



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung: Mehrwertausgleich

Entwurf für die öffentliche Auflage

# **ÄNDERUNG BAU- UND ZONENORDNUNG**

Vom Gemeinderat mit Beschluss xxx festgesetzt am xx.xx.xxxx

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. xx genehmigt am xx.xx.xxxx

Vom Stadtrat am xx.xx.xxxx in Kraft gesetzt.

## D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

...

### Art. 55

Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.\*

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

### Art. 56

Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

## E. INKRAFTTRETEN

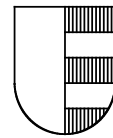
### Art. 57

Grundsatz

Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom **1. April 1999** im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.

\*Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.



**uster**

# Bau- und Zonenordnung

vom 1. April 1999

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 209b  
festgesetzt am 9. März 1998.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 45  
genehmigt am 6. Januar 1999.

Vom Stadtrat am 1. April 1999 in Kraft gesetzt.

1. Auflage 500 Exemplare, Juni 1999
2. Auflage 200 Exemplare, 2001
3. Auflage 500 Exemplare, März 2003
4. Auflage 300 Exemplare, September 2004
5. Auflage 500 Exemplare, Dezember 2005
6. Auflage 500 Exemplare, Januar 2008

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Zonenordnung</b>	2
<b>B. Bauzonen</b>	4
I. Ortsbildschutzzonen	4
1. Allgemeine Bestimmungen	4
2. Besondere Bestimmungen	7
a) Kernzone, Kirchuster, K3/4	7
b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3	8
c) Dorfzone, D2	8
II. Zentrumszone, Z3 und Z5	10
III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterungen)	11
IV. Arbeitsplatzzonen	13
V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe	14
VI. Erholungszone für Familiengärten	14
<b>C. Besondere Institute</b>	15
I. Arealüberbauung	15
II. Aussichtsschutz	15
<b>D. Ergänzende Bauvorschriften</b>	16
<b>E. Inkrafttreten</b>	19
<b><i>Hinweise</i></b>	19

## Bauordnung

Die Stadt Uster - gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes - beschliesst:

### A. Zonenordnung

#### Art. 1

Zonen Das Gemeindegebiet von Uster wird, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen - inklusive zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung - eingeteilt:

		ES
a) Ortsbildschutzzonen		
- Kernzone, Kirchuster	K3/4	III
- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III
- Dorfzone	D2	III
b) Zentrumszone	Z3	III
Zentrumszone	Z5	III
c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)		
- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/40G	III
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)	W3/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)	W3/70G	III
- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II
- Wohnzone, 4-geschossig, m. G.erl.*)	W4/70G	III
d) Arbeitsplatzzonen		
- Gewerbezone, 2-geschossig	G2	III
- Gewerbezone, 3-geschossig	G3	III
- Industriezone, 4-geschossig	I 4	III
- Industriezone, 5-geschossig	I 5	IV

---

\*) mit Gewerbeerleichterung

e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II / III
f) Erholungszone für Familiengärten	E	III
g) Freihaltezone	F	
h) Reservezone	R	

*Art. 2*

Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:

- a) Waldabstandslinien
- b) Gewässerabstandslinien
- c) Aussichtsschutzsektoren

Ergänzungs-  
pläne

*Art. 3*

Für die Abgrenzung der Zonen, der Empfindlichkeitsstufen und für die örtliche Anordnung von Gewerbeerleichterungen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Ergänzungspläne gelten der Massstab 1:2500 oder die entsprechenden Grundbuchpläne.

Massstab und  
Auflage

Die Pläne liegen bei der Stadtverwaltung auf.

Die der Bauordnung beigelegten Übersichtspläne sind nicht rechtsverbindlich.

*Art. 4*

Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

Verhältnis der  
Pläne

## **B. Bauzonen**

### **I. Ortsbildschutzzonen**

#### **1. Allgemeine Bestimmungen**

##### *Art. 5*

Um- und  
Ersatzbauten  
1. mit Privileg

Der Umbau eines bestehenden Gebäudes oder dessen Ersetzung durch einen Neubau ist ohne Beachtung der bauordnungsgemässen und kantonrechtlichen Masse innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils gestattet, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der Altbau entspricht in seiner Erscheinungsform im Wesentlichen der herkömmlichen Bauweise, prägt das Ortsbild durch seine Stellung und seinen Kubus oder gehört sonst zur traditionellen Bausubstanz;
- b) das Bauvorhaben erhält oder verbessert die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus, weist eine sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und Gliederung der Fassaden auf und verwendet angepasste Materialien und Farben;
- c) das Bauvorhaben schafft auch gegenüber benachbarten Gebäuden keine erheblichen Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene;
- d) der Altbau und das Bauvorhaben weisen überdies keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen der Kernzone auf.

Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind unter angemessener Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet.

##### *Art. 6*

2. ohne  
Privileg

Für Um- oder Ersatzbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 5 nicht erfüllen oder mehr als geringfügig vom bisherigen Gebäudeprofil abweichen, gelten die Bestimmungen dieser Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes uneingeschränkt.

Ersetzt ein Neubau ein Gebäude, das den bauordnungsgemässen Abstand gegenüber einem privilegierten Gebäude auf demselben Grundstück unterschreitet, so gilt als Gebäudeabstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Gebäude benötigt, und der Hälfte des bestehenden Abstandes; Voraussetzung ist, dass der Neubau hinsichtlich Grösse nur unwesentlich abweicht.

*Art. 7*

Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.

Nutzweise

*Art. 8*

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben ober- und unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen wenigstens einen Abstand von 2,0 m einzuhalten.

Bauweise  
1. Stellung

*Art. 9*

Bauten sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassade, Dächer, Fenster und Türen sowie Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich in die das Ortsbild prägende Überbauung einordnen.

2. Erscheinung  
a) Allgemein

Sinngemäss Gleiches gilt für Umschwünge und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung.

Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind zulässig, soweit dadurch das Ortsbild nicht übermässig gestört wird und soweit sie für die Wohnungen, Büro-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe dieser Zonen nötig sind.

*Art. 10*

Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig. In der Regel ist verputztes Mauerwerk und/oder Holz zu verwenden.

b) Fassade

Fenster sind in herkömmlicher Art auszuführen; bei Um- oder Ersatzbauten haben sie in der Regel eine hochrechteckige Form und aussenliegende Sprossen aufzuweisen.



c) Dächer, Dachaufbauten und Dachdurch- brüche	<i>Art. 11</i>	Für Hauptgebäude sind nur allseitig vorspringende Schrägdächer zulässig, welche mit den benachbarten Altbauten in Dachform und Neigung harmonisieren.
		Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln oder anderen gleichartigen Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe auf den Charakter der Baute und auf die umgebenden Dächer Rücksicht nimmt.
		Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Pro 50 m <sup>2</sup> Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0,5 m <sup>2</sup> (Lichtfläche) zulässig; hievon darf im zweiten Dachgeschoss pro 10 m Dachlänge beidseits je höchstens ein Dachflächenfenster erstellt werden (Bruchteile der Fensterzahl ab 0,5 werden aufgerundet). Im übrigen sind Dachfenster und Dachaufbauten, ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte, nur für das erste Dachgeschoss zulässig.
		Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe auf das Dach, die Fassade und die umgebende Dachlandschaft abzustimmen. Dachaufbauten sind in der Regel als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden.
Abbrüche	<i>Art. 12</i>	Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.
		Er ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaues gesichert ist.

## 2. Besondere Bestimmungen

### a) Kernzone, Kirchuster, K3/4

#### Art. 13

Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

- a) Vollgeschosse
  - nördlich der Zürich-/Florastrasse max. 4
  - südlich der Zürich-/Florastrasse max. 3
- b) Dachgeschosse max. 2
- c) Untergeschosse max. 1
- d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade)
  - nördlich der Zürich-/Florastrasse max. 60,0 m
  - südlich der Zürich-/Florastrasse max. 40,0 m
- e) Grenzabstand min. 3,5 m

#### Art. 14

Der Wohnflächenanteil beträgt

Nutzweise

- a) nördlich der Zürich-/Florastrasse  
30 % der Geschossflächen
- b) südlich der Zürich-/Florastrasse  
40 % der Geschossflächen

Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.

