



Kanton Zürich
Gemeinde Wettswil am Albis

Fassung für die öffentliche Auf-
lage, Anhörung und Vorprüfung

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung festgesetzt am
Namens der Stimmbevölkerung:

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Erlass	4	Art. 20 Nutzweise	15
		Art. 21 Bauweise	15
		Art. 22 Dachgestaltung	16
1. Zonenvorschriften	5		
Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	5		
Art. 2 Massgebende Pläne	6	2.4 Zone für öffentliche Bauten	16
Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen	6	Art. 23 Massvorschriften	16
		2.5 Erholungszone	16
2. Zonenvorschriften	7	Art. 24a Erholungszone Ättenberg	16
2.1 Kernzone	7	Art. 24b Erholungszone Moos	17
Art. 3 Erhaltenswerte Gebäude	7		
Art. 4 Nutzweise	7	3. Besondere Institute	18
Art. 5 Neubauten	8	Art. 25 Pflicht zum Gestaltungsplan	18
Art. 6 Stellung der Gebäude	8	Art. 26 Aussichtsschutz	19
Art. 7 Grenzbau	9		
Art. 8 Dächer von Hauptbauten	9	4. Ergänzende Bauvorschriften	19
Art. 9 Dächer von Anbauten und von Klein- und Anbauten	9	Art. 27 Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe	19
Art. 10 Dachaufbauten und Dachgestaltung	9	Art. 28 Fahrzeugabstellplätze	19
Art. 11 Gestaltung der Gebäude	10	Art. 29 Dachbegrünung	20
Art. 12 Umgebungsgestaltung	10	Art. 30 Umgebungsgestaltung	20
Art. 13 Aussenrenovationen	11	Art. 28 Gestaltung der Bauten	21
		Art. 31 Abstellflächen	21
2.2 Wohnzonen	11	Art. 30 Aussenrenovationen	22
Art. 14 Grundmasse	11	Art. 32 Hochwasserschutz	22
Art. 15 Messweisen	12	Art. 33 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts	22
Art. 16 Nutzweise	13		
Art. 17 Geschlossene Bauweise	13		
Art. 18 Dachgestaltung	13		
2.3 Gewerbezone	14		
Art. 19 Grundmasse	14		
Art. 19 Grünfläche	14		

<p>Links: Gültige BZO Stand Juni 1995</p>	<p>Mitte: Neue BZO Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / durchgestrichen = Aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Kommentarspalte</i></p>
---	---	---

Auftraggeberin

Gemeinde Wettswil am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Nadja Colombini

Gültige Fassung

Neue Fassung

Kommentar

Erlass

Die Gemeinde Wettswil a.A. erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. September 1991, und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Erlass

Die Gemeinde Wettswil a.A. erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. September 1991, und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenvorschriften

Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in nachfolgende Zonen mit entsprechenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Empfindlichkeitsstufe
Kernzone	K	braun	III
Eingeschossige Wohnzone	W1	hellgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	goldgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	orange	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	rot	II
Gewerbezone	G	violett	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II
Freihaltezone	F	hellgrün	III
Reservezone	R	weiss	-

1. Zonenvorschriften

Art. 1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in nachfolgende Zonen mit entsprechenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

Zone	Abkürzung	Farbe im Zonenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)
Kernzone	K	braun	III
Eingeschossige Wohnzone	W1	hellgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	goldgelb	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	orange	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	rot	II
Gewerbezone	G	violett	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	grau	II
Freihaltezone	F	hellgrün	III
Reservezone	R	weiss	-

