



Nr. 700.1

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bäretswil (BZO)

vom 8. Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

I.	Zonenordnung	4
Art. 1	Zoneneinteilung	4
Art. 2	Massgebliche Pläne	4
Art. 3	Empfindlichkeitsstufen	4
II.	Zonenvorschriften	4
A.	Kernzonen K1A, K1B, K2B und K3B	4
Art. 4	Zweck und Nutzweise	4
Art. 5	Gestaltungsgrundsätze	5
Art. 6	Um- und Ersatzbauten	5
Art. 7	Stellung	5
Art. 8	Dachgestaltung	6
Art. 9	Fassadengestaltung	6
Art. 10	Balkone	7
Art. 11	Fenster	7
Art. 12	Umgebungsgestaltung	7
Art. 13	Abbruchbewilligungspflicht	7
Art. 14	Erleichterung für besonders gute Projekte	7
Art. 15	Neubauten	8
B.	Wohnzonen	9
Art. 16	Grundmasse	9
Art. 17	Mehrlängenzuschlag	9
Art. 18	Wohnzone W2/25	9
Art. 19	Wohnzone W2/35	10
Art. 20	Wohnzonen W2/45 und W3/55	10
Art. 21	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3	10
C.	Gewerbe- und Industriezonen	10
Art. 22	Grundmasse	10
Art. 23	Nutzweise	10
Art. 24	Bauweise	11
D.	Zone für öffentliche Bauten	11
Art. 25	Grundmasse	11
E.	Freihalte- und Erholungszone	11
Art. 26	Erholungszone	11
Art. 26 ^{bis}	Bauten und Anlagen	11

III.	Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen	11
Art. 27	Zulässigkeit.....	11
Art. 28	Besondere Vorschriften	12
IV.	Gestaltungsplanpflicht	12
Art. 29	Allgemeine Anforderungen.....	12
Art. 30	Spezifische Anforderungen.....	12
V.	Weitere Bestimmungen.....	12
Art. 31	Grenzbau für Klein- und Anbauten	12
Art. 32	Bauten und Terrain	12
Art. 32 ^{bis}	Flachdachbegrünung.....	13
Art. 32 ^{ter}	Einfriedungen und Stützmauern.....	13
Art. 32 ^{quater}	Naturgefahren	13
Art. 33	Abstellplätze	13
Art. 34	Kinderspiel- oder Ruhefläche.....	14
Art. 35	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	14
Art. 36	Begutachtung.....	14
Art. 37	Mobilfunkanlagen.....	14
VI.	Schlussbestimmungen	14
Art. 38	Kommunaler Mehrwertausgleich	14
Art. 39	Inkrafttreten	15

I. Zonenordnung

Die Gemeinde Bäretswil erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung. Für das übergeordnete kantonale Recht gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. Januar 2018.

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen mit zugehörigen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

	Abkürzung	ES
Kernzone 1	K1A und K1B	III
Kernzone 2	K2B	III
Kernzone 3	K3B	III
Wohnzone W2/25	W2/25	II
Wohnzone W2/35	W2/35	II
Wohnzone W2/45	W2/45	II
Wohnzone W3/55	W3/55	II
2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	III / IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II / III
Freihaltezone	F	
Erholungszone	Eh	III
Reservezone	R	

Art. 2 Massgebliche Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für Anforderungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen K1A, K1B, K2B und K3B gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000. Für die Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne Nrn. 1-4 im Massstab 1:1'000.

² Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Gemeindeverwaltung auf.

Art. 3 Empfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen K1A, K1B, K2B und K3B

Art. 4 Zweck und Nutzweise

¹ Es wird zwischen vier Kernzonen K1A, K1B, K2B und K3B unterschieden. Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung der regional bedeutsamen räumlichen und baulichen Strukturen sowie deren charakteristischen Merkmalen der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung der Dorfkerne von Adetswil und Bäretswil.

² Die Kernzone K1A und K1B in den Ortsteilen Adetswil und Bäretswil werden geprägt durch das historische Zentrum mit den Inventarobjekten und dem raumbildenden Strassenraum. Der homogene, dörfliche Charakter ist zu bewahren und zeitgemäss weiterzuentwickeln.

³ Die Kernzone K2B wird von dörflichen Quartiersstrukturen geprägt. Der homogene Charakter der relativ dicht angeordneten 2- und 3-geschossigen Bauten wird durch kleinräumige Quartierstrassen noch akzentuiert.

