



Kanton Zürich  
Gemeinde Bauma

Genehmigungsexemplar

Ortsplanungsrevision Bauma

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Öffentlich aufgelegt vom 2. November 2017 bis am 6. Januar 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 19. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Andreas Sudler



Gemeindeschreiber

Roberto Fröhlich

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt  
mit BDV Nr. 1499/18 vom 11. Dezember 2018

Für die Baudirektion:

310-01  
4. Mai 2018



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

**Gemeinde Bauma**

**Bau- und Zonenordnung**

Die Gemeinde Bauma erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**1.**

**ZONENORDNUNG**

**Art. 1**

Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

|  | Abkürzung | Empfindlichkeitsstufe |
|--|-----------|-----------------------|
| 1. BAUZONEN  |           |                       |
| • Kernzonen  |           |                       |
| Kernzone 1   | K1        | III                   |
| Kernzone 2   | K2        | III                   |
| Kernzone 3   | K3        | III                   |
| • Wohnzonen  |           |                       |
| eingeschossige Wohnzone                              | W1        | II                    |
| zweigeschossige Wohnzone a                           | W2a       | II                    |
| zweigeschossige Wohnzone b                           | W2b       | II                    |
| dreigeschossige Wohnzone                             | W3        | II                    |
| zweigeschossige Wohnzone mit<br>Gewerbeerleichterung | WG2       | III                   |
| dreigeschossige Wohnzone mit<br>Gewerbeerleichterung | WG3       | III                   |
| • Gewerbezone  | G         | III                   |
| • Industriezone                                      | I         | IV + (III)            |
| • Zone für öffentliche Bauten                        | Oe        | II/III                |
| 2. FREIHALTE UND ERHOLUNGSZONEN                      |           |                       |
| • Freihaltezone                                      | F         | II                    |
| • Erholungszone                                      | E         | II                    |
| 3. RESERVEZONE                                       | R         | -                     |

**Art. 2**

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.

(Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.)

**2.****KERNZONEN****A.****Allgemeine Bestimmungen zu den Kernzonen 1, 2 und 3****Art. 3**

Kernzonen 1, 2 und 3

<sup>1</sup> Die Kernzone K1 umfasst die engeren Gebiete der schützenswerten Ortsbilder.<sup>2</sup> Die Kernzone K2 umfasst die an das engere Ortsbild angrenzenden Gebiete mit Kernzonencharakter.<sup>3</sup> Die Kernzone K3 umfasst die in den Kernzonenplänen bezeichneten Entwicklungsgebiete die an ländliche Siedlungskerne anschliessen.**Art. 4**

Grundsatz

<sup>1</sup> Umbauten, Ersatz- und Neubauten haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage der Bauten.<sup>2</sup> Dabei orientiert sich das Gebiet des historischen Dorfkerns am Bild des ländlichen Dorfes; die Gebiete der Aussenwachten orientieren sich am Bild der althergebrachten Weilerstruktur.

Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

<sup>3</sup> Die Festlegungen des kommunalen und des kantonalen Ortsbildinventars sind bei Bauvorhaben zu berücksichtigen; dies betrifft insbesondere auch die wichtigen Freiräume.**Art. 5**

Nutzweise

Neben Wohnungen sind auch Büros, Ateliers und Praxen, Läden, Landwirtschaftsbetriebe und mässig störendes Gewerbe zulässig.

**B.****Kernzone 1****Art. 6**

Bautyp A

<sup>1</sup> Die Bauten vom Typ A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes der Verkehrssicherheit oder der Landwirtschaft liegt. Bei Um- oder Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil und der Erscheinung im Interesse des Gewässerraumes, namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, möglich.

**Art. 7**

Bautyp B

<sup>1</sup> Die Bauten vom Typ B umfassen die übrigen bestehenden Gebäude herkömmlicher Bauart sowie zusätzlich erlaubte Neubauten gemäss Kernzonenplan.

<sup>2</sup> Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Grundzüge des Gebäudeprofils umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden. Gestattet sind auch Neubauten mit folgenden Grundmassen (vorbehältlich Abs. 6):

|                               | <b>K1 Bauma</b>                           | <b>K1 Sternenberg</b> |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| a) Vollgeschosse              | 2. resp. 3 (siehe Abs. 3)                 | 2                     |
| b) Dachgeschosse              | max. 2                                    | max. 2                |
| c) Gebäudelänge               | max. 35 m                                 | max. 25 m             |
| d) Gebäudetiefe resp. -breite | max. 16 m                                 | max. 14 m             |
| e) Gebäudehöhe                | max. 7.0 m resp. 10.0 m<br>(siehe Abs. 3) | max. 7.0 m            |
| f) Grenzabstände *            | mind. 5 m                                 | mind. 5 m             |

