

2011

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen

Gültig ab 15. September 2011
Nachgeführt bis 5. Juni 2023

Inhalt	Seite
1. Zonen	5
1.1 Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	5
1.2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	7
1.3 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne	7
2. Kernzonen	8
2.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	8
2.2 Neubauten und entsprechende Umbauten	8
2.3 Umgebungsgestaltung	10
2.4 Abbruchbewilligung	10
2.5 Renovationen	10
2.6 Nutzweise	10
3. Quartiererhaltungszone	11
3.1 Zweck	11
3.2 Ausnutzung	11
3.3 Nutzweise	11
3.4 Gestaltung und Einordnung	11
3.5 Gebäudeabbruch	11
3.6 Quartierspezifische Merkmale	12
4. Zentrumszonen	13
4.1 Grundmasse	13
4.2 Bauweise	13
4.3 Dachform	13
4.4 Nutzweise	13
4.5 Strassenabstand	13
5. Wohnzonen	14
5.1 Grundmasse	14
5.2 Grenzabstand	14
5.3 Bauweise	14
5.4 Dachform	15
5.5 Gewerbeerlaubnis/Gewerbeerleichterung	15
6. Industriezonen	16
6.1 Grundmasse	16
6.2 Grenzabstand	16
6.3 Bauweise	16
6.4 Dachform	16
6.5 Nutzweise	16
6.6 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen	17

7.	Zone für öffentliche Bauten	19
7.1	Grundmasse	19
7.2	Grenzabstand	19
8.	Erholungszonen	19
8.1	Erholungszone für Sport und Freizeit (E Sp)	19
8.2	Erholungszone für Familiengärten (E Fa)	19
8.3	Erholungszone für Pferdesport (E PSp)	19
8.4	Grenzabstand	20
9.	Weitere Festlegungen	21
9.1	Arealüberbauungen	21
9.2	Aussichtsschutz	21
9.3	Flachdachbegrünung	21
9.4	Hochwasserschutz	22
10.	Allgemeine Bestimmungen	23
10.1	Grenzabstand von Besonderen Gebäuden	23
10.2	Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen	23
10.3	Gebäudehöhe und Baulinien	23
10.4	Freilegung von Geschossen	23
10.5	Abstellplätze	24
10.6	Freiflächen	25
10.7	Fachberater	25
10.8	Förderbeiträge	25
10.9	Gesamtnutzfläche	25
10.10	Mehrwertausgleich	25
11.	Schlussbestimmungen	26
11.1	Übergangsbestimmungen für bewilligte Bauten	26
11.2	Übergangsbestimmung für bestehende Gestaltungspläne	26
11.3	Inkrafttreten	26
12.	Notizen	27

Die Gemeinde Horgen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991 / mit Änderungen bis und mit 1. Juli 2009) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonen

1.1 Zoneneinteilung mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden dabei die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1.1.1	Bauzonen		ES
	Kernzonen		
	- Dorf	Ka	III
	- Arn und Käpfnach	Kb	III
	Quartiererhaltungszone	Q	II
	Zentrumszonen		
	- Zentrumzone	Za	III
	- Zentrumzone	Zb	III
	- Zentrumzone	Zc	III
	Wohnzonen		
	- Wohnzone	W 1.2	II
	- Wohnzone	W 1.6	II
	- Wohnzone	W 1.9	II
	- Wohnzone	W 2.5	II
	- Wohnzone	W 2.7	II
	- Wohnzone	W 3.3	II
	- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind		III
	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 1.6	III
	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 2.5	III
	- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 4.8	III
	Industriezonen		
	- Industriezone	I 4	*
	- Industriezone	I 5	*
	- Industriezone	I 6	*
	- Industriezone	I 7	*

	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
	Erholungszonen		
	- Sport und Freizeit	E Sp	*
	- Pferdesport	E PSp	*
	- Familiengärten	E Fa	*
	*gemäß Eintrag im Zonenplan		
1.1.2	Kommunale Freihaltezone	F	-
1.1.3	Reservezone	R	-

