

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil a.A.

vom 19. Juni 1995

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Zonenordnung

Art. 1	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	3
Art. 2	Massgebende Pläne	3
Art. 2a	Verzicht auf Mehrwertausgleich	3

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzone

Art. 3	Erhaltenswerte Gebäude	4
Art. 4	Nutzweise	4
Art. 5	Neubauten	4
Art. 6	Stellung der Gebäude	4
Art. 7	Grenzbau	5
Art. 8	Dächer von Hauptbauten	5
Art. 9	Dächer von Anbauten und Besonderen Gebäuden	5
Art. 10	Dachaufbauten und Dachgestaltung	5
Art. 11	Gestaltung der Gebäude	5
Art. 12	Umgebungsgestaltung	6
Art. 13	Aussenrenovationen	6

2.2 Wohnzonen

Art. 14	Grundmasse	6
Art. 15	Messweisen	7
Art. 16	Nutzweise	7
Art. 17	Geschlossene Bauweise	7

2.3 Gewerbezone

Art. 18	Grundmasse	7
Art. 19	Grünfläche	7
Art. 20	Nutzweise	8
Art. 21	Bauweise	8

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 22	Massvorschriften	8
---------	------------------	---

2.5	Erholungszone	
	Art. 22a Erholungszone Ättenberg	9
	Art. 22b Erholungszone Moos	9

3. Besondere Institute

Art. 23	Pflicht zum Gestaltungsplan	10
Art. 24	Aussichtsschutz	10

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 25	Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe	10
Art. 26	Fahrzeugabstellplätze	10
Art. 27	Umgebungsgestaltung	10
Art. 28	Gestaltung der Bauten	11
Art. 29	Abstellflächen	11
Art. 30	Aussenrenovationen	11
Art. 31	Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts	11

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. Zonenordnung

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	-

Art. 2 Massgebende Pläne

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Mst. 1:5000 massgebend.
- 2 Für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Mst. 1:2500.
- 3 Für Waldabstandslinien und Aussichtsschutz gelten die entsprechenden Spezialpläne.
- 4 Die rechtsgültigen Pläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 2a Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzone

Art. 3 Erhaltenswerte Gebäude

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.

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.

Art. 4 Nutzweise

1 In der Kernzone sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 5 Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

• 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

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.

Art. 6 Stellung der Gebäude

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.

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.

3 Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten, im Orts- und Strassenbild wichtigen Fassadenfluchten sind bei Ersatzbauten wieder zu übernehmen.

Art. 7 Grenzbau

Geschlossene Bauweise ist bis zu einer Gesamtlänge von 35 m zulässig.

Art. 8 Dächer von Hauptbauten

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.

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.

3 Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.

Art. 9 Dächer von Anbauten und von Besonderen Gebäuden

Es sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.

Art. 10 Dachaufbauten und Dachgestaltung

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.

2 Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig, sofern dies die Wohnhygiene erfordert.

Art. 11 Gestaltung der Gebäude

1 Materialien, Formen und Farben sind dem Ortsbild anzupassen. Dem traditionellen Wechsel zwischen hellen und dunklen Fassadenteilen (Verputz/Holz) ist Rechnung zu tragen.

2 Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden.

3 Balkone sind nur unter Vordächern zulässig.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2 Es dürfen nur einheimische Baumarten sowie traditionelle Einzäunungen verwendet werden.
- 3 Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

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
Ausnutzungsziffer	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
Gebäuelänge, max.	25 m	25 m	30 m	40 m
Grosser Grundabstand, min.	10 m	8 m	8 m	10 m
Kleiner Grundabstand, min.	5 m	4 m	4 m	5 m
Mehrlängenzuschlag	$\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 16 m Fassadenlänge, jedoch höchstens 4 m			
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II			

- 2 Im Areal der ehemaligen Ziegelei (Kat.-Nr. 3387 an der Stationsstrasse, Zone W2b, überlagert mit der Zulässigkeit für mässig störendes Gewerbe) sind die Planungswerte gemäss LSV einzuhalten.

