art. 3.1 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

- 1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 3.2) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:**
 - Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
 - Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen
 - Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz **sowie zweckmässigen Radwegverbindungen**
 - Umgebungsgestaltung
 - städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen
 - eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser
- 2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn ~~die angestrebten Ziele mit anderen Instrumenten erfüllt und zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 35 und 36 BZO~~ gesichert werden.**
- 3. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Kein Bonus für Gestaltungsplanpflicht, hingegen für Arealüberbauungen. *Dieser Hinweis ist gem. ARE zu streichen, weil dies ohnehin gilt. Es solle ein entsprechender Vermerk im Bericht gemacht werden.*

Dies betrifft namentlich Gestaltungspläne im Bereich der Rapperswilerstrasse (Hochhausgebiet, Verdichtungsgebiet).

Für alle Gestaltungsplanpflichtgebiete werden konzeptionelle Ziele vorgegeben. Diese ergeben sich aus der Richtplanung.

~~4. Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt, erhöht sich die zulässige Baumassenziffer um 5% und es können für **Für Arealüberbauungen können zusätzliche Boni gemäss Art. 36 BZO beansprucht werden.**~~

5. Bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.

Art. 3.2 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

- 1. Im Gebiet Stadthaus müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.**
- 2. Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. **Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.****
- 3. Im Gebiet **Punkthäuser/Sternhäuser** ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu-, Um- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.**

4. *Im Gebiet Schlossbach haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen und einen städtebaulich verträglichen Übergang zum historischen Kern Walfershausen zu gewährleisten.*
5. *Im Gebiet Trompete haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödipark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.*
6. *Im Gebiet Bahnhof – Mitte ist eine zentrumsbildende Bebauung in einer hohen baulichen Dichte und mit attraktiven Platzräumen zu gewährleisten, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt. Fusswegverbindungen sind auf die sehr hohe Passantenfrequenz abzustimmen.*
7. *In den Gebieten Bahnhof – West und Bahnhof – Ost sind zentrumsbildende Bebauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.*
8. *Im Gebiet Bahnhof – Süd müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Der Gewerbestand hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgängerverbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.*

Die Anforderungen entsprechen der Umsetzung des Richtplaninhalts "Verdichtung".

Redaktionelle Änderung

1. Für das **Gebiet Heidacher** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft.
2. Auf dem **Coop-Areal** in **Oberwetzikon** ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt.
3. Für die **Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt.

9. **Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung zu gestalten sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.**
10. **Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempton sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.**

Art. 3.3 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

1. Für das **Gebiet Heidacher** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft.
2. Auf dem **Areal Zentrum Kirchgasse** ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt.
3. Für die **Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

4. Für das **Gebiet Mattacker** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt.

Neue GP-Pflichtgebiete:
Die Anforderungen entsprechen der Umsetzung des Richtplaninhalts "landschaftsorientierte Siedlung".

Umstrukturierung:
Siehe neu in Art. 3 Abs. 3 BZO.

~~Für die Schönau wird eine neue Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Dieses entspricht einer Umsetzung der Richtplanung.~~

~~Für das Gebiet Meierwiesen wird eine neue Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Diese regelt vor allem den Umgang mit den betroffenen Fruchtfolgeflächen.~~

5. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

Beantragte neue Fassung

4. Für das **Gebiet Mattacker** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt.
5. **Für das Gebiet Römerfeld ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die Umgebungsgestaltung hat landschaftstypische Elemente wie grosskronige Einzelbäume und lockere Baumgruppen aufzuweisen und die Bauten parkähnlich zu umfliessen.**

~~5. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.~~

~~6. Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.~~

→ streichen, separates Verfahren

~~7. Für das Gebiet Meierwiesen ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Sportplätzen in die Umgebung sicherstellt, einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem Boden und den gegebenenfalls betroffenen Fruchtfolgeflächen gewährleistet und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sichert.~~

→ streichen, Erholungszone EE mit Bauvorschriften

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Neue Hochhäuser dürfen nur in den bezeichneten Gebieten erstellt werden (§ 282 PBG).

Mit dem Abtausch von alt Ziffer 4 mit alt Ziffer 3 wird klar, dass für alle Hochhausprojekte ein Gestaltungsplan notwendig wird.

Art. 4 Hochhausgebiete

1. Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.
2. Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m.
3. Bestehende Hochhäuser dürfen ~~ohne Gestaltungsplan erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.~~
4. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan, ~~der die Zustimmung der Legislative erfordert. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen:~~
 - Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung **in hochwertiger architektonischer Qualität.**
 - Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG.
 - In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
 - eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 4 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Arealüberbauungen werden neu gesammelt in Art. 35+36 geregelt.