1.2 **Anordnungen innerhalb der Bauzonen**

- 1.2.1 Innerhalb der Bauzonen werden folgende weitere Anordnungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise getroffen:
- a) Besondere Nutzungsanordnungen in Zentrumszonen
 - b) Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben in Wohnzonen
 - c) Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in Industriezonen
 - d) Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften in Industriezonen
 - e) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
 - f) Bereiche, in denen die Planungswerte nachzuweisen sind
- 1.2.2 Der Gestaltungsplan für das Gebiet Allmend hat eine einwandfreie landschaftliche Einordnung der Bauten sicherzustellen und eine einheitliche Architektur zu gewährleisten. Ausserdem ist mit geeigneten Mitteln die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu sichern.
- 1.2.3 Die Gestaltungspläne für die Gebiete Seestrasse alte Giesserei und Giessereiweg haben mit geeigneten Mitteln die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sowie eine einwandfreie städtebauliche Einordnung der Neubauten sicherzustellen.
- 1.2.4 Gestaltungspläne gemäss den Ziffern 1.2.2 und 1.2.3 - welche den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton.
- 1.2.5 Der Gestaltungsplan für das Gebiet Bocken hat die Nutzweise des erhaltenen Gebäudeensembles sowie eine einwandfreie Umgebungsgestaltung sicherzustellen. Der Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.
- 1.2.6 In den speziell bezeichneten Bereichen sind für lärmempfindliche Räume Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV zu ergreifen.

1.3 **Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne**

- 1.3.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.
- 1.3.2 Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:500.
- 1.3.3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

2. Kernzonen

2.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

- 2.1.1 Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung vollumfänglich erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden. Das Ausmass wird durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie durch die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen bestimmt. Umbauten oder Ersatzbauten müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen.
- 2.1.2 Giebel- oder Trauffassaden, für die in den Kernzonenplänen eine Fassadenlinie festgelegt ist, müssen im Bereich dieser Linien die bestehenden Gebäude- bzw. Firsthöhen sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen.
- 2.1.3 Alle übrigen Gebäude dürfen in den Ausmassen des bestehenden Altbaus umgebaut oder wiederaufgebaut werden, sofern sie sich bezüglich ihrer Architektur gut in das historische Ortsbild einfügen.
- 2.1.4 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

2.2 Neubauten und entsprechende Umbauten

- 2.2.1 Neubauten im Sinne von Ziffer 2.2 sind Bauten auf bisher unüberbauten Grundstücken sowie solche, die sich wesentlich von den Ausmassen des bisherigen Gebäudes unterscheiden und somit keine Ersatzbauten im Sinne von Ziffer 2.1 sein können.

2.2.2 Grundmasse

Zone		Ka Dorf	Kb Arn/Käpfnach
Gebäudehöhe	max.	13,5 m	7,5 m
Firsthöhe	max.	7,0 m	7,0 m
Grundabstand	min.	3,5 m	4,0 m
Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	-	40,0 m

2.2.3 Stellung und Anordnung

Bauten haben sich in ihrer Stellung gut in die jeweilige Siedlungsstruktur einzuordnen. Wo der Kernzonenplan Fassadenbereiche festlegt, müssen Giebel- oder Trauffassaden innerhalb dieses Bereichs verlaufen.

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

2.2.4 Strassenabstand/Grenzabstand

Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

2.2.5 Fassadengestaltung

Aufbau und Struktur der Fassaden, die Detailgestaltung von Fenstern, Türen und dergleichen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter und dessen Nutzung entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen.

Wegleitend sind die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung, wobei eine besonders gute, zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist.

2.2.6 Dachgestaltung

Die Dachform, die Dachneigung und Dachaufbauten und die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben sollen dem Gebäudecharakter entsprechen und sich besonders gut in die jeweilige bauliche Umgebung einfügen.

Einzelne liegende Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von einem halben Quadratmeter sind erlaubt.

2.3 **Umgebungsgestaltung**

Die herkömmliche Gestaltung der Umgebung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern.

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünflächen müssen erhalten bleiben.

Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie Besuchern dienen.

Es sind nur Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet. Sie müssen auf den Charakter der Bauten Rücksicht nehmen.

2.4 **Abbruchbewilligung**

Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

2.5 **Renovationen**

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten einzuhalten.

2.6 **Nutzweise**

In den Kernzonen sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

3. Quartiererhaltungszone

3.1 Zweck

Die Quartiererhaltungszone Cholenrain, Allmendgütlistrasse, Drusbergstrasse und Ennetbühlstrasse bezwecken die Strukturhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.