Bezeichnung der Zonenfarbe kann in der BZO weggelassen werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 2 Massgebende Pläne	Art. 2 Massgebende Pläne	
1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Mst. 1:5000 massgebend.	<i>Keine Änderung</i>	
2 Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Mst. 1:2500.	<i>Keine Änderung</i>	
3 Für Waldabstandslinien und Aussichtsschutz gelten die entsprechenden Spezialpläne.	<i>Keine Änderung</i>	
4 Die rechtsgültigen Pläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.	<i>Keine Änderung</i>	
Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen	Art. 2a Ausgleich von Planungsvorteilen	
1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	<i>Keine Änderung</i>	<i>Die Stimmbevölkerung hat an der Urnenabstimmung vom xx auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet. Der entsprechende Passus befindet sich im Genehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision.</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>2. Zonenvorschriften</p>	<p>2. Zonenvorschriften</p>	
<p>2.1 Kernzone</p>	<p>2.1 Kernzone</p>	
<p>Art. 3 Erhaltenswerte Gebäude</p>	<p>Art. 3 Erhaltenswerte Gebäude</p>	
<p>1 Beim Umbau und beim Ersatz der im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind die Stellung des Gebäudes, das bestehende Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild zu erhalten. Abweichungen davon sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind, oder wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert.</p>	<p>1 Beim Umbau und beim Ersatz der im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude sind die Stellung des Gebäudes und das bestehende Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild zu erhalten. Abweichungen davon sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften für Neubauten zulässig, wenn sie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich und mit dem Ortsbild vereinbar sind, oder wenn die Verkehrssicherheit dies erfordert.</p>	<p><i>Auf die Rekonstruktionspflicht (Erhalt Erscheinungsbild) wird verzichtet, da dies nicht mehr zeitgemäss ist.</i></p>
<p>2 Anbauten an solche Gebäude sind im Rahmen der Bestimmungen für Neubauten zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>	
<p>Art. 4 Nutzweise</p>	<p>Art. 4 Nutzweise</p>	
<p>1 In der Kernzone sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p>1 In der Kernzone Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung</i></p>
<p>2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	<p>2 — Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	<p><i>Siehe Art. 1 und Zonenplan</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>Art. 5 Neubauten</p>	<p>Art. 5 Neubauten</p>	
<p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse max. 2 • Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2 • anrechenbare Untergeschosse max. 1 • Gebäudehöhe max. 9.00 m • Gebäudelänge max. 30.00 m • Grundabstand min. 5.00 m 	<p>1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollgeschosse max. 3 • Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2 • anrechenbare Untergeschosse max. 0 • Fassadenhöhe (traufseitig) max. 9.00 m • Gebäudelänge max. 30.00 m • Grundabstand min. 5.00 m 	<p><i>Anpassung aufgrund der Neudefinition im kantonalen Planungs- und Baugesetz (IVHB). Anstelle eines anrechenbaren Untergeschosses darf neu ein Vollgeschoss erstellt werden, bei unveränderter Höhe.</i></p>
<p>2 Für baulich bisher nicht voll ausgenutzte Grundstücke und Grundstücksteile gilt eine Ausnutzungsziffer von 55 %. Bestehende Gebäude sind bei der Berechnung dieser Ausnutzungsziffer voll mitzuzählen.</p>	<p>2 Für baulich bisher nicht voll ausgenutzte Grundstücke und Grundstücksteile gilt eine Ausnutzungsziffer von 55 % 85 %. Bestehende Gebäude sind bei der Berechnung dieser Ausnutzungsziffer voll mitzuzählen.</p>	<p><i>Da das Vollgeschoss im Unterschied zu den anrechenbaren Untergeschossen an die Ausnutzungsziffer anzurechnen ist, wird die AZ angehoben. Dies bewirkt keine Aufzoning und Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten.</i></p>
<p>Art. 6 Stellung der Gebäude</p>	<p>Art. 6 Stellung der Gebäude</p>	
<p>1 Die Stellung und Anordnung der Gebäude muss dem Charakter des bestehenden Orts- und Strassenbildes entsprechen. Die Firstrichtung soll senkrecht oder parallel zur Strasse liegen. Eine Aufreihung von Gebäuden mit gleicher Flucht- und Giebelrichtung ist zu vermeiden.</p>	<p><i>Keine Änderung</i></p>	
