wetzikon

Fachkommission I

Antrag der Fachkommission I

25.06.08 Teilrevision BZO zur IVHB

Die Fachkommission I beantragt dem Parlament:

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gemäss Synopse der Fachkommission I.
3. Kenntnisnahme des Erläuternden Berichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).

Begründung

Der Stadtrat erklärt, dass die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriff (IVHB) zum Ziel hat, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Obwohl der Kanton Zürich dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten ist, hat er die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. September 2015 bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) vom 11. Mai 2016 weitgehend übernommen. Diese Änderungen traten am 1. März 2017 in Kraft, werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst durch die Harmonisierung der kommunalen Bau- und Zonenordnung wirksam.

Der Stadtrat führt aus, dass zur Umsetzung der IVHB respektive der neuen Baubegriffe gemäss PBG einige Baubegriffe und Regelungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wetzikon angepasst werden müssen. Dabei hat der Stadtrat das Ziel verfolgt, mit der vorliegenden Teilrevision möglichst wenige materielle Veränderungen gegenüber der geltenden BZO zu bewirken. Die Einführung der meisten Begriffe lässt sich sodann ohne grössere materielle Änderung vollziehen. Allerdings gibt es einige Baubegriffe und Messweisen, bei denen sich materielle Änderungen nicht vermeiden lassen und auf flankierende Massnahmen seitens des Stadtrats verzichtet wird:

- Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bisher am höchsten Punkt (Dachhaut) gemessen. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden hingegen neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (tragende Konstruktion) gemessen, sodass daraus um 50 cm höhere Gebäude resultieren können. Der Hintergrund dieser Änderung ist die Ermöglichung von energetischen Dachsanierungen.
- Mit der Begriffsänderung bei vorspringenden Gebäudeteilen können neu z.B. Erker, Vordächer, Balkone oder Aussentreppen deutlich grösser werden. Da hier flankierende Massnahmen ebenfalls zu grösseren, materiellen Veränderungen führen würden, hat der Stadtrat entschieden, die neue Messweise ohne flankierende Massnahmen umzusetzen.
- Mit der neuen Regelung zur Berechnung der Baumassenziffer werden bei Gebäuden mehr Volumen realisiert werden können, als dies mit der geltenden BZO der Fall ist. Grund dafür ist, dass offene Gebäudeteile wie Balkone oder Witterungsbereiche neu nicht mehr dem Volumen angerechnet werden. Die neue Messweise wird hier ohne flankierende Massnahmen übernommen, da das Mass der erforderlichen Reduktion nur mit grossem Aufwand möglich wäre und auch dann materielle Änderungen nicht ausgeschlossen werden könnten.

Neben den Anpassungen zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messwesen hat der Stadtrat einen neuen Grundsatzartikel zur Reduktion der Lichtemissionen aufgenommen, der sich an den Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt (BAFU) orientiert. Auslöser für diese Änderung ist das Postulat 20.03.12 "Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon".

Weiter erklärt der Stadtrat, dass er mit der vorliegenden Teilrevision ursprünglich auch die Themen Energie und Fernwärme – namentlich die Einführung einer generellen Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz – adressieren wollte. Da allerdings das Angebot aus Sicht des Stadtrats genügend attraktiv ist und die Fernwärme nicht das gesamte Siedlungsgebiet bedienen kann, hat er nun auf die Einführung einer generellen Anschlusspflicht verzichtet. Der Stadtrat beantragt dem Parlament, die vorgeschlagene Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu genehmigen.

Die Fachkommission I (FK I) hat sich das Geschäft vorstellen lassen und offene Fragen mit dem Stadtrat und der Verwaltung klären können. Die Harmonisierung der Baubegriffe und Messwesen ist aus Sicht der FK I nachvollziehbar und sinnvoll. Die Teilrevision wird – abgesehen von einer möglichen Verdichtung in den Zentrumszonen – zu keinen wesentlichen Veränderungen führen.

