



Referenz-Nr.: ARES-CBMHYN / ARE 21-0983

Kontakt: Max Altherr, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Uitikon**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 8. April 2021
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 8. April 2021
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 8. April 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Vorlage zur Harmonisierung der Baubegriffe
- Einführung der Erhebung der Mehrwertabgabe
- Nachführung der Zonenplandarstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)
- Anpassung der BZO an die etablierte Vollzugspraxis und punktuelle Flexibilisierung zugunsten der Planenden (z.B. Aufhebung Gebäudelänge, Grösse und Anzahl Dachflächenfenster)
- Anpassungen zur besseren Verständlichkeit der Vorschriften

Der Zonenplan wird an die Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen angepasst. Er wird ausschliesslich redaktionell nachgeführt. Es werden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen. Die Bauordnung aus dem Jahr 1995 wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe minimal angepasst.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Uitikon setzte mit Beschluss vom 30. Juni 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietikon vom 10. August 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. August 2021 ersucht die Gemeinde Uitikon um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage (teilweise) nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 08. Dezember 2021 wurde die Gemeinde Uitikon angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 17. Januar 2022 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der BZO-Teilrevision werden die notwendigen Anpassungen bzgl. der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vorgenommen. Zudem werden diverse Regelungen in den Wohn- und Kernzonen angepasst, wodurch Gestaltungsmöglichkeiten flexibilisiert werden sollen. Dazu gehört die Aufhebung der maximalen Gebäudelänge; in der Kernzone bleibt diese aufgrund erhöhter Qualitätsanforderungen jedoch erhalten. Zudem wird die Regelung zur Anzahl und Grösse von Dachflächenfenstern für eine bessere Beleuchtung des Dachgeschosses gelockert. Die angepasste Regelung der Dachflächenfenster innerhalb der Kernzone basiert auf dem Kernzonenplan, der seit 1982 nur teilweise aktualisiert wurde. Art. 24 Abs. 3 BZO wurde gegenüber der kantonalen Vorprüfung vom 14. Dezember 2020 neu eingeführt. Dieser entspricht den übergeordneten Grundlagen, bzw. dem Eintrag «Aussichtspunkt» im regionalen Richtplan Limmattal. Mit Art. 47 der BZO wird die kommunale Mehrwertabgabe geregelt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 14. Dezember 2020 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen.

Neu wird die Überbauungsziffer (ÜZ) durch die Grünflächenziffer (GFZ) abgelöst. Dadurch sollen die Freiraum- und Siedlungsstrukturen an Qualität gewinnen. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 14. Dezember 2020 enthielt die Auflage, dass die Definition der anrechenbaren Grünflächen gemäss § 257 PBG zu formulieren sei. Dem wurde mit der vorliegenden Formulierung von Art 45 Abs. 1 und 2 nur teilweise entsprochen. Von der Definition Gemäss § 257, Abs. 2 PBG wird mit Art. 45 Abs. 1 und 2 BZO abgewichen. Da die Formulierung im PBG abschliessend geregelt ist, darf von dieser nicht abgewichen werden. Eine abweichende Formulierung ist dementsprechend nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der Anhörung bat die Gemeinde das ARE darum, die Haltung bezüglich der Nichtgenehmigung von Art. 45, Abs. 2 BZO zu überdenken. Von der Haltung kann jedoch nicht abgewichen werden. Grund dafür ist, dass die Rechtslage (abschliessend formulierte Definition der Grünflächenziffer gemäss PBG §257, Abs. 2) keinen Spielraum zulässt für die von der Gemeinde gewünschte Definition der anrechenbaren Grünflächen. Auch eine nachträgliche Präzisierung des Art. 34 BZO zu Terrainveränderungen ist im laufenden Genehmigungsverfahren nicht möglich, da die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung bereits stattgefunden hat (zusätzliche Anfrage der Gemeinde im Rahmen der Anhörung).