<p>2 Das Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern dies zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt und weder die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.</p>	<p>2 Das Näherbauen an oder das Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern dies zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt und weder die Wohnhygiene noch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden wird.</p>	<p><i>Nicht nur das Bauen auf die Strassengrenze sondern auch das Näherbauen an die Strasse wird ermöglicht.</i></p>
<p>3 Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten, im Orts- und Strassenbild wichtigen Fassadenfluchten sind bei Ersatzbauten wieder zu übernehmen.</p>	<p>3 Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten, im Orts- und Strassenbild wichtigen Fassadenfluchten sind bei Ersatzbauten wieder zu übernehmen. Abweichungen von der bisherigen Fassadenflucht sind bis 0.5 m zulässig.</p>	<p><i>Neu wird ein Spielraum hinsichtlich der Lage der wichtigen Fassadenfluchten eingeräumt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>Art. 7 Grenzbau</p> <p>Geschlossene Bauweise ist bis zu einer Gesamtlänge von 35 m zulässig.</p>	<p>Art. 7 Grenzbau</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>	
<p>Art. 8 Dächer von Hauptbauten</p> <p>1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 35° a.T. und 55° a.T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.</p> <p>2 Dächer sind mit Dachvorsprüngen zu versehen, die auf der Giebelseite mindestens 30 cm und auf der Traufseite mindestens 80 cm betragen müssen. Dachvorsprünge sind schlank zu gestalten.</p> <p>3 Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.</p>	<p>Art. 8 Dächer von Hauptbauten</p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p>3 Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, sofern sie nicht zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p>
<p>Art. 9 Dächer von Anbauten und von Besonderen Gebäuden</p> <p>Es sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.</p>	<p>Art. 9 Dächer von Anbauten und von Klein- und Anbauten</p> <p>Es sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer erlaubt.</p>	<p><i>Anpassung aufgrund der Neudefinition im kantonalen Planungs- und Baugesetz (IVHB).</i></p> <p><i>Die Dachgestaltungsvorschrift wird flexibilisiert.</i></p>
<p>Art. 10 Dachaufbauten und Dachgestaltung</p> <p>1 Dachaufbauten sind nur in Form von kleineren Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nur unterbrochen werden, wenn ein Quergiebel erstellt wird. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.</p>	<p>Art. 10 Dachaufbauten und Dachgestaltung</p> <p>1 Dachaufbauten sind nur in Form von kleineren Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Sie müssen sich bezüglich Gestaltung und Materialwahl unauffällig ins Gesamtbild einordnen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nur unterbrochen werden, wenn ein Quergiebel erstellt wird. Dachaufbauten müssen mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	<p><i>IVHB: Dachaufbauten werden auf max. 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Ohne Regelung wäre 1/2 erlaubt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>2 Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig, sofern dies die Wohnhygiene erfordert.</p>	<p>2 Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig, sofern dies die Wohnhygiene erfordert. In PV-Anlagen integrierte grössere Dachflächenfenster können bewilligt werden.</p>	<p><i>Flexibilisierung</i></p>
<p>Art. 11 Gestaltung der Gebäude</p> <p>1 Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Dem traditionellen Wechsel zwischen hellen und dunklen Fassadenteilen (Verputz/Holz) ist Rechnung zu tragen.</p> <p>2 Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.</p> <p>3 Balkone sind nur unter Vordächern zulässig.</p>	<p>Art. 11 Gestaltung der Gebäude</p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p>3 Balkone sind nur unter Vordächern zulässig.</p>	<p><i>Flexibilisierung</i></p>
<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>2 Es dürfen nur einheimische Baumarten sowie traditionelle Einzäunungen verwendet werden.</p> <p>3 Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p>	<p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Die Umgebungsflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Bauvorhaben anzupassen und weiterzuführen. Es ist eine natürliche Terraingestaltung zu gewährleisten.</p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p>	<p><i>Zu beachten sind überdies die Vorgaben zur ökologischen Umgebungsgestaltung gemäss den neuen Vorgaben in § 238a PBG.</i></p> <p><i>Weitergehende Anforderungen siehe § 238a PBG</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
-----------------	--------------	-----------