\* Resp. die im Plan festgelegte Baubegrenzungslinie

<sup>3</sup> In Bauma Dorf sind 3 Vollgeschosse zulässig, sofern dies die Gebäudeproportionen gestatten und sich das Gebäude in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einordnet (vgl. Art. 4). Die Gebäudehöhe darf bei 3 Vollgeschossen maximal 10.0 m betragen. In den Aussenwachen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

<sup>4</sup> Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist bis zu einer Bautiefe von 16 m und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>5</sup> Neu- resp. Ersatzbauten sind, sofern in den Kernzonenplänen Baubegrenzungslinien festgelegt sind, auf diese zu stellen.

<sup>6</sup> Die maximale Gebäudegrundfläche und die generelle Lage für Neubauten ergeben sich durch die in den Kernzonenplänen eingetragene Kreissignatur mit Flächenmassen. Wo diese maximal zulässige Gebäudegrundfläche nicht ausgewiesen ist, darf die Gebäudegrundfläche nicht massgeblich vergrössert werden.

<sup>7</sup> Bei besonderen Gegebenheiten (z. B. hoher Grundwasserspiegel oder Geländemulden) hat der Gemeinderat die Kompetenz eine Abweichung der Gebäudehöhe zuzulassen.

**C.****Kernzonen 2 und 3****Art. 8**

## Bestehende Bauten

Alle im Zeitpunkt des Erlasses dieser Bau- und Zonenordnung bestehenden Hauptgebäude dürfen, vorbehältlich von Unterschutzstellungen, unter Beibehaltung der Gebäudeprofile und der Erscheinung (Lage, Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

**Art. 9**

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

|                      | <b>K2</b>   | <b>K3</b>   |
|----------------------|-------------|-------------|
| a) Vollgeschosse     | max. 3      | max. 3      |
| b) Dachgeschosse     | max. 1      | max. 1      |
| c) Grenzabstand      | mind. 5 m   | mind. 3.5 m |
| d) Gebäudelänge      | max. 25 m   | max. 40 m   |
| e) Gebäudetiefe      | max. 16 m   | max. 25 m   |
| f) Gebäudehöhe       | max. 10.0 m | max. 10.5 m |
| g) Überbauungsziffer | 25 %        | 25 %*       |

\* 40 % für reine Gewerbe- und Industriebauten

<sup>2</sup> Neubauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten obligatorischen Baufluchten oder höchstens 1 m hinter diese zu stellen. Die entsprechende Fassade soll parallel zur obligatorischen Bauflucht verlaufen.

<sup>3</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur erlaubten Gebäudetiefe und bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

**D.**

**Ergänzende Vorschriften zu den Kernzonen**

**Art. 10**

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zusätzlich zu den Bauten gemäss Art. 6 bis 9 gestattet, wenn sie eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten. Sie haben sich bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit und Standort gut ins Dorfbild einzuordnen.

**Abstandsvorschriften**

**Art. 11**

Kantonale  
Abstandsverschärfung

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

**Dachgestaltung**

**Art. 12**

Dachneigung

<sup>1</sup> Es sind nur allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig:

- bei Flarzhäuser und flarzähnlichen Bauten 20° - 27° alter Teilung
- bei übrigen Bauten 36° - 45° alter Teilung

<sup>2</sup> Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

<sup>3</sup> In Bauma Dorf sind auch Mansarden- und Walmdächer zulässig.

<sup>4</sup> Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch die folgenden Dächer zulässig, sofern sie sich gut ins Dorfbild einordnen:

- In den Kernzonen 1, 2 und 3 Pult-, Schlepp- oder Flachdächer.

<sup>5</sup> Bei den Gebäuden müssen die Hauptfirstrichtungen den in den Kernzonenplänen angegebenen Richtungen entsprechen.

**Art. 13**

Bedachungsmaterial

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat der Umgebung zu entsprechen, generell sind gedämpfte rote bis braune Ziegel zu verwenden. Wo es die besondere Dachkonstruktion erfordert, resp. bei Gewerbe- oder Landwirtschaftsbauten, können auch andere, ästhetisch gleichwertige Dachmaterialien bewilligt werden (Schiefer, Eternit-Schiefer und ähnliche Materialien). Bei Landwirtschaftsbauten (exkl. Wohnbauten) oder kleineren Gewerbebauten können im Ausnahmefall ausserdem Welleternit oder Trapezprofile bewilligt werden. Dies nur dann, wenn das so ausgestattete Dach nicht störend in Erscheinung tritt.