3.2 Ausnutzung

Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden. Dabei darf die Baumasse über gewachsenem Boden gemäss Stammbaubewilligung um höchstens einen Fünftel erweitert werden.

3.3 Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

3.4 Gestaltung und Einordnung

Veränderungen an Bauten und Anlagen sowie an der Umgebungsgestaltung müssen im Zusammenhang mit der Einheitlichkeit der Bebauung und dem Quartiercharakter eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen, wobei eine zeitgemässe architektonische Umsetzung anzustreben ist. Dies gilt namentlich auch für die Materialien und die Farbgebung.

3.5 Gebäudeabbruch

Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

3.6 Quartierspezifische Merkmale

Zu beachten sind zusätzlich nachfolgende quartierspezifischen Merkmale:

Cholenrain

- Die Gebäude dürfen berg- und talseitig mit maximal zwei Wohngeschossen in Erscheinung treten.
- Es dürfen nur Bauten mit Satteldach erstellt werden. Die bisherige Firstrichtung ist zu übernehmen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Der quartierprägende Freiraum im Zentrum der Überbauung ist zu erhalten. Anbauten an bestehende Gebäude sind am Rande des Freiraums zulässig.

Allmendgütlistrasse

- Die orthogonale Struktur der Reihenhauseilen ist beizubehalten.
- Die Dachform, die Dachneigung und Dachaufbauten haben dem Quartiercharakter zu entsprechen.
- Der hohe Grünraumanteil mit den grosszügigen Privatgärten und den Grünflächen längs den Erschliessungsstrassen ist zu erhalten.
- Einheitlich gestaltete Anbauten sind zulässig.

Drusbergstrasse

- Die orthogonale Struktur der Gesamtüberbauung aus den 60er-Jahren ist beizubehalten.
- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Aufstockungen um zusätzliche Vollgeschosse sowie Anbauten sind zulässig.
- Die parkähnlichen frei zugänglichen Wiesenflächen sind zu erhalten.
- Die Parkplätze sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen.

Ennetbühlstrasse

- Die orthogonale Struktur der sechs Reihenhäuser der Arbeitersiedlung aus dem Jahre 1890 ist beizubehalten.
- Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- Es ist kein Strassenabstand zu beachten.
- Einheitlich gestaltete Anbauten sind zulässig.

4. Zentrumszonen

4.1 Grundmasse

Zone		Za	Zb	Zc
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max.	-	3.5	3.5
Grenzabstand	min.	3,5 m	5,0 m	5,0 m
Gebäudelänge/Gesamtlänge	max.	-	50,0 m	-
Gebäudehöhe	max.	21,5 m	17,5 m	12,0 m
Firsthöhe	max.	7,0 m	7,0 m	4,0 m

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

4.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

4.3 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

4.4 Nutzweise

4.4.1 Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

4.4.2 Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur auf der von der Strasse abgewendeten Seite zulässig.

4.4.3 In der Zentrumszone Za Oberdorf muss der Gewerbeanteil mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche betragen. Im Erdgeschoss sind keine Wohnungen zulässig.

4.5 Strassenabstand

In den Zentrumszonen ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

5. Wohnzonen

5.1 Grundmasse

Zone		W1.2	W1.6	W1.9	W2.5	W2.7	W3.3	WG1.6	WG2.5	WG4.8
Baumassenziffer für										
Hauptgebäude	max.	1.2	1.6	1.9	2.5	2.7	3.3	1.6	2.5	4.8
Grenzabstand:										
- Kleiner Grundabstand	min.	4,0 m	4,0 m	4,0 m	4,0 m	5,0 m	5,0 m	4,0 m	4,0 m	4,0 m
- Grosser Grundabstand	min.	8,0 m	8,0 m	10,0 m	10,0 m	12,0 m	15,0 m	8,0 m	10,0 m	10,0 m
Gebäudelänge/										
Gesamtlänge	max.	25,0 m	25,0 m	30,0 m	30,0 m	40,0 m	50,0 m	30,0 m	40,0 m	-
Gebäudehöhe	max.	7,5 m	7,5 m	10,5 m	10,5 m	13,5 m	16,5 m	7,5 m	10,5 m	-
Firsthöhe	max.	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	7,0 m	-
Gesamthöhe	max.	-	-	-	-	-	-	-	-	24,5 m

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

5.1.2 In den Wohnzonen W1.2 und W1.6 ist eine Gebäudelänge/Gesamtlänge von 30,0 m zulässig, sofern eine Gesamthöhe von 7,5 m nicht überschritten wird.

