

## Teilrevision der Nutzungsplanung

# Bau- und Zonenordnung

Stand: Überarbeitung nach Anhörung (§ 7 PBG)

### **Darstellung: Gültige Fassung / Neue beantragte Fassung / Anträge der Kommission**

- 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.
- Die Änderungen sind im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV kommentiert
- Die Anträge der Kommission sind **fett unterstrichen** bzw. **fett durchgestrichen**.

**Stand der Bearbeitung: 30. Oktober 2014**

# Inhalt

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

# 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)

# 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)
• <b>Quartiererhaltungszone</b>	<b>QEZ</b>	<b>II</b>	<b>hellbraun</b>

Gültige Fassung

• Gewerbezone	G	III	hellviolett
• Industriezone A	IA	IV	dunkelviolett (A)
• Industriezone B	IB	IV	dunkelviolett (B)
• Industriezone C	IC	IV	dunkelviolett (C)
• Zone für öffentliche Bauten	Oe	*)	grau
• Erholungszone A	EA	*)	dunkelgrün (A)
• Erholungszone B	EB	*)	dunkelgrün (B)
• Erholungszone C	EC	*)	dunkelgrün (C)
• Erholungszone D	ED	*)	dunkelgrün (D)
• Freihaltezone	F	-	hellgrün
• Reservezone	R	-	weiss

\*) ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Beantragte neue Fassung

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

\* ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Anträge Kommission

## 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 / Walfershausen
  - Kernzonenplan Nr. 2  
Robenhausen
  - Kernzonenplan Nr. 3  
Kempten
  - Kernzonenplan Nr. 4  
Müli / Oberkempten
  - 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 –  
Oberkempten
  - Waldabstandslinienplan Nr. 4  
Waldegg – Rigiblick
  - Waldabstandslinienplan Nr. 5  
Schöneich
  - Waldabstandslinienplan Nr. 6  
Morgenhölzli

## 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 / Walfershausen
  - Kernzonenplan Nr. 2  
Robenhausen
  - Kernzonenplan Nr. 3  
Kempten
  - Kernzonenplan Nr. 4  
Müli / Oberkempten
  - 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 –  
Oberkempten
  - Waldabstandslinienplan Nr. 4  
Waldegg – Rigiblick
  - Waldabstandslinienplan Nr. 5  
Schöneich
  - Waldabstandslinienplan Nr. 6  
Morgenhölzli

Gültige Fassung

- 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.
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. 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).**

Anträge Kommission

## Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

## 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. ~~3~~ **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.**

### **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.*

- *Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie zweckmässigen Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz.*

4. ~~Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt, erhöht sich die zulässig 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 Bauungen 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 Gewerbeanteil hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgänger Verbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.*

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 Bahnhofstestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.**

**11. (neu) Über alle Gebiete der Zentrumszone ZA zwischen Spitalstrasse, Pestalozzistrasse und Rapperswilerstrasse ist eine Gestaltungsplanpflicht zu sichern. In diesem Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung aufweisen.**

### **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 **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
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

- Baumbestand Rücksicht nimmt.
4. Für das **Gebiet Mattacker** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt.
5. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

- Rücksicht nimmt.
4. Für das **Gebiet Mattacker** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung 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

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

Konkretisierung: Kat. Nrn. 369 und 6374

**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.*

**Art. 4 Hochhausgebiete / bestehende Hochhäuser**

## 2. Bauzonen

### 2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

#### Art. 4 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

## 2. Bauzonen

### 2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

#### Art. 5 4 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone															
	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	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. (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</i>	-	-	0.16	0.24	0.24	0.29	0.28	0.33	=	=	0.16	0.24	0.24	0.29	0.28	0.33
<b>Bonus für überhohe Erdgeschosse</b> <sup>1)</sup> <b>- Lichte Höhe min. 4.0 m (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>									-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2
Gebäudehöhe max. (m) <b>- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss</b>	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7	4.8	<del>8.1</del> 7.5	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
<b>- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss</b>									7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
Gesamthöhe max. (m) <b>- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss</b>	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7	9.8	<del>13.1</del> 12.5	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
<b>- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss</b>									7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
<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	-	-	-	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Gebäuelänge max. (m) <sup>2)</sup>	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0	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	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	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