**Art. 14**

Dachaufbauten und  
Dacheinschnitte

<sup>1</sup> Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade her zu erfolgen.

<sup>2</sup> Auf den in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten Flarzdächern von Wellenau, Undalen und Blitterswil sind keine Dachaufbauten zulässig.

<sup>3</sup> Im Übrigen sind folgende Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss mit einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet:

- Giebellukarnen mit je max. 3.00 m<sup>2</sup> Frontfläche;
- Schleppgauben, deren Scheitellinie im Lot gemessen mind. 1 m unterhalb des Dachfirstes liegt und deren Fensterhöhe bei bestehenden Gebäuden max. 15 % der Firsthöhe, bei Bauten ab 2018 max. 20 % der Firsthöhe, beträgt.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster dürfen das Lichtmass von max. 0.50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind nur für die Belichtung und Belüftung von Nebenräumen und als Ergänzungsbelichtung von Haupträumen zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung zugelassen.

<sup>5</sup> Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt, und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung und Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Ausgenommen bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

<sup>6</sup> In den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung (Bauma Dorf, Wellenau, Undalen, Juckern und Bitterswil) sind Dacheinschnitte nicht gestattet. In den übrigen Kernzonen sind Dacheinschnitte nur in überdachter Form zulässig.

## Fassadengestaltung

### Art. 15

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Fassadenmaterialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen.

<sup>2</sup> Ortskernunübliche Materialien und Farben wie Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

<sup>3</sup> Aussenkamine sind bei gemauerten Gebäudeteilen einzuhausen. Bei holzverschalteten Ökonomieteilen sind Blechkamine zu verwenden. Die Einhausungen resp. Kamine müssen sich ins Fassadenbild integrieren.

### Art. 16

Fenster

<sup>1</sup> Die Fenster zu Wohnräumen haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

<sup>2</sup> Bei Umbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden und Neubauten sind mit Rücksicht auf das Ortsbild auch andere Fensterformen und –grössen erlaubt.

<sup>3</sup> In der K1 sind für die Bauten vom Typ A nur Fenster mit aussenliegenden Sprossen zulässig. In der K2 sind Fenster mit Sprossen dann zwingend, wenn es der herkömmlichen Bauweise entspricht.

### Art. 17

Reklamen und Beschriftungen

Reklameanlagen aller Art dürfen nicht mit reflektierenden, fluoreszierenden oder grellen Farben gestaltet sein, nicht blenden und keine übermässige Lichtintensität aufweisen sowie nicht durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

### Art. 18

Balkone

Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Ausgenommen sind historisch gestalterisch begründete Kleinbalkone, bei klassizistischen Bauten über dem Eingang sowie risalitartige Veranden (auf dem Boden abgestützte offene oder transparente Anbauten).

## Weitere Bestimmungen

### Art. 19

Umgebung der Bauten

<sup>1</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind nicht gestattet (ausgenommen Zufahrt ins Untergeschoss).

<sup>2</sup> In Hanglagen dürfen Aufschüttungen dieses Mass überschreiten, wenn sie direkten Zugang von einem erhöhten Erdgeschoss haben.

### Art. 20

Aussenrenovationen

Die vorstehenden Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen sowie technischen Einrichtungen an der Fassade (z. B. Antennen) zu beachten.

### Art. 21

Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

### Art. 22a

Fachgutachten

Zur Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich gestalterischer und ortsbaulicher Fragen kann die Baubehörde einen externen Fachexperten beiziehen oder vom Gestuhsteller ein Fachgutachten verlangen.

### Art. 22b

Abweichungen

Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Vorgaben Art. 12 bis Art. 22 zur Kernzone ermöglichen, sofern das Projekt unter Einbezug der Gemeinde aus einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgeht.

3.

**WOHNZONEN**

**Art. 23**

Grundmasse

Es gelten folgende Massvorschriften:

| Zone   | W1          | W2a         | W2b        | W3          | WG2        | WG3         |
|--|-------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| a) Ausnützungsziffer   | 20 %        | 30 %        | 35 %       | 50 %        | 35 %       | 50 %        |
| b) Vollgeschosse   | 1           | 2           | 2          | 3           | 2          | 3           |
| c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.                      | 1           | 1           | 2          | 2           | 2          | 2           |
| d) anrechenbare Untergeschosse max.  | 1*          | 0           | 0          | 0           | 0          | 0           |
| e) Gebäudelänge max.   | 20 m        | 20 m        | 20 m       | 35 m        | 25 m       | 35 m        |
| f) Gesamtlänge max.  | 30 m        | 30 m        | 40 m       | 40 m        | 40 m       | 40 m        |
| g) Grenzabstände<br>kleiner Grundabstand min.<br>grosser Grundabstand min. | 5 m<br>10 m | 5 m<br>10 m | 5 m<br>8 m | 5 m<br>10 m | 5 m<br>8 m | 5 m<br>10 m |

\* Die nicht zur Anrechnung gelangende Bruttogeschossfläche des Dach- und Untergeschosses zusammen darf höchstens das Ausmass des Vollgeschosses aufweisen.