In Bezug auf den neuen Artikel zur Reduktion der Lichtemissionen hält die FK I fest, dass es sich lediglich um einen Grundsatzartikel handelt. Eine konkretere, zeitliche Regulierung von Lichtemissionen ist seitens des Stadtrats in der Totalrevision der kommunalen Polizeiverordnung geplant. Während sich die BZO-Teilrevision auf neue Baubewilligungen beschränkt, gilt die Polizeiverordnung auch für bestehende Bauten. Die FK I begrüsst die Reduktion der Lichtemissionen und wünscht sich durch die Stadt dereinst eine konsequente Durchsetzung der Vorgaben.

Den Verzicht auf die Einführung einer generellen Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz in der vorliegenden Teilrevision nimmt die FK I zur Kenntnis. Wie der Stadtrat gegenüber der FK I in Aussicht gestellt hat, wird er eine allfällige Einführung – je nach neuen Erkenntnissen – bei der anstehenden Totalrevision der BZO erneut prüfen.

Die FK I unterstützt die BZO-Teilrevision gemäss Antrag des Stadtrats, hat darin allerdings einige formale und legistische Unzulänglichkeiten festgestellt. Einerseits handelt es sich vorliegend lediglich um eine Teil- statt Totalrevision, sodass die Nummerierung der bestehenden Artikel nicht verändert werden soll. Anderseits sind die Schlussbestimmungen unvollständig und nicht kohärent, sodass der FK I eine mit der Verwaltung abgesprochene Bereinigung als angebracht erscheint. So sollen die Punkte 4 und 5 aus dem Dispositiv des Antrags des Stadtrats neu in der BZO selbst festgehalten werden und die bisherige Auflistung der BZO-Änderungen soll übersichtlicher und präziser ausgestaltet werden.

In der nachfolgenden Synopse wird der Antrag der FK I dem Antrag des Stadtrats (nBZO) und der bisherigen Bau- und Zonenordnung (aBZO) gegenübergestellt. **Die Fachkommission I beantragt dem Parlament, die BZO gemäss dem Antrag der FK I zu revidieren.**

Geltende Bau- und Zonenordnung (aBZO)	Antrag des Stadtrats (nBZO) Änderungen gegenüber aBZO rot)	Antrag der FK I (Änderungen gegenüber nBZO blau)
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: …	**Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen** Das ~~Gemeindegebiet~~ Stadtgebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt: …	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 2 Massgebende Pläne … 4. Die gemäss Absatz 1 bis 3 rechtsgültigen Pläne liegen in der Abteilung Bau und Planung 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. …	**Art. 2 Massgebende Pläne** … 4. Die gemäss Absatz 1 bis 3 rechtsgültigen Pläne liegen ~~in der Abteilung Bau und Planung~~ bei der Stadt Wetzikon 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. …	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht 1. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungplan aufzustellen. …	**Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht** 1. Für die im ~~Plan~~ Zonenplan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungplan aufzustellen. …	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser … 2. Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m.	**Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser** … 2. Die zulässige ~~grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten~~ giebelseitige Fassadenhöhe beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m.	*Keine Änderung gegenüber nBZO*

3. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.
…

3. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die ~~Gesamthöhe~~ giebelseitige Fassadenhöhe darf jedoch nicht erhöht werden.
…

2 Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 8 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Zone / Bestimmungen	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
Bonus für überhohe Erdgeschosse (m^3/m^2), lichte Höhe min. 4.0 m [1]	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2
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	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
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	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
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

[1] Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen

[2] Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 10 Abs. 2 BZO

Art. 8 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Zone / Bestimmungen	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~~ Klein- und Anbauten max. (m^3/m^2)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Bonus für überhohe Erdgeschosse (m^3/m^2), lichte Höhe min. 4.0 m [1]	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2
~~Gebäudehöhe max. (m)~~ ~~- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~ Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
~~- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~	~~7.5~~	~~10.5~~	~~11.4~~	~~14.7~~	~~11.4~~	~~14.7~~	~~18.0~~	~~18.0~~
~~Gesamthöhe max. (m)~~ ~~- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~ Giebelseitige Fassadenhöhe [2] max. (m)	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
~~- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~ Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
Gebäudelänge max. (m) ~~[2]~~ [3]	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0
~~Grundabstand~~ Grenzabstand klein min. (m)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
~~Grundabstand~~ Grenzabstand gross min. (m)	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] Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen
~~[2]~~ [3] Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 10 Abs. 2 BZO