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 45 Abs. 1 und 2 - Anrechenbare Grünfläche

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen Rechts-
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:
Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert.
Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung des Art. 45 Abs. 1 und 2 zur anrechenbaren Grünfläche der BZO ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Uitikon zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Uitikon wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Uitikon mit Beschluss vom 30. Juni 2021 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bestimmung Art. 45, Abs. 1 und 2 BZO wird nicht genehmigt (keine Nachfolge-
regelung nötig).
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet,
beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Re-
kurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-
dung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeich-
nen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich
beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Uitikon wird eingeladen
 - Dispositiv 1 bis 4 sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung
zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungs-
gericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der
Publikation mitzuteilen;
 - Art. 45 BZO im Sinne dieser Verfügung anzupassen;
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen
(ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Uitikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Wälter Willa (gpw), Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (Katasterbear-
beiterorganisation)

Baudirektion

Martin Neukom

VERSENDET AM 22. FEB. 2022

Bau- und Zonenordnung
Zonenplan

Situation: 1:5'000

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
 Festsetzung - Fassung 8. April 2021

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am:
 Im Namen der Gemeindeversammlung:

Gemeindepräsident _____
 Gemeindevorstand _____

Genehmigung durch die Baudirektion am:

Funktion Untervorsteher _____
 Name Untervorsteher _____

Verfasser: asa AG, Spinnerstrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona
 e10-planning, Loren-Allee 18, 8610 Uster

Plan Nr.	Bearbeiter	Datum Druck	Erstellungsdatum	Grundlegendes Datum
1939_1	rims/sa	08.04.2021	08.04.2021	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis © Amtliche Vermessung
	Freigabe:			

Festlegungen

Kommunale Zonen

- K1** Kernzone I | ES III
- KII** Kernzone II | AZ 46% | ES III
- KIII** Kernzone III | AZ 46% | ES III
- KIV** Kernzone IV | AZ 46% | ES III
- W2a** Wohnzone 2-geschossig | AZ 30% | ES II
- W2b** Wohnzone 2-geschossig | AZ 40% | ES II
- W2c** Wohnzone 2-geschossig | AZ 46% | ES II
- WG2** Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2-geschossig | AZ 40% | ES III
- WG3** Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 3-geschossig | AZ 46% | ES III
- R** Reservezone
- Oe** Zone für öffentliche Bauten | ES II
- F** Freihaltezone
- Eh** Erholungszone