Art. 13 Aussenrenovationen
 Für alle äusseren Veränderungen an Gebäuden ohne bauliche Vorkehren (wie z.B. Farbgebung, Fensterteilung etc.) gilt das Anzeigeverfahren. Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.

2.2 Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

1 In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen	Zone			
	W1	W2a	W2b	W3
Ausnützungsziffer	25 %	40 %	45 %	60 %
Vollgeschosszahl, max.	1	2	2	3
Dachgeschoss, max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse, max.	1	-	1	-
Gebäudehöhe, max.	4.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m
Firsthöhe, max.	4.5 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m

Art. 13 Aussenrenovationen
Keine Änderung

2.2 Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

1 In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen	Zone			
	W1	W2a	W2b	W3
Ausnützungsziffer	25 %	40 %	45 %	60 %
Vollgeschosszahl, max.	1	2	2	3
Dachgeschoss, oder max.	1	1	1	1
Attikageschoss, max.	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse, max.	1	-	1	-
Max. Fassadenhöhe (traufseitig), max.	4.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m
Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen, max.	9 m	12.5 m	12.5m	16.5 m

Anpassung aufgrund IVHB.

Anpassung aufgrund IVHB

Anpassung aufgrund IVHB. Summe aus bisheriger Gebäudehöhe und Firsthöhe.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>1 In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt, und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	<p>Art. 16 Nutzweise</p> <p>1 In den Wohnzonen Zulässig sind Wohnungen und sind nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 In den im Zonenplan schraffiert speziell bezeichneten Bereichen sind überdies mässig störende Betriebe erlaubt, und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p> <p>Redaktionelle Anpassung</p>
<p>Art. 17 Geschlossene Bauweise</p> <p>Geschlossene Bauweise ist zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge höchstens 5 m mehr betragen als die zonengemäss zulässige Gebäudelänge.</p>	<p>Art. 17 Geschlossene Bauweise</p> <p>Keine Änderung</p>	
	<p>Art. 18 Dachgestaltung</p> <p>1 Für Gebäude mit einem Schrägdach gilt:</p> <p>a) Dachaufbauten und -einschnitte dürfen gesamthaft nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>b) Das Mass des höchsten Punkts der Dachkonstruktion über der Oberkante des fertigen Bodens beträgt max. 7 m.</p> <p>2 Für Gebäude mit einem Attikageschoss gilt:</p> <p>a) Dachaufbauten dürfen gesamthaft nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>b) Attikageschosse dürfen eine Höhe von 4 m gemessen ab der Oberkante des fertigen Bodens bis zur Oberkante der Dachkonstruktion nicht überschreiten.</p>	<p>Die Länge von Dachaufbauten bleibt unverändert. Regelung anstelle Gesamthöhe. Ohne Vorgabe entsteht eine Lücke, da die Fassadenhöhe nur in der Fassadenflucht zu messen ist.</p> <p>Attikageschosse dürfen neu bedeutend grösser ausgestaltet werden. Die Länge von Dachaufbauten bleibt unverändert. Regelung anstelle Gesamthöhe. Ohne Vorgabe entsteht eine Lücke, da die Fassadenhöhe nur in der Fassadenflucht zu messen ist.</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
-----------------	--------------	-----------

2.3 Gewerbezone

Art. 18 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

- Baumassenziffer max. 6 m³/m²
- Ueberbauungsziffer max. 60 %
- Gebäudehöhe
 - bei Schrägdach max. 9 m
 - bei Flachdach max. 12 m
- Firsthöhe max. 5 m

- Grenzabstand min. ½ der Gebäudehöhe, jedoch min. 3.50 m

Art. 19 Grünfläche

- 1 Mindestens 5 % der Grundfläche sind an geeigneten Standorten als naturnahe Grünfläche zu gestalten.
- 2 Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 300 m² Grundfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- 3 Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer ab 50 m², soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, extensiv zu begrünen.