#### Art. 14 a

1. Für das Gebiet «Kern Uster Süd» ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die sich am architektonischen Konzept des Gestaltungsplans «Kern Uster Nord» orientiert und die darin festgelegten städtebaulichen Strukturen weiterentwickelt. Bis zum Inkrafttreten des Gestaltungsplans können bestehende Gebäude umgebaut oder erweitert werden, sofern der Gestaltungsplan nicht negativ beeinflusst wird.
2. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sind die wesentlichen Elemente der nachfolgenden Grundlagen als richtungweisend zu übernehmen:
  - a) das Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung im Kern Uster
  - b) das städtebauliche Konzept (mit Bericht)

## **b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3**

Grundmasse	<i>Art. 15</i>		
	Es gelten folgende Grundmasse:		
	a) Vollgeschosse		max. 3
	b) Dachgeschosse		max. 2
	c) Untergeschosse		max. 1
	d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade)	max. 35,0 m	
e) Grenzabstand	min. 3,5 m		

Abstände	<i>Art. 16</i>	
	Die kantonale Abstandsvorschrift gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	

Kreuzgiebel	<i>Art. 17</i>	
	Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinanderstossen.	

## **c) Dorfzone, D2**

Nänikon, Werrikon, Winikon, Freudwil, Wermatswil,  
Nossikon, Sulzbach, Riedikon.

Um- und Ersatzbauten	<i>Art. 18</i>	
	Die in Art. 5 gewährten Erleichterungen für Um- und Ersatzbauten gelten für alle bestehenden Gebäude.	

Grundmasse	<i>Art. 19</i>		
	Es gelten folgende Grundmasse:		
	a) Vollgeschosse		max. 2
	b) Dachgeschosse		max. 2
	c) Untergeschosse		max. 1
	d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade)	min. 15,0 m	max. 30,0 m
	e) Gebäudetiefe (ab Hauptfassade)	min. 10,0 m	max. 14,0 m
	f) Grenzabstand		min. 3,5 m

Für landwirtschaftlich genutzte Bauten sind Abweichungen von den Grundmassen gestattet.

Abstände	<i>Art. 20</i>	
	Die kantonale Abstandsvorschrift gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	

*Art. 21*

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen und der herkömmlichen Stellung der Bauten angepasst sein. Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinanderstossen.

Bauweise  
1. Stellung

Die Gebäude sind so anzusetzen oder zu stellen, dass keine unzulässigen Terrainveränderungen entstehen.

*Art. 22*

Die Aussenwände sind grossflächig zu gestalten; die Gliederung erfolgt durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen, durch herkömmlichen Material- und Farbwechsel und durch allfällige Vorbauten.

2. Fassaden  
a) Wände

*Art. 23*

Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen.

b) Fenster

Die Fensterfläche ist auf 40 % der Fassadenfläche beschränkt; die Fläche eines Einzelfensters darf ausser bei Balkontüren und Schaufenstern nicht mehr als 1,5 m<sup>2</sup> betragen.

*Art. 24*

Dachaufbauten dürfen die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrechen.

Dachaufbauten  
und Dach-  
durchbrüche

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als  $\frac{1}{4}$ , in den Dorfzonen Freudwil und Winikon nicht breiter als  $\frac{1}{6}$  der betreffenden Fassadenlänge sein.

*Art. 25*

Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1,0 m abgegraben oder aufgefüllt werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen.

Geländeveränderungen  
und Umgebungs-  
gestaltung

Umschwünge zu Gebäuden sind, soweit sie nicht von bewilligten Verkehrsanlagen oder Lagerplätzen in Anspruch genommen werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu nutzen.

## II. Zentrumszone, Z3 und Z5

Grundmasse	<i>Art. 26</i>		
	Es gelten folgende Grundmasse:	Z3	Z5
	a) Ausnützungsziffer	max. 100 %	max. 150 %
	b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5
	c) Dachgeschosse	max. 2	max. 2
	d) Untergeschosse	max. 1	max. 1

Der seitliche Grenzbau bedarf in der Zone Z5 innerhalb der Bautiefe von 20,0 m keiner Zustimmung der Nachbarn.

Stellung der Gebäude	<i>Art. 27</i>	
	Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, kann auf die bestehenden Baufluchten gebaut werden; wo auch solche fehlen, gelten für oberirdische Gebäude die kantonalen Abstände gemäss § 265 PBG und für unterirdische Gebäude ein Abstand von 2,0 m.	

Nutzweise	<i>Art. 28</i>	
	Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 20 %.	

Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.

In den Untergeschossen sind Wohnungen nicht erlaubt.

Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.