**Art. 24**

Grosser und kleiner Grundabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden oder Westen orientierte Gebäudelängsseite. Bei gleichwertigen Fassaden ist die stärker nach Süden gerichtete massgebend.

<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

**Art. 25**

Mehrlängenzuschlag

Bei einer Gesamtlänge von mehr als 18 m vergrössert sich der kleine Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf das Mass des grossen Grundabstandes.

**Art. 26**

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es sind nur Sattel- oder Walmdächer von mindestens 27° alter Teilung zulässig.

<sup>2</sup> Der Dachfirst ist mindestens um 1/4 der Gebäudebreite von der Fassade zurückzusetzen.

<sup>3</sup> Für eingeschossige Gebäudeteile sowie für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

**Art. 27**

Wohnzone W1

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>2</sup> Das anrechenbare Untergeschoss darf nur talseitig durch Abgrabung freigelegt werden. Der Fussboden dieses Untergeschosses darf dabei höchstens um 0.2 m über das gestaltete Terrain hinausragen.

<sup>3</sup> Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/2 der Gesamtnutzfläche betragen.

**Art. 28**

Wohnzone W2a

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 30 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>2</sup> Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  Gesamtnutzfläche betragen.

**Art. 29**

Wohnzone W2b

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>2</sup> Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gesamtnutzfläche betragen.

<sup>3</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und es gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.

**Art. 30**

Wohnzone W3

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>2</sup> Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche betragen.

<sup>3</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig und gilt keine anteilmässige Beschränkung der gewerblichen Nutzung.

**Art. 31**

Wohnzone WG2

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist gestattet bis zur Gesamtlänge von 40 m, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>2</sup> Mässig störende Betriebe sind gestattet. Die Ausnützungsziffer erhöht sich um  $\frac{1}{5}$ , wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossfläche mindestens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche beträgt.

<sup>3</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der Grenzabstand mind. 3.50 m; auf den Mehrlängenzuschlag kann verzichtet werden.

**Art. 32**

Wohnzone WG3

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gebäudelänge von 40 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>2</sup> Mässig störende Gewerbe sind gestattet.

<sup>3</sup> Die Ausnützungsziffer erhöht sich um  $\frac{1}{5}$ , wenn der Anteil der gewerblich genutzten Geschossflächen mindestens  $\frac{1}{3}$  der Gesamtnutzfläche beträgt.

**4.****GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN****Art. 33**

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

|  | <b>G</b> | <b>I</b> |
|--|----------|----------|
| a) Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) | 4        | 6        |
| b) Gebäudehöhe max.                                  | 10.5 m   | 13.5 m   |
| c) Gebäudelänge max.                                 | 50 m     | frei     |
| d) Bautiefe resp.<br>Gebäudebreite                   | 40 m     | frei     |
| e) Grenzabstand                                      | 5 m      | 3.5 m    |
| f) Firsthöhe   | 1.5 m    | 7.0 m    |

<sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist ein minimaler Grenzabstand von 12m einzuhalten.**Art. 34**

Nutzweise

<sup>1</sup> In der Gewerbezone und in der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.<sup>2</sup> In der Gewerbezone sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.<sup>3</sup> In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig. Wo dies im Zonenplan speziell eingetragen ist, sind gegenüber Wohnzonen nur nichtstörende oder mässig störende Betriebe gestattet.**Art. 35**

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig.

**Art. 36**

Randbepflanzung

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder in landschaftlich exponierter Lage sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze mit einer Bepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

## 5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

### Art. 37

Massvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

## 6. ERHOLUNGSZONE

### Art. 38

Erholungszone

<sup>1</sup> Die Erholungszone Auwies bezweckt die Anlage eines Campingplatzes.

<sup>2</sup> In dieser Zone sind Bauten und Anlagen für Parkierung, Betrieb und Unterhalt des Campingplatzes zugelassen.

<sup>3</sup> Über den vorhandenen Baubestand hinaus sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss sowie besondere Gebäude zulässig. Die Bauten sind in zurückhaltender Erscheinung zu realisieren.

<sup>4</sup> Die minimalen kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten.