<sup>1)</sup> Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen

<sup>2)</sup> Gebäuelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 7 Abs. 2 BZO

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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Bonus bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.1) max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		-	-	0.16	0.24	0.24	0.29	0.28	0.33
<b>Bonus für überhohe Erdgeschosse</b> <sup>3)</sup> <b>Lichte Höhe min. 4.0 m (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)</b>		-	-	-	-	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	-	<b>0.2</b>
Gebäudehöhe max. (m)			Antrag Kommission nicht streichen						
<b>Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss</b>		4.8	<del>8.1</del> <b>7.5</b>	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
<b>Bei Flachdächern ohne Attikageschoss</b>		<b>7.5</b>	<b>10.5</b>	<b>11.4</b>	<b>14.7</b>	<b>11.4</b>	<b>14.7</b>	<b>18.0</b>	<b>18.0</b>
Gesamthöhe max. (m)			Antrag Kommission nicht streichen						
<b>Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss</b>		9.8	<del>13.1</del> <b>12.5</b>	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
<b>Bei Flachdächern ohne Attikageschoss</b>		<b>7.5</b>	<b>10.5</b>	<b>11.4</b>	<b>14.7</b>	<b>11.4</b>	<b>14.7</b>	<b>18.0</b>	<b>18.0</b>
Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28 Abs. 3) max. (m)		-	-	-	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Gebäudelänge max. (m) <sup>4)</sup>		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

<sup>3)</sup> Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen

<sup>4)</sup> Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 7 Abs. 2 BZO

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.

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**

## 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.

## 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:

Zonen Bestimmungen	Gewerbezone	Industriezonen		
	G	IA	IB	IC
Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	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 <sup>2)</sup>		

<sup>2)</sup> Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung 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:

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

<sup>2)</sup> Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung siehe Art. **11** BZO.

### Art. 9 8 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

## Art. 9 Nutzweise

1. In der Gewerbezone sind stark störende Betriebe nicht zulässig.
2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
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 ein Grenzabstand von mindestens 8 Metern.

## 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 m<sup>2</sup> 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 ein Grenzabstand von mindestens ~~8.0~~ **8.0 m Metern.**

## 2.3 Zentrumszonen

### Art. 11 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone	
	ZA	ZB
Baummassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-	3.5
Bonus bei Arealüberbauungen max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) (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

## 2.3 Zentrumszonen

### Art. 12 ~~11~~ Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

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

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

## Art. 12 Bauweise

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

- In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 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.

- 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. 13 ~~12~~ Bauweise

- Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. ~~16~~ ~~14~~ Abs. 4 zulässig.
- 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.
- 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. 14 ~~13~~ Nutzweise

- In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 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.

- 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.

Anträge Kommission

## 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.

## 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.**

## Art. 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. 17 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

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.

## 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.**

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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		-	0.3	0.2
Gebäuelänge max. (m)		50.0	40.0	30.0
Grenzabstand min. (m)		5.0	5.0	5.0

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

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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		-	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 Erdgeschossteilen 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.

Art. 21 ~~19~~ Nutzweise

1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen 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.