⁴ Die Kernzone K3B wird von zentrumsähnlichen Bauten geprägt. Die strassenbegleitenden Bauten entlang der Bahnhofstrasse und am Bärenplatz sollen durch zeitgemässe Bauten ergänzt und zu einer neuen prägenden Struktur entwickelt werden.

⁵ In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 5 Gestaltungsgrundsätze

In den Kernzonen werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu-, Ersatz und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der charakteristischen Merkmale der einzelnen Ortskernteile beitragen. Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Art. 6 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen als prägend bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

² Die übrigen Gebäude dürfen innerhalb des heutigen Gebäudeprofils umgebaut oder, vorbehältlich Art. 7 Abs. 2 BZO, durch einen Ersatzbau ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.

³ Geringfügige Abweichungen können sowohl bei prägenden Gebäuden wie auch bei übrigen Gebäuden bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, des Gewässer- und Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

Art. 7 Stellung

¹ Sind im Kernzonenplan Fassadenbereiche festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade bei Um- und Ersatzbauten beizubehalten. Abweichungen vom Fassadenbereich sind zulässig, wenn der Raumbedarf eines öffentlichen Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert und im Einklang mit dem Orts- und Denkmalschutz steht.

² Neubauten in der Kernzone K3B haben mindestens auf der halben Länge des im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenbereichs eine Fassade zu stellen. Für diese Bauteile gilt eine Mindestgeschosszahl von 2 Vollgeschossen. Die übrigen Fassadenabschnitte können in Bezug zur Bahnhofstrasse auch hinter dem Fassadenbereich angeordnet werden.

³ Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude in der Kernzone K1A und K1B haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung (in der Regel 40° neue Teilung) aufzuweisen. In der Kernzone K2B sind auch Schrägdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. In der Kernzone K3B sind auch Flachdächer zulässig. Für Klein- und Anbauten nach § 2a ABV sind in den Kernzonen K1A, K1B und K2B auch Pultdächer zulässig. In der Kernzone K3B sind auch Flachdächer zulässig.

² Die Schrägdächer sind in der herkömmlichen Weise, mit allseitigen Vordächern, auszubilden. In der Kernzone K1A und K1B sind sie einheitlich mit Tonziegeln oder einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigen Material einzudecken. In der Kernzone K2B und K3B sind auch andere Materialien zulässig. Bei Klein- und Anbauten können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden.

³ Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁴ Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss zulässig und sind entsprechend der jeweiligen Dachform zu gestalten. Ihre Gesamtbreite darf in der Kernzone K1A und K1B nicht länger als 1/3 und in der Kernzone K2B und K3B nicht länger als 1/2 der zugehörigen Fassade sein. Dachaufbauten haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein. Attikageschosse sind in der Kernzone K3B nicht zulässig.

⁵ In der Kernzone K1A und K1B sind Dachflächenfenster mit maximal 0.70 m² und in der Kernzone K2B und K3B von maximal 0.9 m² Glaslichtfläche zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 3 % der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

⁶ Solaranlagen sind zulässig. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

⁷ Firstverglasungen, horizontal angeordnete Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Im Übrigen sind Dachaufbauten - ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte - nur für das erste Dachgeschoss zulässig.

⁸ Wintergärten sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das Strassen- und Ortsbild einfügen.

Art. 9 Fassadengestaltung

¹ Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien, Farben, Putzstruktur, Holzschalungen, Fenster, Türen, Balkone und Aussentreppen. Bei Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

² Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

³ Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen kann die Gliederung der ursprünglichen Nutzungsstruktur samt der entsprechenden Materialisierung und Fassadenöffnungen (Wohn- und Ökonomie-teile) aus Ortsbildschutzgründen verlangt werden.

Art. 10 Balkone

¹ Bei Ersatzbauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und sind in der Regel in einer feinen, leichten Konstruktion und in einer zurückhaltenden Farbgebung auszubilden.

² Bei Umbauten und Neubauten sind Balkone in der Regel auf der strassenabgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

³ Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um und Neubauten zulässig.

Art. 11 Fenster

¹ In der Kernzone K1A und K1B sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden. Hiervon kann bei Neubauten abgewichen werden, wenn dadurch insgesamt eine bessere Erscheinung der Bauten erzielt wird.

² In der Kernzone K2B und K3B sind bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden auch andere Fensterformen zulässig.