5.2 Grenzabstand

5.2.1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegenüber einer Fassade der grosse Grundabstand einzuhalten. Wenn der grosse Grundabstand strassenseitig liegt, so wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt.

5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 15,0 m Länge ist der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5,0 m, zu erhöhen.

In den Zonen W1.2, W1.6, W1.9, W2.5, W2.7 und W3.3 werden bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen die Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.

Steht ein vor dem 1. Januar 2011 bewilligtes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.

5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweils zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

5.4 **Dachform**

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

5.5 **Gewerbeerlaubnis/Gewerbeerleichterung**

5.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

5.5.2 In den schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in der Zone WG 1.6, WG 2.5 und WG 4.8 sind auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG 4.8 muss der Gewerbeanteil mindestens 15 % der Gesamtnutzfläche betragen.

5.5.3 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 1.6 und WG 2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen:

- Baumassenzifferzuschlag für Hauptgebäude 1/4 der Grundaussnützung
- Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4,0 m nicht übersteigt, mindestens 4,0 m

6. Industriezonen

6.1 Grundmasse

Zone		I 4	I 5	I 6	I 7
Baumassenziffer	max.	4	5	6	7
Gebäudehöhe	max.	9,5 m	13,5 m	17,5 m	21,5 m
Allseitiger Grundabstand	min.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Gesamthöhe	max.	15,0 m	18,0 m	22,0 m	25,0 m

6.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

6.3 Bauweise

6.3.1 Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

6.3.2 In der Industriezone Risi darf im Interesse des Landschaftsbildes kein Gebäudeteil - ausser technisch bedingten Aufbauten - die Höhenkote von 470 m über Meer überschreiten.

6.4 Dachform

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

6.5 Nutzweise

6.5.1 In allen Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

6.5.2 In den mit ES III bezeichneten Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe und solche mit durchgehender Betriebsdauer zulässig. In allen übrigen Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

6.6 Sonderbauvorschriften für zusätzliche Nutzweisen

6.6.1 Geltungsbereich

Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Industriezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden.

6.6.2 Gestaltungsplanpflicht

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben.

Solche Gestaltungspläne - welche den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten - bedürfen lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Kanton.

6.6.3 Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber der Hauptwohnseite ist ein Grenzabstand von mindestens 10,0 m und ein Strassenabstand von mindestens 8,0 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

6.6.4 Nutzweise

Ausser der in den Industriezonen zulässigen Nutzweise sind insbesondere folgende Nutzungen gestattet:

- Wohnungen, höchstens jedoch bis zur Hälfte des projektierten Bauvolumens über gewachsenem Terrain, sofern die Anforderungen an die Begrünung gemäss Ziffer 10.6.1 erfüllt sind
- Hotels
- Kongress- und Versammlungszentren
- Schulen- und Ausbildungsstätten
- Konzert- und Mehrzweckhallen

In Abhängigkeit des Wohnanteils ist folgende maximale Baumassenziffer zulässig, wobei Zwischenwerte linear zu interpolieren sind:

Wohnanteil	Baumassenziffer	
	l6	l7
20 %	5.4	6.3
30 %	5.1	5.95
40 %	4.8	5.6
50 %	4.5	5.25

Die Baumasse über gewachsenem Boden, die der Parkierung von Motorfahrzeugen dient, wird bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungsanteile nicht mitgerechnet.

6.6.5 Lärmschutz

Im Rahmen der Gestaltungspläne sind - entsprechend der jeweiligen Nutzung - die zur Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte erforderlichen gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

6.6.6 Anforderungen

Die qualitativen Anforderungen an die Arealbauweise (§ 71 PBG und Ziffer 9.1.5 BZO) sind zu erfüllen.

6.6.7 Parkierung

Die Pflichtparkplätze für die Bewohner sind vollständig unter Terrain anzuordnen, in Besondere Gebäude oder in Hauptgebäude zu integrieren.

7. Zone für öffentliche Bauten

7.1 Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des PBG und der Verordnungen.