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung werden überhohe Erdgeschosse privilegiert. Gewerberäume haben andere Höhenbedürfnisse als Wohnräume. Mit der Privilegierung werden spätere Umnutzungen erleichtert, wenn es wieder verstärkte Nachfrage nach Gewerberäumlichkeiten geben sollte.

Vorschlag: Bonus gilt ab einer lichten Höhe von 4.0 m (in Anlehnung an Art. 36 Abs. 4).

Differenzierte Vorgaben für die Gebäude- und Gesamthöhen je nach Dachform.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 5 4 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bestimmungen \ Zone	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
<i>Bonus bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.1) max. (m³/m²)</i>	-	-	0.16	0.24	0.24	0.29	0.28	0.33
Bonus für überhohe Erdgeschosse ¹⁾ - Lichte Höhe min. 4.0 m (m³/m²)								
Gebäudehöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss								
Gesamthöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss								
<i>Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28 Abs. 3) max. (m)</i>	-	-	-	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Gebäudelänge max. (m) ²⁾	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0
Grundabstand klein min. (m)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Grundabstand gross min. (m)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
-	-	0.16	0.24	0.24	0.29	0.28	0.33
-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2
4.8	8.1 7.5	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
9.8	13.1 12.5	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
-	-	-	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0
5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

¹⁾ Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen

²⁾ Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 7 Abs. 2 BZO

Kurzkommentar

Künftig sollen keine mehrgeschossigen Attikageschosse mehr möglich sein.

Die Höhe wird zur Ermöglichung überhoher Erdgeschosse und in Anlehnung an Besondere Gebäude auf 5 m angehoben.

Der angestrebte Bonus muss mangels genügender Rechtsgrundlage fallen gelassen werden. Eine analoge Vorschrift wurde in Winterthur nicht genehmigt.

In den Wohnzonen mit Gewerbebevorzugung werden überhohe Erdgeschosse privilegiert. Gewerberäume haben andere Höhenbedürfnisse als Wohnräume. Mit der Privilegierung werden spätere Umnutzungen erleichtert, wenn es wieder verstärkte Nachfrage nach Gewerberäumlichkeiten geben sollte.

Gültige Fassung

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar.
3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grundabstand einzuhalten.
4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 2.0 m überragen.

Beantragte neue Fassung

2. **Mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse sind nicht zulässig. Im Übrigen ist die** Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ~~ist~~ innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar.
3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe **5.0 m** nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grundabstand einzuhalten.
4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 2.0 m überragen.
5. **~~Balkone, deren Flächen insgesamt 10 % der zugehörigen Geschossflächen (ohne Aussenwandquerschnitte) nicht übersteigen, werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet. Dies gilt auch für verglaste Balkone, die nicht beheizt werden. Bei grösseren Balkonen, deren anzurechnende Fläche das genannte Mass überschreitet, ist das entsprechende Mehrvolumen an die Baumassenziffer anzurechnen.~~**
6. ~~In den Zonen WG2.4, WG2.9 und WG3.3 sind überhohe Erdgeschosse bis zu einer lichten Höhe von 5.0 m ausnutzungsprivilegiert. Raumvolumen zwischen einer lichten Höhe von 3.0 m bis 5.0 m werden nicht an die Baumasse angerechnet.~~
→ streichen, neu als Bonus in Tabelle Art. 5 integriert

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Obwohl die entsprechende Formulierung früher in anderen Gemeinden ohne weiteres genehmigt worden ist, muss offensichtlich mangels einer genügenden Rechtsgrundlage auf die Ergänzungen in Art. 6 Abs. 1 und 2 verzichtet werden. Die bisherigen Festlegungen der BZO werden unverändert übernommen. Die Absichten werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgenommen und beschrieben.

Art. 5 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet.
2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.

Art. 6 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 4 um höchstens 10 Meter überschreiten.

Redaktionelle Änderung

Art. 6 5 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet. ~~**sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.**~~
2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt. ~~**sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.**~~

Art. 7 6 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 5 4 um höchstens 10.0 m Meter überschreiten.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7 Grundmasse

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen \ Zonen	Gewerbezone G	Industriezonen		
		IA	IB	IC
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	4.0	8.0	5.0	5.0
Gebäudehöhe bei Schrägdächern max. (m)	12.0	20.0	14.0	9.0
Gebäudehöhe bei Flachdächern max. (m)	13.5	22.0	15.5	10.5
Gesamthöhe bei Schrägdächern max. (m)	17.0	25.0	19.0	14.0
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 ²⁾		

Differenzierte Gesamthöhe je nach Dachform.

²⁾ Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 10 BZO.