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.
3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

## Art. 23 24 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 § 292 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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**

## ~~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. Mühleühlstrasse: 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 Mühleühlstrasse.**
  - 4. Glärnischweg: Die Siedlung entstand zwischen 1930 und 1944 am Fuss des Guldisloohügels. 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.**

- ~~Flachdächern versehenen Wohnhäuser in gleichförmiger Volumetrie, Materialisierung und Geschossigkeit. Ein typisches Merkmal ist zudem die vielseitige Durchwegung und Durchgrünung.~~
- ~~3. Mühleühlstrasse: 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 Mühleühlstrasse.~~
  - ~~4. Glärnischweg: Die Siedlung entstand zwischen 1930 und 1944 am Fuss des Guldisloohügels. 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.~~

- ~~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**

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

**~~Art. 27 Grundmasse und Nutzweise~~**

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

**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. 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.

## 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.

3. **Bei öffentlichen Bauten müssen verwendete Materialien aus verfolgbaren Quellen stammen, welche garantieren, dass bei deren Beschaffung und Herstellung keine Menschenrechte verletzt wurden.**

### ~~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 <sup>2</sup> )	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	E B	EC	E D	<b>EE</b>
Gesamthöhe max. (m)	4.0	4. 0	4.0	*	<b>4.0</b>
Grundfläche max. (m <sup>2</sup> )	15.0	-	-	*	-
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	<b>7</b>
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.

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

**lässig.**

### **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 m<sup>2</sup>
  - in den Zonen W2.4, WG 2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 8'000 m<sup>2</sup>

#### Art. 28 Bauvorschriften

1. Die Baumassenziffer darf gemäss Art. 4 (bzw. Art. 11) erhöht 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-m<sup>2</sup>~~ **3'000 m<sup>2</sup>**
  - in den Zonen W2.4, WG 2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: ~~8'000-m<sup>2</sup>~~ **4'000 m<sup>2</sup>**

#### 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.**
2. **Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn**

2. Die Mindestarealfläche beträgt:

- in den Zonen W2.4, WG 2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: ~~8'000-m<sup>2</sup>~~ **4'000-m<sup>2</sup>**  
**6000 m<sup>2</sup>**

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.

- 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.**

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.

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.

## 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.**

~~• maximal vier Terrassenstufen inklusive Garagen- oder Dachgeschoss in Erscheinung treten,~~

~~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- erleichterung WG2.9 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. ~~29~~ **38** 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~~ **39** Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

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

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.

### Art. ~~32~~ **41** 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 m<sup>2</sup>
  - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
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.
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 m<sup>2</sup>
  - 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. ~~34~~ **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. ~~35~~ **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. ~~36~~ **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.

**Art. 37** Gesamtbreite von Dachaufbauten

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

**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~~, 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 begehbbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.*

**Art. 38** Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

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

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

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

## Art. 39 Freilegung von Geschossen

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.

## 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 Gebäudeumfangs 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.~~

~~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 / m<sup>2</sup> nicht erstellter Spiel- und Ruhefläche.~~

**→ streichen mangels Rechtsgrundlage**

## Art. 41 Baumschutz

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.~~

## **Art. 51 Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte**

1. **Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung 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.**

## ~~Art. 51 — Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte~~

- ~~1. Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung 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.~~

### **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 Sachwert-  
risiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenab-  
fluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der  
Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Ob-  
jektschutzmassnahmen 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

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. ~~54~~ 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. **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