Art. 15 Messweisen

- 1 Der grosse Grundabstand gilt für die mehr nach Süden oder Westen gerichtete längere Gebäudeseite.
- 2 Der Mehrlängenzuschlag gilt gegenüber allen Fassaden mit mehr als 16 m Fassadenlänge.

Art. 16 Nutzweise

- 1 In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- 2 In den im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereichen sind mässig störende Betriebe erlaubt, und es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 17 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise ist zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge höchstens 5 m mehr betragen als die zonengemäss zulässige Gebäudelänge.

2.3 Gewerbezone

Art. 18 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

- Baummassenziffer 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.

Art. 20 Nutzweise

- 1 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 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.
- 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.
- 4 Nicht zulässig sind flächenintensive Betriebe und Anlagen, die hauptsächlich der Lagerung und dem Umschlag von Gütern dienen.
- 5 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, in denen ausserhalb von Gebäuden hauptsächlich Baustoffe aller Art sortiert, gelagert, umgeschlagen, aufbereitet, verarbeitet oder verwertet werden.
- 6 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen zum Sortieren, Lagern, Umschlagen, Aufbereiten, Verarbeiten und Verwerten von Abfällen und Bauschutt mit Ausnahme einer gemeindeeigenen Abfallsammelstelle.
- 7 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 21 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 22 Massvorschriften

- 1 In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.
- 3 Bei der Gestaltung der Gebäude ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.

2.5 Erholungszone

Art. 22a Erholungszone Ättenberg

- 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.
- 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.
- 3 Weitere Gebäude sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.
- 4 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 5 Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen.
- 6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Art. 22b Erholungszone Moos

- 1 Die Erholungszone Moos ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Wohnungen sind nicht zulässig.
- 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 m² betragen, die grösste Höhe max. 6.5 m.
- 3 Die nicht für Sport und Freizeit unmittelbar benötigten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen naturnah zu gestalten.
- 4 Der Verlust an Fruchtfolgefläche 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.
- 5 Bei Wegfall der Nutzungen sind wieder Böden mit standorttypischer Fruchtbarkeit herzurichten.
- 6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

3. Besondere Institute

Art. 23 Pflicht zum Gestaltungsplan

1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

2 Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall den Perimeter des Gestaltungsplanes.

Art. 24 Aussichtsschutz

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.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 25 Strassenabstand für Gartenhäuser und Schöpfe

Für Gartenhäuser und Schöpfe i.S. von § 18 BBV II ist gegenüber Strassen ein Abstand von 3.50 m einzuhalten.

Art. 26 Fahrzeugabstellplätze

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.

Art. 27 Umgebungsgestaltung

1 Am gewachsenen Boden sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

- 2 Stützmauern sind in Höhe und Länge auf ein Minimum zu beschränken.
- 3 Durch Abgrabungen oder Auffüllungen darf das bestehende Terrain um höchstens 2 m verändert werden. Böschungen müssen sich gut in die bestehende Topographie einfügen.
- 4 Auf Gitterrost anfälliger Wacholder (*Juniperus*) ist nicht gestattet.

Art. 28 Gestaltung der Bauten

- 1 Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht gestattet. Ausnahmen sind zulässig für energietechnische Massnahmen.
- 2 In den Wohnzonen sind Leuchtreklamen nicht zulässig. In der Kernzone und in den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen sind massvolle Leuchtreklamen erlaubt.
- 3 Dacheinschnitte sind in allen Zonen zulässig, sofern Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind.

Art. 29 Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder im Ausmass von mindestens 3 m² pro Wohnung bereitzustellen.

Art. 30 Aussenrenovationen

Für Aussenrenovationen, die eine Veränderung von Materialien oder Farben einschliessen, gilt das Anzeigeverfahren.

Art. 31 Inkrafttreten und Aufhebung bisherigen Rechts

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 Änderungen und Ergänzungen.

Von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1995 festgesetzt.

Der Gemeindepräsident: V. Bataillard
Der Gemeindegeschreiber: R. Schneebeili

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 29. November 1995 mit Beschluss Nr. 3473 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.

Verzicht auf Mehrwertausgleich (Art. 2a):

Mit Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 durch die Stimmberechtigten festgesetzt und von der Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung Nr. KS-0177/25 vom 4. September 2025 genehmigt.