Art. 8 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 8 7 Grundmasse

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen \ Zonen	Gewerbezone G	Industriezonen		
		IA	IB	IC
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	4.0	8.0	5.0	5.0
Gebäudehöhe max. (m) - bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	12.0	20.0	14.0	9.0
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5
Gesamthöhe max. (m) - bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.0	25.0	19.0	14.0
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 ²⁾		

²⁾ Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 11 BZO.

Art. 9 8 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

Art. 9 Nutzweise

Präzisierung der Zulässigkeit von Hotels in der Gewerbezone.

1. In der Gewerbezone sind stark störende Betriebe nicht zulässig.
2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Einführung von Beschränkungen für verkehrsintensive Einrichtungen und Verkaufsgeschäfte.

Beim Begriff "ständig eingerichtet" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der stark auslegungsbedürftig ist, weshalb darauf verzichtet wird.

3. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen

Redaktionelle Änderung

Beantragte neue Fassung

2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

Art. 10 ~~9~~ Nutzweise

1. In der Gewerbezone sind ~~stark~~ **mässig** störende Betriebe ~~sowie Hotels~~ nicht zulässig. **In der Industriezone sind mässig und stark störende Betriebe zulässig.**
2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe ~~sowie Hotels~~ sind zulässig. **Hotels sind nur in der Gewerbezone zulässig.**
3. **Für verkehrsintensive Einrichtungen, Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen gilt:**
 - a) **Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig.**
 - b) ~~Ständig eingerichtete~~ Verkaufsflächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinneren.
 - c) **Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.**
4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 11 ~~10~~ Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

ein Grenzabstand von mindestens 8 Metern.

ein Grenzabstand von mindestens **8.0 m Metern**.

2.3 Zentrumszonen

2.3 Zentrumszonen

Art. 11 Grundmasse

Art. 12 ~~11~~ Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Wird neu bei Arealüberbauungen geregelt

Differenzierte Gebäudehöhe je nach Dachform.

Differenzierte Gesamthöhe je nach Dachform.

Wird neu bei Arealüberbauungen geregelt

Bestimmungen	Zone	
	ZA	ZB
Baummassenziffer max. (m ³ /m ²)	-	3.5
Bonus bei Arealüberbauungen max. (m ³ /m ²) (vgl. Art. 28.1)	-	0.3
Gebäudehöhe max. (m)	17.5	13.5
Gesamthöhe max. (m)	24.5	20.5
Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.3) max. (m)	4.0	4.0
Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0	5.0

Bestimmungen	Zone	
	ZA	ZB
Baummassenziffer max. (m ³ /m ²)	-	3.5
Bonus bei Arealüberbauungen max. m³/m² (vgl. Art. 28.1)	-	0.3
Gebäudehöhe max. (m)		
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.5	13.5
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5
Gesamthöhe max. (m)		
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	24.5	20.5
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5
Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.3) max. (m)	4.0	4.0
Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0	5.0

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Künftig sollen keine mehrgeschossigen Attikageschosse mehr möglich sein.

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

2. **Mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse sind nicht zulässig. Im Übrigen ist die** Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ~~ist~~ innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

Art. 12 Bauweise

Redaktionelle Änderung

1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 14 Abs. 4 zulässig.
2. Das Bauen auf die Strassengrenze kann verlangt werden, wenn dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Analoge Regelung zur Kernzone (Art. 22 Abs. 2).

3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 13 ~~12~~ Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. ~~16~~ 14 Abs. 4 zulässig.
2. **Es ist ein Strassenabstand von mindestens 6.0 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das** Bauen bis auf die Strassengrenze **zulässig oder** kann verlangt werden, **sofern** ~~wenn~~ dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.0 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 13 Nutzweise

Redaktionelle Änderung

1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 14 ~~13~~ Nutzweise

1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.0 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Analoge Regelung zu verkehrsintensiven Einrichtungen in den Industrie- und Gewerbezonem.

Erhöhung der gestalterischen Anforderungen um dem Charakter des Zentrums zu sichern und weiterzuentwickeln

Entspricht einer redaktionellen Änderung. Durch die Präzisierung werden Unschärfen einer Rundung ausgeschlossen, wie z.B. die rechnerische Rundung von 8.49 m auf 8.0 m.

- 3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.**

Art. 15 — Gestaltung

~~Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Die gute Einordnung ist durch die Bauherrschaft mit geeigneten Mitteln nachvollziehbar darzulegen.~~

**Art. 14 Bestimmungen zum Gestaltungsplan
Zentrum ZB Unterwetzikon**

1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen zu erstellen.
3. Innerhalb eines Abstandes von 8 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als 9 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe.

**Art. 16 14 Bestimmungen zum Gestaltungsplan
Zentrum ZB Unterwetzikon**

1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen zu erstellen.
3. Innerhalb eines Abstandes von **8.0** m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als **9.0** m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe.