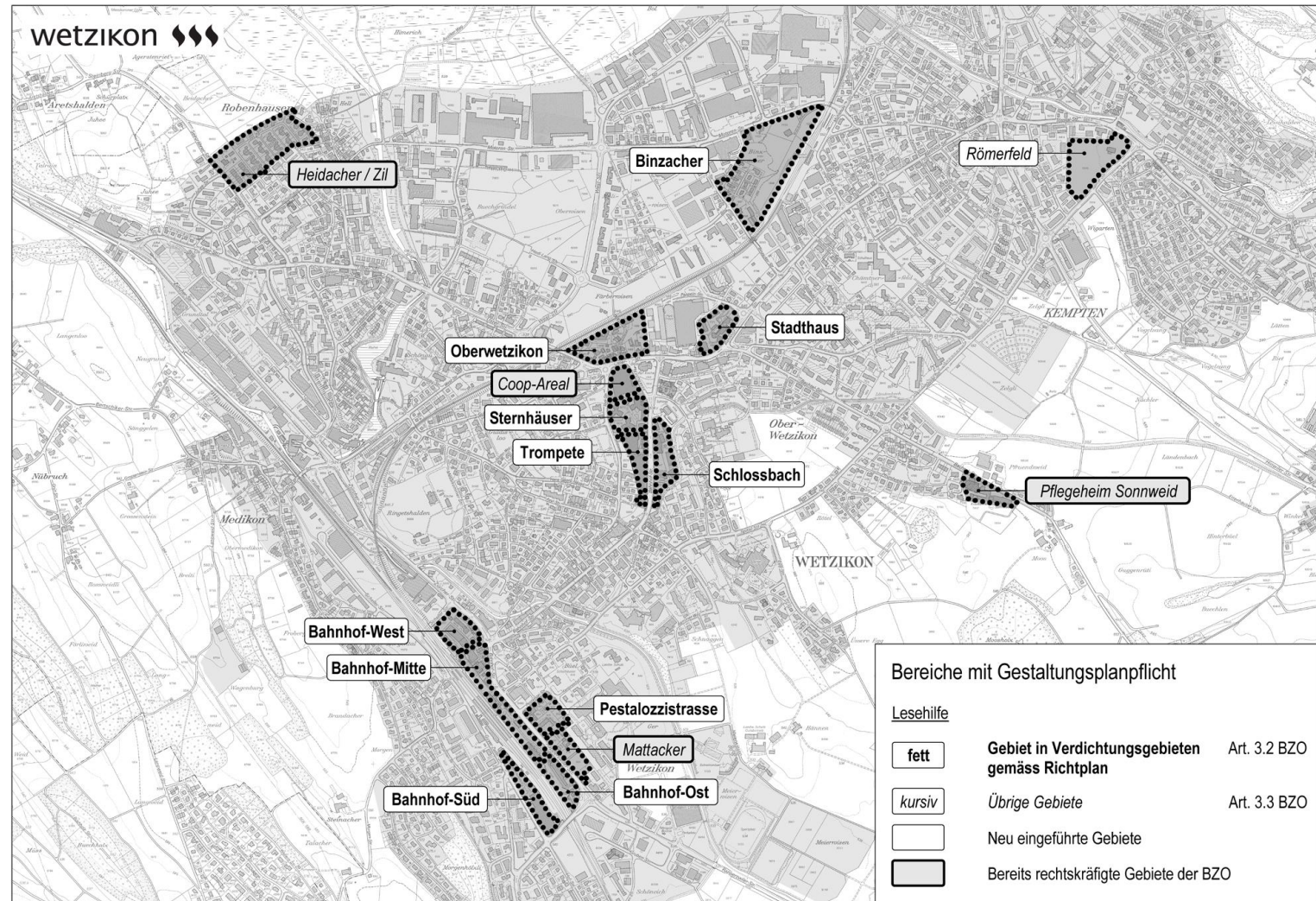
Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998

**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



**Vgl. Antrag der Kommission, S. 12 der Synopse, Art. 3.3., Ziff. 7. Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt. Konkretisierung: Kat. Nrn. 369 und 6374.**

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Anträge Kommission

## Anträge der Kommission zum Zonenplan und zu den Kernzonenplänen

### Zonenplan 1:5'000

Spickel SBB (Dreieck Unterwerk SBB) zwischen den beiden Bahnlinie (Schöneich/Schwändi) von IB in Landwirtschaftszone L

### Zonenplan 1:5'000

Die Freihaltezone hinter der Zürcherstrasse 35 bei der AWESO ist als Industriezone A zu belassen. Kat. Nr. 6270

### Kernzonenplan 2

Bei folgenden Gebäude ist nach Art. 19 der Schutz aufzuheben (von braun zu weiss): Schulhausstrasse 23/25 GVZ-Nr. 5185