## 7. BESONDERE INSTITUTE

### Arealüberbauungen

#### Art. 39

Zulässige Arealflächen

Arealüberbauungen sind in den Zonen W1, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss:

- in den Zonen W1, W2a, W2b und WG2 mind. 4'000 m<sup>2</sup>
- in den Zonen W3 und WG3 mind. 5'000 m<sup>2</sup> umfassen.

#### Art. 40

Massvorschriften

<sup>1</sup> Die zonengemässe Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer erhöht sich um max.  $\frac{1}{10}$  der zonengemässen Grundziffer.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

<sup>3</sup> Die kantonalen Mindestabstände können arealintern unterschritten werden.

<sup>4</sup> In den Zonen W2b und WG2 ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

#### Art. 41

Ausnutzungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil  $\frac{1}{5}$  der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

## **Gestaltungsplanpflicht**

### **Art. 42**

Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG.

<sup>2</sup> Die minimal zu beachtenden, im öffentlichen Interesse liegenden Bestandteile sind im Anhang dieser Bau- und Zonenordnung in Form von Gestaltungsplanrichtlinien aufgeführt.

## **8.**

## **ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN**

### **A.**

### **Besondere Gebäude**

#### **Art. 43**

Abstände und Grenzbau

In den Wohnzonen W1, W2a und W2b werden bei der Berechnung der Gebäude- und Gesamtlänge die besonderen Gebäude im Sinne von § 273 PBG miteinbezogen, wenn sie die kantonalen Mindestabstände unterschreiten.

### **B.**

### **Unterirdische Gebäude**

#### **Art. 44**

Abstand unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Strassenabstandsbereich haben einen minimalen Abstand von 2.50 m gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen einzuhalten. Davon ausgenommen sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile in der Kernzone 1, die im Bereich des Strassenabstandes die in den Kernzonenplänen festgesetzten Baubegrenzungslinien und obligatorischen Bauflichtungen nicht überschreiten dürfen.

**C.****Umgebungsgestaltung****Art. 45**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen

<sup>1</sup> Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsübliche Struktur Rücksicht zu nehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

<sup>2</sup> Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem gewachsenen Terrain sind untersagt. Vorbehalten bleiben Abgrabungen für zulässige Zugänge und Einfahrten.

<sup>3</sup> In stark geneigtem Gelände können bei guter Gestaltung höhere Aufschüttungen und Abgrabungen bewilligt werden.

<sup>4</sup> Böschungen und Aufschüttungen dürfen nicht steiler sein als 2:3.

<sup>5</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen ist ein Bankett von mindestens 0.3 m Breite zu erstellen.

gemäss Genehmigungsverfügung 1499/18 vom 11. Dezember 2018 von der Genehmigung ausgenommen:

Dispositiv II: Die Zonenplanänderungen Nr. 20 (Einzonung Kernzone Sunnebad) und Nr. 22 (Umzonung Zeughaus Hittnauerstrasse) sowie Art 45 Abs 5 BZO (Umgebungsgestaltung) werden nicht genehmigt.

**D.****Motorfahrzeugabstellplätze****Art. 46**

Anzahl

<sup>1</sup> Je ein Ab- oder Einstellplatz für ein Auto sind zu schaffen:

- Pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche nach § 255 Abs. 1 PBG zuzüglich der dem Wohnen dienenden oder bewohnbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen;
- Mindestens aber pro Wohnung.

Restflächen können abgerundet werden. Bruchteile über 50 % sind aufzurunden.

<sup>2</sup> Für Bauten anderer oder gemischter Nutzung sowie gewerblicher und industrieller Betriebe und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Plätze von Fall zu Fall nach Massgabe des mutmasslichen Verkehrsaufkommens und dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Dabei ist die Norm des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) SN 640 281\_2013 „Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ massgebend.

**Art. 47**

Besucherparkplätze

Zusätzlich zu den Abstellplätzen gemäss Art. 46 sind folgende Besucherparkplätze zu markieren und grundbuchlich dauernd zu sichern:

- bei Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern: +15 %, mindestens aber ein Abstellplatz;
- bei den übrigen Nutzungen: je nach zu erwartender Kundenfrequenz.

**Art. 48**

Ausführung

Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

**Art. 49**

Vorplatz

Garagenvorplätze im Sinne von § 266 Abs. 2 PBG werden bei der Berechnung der Motorfahrzeugabstellplätze ausser in der Zone W1 und W2a nicht angerechnet.

**E. Übrige Abstellplätze****Art. 50**

Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen <sup>1</sup> Mehrfamilienhäuser haben in der Nähe des Hauseinganges gleich viele wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen, wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt. Des Weiteren sind genügend Abstellplätze für Motorfahrräder vorzusehen. Für die Anordnung und Geometrie dieser Fahrrad- und Motorfahrzeugabstellplätze ist auf die Normen des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) abzustützen.