³ Bei Flarzbauten dürfen Einfassungen von nebeneinander angeordneten Fenstern auch als liegendes Rechteck in Erscheinung treten.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen) und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

² Die im Kernzonenplan in der K3B festgelegte Baumreihe ist schrittweise im Zuge von Neubauten umzusetzen. Die genaue Lage und die Art der Bäume sind in Abstimmung mit der Baubehörde zu bestimmen. Die Baumreihe ist nach deren Pflanzung zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Lage durch standortgerechte, einheimische Bäume zu ersetzen.

³ Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der Ortsbilder von Bäretswil und Adetswil nicht zu vereinbaren sind.

⁴ Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen; ausgenommen bleiben: Bauten am Hang, Haus und Kellerzugänge, Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

⁵ Garagen und Rampen sind möglichst unauffällig einzuordnen. Abstellplätze sind - wenn immer möglich - wasserdurchlässig auszuführen und zu kaschieren.

Art. 13 Abbruchbewilligungspflicht

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 14 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus.

Art. 15 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	K1B und K2B Bäretswil	K3B Bäretswil	K1A Adetswil
Vollgeschosse bei Schrägdach	max. 3*	max. 3*	max. 2**
Vollgeschosse bei Flachdach	-	max. 4	-
Dachgeschosse bei Schrägdach	max. 2*	max. 2*	max. 2*
Attikageschosse bei Flachdach	-	max. 0	-
Gesamtlänge	max. 32 m	max. 35 m	max. 28 m
Fassadenhöhe bei Schrägdach	max. 8.1 m	max. 8.1 m	max. 7.5 m
Fassadenhöhe bei Flachdach	-	max. 13.5 m	-
Ausnützungsziffer	max. 80%	max. 80% ***	max. 60%
Grundabstände	min. 3.5 m	min. 3.5 m	min. 3.5 m

* Ein drittes Vollgeschoss darf nur entweder als anrechenbares Untergeschoss oder unter Wegfall eines Dachgeschosses erstellt werden. Für 3-geschossige Neubauten gilt eine Fassadenhöhe von max. 10.5 m.

** Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, sofern auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.

*** Für Flachdachbauten mit 4 Vollgeschossen gilt eine Ausnützungsziffer von 100 %.

² Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

³ Das Untergeschoss kann als Sockelgeschoss ausgebildet werden.

⁴ Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist im Rahmen der Bautiefe von 14 m bis zur max. zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

⁵ Proportionen und Stellung der Bauten sind der dörflichen Überbauung anzupassen. Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.

⁶ In der Kernzone sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

⁷ Ausser bei öffentlichen Bauten sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mindestens eine Vollgeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.

⁸ Entlang der Bahnhofstrasse dürfen in der Kernzone K3B die zur Strasse orientierten Erdgeschosse bis auf eine Raumtiefe von 8 m, gemessen ab der Fassade, nur für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

B. Wohnzonen**Art. 16 Grundmasse**

	W2/25	W2/35	W2/45	W3/55	WG2/45	WG3/50
Vollgeschosszahl max.	2*	2**	2**	3**	2***	3***
Dachgeschosse max.	1	2	2	2	2	2
Ausnützungsziffer max.	25%	35%	45%	55%	45%	50%
Grundabstände; mind.						
kleiner Grundabstand	5 m	4.5 m	5 m	6 m	4.5 m	5 m
grosser Grundabstand	10 m	9 m	10 m	12 m	9 m	10 m
Gebäudelänge max.	25 m	30 m	36 m	40 m	30 m	30 m
für Gebäude mit gewerblicher Nutzung max.					40 m	48 m
Fassadenhöhe (traufseitig) max.	7 m	7.5 m	7.8 m	11 m	8.1 m	11.4 m
Fassadenhöhe (giebelseitig) - Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.					
- Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.					
Gebäudebreite max.	12.5 m	14 m	14 m	14 m	14 m	14 m

* Das zweite Vollgeschoss ist nur als sichtbares, anrechenbares Untergeschoss zulässig.

** Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

*** Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, sofern auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.

² Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

³ Gegenüber Strassen ohne Baulinien gilt die Abstandsregelung von 6.0 m gemäss § 265 PBG. Sofern bei Wegen der grosse Grundabstand zur Anwendung käme, gilt ebenfalls ein Abstand von 6.0 m; in den übrigen Fällen genügen 3.5 m gemäss § 265 PBG.

⁴ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen zugelassen.

⁵ Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um 1 m erhöht werden.

Art. 17 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei Gebäuden von mehr als 15 m Gesamtlänge ist der Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

² Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7.0 m unterschreitet.

Art. 18 Wohnzone W2/25

¹ In der Wohnzone W2/25 sind Gebäude grundsätzlich in offener Überbauung zu erstellen.

² Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, sofern der Gebäudekubus die Maximalmasse beachtet und der Quartiercharakter erhalten bleibt.

Art. 19 Wohnzone W2/35

¹ In der Wohnzone W2/35 ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Es sind nicht störende Betriebe bis zu 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen zulässig.

Art. 20 Wohnzonen W2/45 und W3/55

¹ In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 ist die geschlossene Überbauung bis zur maximalen Gesamtlänge von 36 m in der Zone W2/45 bzw. 40 m in der Zone W3/55 gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Es sind nicht störende Betriebe zulässig, soweit die beanspruchte Gesamtfläche das Ausmass von maximal einem Vollgeschoss pro Gebäude nicht überschreitet.

Art. 21 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge von 40 m in der WG2 bzw. 48 m in der WG3 gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3.5 m herabgesetzt werden. Art. 17 Abs. 2 gilt sinngemäss auch in den Zonen WG2 und WG3.

³ Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel der Grundziffer, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

⁴ Es sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

C. Gewerbe- und Industriezonen**Art. 22 Grundmasse**

¹

	GI	GII	I
Baumassenziffer max.	4m ³ / m ²	5 m ³ / m ²	6 m ³ / m ²
Grünflächenziffer	-	5%	-
Fassadenhöhe max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m
Gesamthöhe max.	14.0 m	14.0 m	17.0 m
Grundabstand mind.	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gebäudelänge max.	60 m	60 m	-

² Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist ein Grundabstand von 10 m einzuhalten.

Art. 23 Nutzweise

¹ In der Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² In der Gewerbe- sowie in der Industriezone, welche der ES III zugeordnet sind, sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone, mit der ES IV sind stark störende Betriebe zulässig.

Art. 24 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in der Gewerbezone bis zur Gesamtlänge von 60 m, in der Industriezone unbeschränkt zulässig.

D. Zone für öffentliche Bauten**Art. 25 Grundmasse**

¹ In den Zonen für öffentliche Bauten darf die Fassadenhöhe maximal 10.5 m betragen.

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

E. Freihalte- und Erholungszone**Art. 26 Erholungszone**

Für die Erholungszonen Sportanlagen und Reitsport sind zugehörige Gebäude bis zu folgenden Grundmassen zulässig:

Eh Sportanlage:

Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m

Fassadenhöhe giebelseitig: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.

Eh Reitsport:

Die zulässigen Fassadenhöhen für Bauten ergeben sich aus dem rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil.

Art. 26^{bis} Bauten und Anlagen

¹ Es sind folgende Bauten und Anlagen in den Erholungszonen zulässig:

Eh Sportanlage:

Fussball- und Trainingsfelder, Clubhaus mit Theorieraum und Einrichtungen für den Betrieb und Unterhalt der Sportanlage sowie die notwendigen Parkplätze

Eh Reitsport:

Bauten und Anlagen die der Pferdezucht und der Pferdeausbildung sowie der Betreuung dienen sowie Wohnraum für die Betriebsverantwortlichen sowie die notwendigen Parkplätze

² Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Die Freihaltezonen sind von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.

III. Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen**Art. 27 Zulässigkeit**

¹ In den Zonen K1A, K1B, K2B, K3B, W2/35, W2/45, W3/55, WG2, WG3 und G sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69ff PBG zugelassen.

² Folgende Mindestarealfächen sind notwendig:

K1A, K1B, K2B, und W2/35	2'500 m ²
K3B, W2/45 und WG2	3'000 m ²
W3/55, WG3 und G	4'000 m ²

Art. 28 Besondere Vorschriften

¹ Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

² Die maximalen Gebäudelängen erhöhen sich wie folgt:

Zonen K1A, K1B, K2B und W2/35	bis 35 m
Zonen K3B, W2/45 und WG2	bis 40 m
Zonen W3/55 und WG3	bis 48 m
Zone G	bis 80 m

³ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁴ Die Vollgeschosszahlen dürfen in den Zonen K1A, K1B, K2B, K3B, W2/35, W3/55 und WG3 nicht und in den Zonen W2/45 und WG2 um ein Geschoss erhöht werden. Für das zusätzliche Vollgeschoss gilt eine zusätzliche Fassadenhöhe von 3.0 m.