2.3 Gewerbezone

Art. 19 Grundmasse

1 In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

- Baumassenziffer max. 6 m³/m²
- ~~• Ueberbauungsziffer max. 60 %~~
- Fassadenhöhe (traufseitig) max. 9 m
 - ~~- bei Schrägdach~~
 - ~~- bei Flachdach~~
- Max. Fassadenhöhe bei Schrägdächern, giebelseitig gemessen max. 14 m
- Max. Fassadenhöhe/ Gesamthöhe bei Flachdächern max. 12 m
- Grundabstand min. ½ der Fassadenhöhe jedoch min. 3.50 m

~~**Art. 19 Grünfläche**~~

- ~~1 Mindestens 5 % der Grundfläche sind an geeigneten Standorten als naturnahe Grünfläche zu gestalten.~~
- ~~2 Zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- bzw. Ersatzpflanzung ist pro 300 m² Grundfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.~~
- ~~3 Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer ab 50 m², soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, extensiv zu begrünen.~~

Zwei Nutzungsziffern sind unnötig. Auf Ueberbauungsziffer wird verzichtet.

Anpassung an IVHB

Es gelten die neuen Vorgaben von § 238a PBG, weshalb Art. 19 aufgehoben wird.

Siehe neu Art. 29 nBZO zur Dachbegrünung in allen Zonen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
Art. 20 Nutzweise	Art. 20 Nutzweise	
1 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.	1 Zulässig sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.	Präzisierung gemäss § 56 PBG.
2 Verkaufsgeschäfte sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausstellung und Verkauf von Produkten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Produktions- oder Dienstleistungstätigkeit vor Ort stehen, sind in einem der Haupttätigkeit klar untergeordneten Umfang gestattet.	Keine Änderung	
3 Verpflegungsstätten, die in erster Linie den Beschäftigten im Gewerbegebiet dienen, sind zulässig. Darüber hinausgehende Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe (wie z.B. Restaurants, Discos, Dancings, Fitnesscenters, Multiplexkinos, Erotiksalons usw.) sind nicht gestattet.	Keine Änderung	
4 Nicht zulässig sind flächenintensive Betriebe und Anlagen, die hauptsächlich der Lagerung und dem Umschlag von Gütern dienen.	Keine Änderung	
5 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, in denen ausserhalb von Gebäuden hauptsächlich Baustoffe aller Art sortiert, gelagert, umgeschlagen, aufbereitet, verarbeitet oder verwertet werden.	Keine Änderung	
6 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen zum Sortieren, Lagern, Umschlagen, Aufbereiten, Verarbeiten und Verwerten von Abfällen und Bauschutt mit Ausnahme einer gemeindeeigenen Abfallsammelstelle.	Keine Änderung	
7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	Siehe Art. 1 und Zonenplan
Art. 21 Bauweise	Art. 21 Bauweise	
Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	Die geschlossene Bauweise ist zulässig.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	<p>Art. 22 Dachgestaltung</p> <p>1 Bei Gebäuden mit einem Schrägdach darf das Mass des höchsten Punkts der Dachkonstruktion über der Oberkante des fertigen Bodens max. 5 m betragen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen gesamthaft nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	