<sup>2</sup> Darüber hinaus haben sie in der Nähe des Hauseinganges genügend Abstellplätze für Kinderwagen aufzuweisen (diese Räume dürfen nicht nur über eine Treppe erreichbar sein).

**Art. 51**

Kehrichtsammelplätze An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtsäcke und Container bereitzustellen und sachgerecht zu unterhalten.

**F. Spiel-, Ruhe- und Freiflächen****Art. 52**

Art und Bemessung <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen müssen gut besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen, abseits des Verkehrs, angelegt werden. Die Flächen haben mindestens 15 % der anrechenbaren Wohnfläche nach § 255 Abs. 1 PBG inklusive die dem Wohnen dienenden Flächen in Dach- und Untergeschossen zu betragen. Private Aussenflächen sind dabei nicht anrechenbar. In der Kernzone kann diese Fläche bei engen Platzverhältnissen unterschritten werden.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind nach Altersstufen differenziert zu realisieren und der Zweckbestimmung dauernd zu erhalten.

**G. Naturgefahren****Art. 52a**

<sup>1</sup> Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) zu minimieren. Dazu sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Vorgaben zur Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie andere Objektschutzmassnahmen anzuordnen.

<sup>2</sup> Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernutzungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen werden berücksichtigt.

<sup>3</sup> Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorgesehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.

**H. Mindestausnützung****Art. 52b**

<sup>1</sup> Bei Neubauten in den Bauzonen W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 sowie in den Kernzonen ist auf den betroffenen Grundstücken mindestens 80 % der zulässigen Ausnützung zu realisieren. Mindestens aber ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen, dass nach Erstellung der bewilligten Neubaute die Ausnützung von 80 % jederzeit erreicht werden kann.

<sup>2</sup> Bei besonderen Verhältnissen wie hinsichtlich Topografie oder Parzellenform kann der Gemeinderat im Ausnahmefall eine geringere Ausnützung zulassen.

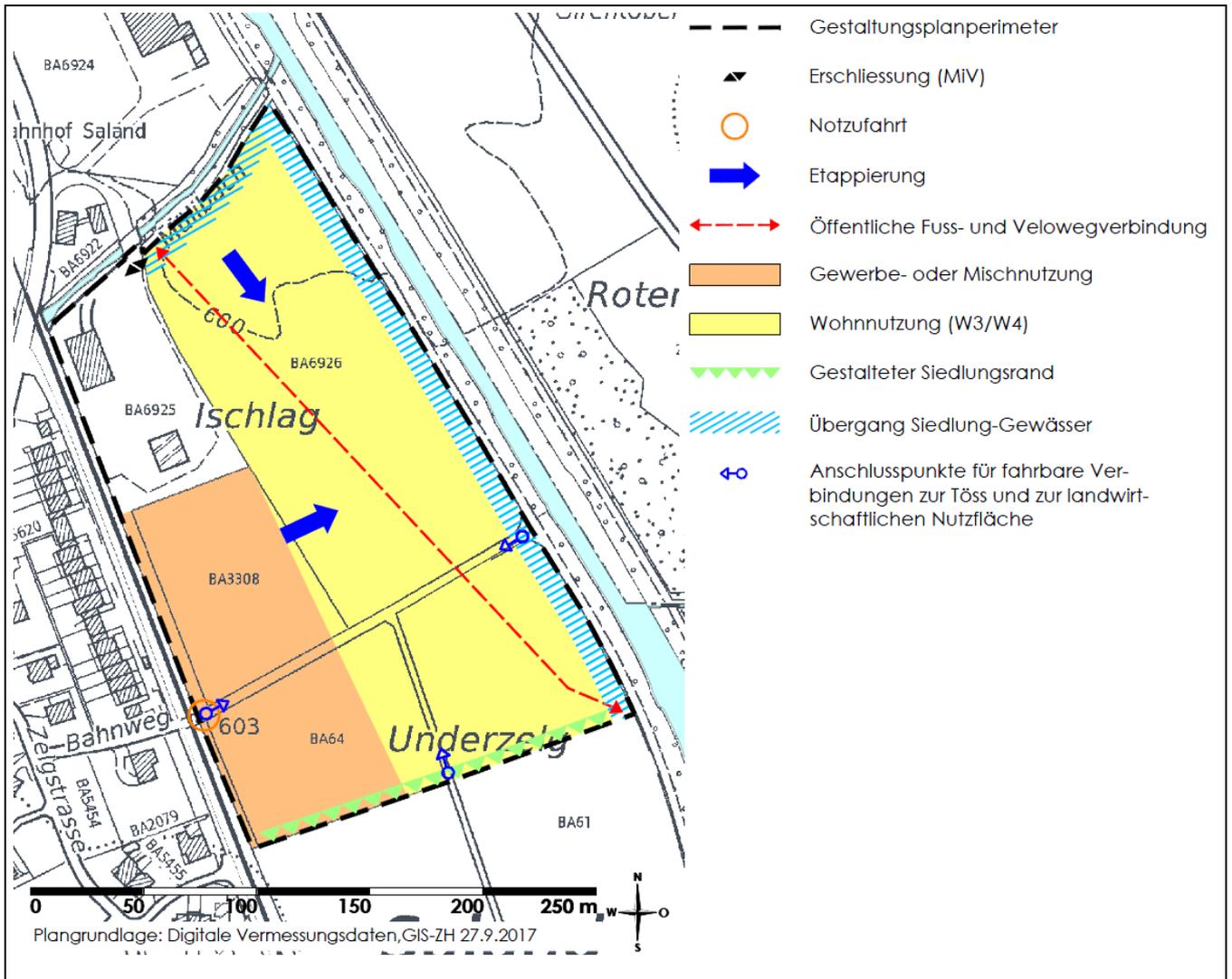
**9. INKRAFTTRETEN DER BAU- UND ZONENORDNUNG****Art. 53**

Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## ANHANG

## GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN ISCHLAG



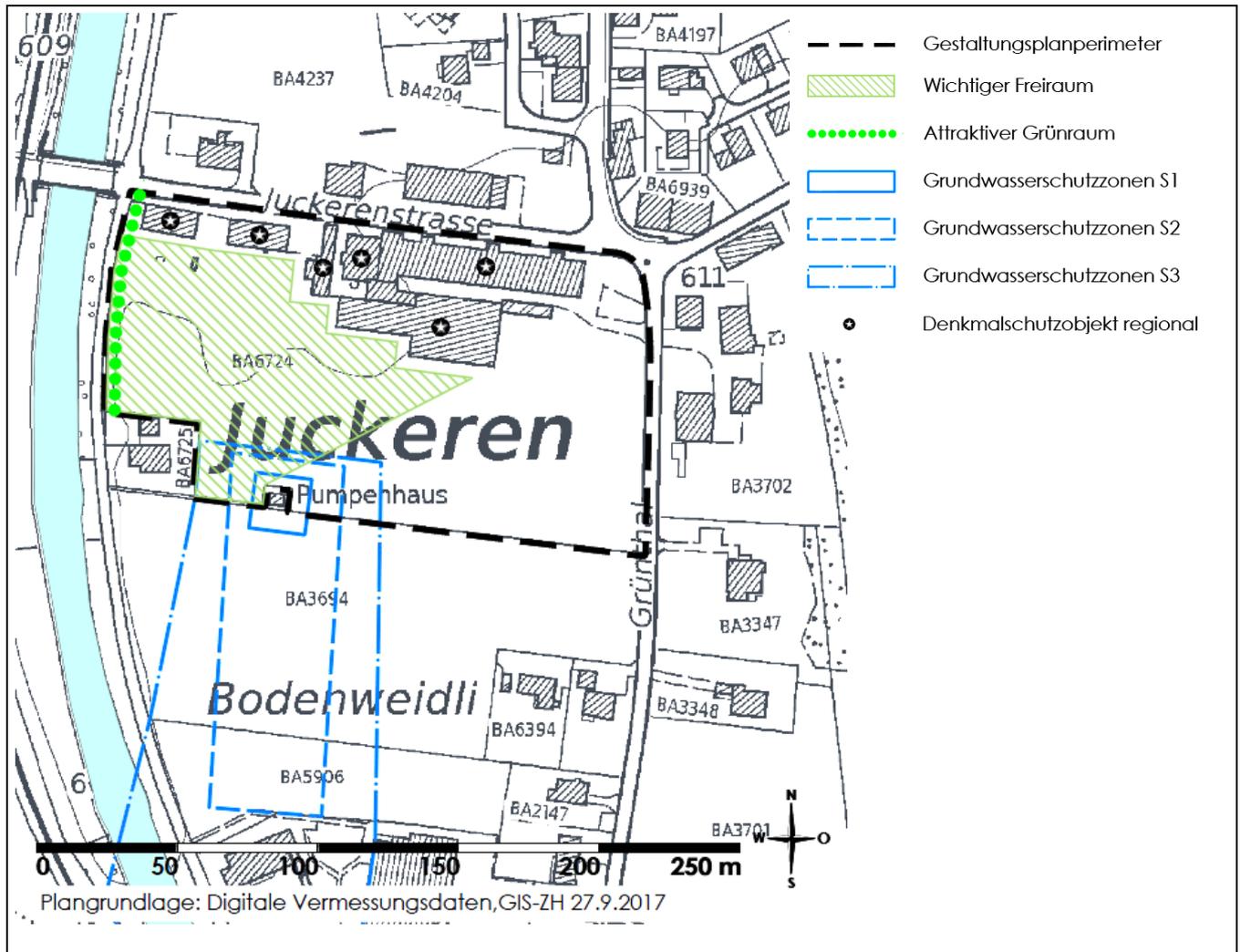
1. Das Gebiet wird ab der Tössalstrasse an der in der Skizze dargestellten Stelle erschlossen. Als Notzufahrt ist zudem der Zugang über den Bahnweg offen zu halten.
2. Das Gebiet ist im Rahmen eines Gesamtkonzepts etappenweise, von Norden in Richtung Süden sowie von Westen in Richtung Osten zu realisieren.
3. Das Gebiet hat eine angemessene Dichte für Wohnen und Arbeiten aufzuweisen (AZ 0.5-0.7).
4. Gegenüber der Bahnlinie respektive der Tössalstrasse ist die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen. In diesem Bereich ist eine Gewerbe- oder eine Mischnutzung vorgesehen.
5. Es ist eine attraktive Fuss- und Velowegverbindung zu erstellen. Die Lage der Verbindung ist im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen.