IV. Gestaltungsplanpflicht**Art. 29 Allgemeine Anforderungen**

In Gestaltungsplanpflichtgebieten sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge für Arealüberbauungen können konsumiert werden
- Erhöhte bauliche Dichte soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht
- Gute Durchlässigkeit für Fussgänger
- Fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise
- Aufenthaltsfreundliche gestaltete Aussenräume

Art. 30 Spezifische Anforderungen

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bärenplatz gelten folgende zusätzliche Anforderungen:

- Attraktive Zentrumsüberbauung, welche sich besonders gut in die Ortsbildstruktur eingliedert und die räumliche Fassung des Bärenplatzes unterstützt
- In den Erdgeschossen sind vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen
- Verkehrssichere und rationelle Erschliessung sowie benutzerfreundliche Parkieranlagen
- Das Gestaltungsplanpflichtgebiet, darf maximal in zwei Teilgestaltungspläne, nämlich südlich und nördlich der Bahnhofstrasse aufgeteilt werden.

V. Weitere Bestimmungen**Art. 31 Grenzbau für Klein- und Anbauten**

¹ Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Nachbargebäude anlehnen und nicht mehr als 50 m² Grundfläche aufweisen. Sie dürfen zudem nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und die Zustimmung des Nachbarn ist beizubringen.

² Nachbarliche Vereinbarungen aufgrund von § 270 Abs. 3 PBG bleiben vorbehalten.

Art. 32 Bauten und Terrain

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben bei fehlenden Baulinien einen Abstand gegenüber Strassen und Plätzen von 3.5 m einzuhalten. Bei Staatsstrassen ist im Einzelfall zu entscheiden.

Art. 32^{bis} Flachdachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

Art. 32^{ter} Einfriedungen und Stützmauern

¹ Einfriedungen und Stützmauern haben entlang von Gemeindestrassen, Gehwegen, Flurwegen und Privatstrassen ein Bankett von min. 0.50 m freizuhalten.

² Stützmauern ohne Versatz dürfen maximal 2.00 m hoch sein.

³ Ab einer Stützmauerhöhe von 2.00 m ist ein horizontaler begrünter Versatz von 1.0 m vorzusehen. Anschliessend ist eine weitere Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2.00 m zulässig.

⁴ Ab einer Stützmauerhöhe von insgesamt maximal 4.00 m sind, vorbehalten speziellen Situationen, keine weiteren Stützmauern zulässig. Das Gelände ist entsprechend zu Böschten.

Art. 32^{quater} Naturgefahren

Mit dem Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden.

Art. 33 Abstellplätze

¹ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- a) pro 80 m² massgebliche Geschossfläche für Wohnungen, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich sind 10 % der Abstellplätze für Besucherparkplätze zu erstellen
- b) pro 150 m² massgebliche Geschossfläche für Läden; zusätzlich ist 1 Besucherparkplatz pro 30 m² massgebliche Geschossfläche zu erstellen
- c) pro 80 m² massgebliche Geschossfläche für Dienstleistungen; zusätzlich ist 1 Besucherparkplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche zu erstellen
- d) pro 150 m² massgebliche Geschossfläche für Industrie- und Gewerbebauten; zusätzlich ist 1 Besucherparkplatz pro 750 m² massgebliche Geschossfläche zu erstellen

² Bruchteile über 50 % sind aufzurunden.

³ Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der massgeblichen Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG in Unter-, Voll- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten.

⁴ Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

⁵ In den Kernzonen K1A, K1B, K2B und K3B kann die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern. Die Eigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, sich an der Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zu beteiligen, sich in solche einzukaufen oder eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 34 Kinderspiel- oder Ruhefläche

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen à 3 und mehr Zimmern sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.

² Sie sollten mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1.5 m Raumhöhe angerechnet.

³ Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 35 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 36 Begutachtung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen das Gutachten eines Fachberaters einholen. Dieser steht auch dem Bauherrn zur Beratung zur Verfügung.

Art. 37 Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbezononen sowie in der Zone für öffentliche Bauten, können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industriezonen I
2. Priorität: Gewerbezononen GI und GII, sowie Zone für öffentliche Bauten mit ES III
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbebeerblichterung WG2/45 und WG3/50
4. Priorität: Alle anderen Bauzonen

³ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 38 Kommunalen Mehrwertausgleich

¹ Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) beträgt 1'200 m².

³ Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

⁵ Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

Art. 39 Inkrafttreten

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Bäretswil wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2021 angenommen und von der Baudirektion Kanton Zürich am 11. Mai 2022 mit Verfügung 0062/22 genehmigt. Inkraftsetzung per 8. Juli 2022.

Bäretswil, 13. Juli 2022

Gemeinderat Bäretswil

Teodoro Megliola
Gemeindepräsident

Andreas Sprenger
Gemeindeschreiber