<p>2.4 Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 22 Massvorschriften</p> <p>1 In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p>3 Bei der Gestaltung der Gebäude ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.</p> <p>4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.</p>	<p>2.4 Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 23 Massvorschriften</p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p>4 — Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.</p>	<p><i>Siehe Art. 1 und Zonenplan</i></p>
<p>2.5 Erholungszone</p> <p>Art. 22a Erholungszone Ättenberg</p> <p>1 In der Erholungszone Ättenberg sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit (auch Reitbetriebe) zulässig, Wohnnutzung jedoch nur im bestehenden Umfang im Gebäude Vers.-Nr. 10 auf Parzelle Kat.-Nr. 2682.</p>	<p>2.5 Erholungszone</p> <p>Art. 24a Erholungszone Ättenberg</p> <p><i>Keine Änderung</i></p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
2 Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut, erneuert sowie durch dem Zonenzweck entsprechende Gebäude ersetzt werden. Dabei dürfen die überbaute Fläche pro Gebäude um max. 10 % vergrössert, eine Gebäudehöhe von 4.5 m und eine grösste Höhe von 6.5 m nicht überschritten werden.	2 Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut, erneuert sowie durch dem Zonenzweck entsprechende Gebäude ersetzt werden. Dabei dürfen die überbaute Fläche pro Gebäude um max. 10 % vergrössert, eine Fassadenhöhe von 4.5 m und eine Gesamthöhe von 6.5 m nicht überschritten werden.	Anpassung IVHB
3 Weitere Gebäude sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.	Keine Änderung	
4 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.	Keine Änderung	
5 Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen.	Keine Änderung	
6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	Keine Änderung	
Art. 22b Erholungszone Moos	Art. 24b Erholungszone Moos	
1 Die Erholungszone Moos ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Wohnungen sind nicht zulässig.	Keine Änderung	
2 Hochbauten (Garderoben, Räume für Pflege und Unterhalt, Aufenthaltsräume mit Restaurant für Sporttreibende und Zuschauende etc.) sind zulässig, soweit sie für den Zonenzweck erforderlich sind. Die überbaute Fläche darf max. 1'000 m ² betragen, die grösste Höhe max. 6.5 m.	2 Hochbauten (Garderoben, Räume für Pflege und Unterhalt, Aufenthaltsräume mit Restaurant für Sporttreibende und Zuschauende etc.) sind zulässig, soweit sie für den Zonenzweck erforderlich sind. Die überbaute Fläche darf max. 1'000 m ² betragen, die Gesamthöhe max. 6.5 m.	Anpassung IVHB
3 Die nicht für Sport und Freizeit unmittelbar benötigten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen naturnah zu gestalten.	Keine Änderung	
4 Der Verlust an Fruchtfolgefäche ist, soweit dies technisch realisierbar und finanziell verhältnismässig ist, bestmöglich zu kompensieren. Details werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen festgelegt.	Keine Änderung	
5 Bei Wegfall der Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Fruchtbarkeit herzurichten.	Keine Änderung	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.	<i>Keine Änderung</i>	
3. Besondere Institute	3. Besondere Institute	
Art. 23 Pflicht zum Gestaltungsplan	Art. 25 Pflicht zum Gestaltungsplan	
1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.	<i>Keine Änderung</i>	
2 Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Perimeter des Gestaltungsplanes.	<i>Keine Änderung</i>	