Keine Änderung gegenüber nBZO

<table>
<tr>
<td>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 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.</td>
<td>2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach- bzw. Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen ~~Gebäude- und Gesamthöhe~~ Fassadenhöhen frei wählbar.
3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren ~~grösste Höhe~~ giebelseitige Fassadenhöhe 5.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine ~~Grundabstand~~ Grenzabstand einzuhalten.
4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte ~~Aufbauten~~ Dachaufbauten dürfen die zulässige ~~Gesamthöhe~~ Fassadenhöhe um max. 2.0 m überragen.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Art. 9 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.
…</td>
<td>Art. 9 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~~ der zulässigen Baumassenziffer für Hauptbauten gestattet.
…</td>
<td>Keine Änderung gegenüber nBZO</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="3">2.2 Gewerbe- und Industriezonen</td>
</tr>
<tr>
<td>Art. 11 Grundmasse
In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:
<table>
<tr><th>Zone / Bestimmungen</th><th>Gewerbezone</th><th colspan="3">Industriezone</th></tr>
<tr><td></td><td>G</td><td>IA</td><td>IB</td><td>IC</td></tr>
<tr><td>Baumassenziffer max. (m^3/m^2)</td><td>4.0</td><td>8.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe max. (m)
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss</td><td>12.0</td><td>20.0</td><td>14.0</td><td>9.0</td></tr>
<tr><td>- bei Flachdächern ohne Attikageschoss</td><td>13.5</td><td>22.0</td><td>15.5</td><td>10.5</td></tr>
<tr><td>Gesamthöhe max. (m)
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss</td><td>17.0</td><td>25.0</td><td>19.0</td><td>14.0</td></tr>
</table></td>
<td>Art. 11 Grundmasse
In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:
<table>
<tr><th>Zone / Bestimmungen</th><th>Gewerbezone</th><th colspan="3">Industriezone</th></tr>
<tr><td></td><td>G</td><td>IA</td><td>IB</td><td>IC</td></tr>
<tr><td>Baumassenziffer max. (m^3/m^2)</td><td>4.0</td><td>8.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr>
<tr><td>~~Gebäudehöhe max. (m)~~
~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)</td><td>12.0</td><td>20.0</td><td>14.0</td><td>9.0</td></tr>
<tr><td>~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~</td><td>~~13.5~~</td><td>~~22.0~~</td><td>~~15.5~~</td><td>~~10.5~~</td></tr>
<tr><td>~~Gesamthöhe max. (m)~~
~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) [4)]</td><td>17.0</td><td>25.0</td><td>19.0</td><td>14.0</td></tr>
</table></td>
<td>Art. 11 Grundmasse
In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:
<table>
<tr><th>Zone / Bestimmungen</th><th>Gewerbezone</th><th colspan="3">Industriezone</th></tr>
<tr><td></td><td>G</td><td>IA</td><td>IB</td><td>IC</td></tr>
<tr><td>Baumassenziffer max. (m^3/m^2)</td><td>4.0</td><td>8.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr>
<tr><td>~~Gebäudehöhe max. (m)~~
~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)</td><td>12.0</td><td>20.0</td><td>14.0</td><td>9.0</td></tr>
<tr><td>~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~</td><td>~~13.5~~</td><td>~~22.0~~</td><td>~~15.5~~</td><td>~~10.5~~</td></tr>
<tr><td>~~Gesamthöhe max. (m)~~
~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) [4)]</td><td>17.0</td><td>25.0</td><td>19.0</td><td>14.0</td></tr>
</table></td>
</tr>
</table>

- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 [3]		

[3] Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.