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 17,5 m.

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

8. Erholungszonen

8.1 Erholungszone für Sport und Freizeit (E Sp)

In der Erholungszone für Sport und Freizeit sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für den Betrieb der jeweiligen Sport- oder Freizeitanlagen erforderlich sind.

Es gelten folgende Grundmasse:

E Sp Bergweiher

- Überbauungsziffer max. 2,5 %
- grösste Höhe max. 5,0 m

Übrige E Sp

- Überbauungsziffer max. 5 %
- grösste Höhe max. 5,0 m

8.2 Erholungszone für Familiengärten (E Fa)

In der Erholungszone für Familiengärten sind nur Familiengartenhäuschen und Gemeinschaftsbauten zulässig. Familiengartenhäuschen dürfen höchstens ein Bauvolumen von 15 m³ aufweisen. Pro Familiengartenareal ist ein eingeschossiger Gemeinschaftsbau bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig.

8.3 Erholungszone für Pferdesport (E PSp)

In der Erholungszone Pferdesport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht sowie dem Pferdesport dienen.

Für die Erholungszone Pferdesport ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt sowie den Gewässerraum für den Wüeribach sichert. Hochbauten sowie unterirdische Gebäude sind nur auf den Grundstücken Kat. Nrn. 8490 und 10813 zulässig.

8.4 **Grenzabstand**

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

9. Weitere Festlegungen

9.1 Arealüberbauungen

- 9.1.1 In allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
- 9.1.2 Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrössen aufweisen:
- in den Wohnzonen mit einer Gebäudehöhe von 7,5 m und in den Zentrumszonen 3'000 m²
 - in den übrigen Zonen 6'000 m².
- 9.1.3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- 9.1.4 Der Ausnützungszuschlag beträgt 1/10 der zonengemässen Ausnützung.
- 9.1.5 Bei Arealüberbauungen gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach Minergie®-Standard zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des kantonalen Rechts.
- 9.1.6 Die Pflichtparkplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind vollständig unter Terrain anzuordnen.
- 9.1.7 Bei Neubauten im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, welche einen Wohnanteil vorsehen, sind die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) unabhängig von der Anzahl Wohnungen zu erfüllen.

9.2 Aussichtsschutz

In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Anlagen und Bepflanzungen die jeweils angegebenen Höhenkonten nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume.

9.3 Flachdachbegrünung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, 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, zu begrünen.

9.4 **Hochwasserschutz**

- 9.4.1 Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.
- 9.4.2 Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.

10. **Allgemeine Bestimmungen**

10.1 **Grenzabstand von Besonderen Gebäuden**

Für Besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 2,5 m.

10.2 **Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen**

10.2.1 Fehlen Baulinien bei öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie bei öffentlichen Wegen und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so sind folgende Abstände einzuhalten:

- a) gegenüber Strassen und Plätzen
 - 6,0 m für Hauptgebäude
 - 2,5 m für Besondere Gebäude
 - 2,5 m für unterirdische Gebäude

- b) gegenüber Wegen
 - 3,5 m für Hauptgebäude
 - 2,5 m für Besondere Gebäude
 - 2,5 m für unterirdische Gebäude

Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den entsprechenden Zonen.

10.2.2 Auf der Basis eines rechtskräftigen Strassenbauprojekts können für Besondere Gebäude, die dem Lärmschutz dienen, geringere Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen bewilligt werden.

10.3 **Gebäudehöhe und Baulinien**

Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

10.4 **Freilegung von Geschossen**

10.4.1 Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen.

10.4.2 Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

10.5 **Abstellplätze**

10.5.1 Es ist folgende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

Wohnnutzungen	Bewohner	Besucher
- In der Kernzone Dorf	0.3 PP pro Wohnung	1 PP pro 10 Wohnungen
- Übrige Zonen	1 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche kleiner 80 m ²	1 PP pro 6 Wohnungen
	1.5 PP pro Wohnung bei Wohnungen mit einer Nettowohnfläche grösser 80 m ²	

Für die übrigen Nutzungen bemisst sich die zu erstellende Anzahl Personenwagen-Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997, wobei kein Maximalwert zu beachten ist.

10.5.2 Bei besonderen örtlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen kann die Anzahl der Abstellplätze reduziert, begrenzt oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

10.5.3 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseingangs ausreichende, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten.