	3 Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Weierächer-Grabmatten hat zum Ziel: a) die Entstehung eines identitätsstiftenden Ortsteils zu gewährleisten, in welchem der Bedarf an sozialer Infrastruktur wie Kinderbetreuung, Bildung und gemeinschaftlichen Einrichtungen angemessen abgedeckt wird; b) eine architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung sicherzustellen, die sich besonders rücksichtsvoll in die Topografie und die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt; c) eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit ökologischen Flächen und aufenthaltsfreundlich ausgestatteten Quartierfreiräumen zu sichern; d) einen, in Bezug auf den Energiebedarf, den Grauenergieeinsatz, die Erschliessung- und Mobilität sowie Ver- und Entsorgung hohen Nachhaltigkeitsstandard zu erfüllen. Im Übrigen ist bei der Erarbeitung von Projekten das Entwicklungsleitbild zu beachten.	<i>Siehe Entwicklungsleitbild vom 25.7.2016.</i> <i>Zur Erreichung dieser Ziele tragen folgende Aspekte bei:</i> - auf Topografie abgestimmte Körnung und Massstäblichkeit der Bauten - Farbgebung und Materialisierung - Ausgestaltung Übergang zur Kernzone - Gestaltung des Siedlungsrandes - zusammenhängendes und abgestimmtes Freiraumkonzept - Einhaltung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines vergleichbaren Standards.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>Art. 24 Aussichtsschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Wo es zur Sicherstellung der Aussicht erforderlich ist, sind die freizuhaltenden Sichtwinkel in den speziellen Aussichtsschutzplänen festgelegt. 2 Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (=1.50 m über dem gewachsenen Boden) am bezeichneten Punkt. 3 Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung (gilt auch für Bäume) darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen. 	<p>Art. 26 Aussichtsschutz</p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 2 Die Sichtwinkel gelten ab Augenhöhe (=1.50 m über dem massgebenden Terrain) am bezeichneten Punkt. 3 Kein Bestandteil eines Gebäudes oder der Umgebungsgestaltung (gilt auch für Bäume) darf die durch die Sichtwinkel festgelegte Ebene durchstossen. 	<p><i>Anpassung IVHB</i></p> <p><i>Bäume sollen nicht aufgrund des Aussichtsbereichs gefällt werden müssen.</i></p>
<p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p>	<p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p>	
<p>Art. 25 Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe</p> <p>Für Gartenhäuser und Schöpfe i.S. von § 18 BBV II ist gegenüber Strassen ein Abstand von 3.50 m einzuhalten.</p>	<p>Art. 27 Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Für Gartenhäuser und Schöpfe i.S. von § 18 BBV II ist gegenüber Strassen und Wegen ein Abstand von 3.50 m einzuhalten. 	<p><i>Präzisierung</i></p>
<p>Art. 26 Fahrzeugabstellplätze</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Wohnbauten ist ein Abstellplatz pro 100 m² Wohngeschossfläche, mindestens aber ein Platz pro Wohnung zu erstellen. 2 Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der erforderlichen Abstellplätze gemäss VSS-Richtlinien zu ermitteln. 3 Bei Wohnbauten mit mehr als einer Wohnung ist zusätzlich ein Viertel der Pflichtplätze als Besucherparkplätze zu erstellen. 4 Mindestens 60 % der verlangten Abstellplätze (bei 2 Pflichtplätzen nur einer) müssen unter Terrain oder in Gebäuden angeordnet werden. 	<p>Art. 28 Fahrzeugabstellplätze</p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
-----------------	--------------	-----------