### III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)

#### Art. 29

Es gelten folgende Grundmasse:

	L2/30	W2/50	W3/50	W3/70	W4/70	Grundmasse
	W2/30					
	W2/40					
a) Ausnützungsziffer	max. 30/40%	50%	50%	70%	70%	
b) Vollgeschosse	max. 2	2	3	3	4	
c) Dachgeschosse	max. 1	1	2	1	2	
d) Untergeschosse	max. 1	1	1	1	1	
e) Gebäudelänge	max. 30,0 m	40,0 m	40,0 m	60,0 m	60,0 m	
f) Grenzabstand						
- Grundabstand	min. 5,0 m	4,0 m	5,0 m	4,0 m	5,0 m	
- Mehrlängenzuschlag	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	
- Höchstmass	max. 9,0 m	9,0 m	10,0 m	10,0 m	12,0 m	

#### Art. 30

Dachaufbauten über Schrägdächern, ausgenommen kleinere technisch bedingte Aufbauten, haben die Form einer Schleppgaube oder Giebellukarne aufzuweisen.

Landhauszone  
L2/30

Besondere Gebäude unterbrechen die Gebäudelänge nicht.

#### Art. 31

Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.

Wohnzonen W2

#### Art. 32

Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.

Wohnzonen  
W3 und W4

In den Untergeschossen, die mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen, sind Wohnungen nicht erlaubt.

Gewerbe-  
erleichterung

*Art. 33*

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, gilt neben oder anstelle der allgemeinen Zonenvorschriften:

- a) Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.
- b) Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel, so fern die entsprechende Mehrfläche dauernd gem. lit. a genutzt wird.  
In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten erhöht sich die zulässige Ausnützung um einen Fünftel, sofern der Anteil von Wohn- bzw. Nichtwohnnutzung je mindestens ein Drittel der Gesamtnutzfläche beträgt. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.
- c) Dauernd gemäss lit.a genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren Bruttohöhe für sich oder insgesamt nicht mehr als 4,0 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge und ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gestellt werden oder haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grundabstand von 3,5 m und einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge über 15,0 m bis zum Höchstmass von 7,0 m zu beachten.

#### IV. Arbeitsplatzzonen

##### Art. 34

Es gelten folgende Grundmasse:

		G2	G3	I4	I5	Grundmasse
a) Baumassenziffer	max.	2,5	4	6	8	
b) Ausnützungsziffer (für Bürogebäude)	max.	-	90 %	100 %	-	
c) Freiflächenziffer	min.	20 %	10 %	10 %	10 %	
d) Vollgeschosse	max.	-	3	4	5	
e) Dachgeschosse	max.	-	2	2	2	
f) Untergeschosse	max.	-	1	1	1	
g) Gebäudehöhe	max.	7,0 m	-	-	-	
h) Gesamthöhe	max.	9,0 m	-	-	-	

##### Art. 35

Der Grenzbau bedarf innerhalb der Bautiefe von 20,0 m keiner Zustimmung des Nachbarn.

Bauweise  
1. Allgemein

##### Art. 36

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.

2. Gegenüber  
Nachbarzonen

##### Art. 37

In der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 sind nur mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke erlaubt.

Nutzweise

Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind in der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 gestattet.



## V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe

Rechtswirkungen und Anlagen

*Art. 38*  
In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Es gelten vorbehältlich der allgemeinen Abstandsvorschriften gegenüber Strassen und Wegen die kantonalrechtlichen Maximal- und Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind mit unbeschränkter Bautiefe unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen gestattet.

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.

## VI. Erholungszone für Familiengärten

Bauvorschriften

*Art. 39*  
In Erholungszonen für Familiengärten sind gemeinschaftliche Nebenbauten, wie Wasch- und Abortanlagen, sowie Bauten und Anlagen für die Gartennutzung gestattet; sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche stehen.

Gebäude sind nur als besondere Gebäude mit einem Vollgeschoss und ohne Dach- und Untergeschoss erlaubt; arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.

Erholungszone für Pfadiheim

*Art. 39 a*  
In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.

Es gelten folgende Grundmasse:

a) Freiflächenziffer	min.	60%
b) Gebäudehöhe	max.	7,50 m
c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max.	11,00 m
d) Gebäudelänge	max.	30,00 m
e) Grundgrenzabstand	min.	5,00 m

Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.

## **C. Besondere Institute**

### **I. Arealüberbauung**

#### *Art. 40*

Arealüberbauungen sind in den Zonen Z3, Z5, W2, W3, W4, G3, I4 und I5 gestattet.