- 
6. Es ist eine fahrbare Verbindung zwischen den in der Skizze dargestellten Anschlusspunkten zur Sicherstellung des Zugangs zur Töss sowie zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erstellen.
  7. Der Siedlungsrand gegen Süden, sowie der Bereich entlang der Töss sind durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten (vgl. Skizze).
  8. Im Bereich des Mülibachs und der Töss ist der Übergang Siedlung-Gewässer zu beachten.
  9. Es besteht die Möglichkeit, das Gestaltungsplangebiet im Rahmen mehrerer Gestaltungspläne zu behandeln. Dabei ist die Etappierung und Folgeplanung aufzuzeigen.

**GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN BAUMGARTENHOLZ**

1. Im Gestaltungsplan ist der Nachweis der zweckmässigen Erschliessung zu erbringen. Auf die bestehende Bebauungsstruktur ist Rücksicht zu nehmen.
2. Der Bereich entlang der Töss und dem Wanderweg ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten.
3. Berücksichtigung Gewässerraum der Töss nach Gewässerschutzgesetzgebung.
4. Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans.
5. Abstimmung der Gestaltungsplangebiete Juckern und Baumgartenholz.
6. Gegenüber der Tösstalstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte nach Lärm-schutzverordnung nachzuweisen.

## GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN JUCKERN



1. Die Einsehbarkeit des Fabrikensembles ist angemessen zu berücksichtigen.
2. Der Bereich entlang der Töss und dem Wanderweg ist durch einen Grünraum mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen attraktiv zu gestalten.
3. Berücksichtigung der Grundwasserschutzzonen Juckern.
4. Berücksichtigung und Nutzung des Freiraums des Kernzonenplans.
5. Abstimmung der Gestaltungsplangebiete Juckern und Baumgartenholz.
6. Gegenüber der Tössalstrasse ist die Einhaltung der Planungswerte nach Lärm-schutzverordnung nachzuweisen.

**GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN SILISEGGSTRASSE (BA6256)**

1. Die Ziele des ISOS sind umzusetzen.
2. Zweckmässige, konzentrierte Erschliessung.
3. Sicherstellung des befahrbaren Zugangs zum Gublenbach betreff Unterhalt.
4. Dem Gelände angepasste Bauvorschriften, insbesondere unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen.
5. Qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiflächen.
6. Die Ausnützung ist auf die Ausnützung gemäss Regelbauweise in der W2a/30 zu beschränken.

**GESTALTUNGSPLANRICHTLINIEN HEIM BLUMENAU**

1. Die Umsetzung des Eintrages im regionalen Richtplan Zürcher Oberland hat mittels eines Gestaltungsplanes gemäss § 83 PBG zu erfolgen.
2. Die Realisierung der Infrastruktur hat in Zusammenhang mit der Betreuung von Menschen zu stehen.
3. Die Bebauung hat zeitgemäss und qualitativvoll im Sinne von § 71 PBG zu erfolgen.
4. Der Gestaltungsplan hat eine nachhaltige Energielösung sowie den NIS-Korridor zu sichern.