Gültige Fassung

4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8 m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen.
5. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.
6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Beantragte neue Fassung

4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von **8.0** m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen.
5. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.
6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

2.4 Kernzonen

Art. 15 Grundsätze und Abweichungen

1. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:
 - a) Kubische Erscheinung (Form, äussere Abmessungen)
 - b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien)
 - c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung)
 - d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien)
 - e) Materialien und Farbe
 - f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
 - g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird.

Ergänzung der Anforderungen an die Stellung.

Redaktionelle Ergänzung

2.4 Kernzonen

Art. 17 ~~15~~ Grundsätze und Abweichungen

1. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:
 - a) Kubische Erscheinung (**Lage**, Form, äussere Abmessungen)
 - b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien)
 - c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung)
 - d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien)
 - e) Materialien und Farbe
 - f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, **Stellung**, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
 - g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. **Dies gilt auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 19 BZO handelt.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 16 Kernzonenpläne

Fassadenfluchten werden aufgehoben.

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen;
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten;
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Art. 17 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

Ergänzung der Voraussetzung für den Umbau oder Ersatz eines Gebäudes.

1. Die im Kernzonenplan mit **Braun** und **Gelb** speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird.
3. Bei den im Kernzonenplan mit **Braun** bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit **Gelb** bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet.

Präzisierung bezüglich der Voraussetzungen für Abweichungen.

Art. 18 ~~16~~ Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen;
- ~~im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten;~~
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Art. 19 ~~17~~ Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

1. Die im Kernzonenplan mit **Braun** und **Gelb** speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung **der Lage, des** Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird.
3. Bei den im Kernzonenplan mit **Braun** bezeichneten Gebäuden **sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen** nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit **Gelb** bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, **sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie **gelb** bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 18 Massvorschriften für Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

Bestimmungen \ Zone	Kernzone		
	KA	KB	KC
Gebäudehöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5
Gesamthöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	-	0.3	0.2
Gebäuelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0
Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	5.0

Ausschluss von übereinander ausgebildeten Attikageschossen

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

Beantragte neue Fassung

4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie **gelb** bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 20 ~~18~~ Massvorschriften für Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

Bestimmungen \ Zone	Kernzone		
	KA	KB	KC
Gebäudehöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5
Gesamthöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	-	0.3	0.2
Gebäuelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0
Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	5.0

2. ~~Mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse sind nicht zulässig. Im Übrigen ist~~ Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

→ Ergänzung nicht nötig, da Flachdach unzulässig; Abweichungen erfordern besonders gute Lösung!

Art. 19 Nutzweise

1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschosssteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen, sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 20 Bauweise und Stellung der Bauten

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.
3. Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.
4. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert und grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % dieser Fläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Präzisierung, dass grundsätzlich der Strassenabstand eingehalten werden muss, aber unter Bedingungen verkleinert werden kann.

Besonders bezeichnete Fassadenfluchten sind nicht mehr vorgesehen.

Anpassung in der Darstellung der Kernzonenpläne. Zudem erfolgt eine Präzisierung, dass einzelne besondere Gebäude zulässig sind. Die Berechnung der Grundfläche, von der 3% überstellbar waren, erwies sich in der Praxis z.T. als schwierig.

Art. 21 ~~19~~ Nutzweise

1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschosssteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen, sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 22 ~~20~~ Bauweise und Stellung der Bauten

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. **Es ist ein Strassenabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das** Das Bauen bis auf die Strassengrenze ~~ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene~~ zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung **erreicht wird entsteht**.
3. ~~Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.~~
3. ~~4.~~ In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert ~~und grün~~ bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. **Einzelne** besondere Gebäude dürfen **in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie nicht mehr als 3 % dieser Fläche bedecken und müssen** sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Art. 21 Dächer

1. Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig.

Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

Begrenzung der Dachaufbauten werden gemäss PBG eingeführt.

2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen.

Ausschluss von unterschiedlichen Dachflächenfenstergrössen pro Dachfläche.

3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

Anpassung ermöglicht grössere Dachflächenfenster bei grossflächigen Solaranlagen.

Ausschluss von Dacheinschnitten.

Art. 23 21 Dächer

1. Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig.

Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten **im Sinne von §-202 des PBG** sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. **Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.**

3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. **Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen.**

4. **Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage zu integrieren.**

5. **Dacheinschnitte sind nicht zulässig.**

Art. 22 Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.

Art. 23 Abbrüche/Renovationen

1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 15

Art. 24 22 Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.

Art. 25 23 Abbrüche/Renovationen

1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. ~~17~~ 15.

Einführung einer neuen Zonenart, damit sich bauliche Veränderungen und Neubauten rücksichtsvoll in die Quartierstrukturen einfügen und die Siedlungsqualität erhalten werden kann.