Überlagernde Festlegungen

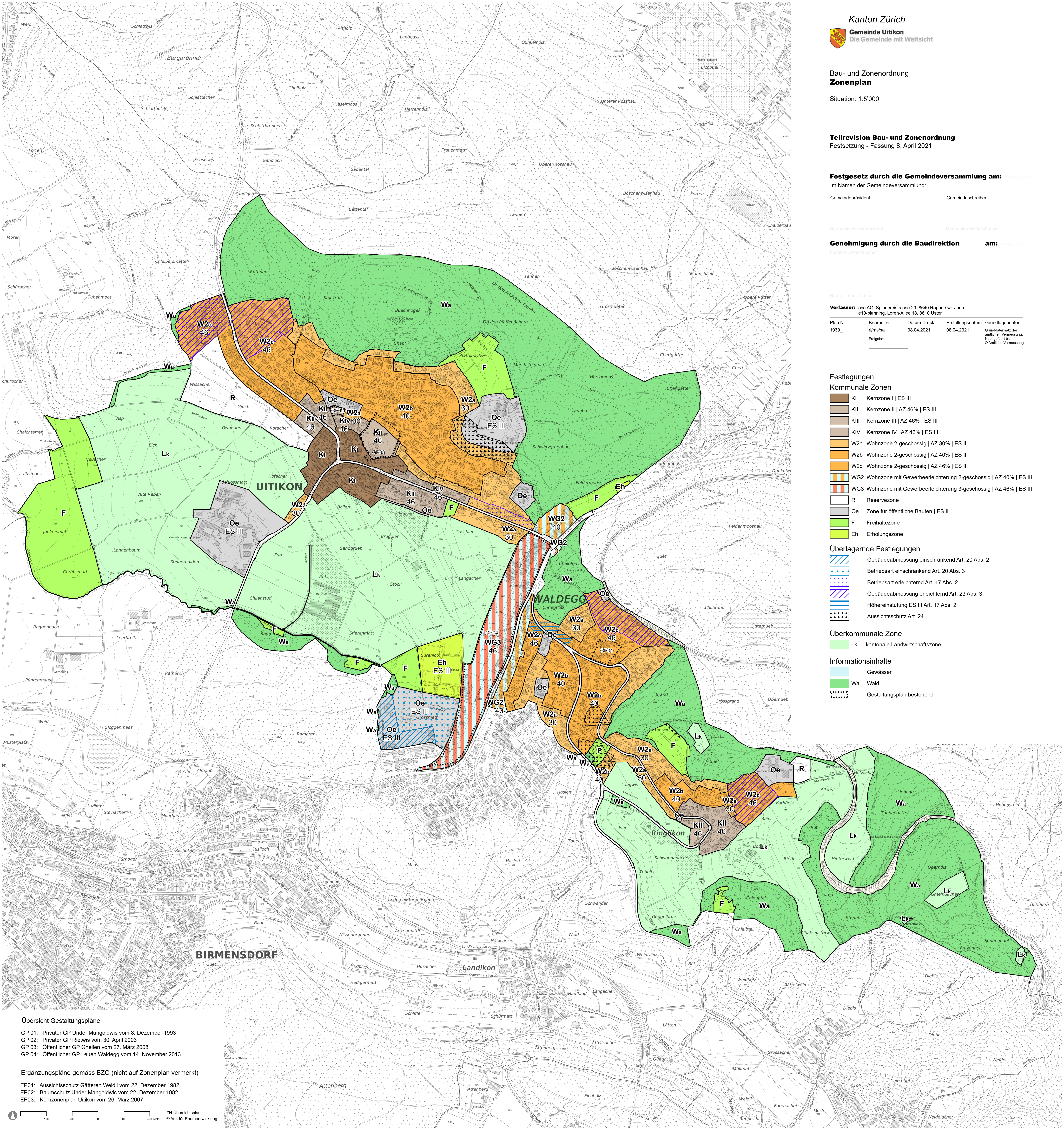
- Gebäudeabmessung einschränkend Art. 20 Abs. 2
- Betriebsart einschränkend Art. 20 Abs. 3
- Betriebsart erleichternd Art. 17 Abs. 2
- Gebäudeabmessung erleichternd Art. 23 Abs. 3
- Höhereinstufung ES III Art. 17 Abs. 2
- Aussichtsschutz Art. 24

Überkommunale Zone

- Lk** kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalte

- Gewässer
- Wa** Wald
- Gestaltungsplan bestehend



Übersicht Gestaltungspläne
 GP 01: Privater GP Unter Mangoldwis vom 8. Dezember 1993
 GP 02: Privater GP Rietwis vom 30. April 2003
 GP 03: Öffentlicher GP Gnellen vom 27. März 2008
 GP 04: Öffentlicher GP Leuen Waldegg vom 14. November 2013

Ergänzungspläne gemäss BZO (nicht auf Zonenplan vermerkt)
 EP01: Aussichtsschutz Gätten Weidli vom 22. Dezember 1982
 EP02: Baumschutz Under Mangoldwis vom 22. Dezember 1982
 EP03: Kernzonenplan Uitikon vom 26. März 2007

Bau- und Zonenordnung



Gemeinde Uitikon

Fassung 1995
Nachgeführt bis 26. März 2007

Bau- und Zonenordnung



Gemeinde Uitikon

Fassung 2021 / Stand vom 8. April 2021

Festsetzung

Bau- und Zonenordnung

(Fassung 1995)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Mai 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

V. Gähwiler

Der Schreiber:

B. Bauder

Vom Regierungsrat am 24. Oktober 1995 mit Beschluss Nr. 3146 genehmigt

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

Husi

Bau- und Zonenordnung

(Fassung 2021)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am **xx. xx 2021**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Chris Linder

Der Gemeinbeschreiber:

Simisa Kostic

Von **der Baudirektion** am **xx. xxx 2021** mit Beschluss Nr. **xxxx** genehmigt