~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~ Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	13.5	22.0	15.5	10.5
~~Grundabstand~~ Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0 [3]		

[3] ~~Grundabstand~~ Grenzabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.
[4] Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.

~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~ Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	13.5	22.0	15.5	10.5
~~Grundabstand~~ Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0 ~~[3]~~ [5]		

[4] Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.
~~[3]~~ [5] ~~Grundabstand~~ Grenzabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.
~~[4] Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.~~

Art. 12 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

Art. 12 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Die ~~Gesamtlänge~~ Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Keine Änderung gegenüber nBZO

2.3 Zentrumszonen

Art. 15 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen / Zone	ZA	ZB
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)		3.5
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
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0

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

Art. 15 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen / Zone	ZA	ZB
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)		3.5
~~Gebäudehöhe max. (m)~~ ~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~ Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	17.5	13.5
~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~	~~21.5~~	~~17.5~~
~~Gesamthöhe max. (m)~~ ~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~ Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) [1]	24.5	20.5
~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~ Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	21.5	17.5
~~Grundabstand~~ Allseitiger Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0

[1] Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.

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

Art. 15 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen / Zone	ZA	ZB
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)		3.5
~~Gebäudehöhe max. (m)~~ ~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~ Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	17.5	13.5
~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~	~~21.5~~	~~17.5~~
~~Gesamthöhe max. (m)~~ ~~- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss~~ Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) ~~[1]~~ [6]	24.5	20.5
~~- bei Flachdächern ohne Attikageschoss~~ Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	21.5	17.5
~~Grundabstand~~ Allseitiger Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0

~~[1]~~ [6] Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.

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

Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon

...

Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon

...

Keine Änderung gegenüber nBZO

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. …	2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche~~n~~ zu erstellen. 3. Innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die ~~Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 9.0 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe. …	
2.4 Kernzonen		
Art. 19 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, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)	**Art. 19 Grundsätze und Abweichungen** 1. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im ~~ganzen~~ 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 den 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~~ Dachvorsprünge, Durchbrüche, Materialien) e) Materialien und Farbe f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)	*Keine Änderung gegenüber nBZO*

<table>
<tr>
<td>g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
…</td>
<td>g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
…</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Art. 22 Massvorschriften für Neubauten
1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:
<table>
<tr><th rowspan="2">Zone
Bestimmungen</th><th colspan="3">Kernzone</th></tr>
<tr><th>KA</th><th>KB</th><th>KC</th></tr>
<tr><td>Gebäudehöhe max. (m)</td><td>13.5</td><td>10.5</td><td>7.5</td></tr>
<tr><td>Gesamthöhe max. (m)</td><td>20.5</td><td>17.5</td><td>13.5</td></tr>
<tr><td>Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m^3/m^2)</td><td>-</td><td>3.5</td><td>1.6</td></tr>
<tr><td>Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m^3/m^2)</td><td>-</td><td>0.3</td><td>0.2</td></tr>
<tr><td>Gebäudelänger max. (m)</td><td>50.0</td><td>40.0</td><td>30.0</td></tr>
<tr><td>Grenzabstand min. (m)</td><td>5.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr>
</table>
2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.</td>
<td>Art. 22 Massvorschriften für Neubauten
1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:
<table>
<tr><th rowspan="2">Zone
Bestimmungen</th><th colspan="3">Kernzone</th></tr>
<tr><th>KA</th><th>KB</th><th>KC</th></tr>
<tr><td>~~Gebäudehöhe max. (m)~~
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)</td><td>13.5</td><td>10.5</td><td>7.5</td></tr>
<tr><td>~~Gesamthöhe max. (m)~~
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)</td><td>20.5</td><td>17.5</td><td>13.5</td></tr>
<tr><td>Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m^3/m^2)</td><td>-</td><td>3.5</td><td>1.6</td></tr>
<tr><td>Baumassenziffer für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten max. (m^3/m^2)</td><td>-</td><td>0.3</td><td>0.2</td></tr>
<tr><td>Gebäudelänger max. (m)</td><td>50.0</td><td>40.0</td><td>30.0</td></tr>
<tr><td>Grenzabstand min. (m)</td><td>5.0</td><td>5.0</td><td>5.0</td></tr>
</table>
2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen ~~Gebäude- und Gesamthöhen~~ Fassadenhöhen frei wählbar.</td>
<td>Keine Änderung gegenüber nBZO</td>
</tr>
<tr>
<td>Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten und Anlagen
…
3. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Einzelne besondere Gebäude dürfen in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.</td>
<td>Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten und Anlagen
…
3. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Einzelne ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten dürfen in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.</td>
<td>Keine Änderung gegenüber nBZO</td>
</tr>
<tr>
<td>Art. 27 Abbrüche / Renovationen
…
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 19.</td>
<td>Art. 27 Abbrüche / Renovationen
…
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 19 BZO.</td>
<td>Keine Änderung gegenüber nBZO</td>
</tr>
<tr>
<td>2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td>
<td>~~2.6~~ 2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td>
<td>Keine Änderung gegenüber nBZO</td>
</tr>
</table>