Regelt die Einordnungsgrundsätze der Quartiererhaltungszonen.

Für alle Quartiererhaltungszonen werden die gebietsspezifischen strukturbildenden Merkmale beschrieben. Diese sind bei baulichen Veränderungen zu beachten.

2.5 Quartiererhaltungszonen

Art. 26 Zweck

Quartiererhaltungszonen bezwecken:

- **die ~~Einhaltung~~ *Wahrung* des jeweiligen Quartiercharakters mit der baulichen und aussenräumlichen Gliederung,**
- **die zeitgemässe Erneuerung und massvolle Ergänzung der Bauten.**

Art. 26a Gestaltung

Veränderungen sind so zu gestalten, dass die prägenden strukturbildenden Merkmale erhalten bleiben. Zu beachten sind insbesondere die Ausrichtung und der architektonische Ausdruck bestehender und neuer Gebäude (Stellung, Form, Proportion, Dimensionen und Dachgestaltung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Art. 26b Gebietsspezifische strukturbildende Merkmale

1. ***Neubühlstrasse: Die zwischen 1941 und 1960 auf einem Hügel entstandene Siedlung ist durch Holzbauten auf einem gemauerten Sockel geprägt. Ihre Qualität liegt in den typologisch einheitlichen Gebäuden mit gleichmässiger Materialisierung und identischer Schrägdachform. Die in offener Bauweise erstellten Einfamilienhäuser verfügen über einen grosszügigen Umschwung. Trotz zahlreichen An- und Umbauten hat das Quartier seine Identität bewahrt.***

- 2. Im Sandbühl: Die in den Jahren 1968/69 erbaute Siedlung zeichnet sich durch eine verschachtelte Hofstruktur und eine klare Formensprache aus. Prägend ist die Kleinteiligkeit der einzelnen, mit Flachdächern versehenen Wohnhäuser in gleichförmiger Volumetrie, Materialisierung und Geschossigkeit. Ein typisches Merkmal ist zudem die vielseitige Durchwegung und Durchgrünung.**
- 3. Mühlebühlstrasse: Das Erscheinungsbild der zwischen 1925 und 1930 erstellten Siedlung ist gekennzeichnet vom Typus zweigeschossiger Arbeiterhäuser mit grosszügigem Umschwung. Prägend ist die homogene Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit traufständigen, identischen Satteldächern. Qualitätvoll sind die Gartenbereiche und der unverwechselbare Strassenraum beidseits der Mühlebühlstrasse.**
- 4. Glärnischweg: Die Siedlung entstand zwischen 1930 und 1944 am Fuss des Guldishoohügels. Ihre Qualität liegt vor allem in der fächerartigen Anordnung der Hauptgebäude sowie in der einheitlichen Körnigkeit der Häuser und Giebelausrichtung der Schrägdächer. Trotz einzelnen Veränderungen ist die gleichartige bauliche Gliederung noch vorhanden. Die offene Bauweise sichert jedem Haus einen grosszügigen Aussenraum und eine hohe Wohnqualität.**
- 5. Ettenhauserstrasse: Die in den Jahren 1974/75 erbaute Siedlung ist ein wichtiger Zeitzeuge der damaligen Entwicklungsvision der „Oberlandstadt“. Eine städtebauliche Besonderheit ist die axial gedrehte Anordnung der Bauten sowie ihre abgetreppte Höhengliederung mit Dachterrassen. Die grosszügigen, parkähnlichen Freiräume mit den inzwischen gross gewachsenen Bäumen ragen als Landschaft in die Siedlung hinein und bilden eine hohe Aussenraumqualität.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Auf die QEZ Strandbadstrasse wird mangels genügender Eignung als Quartiererhaltungszone verzichtet und das Gebiet aus folgenden Gründen in der heutigen W1.6 belassen.

Die Baumassenziffer der bestehenden Häuser beträgt ca. $0.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (zulässig sind $1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$) was einem Ausbaugrad von lediglich 36% entspricht. Zur Erhaltung der Körnigkeit wäre eine deutliche Abzonung erforderlich, was zu einer materiellen Enteignung bzw. einer Entschädigungspflicht führen könnte. Ausserdem dürften die neu erstellten DEFH die zulässige BZ $1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ bereits ausgeschöpft haben.

Eine Reduktion der zulässigen baulichen Dichte und die Erhaltung des Umschwunges müssten indirekt mit einer Beschränkung der Gebäudelänge und einer Freiflächenziffer erreicht werden, womit die Grundmasse der W1.6 (Art. 27) nicht mehr zweckmässig sind.