<p>Art. 27 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>2 Stützmauern sind in Höhe und Länge auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>3 Durch Abgrabungen oder Auffüllungen darf das bestehende Terrain um höchstens 2 m verändert werden. Böschungen müssen sich gut in die bestehende Topographie einfügen.</p> <p>4 Auf Gitterrost anfälliger Wacholder (<i>Juniperus</i>) ist nicht gestattet.</p>	<p>Art. 29 Dachbegrünung</p> <p>1 In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden.</p> <p>2 Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.</p> <p>Art. 30 Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p><i>Keine Änderung</i></p> <p>4 Auf Gitterrost anfälliger Wacholder (<i>Juniperus</i>) ist nicht gestattet.</p>	<p><i>Die Anforderungen an die Begrünung von Flachdächern werden präzisiert.</i></p> <p><i>Vgl. neue Vorgaben zur Umgebungsbegrünung gemäss § 238a PBG.</i></p> <p>¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.</p> <p>² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.</p> <p>³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.</p> <p>⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.</p> <p>⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p><i>Anpassung IVHB</i></p> <p><i>Vgl. schwarze Liste der invasiven Neophyten</i></p>
---	--	---

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
	<p>4 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten.</p>	<p>Präzisierung aufgrund § 248 PBG</p>
<p>Art. 28 Gestaltung der Bauten</p> <p>1 Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für energietechnische Massnahmen.</p> <p>2 In den Wohnzonen sind Leuchtreklamen nicht zulässig. In der Kernzone und in den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen sind massvolle Leuchtreklamen erlaubt.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind in allen Zonen zulässig, sofern Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.</p>	<p>Art. 28 — Gestaltung der Bauten</p> <p>1 Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für energietechnische Massnahmen.</p> <p>2 In den Wohnzonen sind Leuchtreklamen nicht zulässig. In der Kernzone und in den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen sind massvolle Leuchtreklamen erlaubt.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind in allen Zonen zulässig, sofern Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.</p>	<p>Es gilt § 238 PBG</p> <p>Siehe Art. 10 und Art. 18 BZO</p>
<p>Art. 29 Abstellflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder im Ausmass von mindestens 3 m² pro Wohnung bereitzustellen.</p>	<p>Art. 31 Abstellflächen</p> <p>1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen. In der Regel ist pro Zimmer 1 Veloabstellplatz nachzuweisen.</p>	<p>Präzisierung aufgrund Erfahrung im Vollzug</p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Kommentar
<p>Art. 30 Aussenrenovationen</p> <p>Für Aussenrenovationen, die eine Veränderung von Materialien oder Farben einschliessen, gilt das Anzeigeverfahren.</p>	<p>Art. 30 — Aussenrenovationen</p> <p>Für Aussenrenovationen, die eine Veränderung von Materialien oder Farben einschliessen, gilt das Anzeigeverfahren.</p>	<p>Kantonal geregelt</p>
	<p>Art. 32 Hochwasserschutz</p> <p>1 Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.</p> <p>2 Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.</p>	<p>Kantonale Anforderung</p>
<p>Art. 31 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 4. Juni 1984 samt allen bisherigen Aenderungen und Ergänzungen.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1995 festgesetzt.</p> <p>Der Gemeindepräsident: V. Bataillard Der Gemeindegeschreiber: R. Schneebeili</p> <p>Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 29. November 1995 mit Beschluss Nr. 3473 genehmigt.</p>	<p>Art. 33 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 19. Juni 1995 samt allen bisherigen Aenderungen und Ergänzungen.</p> <p>Von der Gemeindeversammlung am xx festgesetzt.</p> <p>Der Gemeindepräsident: xx Der Gemeindegeschreiber: xx</p> <p>Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am xx mit Beschluss Nr. xx genehmigt.</p>	

Umzonung Ziegeleiareal (Art. 14 Abs. 2):

Von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2005 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich am 6. Juni 2006 mit Verfügung Nr. 79 genehmigt.

Erholungszonen Ättenberg und Moos (Art. 22a und 22b):

Von der Gemeindeversammlung am 30. Juni 2008 festgesetzt und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 14. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 65 (unter Auflagen und Bedingungen) genehmigt.

Änderung Nutzweise Gewerbezone (Art. 19 und 20):

Von der Gemeindeversammlung am 3. September 2012 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. ARE/22/2013 vom 1. Februar 2013 genehmigt.

Änderung Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 2a):

Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung am xx festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. xx vom xx genehmigt.

Umzonung Ziegeleiareal (Art. 14 Abs. 2):

Von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2005 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich am 6. Juni 2006 mit Verfügung Nr. 79 genehmigt.

Erholungszonen Ättenberg und Moos (Art. 22a und 22b):

Von der Gemeindeversammlung am 30. Juni 2008 festgesetzt und vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 14. Januar 2009 mit Beschluss Nr. 65 (unter Auflagen und Bedingungen) genehmigt.

Änderung Nutzweise Gewerbezone (Art. 19 und 20):

Von der Gemeindeversammlung am 3. September 2012 festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. ARE/22/2013 vom 1. Februar 2013 genehmigt.

Änderung Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 2a):

Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung am xx festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. xx vom xx genehmigt.

Teilrevision 2026:

Von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung am xx festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. xx vom xx genehmigt.