2.7 Erholungszone

Art. 29 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Zone / Bestimmungen	Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE
Gebäudehöhe 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.

~~2.7~~ 2.6 Erholungszone

Art. 29 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Zone / Bestimmungen	Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE
~~Gebäudehöhe max. (m)~~ Traufseitige Fassadenhöhe 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~~ Grenzabstände jener Zone.

Keine Änderung gegenüber nBZO

Art. 29 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone / Bestimmungen	Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE
~~Gebäudehöhe max. (m)~~ Traufseitige Fassadenhöhe 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~~ Grenzabstände jener Zone.

3 Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 33 Bauvorschriften

…

4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe wie folgt 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. 18 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

Art. 33 Bauvorschriften

…

4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen wie folgt zulässig:
   a) In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die ~~Gebäudehöhe und die Gesamthöhe~~ trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor.
   b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein

Keine Änderung gegenüber nBZO

erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO. 5. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt. … 7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.	überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO. 5. Die ~~Gesamtlänge~~ Gebäudelänge ist nicht beschränkt. … 7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen ~~Abstände~~ Grenzabstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.	
3.2 Terrassenhäuser		
Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften 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: a) die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten, b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen, c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt, d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.	**Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften** 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: a) die Bauten eine ~~Gebäudehöhe~~ traufseitige Fassadenhöhe von 7.5 m nicht überschreiten, b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrain liegen, c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt, d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 35 Geltungsbereich Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.	**Art. 35 Geltungsbereich** Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 39 Voraussetzungen 1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen	**Art. 39 Voraussetzungen** 1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen	*Keine Änderung gegenüber nBZO*

b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) Massgebende Grundfläche min. 4´000 m^2 d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG …	b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) ~~Massgebende Grundfläche~~ Anrechenbare Grundstücksfläche min. 4´000 m^2 d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG …	
4. Ergänzende Bauvorschriften		
Art. 40 Messweise der Grundabstände Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.	**Art. 40 Messweise der ~~Grundabstände~~ Grenzabstände** Der grosse ~~Grundabstand~~ Grenzabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine ~~Grundabstand~~ Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 41 Besondere Gebäude Für besondere Gebäude gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.	**Art. 41 ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten** Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 42 Abstände von unterirdischen Bauten Unterirdische Bauten 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. 42 Abstände von unterirdischen Bauten** Unterirdische Bauten und ~~solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen,~~ Unterniveaubauten, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.	**Art. 42 Abstände von unterirdischen Bauten** Unterirdische Bauten und ~~solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen,~~ Unterniveaubauten~~,~~ haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.
Art. 43 Dachaufbauten … 2. Technisch bedingte Aufbauten wie Kälte- oder Lüftungsanlagen müssen auf Flachdächern mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche	**Art. 43 Dachaufbauten** … 2. Technisch bedingte ~~Aufbauten~~ Dachaufbauten wie Kälte- oder Lüftungsanlagen müssen auf Flachdächern mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die	*Keine Änderung gegenüber nBZO*

durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie, ausgenommen in den Gewerbe- und Industriezonen, mit einem Blend- bzw. Schallschutz zu versehen.	Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie, ausgenommen in den Gewerbe- und Industriezonen, mit einem Blend- bzw. Schallschutz zu versehen.	
Art. 45 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	**Art. 45 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien** Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe nicht zu beachten.	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 46 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 2. Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. …	**Art. 46 Freilegung von Geschossen** 1. Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das ~~gewachsene~~ massgebende 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 2. Abgrabungen des ~~gewachsenen~~ massgebenden Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Bis auf das massgebende Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile sind an den Gebäudeumfang anzurechnen. …	*Keine Änderung gegenüber nBZO*
Art. 49a Mehrwertausgleich 1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. …	**Art. ~~49a~~ 50 Mehrwertausgleich** 1. Auf Planungsvorteile~~n~~, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. …	**Art. ~~49a~~ ~~50~~ 49a Mehrwertausgleich** 1. Auf Planungsvorteile~~n~~, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. …

	Art. 51 Lichtemissionen (neu) Lichtemissionen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.	**Art. ~~51~~ 49b Lichtemissionen (neu)** Lichtemissionen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
5. Schlussbestimmungen		
Art. 50 Inkrafttreten Die vom Grossen Gemeinderat am 15. und 18. Dezember 2014 festgesetzte Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998 Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998 Ergänzungen am 15. und 18. Dezember 2014 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion Ergänzungen am 3. Oktober 2022 durch das Parlament festgesetzt Ergänzung genehmigt durch die Baudirektion	**Art. ~~50~~ 52 Inkrafttreten** Die vom Grossen Gemeinderat am 15. und 18. Dezember 2014 festgesetzte Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. ***Antrag des Stadtrats gemäss Dispositiv*** *Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:* *5. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.* Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998 Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998 Ergänzungen am 15. und 18. Dezember 2014 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion Ergänzungen am 3. Oktober 2022 durch das Parlament festgesetzt Ergänzung genehmigt durch die Baudirektion	**Art. ~~50~~ ~~52~~ 50 Inkrafttreten** 1. ~~Die vom Grossen Gemeinderat am 15. und 18. Dezember 2014 festgesetzte~~ Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. 2. Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen. ~~Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998~~ ~~Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998~~ ~~Ergänzungen am 15. und 18. Dezember 2014 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt~~ ~~Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion~~ ~~Ergänzungen am 3. Oktober 2022 durch das Parlament festgesetzt~~ ~~Ergänzung genehmigt durch die Baudirektion~~

	Ergänzungen am … *(Datum Parlamentsbeschluss)* durch das Parlament festgesetzt Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion.	~~Ergänzungen am … *(Datum Parlamentsbeschluss)* durch das Parlament festgesetzt~~ ~~Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion.~~ **Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung** Totalrevision der Bau- und Zonenordnung: Festsetzung durch Gemeindeversammlung: 23. März 1998 Genehmigung durch Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981: 2. September 1998 Teilrevision zur Festsetzung der Inhalte der kommunalen Richtplanung: Festsetzung durch Grossen Gemeinderat: 15. und 18. Dezember 2014 Genehmigung durch Baudirektion: 21. Juli 2015 Inkraftsetzung: 8. August 2015 Teilrevision zum kommunalen Mehrwertausgleich: Festsetzung durch Parlament: 3. Oktober 2022 Genehmigung durch Baudirektion: 20. April 2023 Inkraftsetzung: 1. Juli 2023 Teilrevision zur Harmonisierung der Baubegriffe und zu Lichtemissionen: Festsetzung durch Parlament: ... *(Datum Parlamentsbeschluss)* Genehmigung durch Baudirektion: ... *(Datum Genehmigung)* Inkraftsetzung: ... *(Datum Inkraftsetzung)*

Wetzikon, 2. Oktober 2025

Fachkommission I

Kaspar Spörri	Raphael Wälter
Vizepräsident	Parlamentsschreiber