Die neuen DEFH mit Flachdächern sind in geschlossener Bauweise, die älteren EFH mit Schrägdächern in offener Bauweise erstellt. Eine QEZ über das ganze Gebiet ist mit dieser unterschiedlichen baulichen Gliederung nicht schlüssig begründbar.

~~6.—Strandbadstrasse: Die Siedlung wurde zwischen 1944 und 1953 erstellt und war eine der ersten Wohnstrukturen nördlich des Bahndammes. Ein Grossteil der älteren Bauten entsprach ursprünglich demselben Gebäudetyp. Im Laufe der Jahre wurden einzelne der Gebäude umgebaut. Die Qualität des Ortes liegt in den volumetrisch gleichartigen Hauptbauten mit zahlreichen untergeordneten Nebenbauten. Der Aussenraum ist mit Hecken und stattlichen Solitärbäumen stark durchgrünt und prägt das Bild des Quartieres.~~

→ streichen

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Regelt, dass in den künftigen QEZ weiterhin die Grundmasse der heutigen Zonenzuweisungen gelten.

Beschreibt, in welchen Quartieren eine offene Bauweise zwingend ist.

~~Regelt die Einordnungsgrundsätze der Quartiererhaltungszonen.~~

Art. 27 Grundmasse und Nutzweise

Für die nachstehenden Quartiererhaltungszonen gelten die Grundmasse und Nutzweisen folgender Zonen:

Quartiererhaltungszone	Massgebende Zone für die Vorschriften über die Grundmasse und Nutzweise
• Neubühlstrasse	W1.3 A
• Im Sandbühl • Strandbadstrasse	W1.6
• Mühlebühlstrasse • Glärnischweg • Ettenhauserstrasse	W2.8

Art. 28 Bauweise

In den Quartiererhaltungszonen Neubühlstrasse, ~~Strandbadstrasse~~, Mühlebühlstrasse und Glärnischweg gilt die offene Bauweise. In den übrigen Quartiererhaltungszonen ist die geschlossene Bauweise zulässig.

~~Art. 29 Gestaltung~~

~~Veränderungen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Einheitlichkeit der Bebauung mit zugehöriger Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (geprägt durch Stellung, Form, Proportion, Dimensionen und Dachgestaltung) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.~~

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Massvorschriften

1. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

Sichert die gute Qualität von neuen Bauten bzw. Umbauten in der Zone für öffentliche Bauten.

Regelt analog zur Arealüberbauung, dass neue Überbauungen in energieeffizienter Bauweise erstellt werden.

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Art. 30 24 Massvorschriften

1. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

~~Art. 31 Einordnung~~

~~Neubauten und grössere Umbauten müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Zur Beurteilung werden sinngemäss die Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG angewandt.~~

→ streichen mangels Rechtsgrundlage

~~Art. 32 Energieeffiziente Bauweise~~

~~Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90% des zulässigen Grenzwertes gemäss der kantonalen Wärmedämmvorschrift betragen.~~

→ streichen mangels Rechtsgrundlage

2.6 Erholungszone

Art. 25 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Bestimmungen \ Zone	Erholungszone			
	EA	EB	EC	ED
Gesamthöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*
Grundfläche max. (m ²)	15.0	-	-	*
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*

* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli

2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone.

Art. 25 Nutzweise

1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.
2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig.
3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig.
4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig.

2.7 Erholungszone

Art. 33 ~~25~~ Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Bestimmungen \ Zone	Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE
Gesamthöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*	4.0
Grundfläche max. (m ²)	15.0	-	-	*	-
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*	-

* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli

2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone.

Art. 34 ~~26~~ Nutzweise

1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.
2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig.
3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig.
4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig.

Neuer Zonentyp für das Gebiet Meierwiesen.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Neuer Zonentyp für das Gebiet Meierwiesen.

Im Gebiet Meierwiesen bestehen mehrere Abstimmungsbedürfnisse, die bei der Projektierung berücksichtigt und ausgewiesen werden müssen.

5. In der Erholungszone EE sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Sportanlagen dienen, zulässig.

Art. 34a Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE

In der Erholungszone EE (Gebiet Meierwiesen) sind folgende spezifische Anforderungen zu erfüllen:

- **Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen,**
- **Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone),**
- **Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan.**

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 27 Zulässigkeit, Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.
2. Die Mindestarealfläche beträgt:
 - in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 4'000 m²
 - in den Zonen W2.4, WG 2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 8'000 m²

Senkung der Mindestfläche in allen Zonen.

Art. 28 Bauvorschriften

1. Die Baumassenziffer darf gemäss Art. 4 (bzw. Art. 11) erhöht werden.

Zusammenfassung der Anforderungen in einem gemeinsamen Artikel.