10.5.4 Für die Festsetzung der Ersatzabgabe für Abstellplätze ist der Gemeinderat zuständig. Er berücksichtigt bei der Bemessung der Höhe die unterschiedlichen Verhältnisse der einzelnen Zonen angemessen.

10.5.5 Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken und auf Rechtsnachfolger übertragen zu lassen.

10.5.6 Der Gemeinderat kann im Rahmen des Mobilitätskonzeptes autoarme Nutzungen bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen vom Nachweis der Vorhalteflächen entbinden.

10.6 **Freiflächen**

10.6.1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten sind in den Wohnzonen mindestens 30 % und in den Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung sowie in den Industriezonen mit Sonderbauvorschriften für Wohnnutzungen mindestens 20 % der massgeblichen Grundfläche zu begrünen und zu bepflanzen. Davon ist mindestens die Hälfte als zusammenhängende Fläche zu gestalten. Kinderspielflächen sind an geeigneter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzuordnen.

10.6.2 Containerabstellplätze sind so anzuordnen, dass sie vom Strassenraum her nicht einsehbar sind.

10.7 **Fachberater**

Die Baubehörde kann die Baueingabe fachlich begutachten lassen.

10.8 **Förderbeiträge**

Sofern kein Ausnützungszuschlag gewährt wird, richtet die Baubewilligungsbehörde an zertifizierte Minergie®-Bauten Förderbeiträge aus.

Ebenso werden energieeffiziente Anlagen zur Wärmegewinnung (Warmwasser, Gebäudeheizung) gefördert. Für alternative Energiegewinnungsanlagen können ebenfalls Fördermittel ausgerichtet werden.

Der Gemeinderat erlässt dazu ein Ausführungsreglement. Änderungen dieses Reglements sind zu publizieren.

10.9 **Gesamtnutzfläche**

Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

10.10 **Mehrwertausgleich**

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

10.10.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

10.10.3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

11. Schlussbestimmungen

11.1 Übergangsbestimmungen für bewilligte Bauten

Bauten, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehen oder bewilligt sind, dürfen unabhängig von ihrer Baumassenziffer im Rahmen der jeweils zulässigen Nutzweise genutzt werden.

11.2 Übergangsbestimmung für bestehende Gestaltungspläne

Bei Gestaltungsplänen, welche eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Flächen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitarräume samt inneren Trennwänden anrechenbar.

11.3 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Horgen, 15. September 2011

Gemeindeversammlung Horgen

Theo Leuthold
Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber

Revisionen

- Gesamtrevision vom 21. September 1995, genehmigt am 24. Januar 1996
- Teilrevision vom 26. Juni 2000, genehmigt am 15. November 2000
- Teilrevision vom 24. Juni 2004, genehmigt am 2. November 2004
- Teilrevision vom 22. September 2005, genehmigt am 13. Februar 2006
- Teilrevision vom 21. September 2006, genehmigt am 23. Januar 2008
- Teilrevision vom 19. Juni 2008, genehmigt am 19. November 2008
- Teilrevision vom 13. März 2008, genehmigt am 9. Juli 2009
- Gesamtrevision vom 15. September 2011, teilgenehmigt am 7. August 2012 (BDV Nr. 106/2012)
- Teilrevision vom 12. Juni 2014, genehmigt am 22. Oktober 2014 (BDV Nr. 128/2014)
- Teilrevision vom 10. Dezember 2015, genehmigt am 31. März 2016 (BDV Nr. 213/2016)
- Gesamtrevision vom 15. September 2011, genehmigt am 5. Juli 2016 (BDV Nr. 1072/2014)
- Teilrevision vom 9. Juni 2016, genehmigt am 29. September 2016 (BDV Nr. 1234/2016)
- Teilrevision vom 7. Juni 2018, genehmigt am 3. Dezember 2018 (BDV Nr. 1213/2018)
- Teilrevision vom 9. Dezember 2021, genehmigt am 5. Juni 2023 (BDV Nr. KS-0340/23)

12. Notizen

Gemeindeverwaltung Horgen
Hochbau
Bahnhofstrasse 10
Postfach
8810 Horgen

Telefon 044 728 43 11
hochbau@horgen.ch

www.horgen.ch