Zulässigkeit  
und  
Arealfläche

Die Arealfläche umfasst mindestens 4000 m<sup>2</sup>.

#### *Art. 41*

Arealintern können, soweit das kantonale Recht es zulässt, die kantonal- und kommunalrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 nicht und in den übrigen Zonen um zwei Geschosse erhöht werden. Für die Bauweise gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Vorschriften; die Gebäudelänge ist frei.

Besondere  
Bauvorschriften

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen keine Mehrausnutzung eines Zonen- teils entstehen, welche die zonengemässe Ausnutzung um mehr als einen Fünftel übersteigt.

### **II. Aussichtsschutz**

#### *Art. 42*

Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass der durch horizontale und vertikale Sektoren begrenzte Sichtbereich weder durch Gebäude noch durch andere Massnahmen wie namentlich Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen geschmälert wird.

Geltungsbe-  
reich und Re-  
gelung

Massgebend ist der Ergänzungsplan gemäss Art. 2 lit. c.

## D. Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 43*  
Lärmeinwirkungen Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan festgesetzt.
- Art. 44*  
Dachgeschosse Mehr als ein Dachgeschoss darf unabhängig von deren Anrechenbarkeit nur unter Schrägdächern eingerichtet werden.
- Art. 45*  
Mehrlängenzuschlag und herabgesetzter Grenzabstand  
Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12,0 m, wobei Gebäude, deren ordentlicher Abstand in Anwendung von § 270 Abs. 3 PBG bis auf das Mass des Grundgrenzabstandes oder mehr reduziert worden ist, zusammengerechnet werden; grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.
- Die Grenzabstände dieser Bauordnung dürfen unter Vorbehalt des kantonalrechtlichen Mindestabstandes in den Wohnzonen um 1,0 m je weggelassenes Vollgeschoss reduziert werden.
- Art. 46*  
Strassenabstand  
Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen wenigstens einen Abstand von 3,5 m einzuhalten. Für oberirdische Gebäude findet die kantonalrechtliche Ordnung Anwendung. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonenarten.
- Art. 47*  
Abgrabungen  
Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind nur bis zu 1,0 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten für Garagen.
- Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

*Art. 48*

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Geschlossene Bauweise

Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

*Art. 49*

Alternative Heizsysteme, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, sind den Vorschriften über die Dachformen und Dachgestaltung nicht unterworfen, sofern sie zweckmässig sind; geschützte Ortsbilder dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Heizsysteme

*Art. 50*

Für besondere Gebäude gelten hinsichtlich der Abstände ausschliesslich die Bauvorschriften des kantonalen Rechts; in Dorf- und Wohnzonen aber nur, wenn sie insgesamt nicht grösser als 50 m<sup>2</sup> oder 10 % des Baugrundstückes sind. Massgebend ist der höhere Wert.

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude, deren gesamte Grundfläche 36 m<sup>2</sup> und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie

a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und

b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Besondere Gebäude, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, grösste Fassadenlänge 6,0 m und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 50 cm verringert werden.

Begrünung Flachdächer	<p><i>Art. 51</i> Flachdächer über 50 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse Verwendung finden, sind so zu gestalten, dass sie begrünt werden können, sofern dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird.</p>
Baumschutz	<p><i>Art. 52</i> Der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Beseitigung kann gestattet werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen wie etwa der Wohnhygiene oder der Sicherheit vorliegen oder die Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird. Eine angemessene Ersatzpflanzung ist vorzunehmen.</p> <p>Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des im Zonenplan bezeichneten Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</p>
Spielflächen	<p><i>Art. 53</i> Die gesamte Grundfläche für Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen soll mindestens 5,0 m<sup>2</sup> pro Zimmer umfassen.</p>
Kompostierung	<p><i>Art. 54</i> Bei Wohnüberbauungen ist eine Fläche für die Kompostierung nachzuweisen.</p>

## **E. Inkrafttreten**

### *Art. 55*

Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

Grundsatz

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 4. Juni 1984 / 12. September 1994 im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.

### **Hinweise**

*Es besteht die Gefahrenkarte Hochwasser mit den eingezeichneten Gefahrenstufen (Verfügung 1519 Baudirektion vom 9. Juli 2001). Die Gefahrenstufen sind im Informationsplan (Rückseite Zonenplan) ab der 5. Auflage des Zonenplanes eingetragen. Siehe auch [www.hochwasser.zh.ch](http://www.hochwasser.zh.ch).*