Neu wird der Arealbonus differenziert. Als Basisbonus sind 10% mehr BMZ möglich, wenn die Anforderungen erfüllt werden.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 35 ~~27~~ Zulässigkeit, Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.
2. Die Mindestarealfläche beträgt:
 - in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 4'000-m² **3'000 m²**
 - in den Zonen W2.4, WG 2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 8'000-m² **4'000 m²**

Art. 36 ~~28~~ Bauvorschriften

1. ~~Die Baumassenziffer darf gemäss Art. 4 (bzw. Art. 11) erhöht werden.~~
Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:
 - a) **Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden.**
 - b) **Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.**
 - c) **Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen.**

Kurzkommentar

Werden zudem die Anforderungen des ergänzenden Bonus erfüllt, darf die zonengemässe BMZ um weitere 5% erhöht werden.

Zusammenfassung der Erhöhung der Gebäudehöhen in einem Artikel.

Einführung einer Erleichterung für den Bau überhoher Erdgeschosse. Dadurch kann die Schaffung von Gewerberäumen unterstützt werden.

Gültige Fassung

2. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.
3. Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile ist in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9, WG3.3, ZA und ZB eine Erhöhung der Gebäudehöhe gemäss Art. 4 Abs.1 bzw. Art. 11 Abs. 1 zulässig.

Beantragte neue Fassung

2. **Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn**
 - a) **für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden,**
 - b) **der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt**
 - c) **und ~~wenn~~ Massnahmen zur Verbesserung der ökologischen Qualität wie z.B. die Verwendung von Baustoffen mit einem tiefen Anteil grauer Energie, Recyclingbaustoffen oder einer guten Rückbaufähigkeit getroffen werden.**
3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.
4. ~~Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile ist in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9, WG3.3, ZA und ZB eine~~ **Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe wie folgt gemäss Art. 4 Abs.1 bzw. Art. 11 Abs. 1 zulässig:**
 - a) **In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 16 BZO) gehen vor.**
 - b) **In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 36 Abs. 4 lit. a BZO.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

4. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.
5. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.
6. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.

Beantragte neue Fassung

5. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.
6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.
7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.

Da Terrassenhäuser andere Bedürfnisse und Grössenverhältnisse aufweisen, als herkömmliche Bauten werden besondere Bestimmungen eingeführt.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 37 Zulässigkeit und Bauvorschriften

1. **An Hanglagen der Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B, W1.6, W2.4, WG2.9, W2.8 und WG3.3 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:**
 - **maximal vier Terrassenstufen inklusive Garagen- oder Dachgeschoss in Erscheinung treten,**
 - **die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,**
 - **seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,**
 - **die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,**
 - **in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.**
2. **Bei der terrassierten Bauweise ist in Richtung der Falllinie gemessen eine Gebäudelänge von max. 45.0 m zulässig.**

3.2 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Art. 29 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 30 Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbe- und Industriezonen einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.

Art. 32 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung betragen.

3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Art. ~~38~~ 29 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. ~~39~~ 30 Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

Art. ~~40~~ 31 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbe- und Industriezonen einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.

Art. ~~41~~ 32 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung betragen.

Art. 33 Voraussetzungen

1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. 4'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG

Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht, wenn der Nachweis über Sonderbauvorschriften erfolgen kann.

Redaktionelle Änderungen

2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.

Präzisierung des Bezugsrahmens.

3. Innerhalb des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 42 ~~33~~ Voraussetzungen

1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. 4'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
 - e) ~~Auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans kann verzichtet werden, wenn die erforderlichen Anforderungen gemäss lit a., b. und c. mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt und von der Baubehörde genehmigt sind.~~
→ streichen mangels Rechtsgrundlage
2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung **der Exekutive des Gemeinderates** und der Genehmigung **der zuständigen kantonalen Instanzen des Regierungsrates**.
3. Innerhalb **des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw.** des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 34 Messweise der Grundabstände

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 35 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 Metern.

Art. 36 Abstände von unterirdischen Gebäuden

Unterirdische Gebäude und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 43 34 Messweise der Grundabstände

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten **Hauptwohnseite Gebäudelängsseite**, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 44 35 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gilt **gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m ein Grenzabstand von 3.5 Metern.**

Art. 45 36 Abstände von unterirdischen **Bauten Gebäuden**

Unterirdische **Bauten Gebäude** und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Vergrössert den Spielraum für die Messweise.

Erleichterung für Velo- und Gartenhäuschen sowie Containerhäuschen. Die Erleichterung gilt nur für kleinere besondere Gebäude. Ohne Einschränkung der Höhe würde § 49 Abs. 3 PBG gelten. (4.0 m bzw. 5.0 m bei Schrägdach).

Präzisierung der Bestimmungen.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Art. 37 Gesamtbreite von Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein

In den Kernzonen dürfen Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge entsprechen.

Einführung einer neuen Regelung welche Anforderungen für technisch bedingte Aufbauten gelten.

Der Passus „oder aufgestellte Solaranlagen ist zu streichen. Es bestehen keine entsprechenden Regelungskompetenzen mehr.

Im Sinne einer Verbesserung der Ökologie sind geeignete Flachdächer künftig extensiv zu begrünen.

Art. 38 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Beantragte neue Fassung

Art. 46 ~~37~~ Gesamtbreite von Dachaufbauten

1. Dachaufbauten im Sinne ~~von § 292~~ **des** PBG dürfen **ausser in den Kernzonen** insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.
2. **Technisch bedingte Aufbauten wie Kälte- oder Lüftungsanlagen, oder aufgestellte Solaranlagen müssen auf Flachdächern mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als ~~0.5 m~~ 1.2 m durchstossen, sind sie, ausgenommen in den Gewerbe- und Industriezonen, mit einem Blend- bzw. Schallschutz zu versehen.**

Art. 47 Dachgestaltung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Art. 48 ~~38~~ Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Art. 39 Freilegung von Geschossen

Mit der Regelung zum gestalteten Terrain und zu den Abgrabungen soll verhindert werden, dass Erdgeschosse zu tief im Terrain realisiert werden.

1. Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.
2. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Abweichungen sind neu auch beim halben Gebäudeumfang möglich.

Art. 40 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

Art. 49 ~~39~~ Freilegung von Geschossen

1. **Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.2 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Geländegestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden wie z.B.:**
 - bei steilen Hanglagen
 - wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird
1. ~~Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.~~
2. **Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.**
3. **Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.**
2. ~~Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.~~

Art. 50 ~~40~~ Spiel- und Ruheflächen

1. ~~Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.~~

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

~~Einführung von Ersatzabgaben, falls die Erstellung von ausreichenden Spiel- und Ruheflächen nicht möglich sein sollte. Die Ersatzabgaben werden in einen zweckgebundenen Fonds überführt.~~

~~2. Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung ausreichender Spiel- und Ruheflächen nicht zu, werden Ersatzabgaben eingefordert. Diese sind in einen zweckgebundenen Fonds zur Erstellung von öffentlichen Spiel- und Ruheflächen einzuzahlen. Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt Fr. 100 / m² nicht erstellter Spiel- und Ruhefläche.~~

→ streichen mangels Rechtsgrundlage

Art. 41 Baumschutz

~~Bestimmung ist nicht mehr notwendig, da der Schutz künftig in einer Schutzverordnung erfolgen soll.~~

Die im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

~~Art. 41 Baumschutz~~

~~Die im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.~~

Mit diesem Nachweis wird die haushälterische Bodennutzung unterstützt. Die Anforderung gilt auch in den Quartierhaltungszonen, weil diese heute schon einen Ausbaugrad von 80 % aufweisen. Der Nachweis ist bei Neubauten zu erstellen, bei Um- oder Anbauten kann auf den Nachweis verzichtet werden.

Art. 51 Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte

1. **Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnutzung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnutzung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.**
2. **Der Nachweis ist innerhalb aller Bauzonen zu erbringen, ausser in den Kernzonen, der Zentrumszone A, der Zone für öffentliche Bauten sowie den Wohnzonen W1.3 A und W1.3 B.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Es wird neu in der BZO verankert, dass die Baubehörde ein Fachgremium zur Beurteilung von komplexeren Projekten oder Fragestellungen beiziehen kann.

Mit der Bestimmung über die Naturgefahren wird darauf hingewiesen, dass in bestimmten Gefahrengebieten ggf. Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen. Auskünfte über die Gebiete sind dem GIS ZH zu entnehmen.

Art. 52 Beratendes Fachgremium

Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beiziehen. ~~Die Kosten sind im Sinne des Verursacherprinzips durch die Bauherrschaft zu tragen.~~

Art. 53 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

5. Schlussbestimmungen

Art. 42 Inkrafttreten

1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 6. Februar 1986 samt allen seitherigen Änderungen.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998
Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998

Bei einer Teilrevision muss die Bauordnung nicht ersetzt werden.

Redaktionelle Änderung

Redaktionelle Ergänzung

5. Schlussbestimmungen

Art. ~~42~~ **54** Inkrafttreten

1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 6. Februar 1986 samt allen seitherigen Änderungen.
2. **Die Exekutive** ~~Der Gemeinderat~~ ist berechtigt, **der zuständigen kantonalen Instanz** ~~dem Regierungsrat~~ eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998
Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998

Ergänzungen erlassen durch die Gemeindeversammlungen vom xxx

Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion mit Beschluss Nr. xxx vom xxx

6. Anhang

Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3.2
und Art. 3.3 BZO