Inhaltsverzeichnis

I.	Zoneneinteilung	
Art. 1	Zoneneinteilung	5
Art. 2	Pläne	6

II.	Zonenordnung	
<i>a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen</i>		
Art. 3	Grundsätze, Zweck der Kernzonen	6
Art. 4	Umschwung, Anlagen	7
Art. 5	Abbrüche	7
Art. 6	Reklamen	7
<i>b) Kernzone I</i>		
Art. 7	Bauten gemäss Detailplan	8
Art. 8	Fassaden	9
Art. 9	Dächer	10
Art. 10	Umgebung	10
<i>c) Kernzone II</i>		
Art. 11	Grundmasse	11
Art. 12	Spezieller Grenzabstand	11
Art. 13	Strassenabstand	12
Art. 14	Anordnung der Gebäude	12
Art. 15	Fassaden	12
Art. 16	Dächer	12
<i>d) Wohnzonen</i>		
Art. 17	Grundmasse	13
Art. 18	Bauweise Zone E	14
Art. 19	Nutzweise	14
<i>e) Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung</i>		
Art. 20	Grundmasse	15
Art. 21	Nutzweise	16
<i>f) Zone für öffentliche Bauten</i>		
Art. 22	Grundmasse	16
<i>g) Erholungszone</i>		
Art. 23	Grundmasse	16

Inhaltsverzeichnis

I.	Zoneneinteilung	
Art. 1	Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen	5
Art. 2	Pläne	6

II.	Zonenordnung	
<i>a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen</i>		
Art. 3	Grundsätze, Zweck der Kernzonen	6
Art. 4	Umschwung, Anlagen	7
Art. 5	Abbrüche	7
Art. 6	Reklamen	7
<i>b) Kernzone I</i>		
Art. 7	Bauten gemäss Detailplan	8
Art. 8	Fassaden	9
Art. 9	Dächer	10
Art. 10	Umgebung	10
<i>c) Kernzonen II-IV</i>		
Art. 11	Grundmasse	11
Art. 12	Strassenabstand	12
Art. 13	Anordnung der Gebäude	12
Art. 14	Fassaden	12
Art. 15	Dächer	12
<i>d) Wohnzonen</i>		
Art. 16	Grundmasse	13
Art. 17	Nutzweise	14
<i>e) Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung</i>		
Art. 18	Grundmasse	15
Art. 19	Nutzweise	16
<i>f) Zone für öffentliche Bauten</i>		
Art. 20	Grundmasse	16
<i>g) Erholungszone</i>		
Art. 21	Grundmasse	16

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung		
<i>a) Arealüberbauung</i>		
Art. 24	Zulässigkeit	17
Art. 25	Besondere Bauvorschriften	17
<i>b) Aussichtsschutz</i>		
Art. 26	Aussichtsschutz 1+2	17
<i>c) Baumschutz</i>		
Art. 27	Baumschutz	18
<i>d) Terrassenhäuser</i>		
Art. 28	Terrassenhäuser	18
<i>e) Aussenantennen</i>		
Art. 29	Aussenantennen	18
<hr/>		
IV. Weitere Bestimmungen		
Art. 30	Geschlossene Bauweise	19
Art. 31	Grosser Grundabstand	19
Art. 32	Bemessung	19
Art. 33	Strassenabstand, unterirdisch	19
Art. 34	Besondere Gebäude	19
Art. 35	Ein- und Abstellplätze	20
Art. 36	Terrainveränderungen	21
Art. 37	Kinderspiel- oder Ruheflächen	21
Art. 38	Abstellflächen	21
Art. 39	Dachfenster, -einschnitte	21
Art. 40	Kompostierung	21
Art. 41	Behindertengerechtes Bauen	22
Art. 42	Alternativenergieanlagen	22
Art. 43	Benützung des öffentlichen Grundes	22
Art. 44	Begutachtung	22
<hr/>		
V. Schlussbestimmungen		
Art. 45	Inkrafttreten	23

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung		
<i>a) Arealüberbauung</i>		
Art. 22	Zulässigkeit	17
Art. 23	Besondere Bauvorschriften	17
<i>b) Aussichtsschutz</i>		
Art. 24	Aussichtsschutz	17
<i>c) Baumschutz</i>		
Art. 25	Baumschutz	18
<i>d) Terrassenhäuser</i>		
Art. 26	Terrassenhäuser	18
<i>e) Aussenantennen</i>		
Art. 27	Aussenantennen	18
<hr/>		
IV. Weitere Bestimmungen		
Art. 28	Geschlossene Bauweise	19
Art. 29	Grosser Grundabstand	19
Art. 30	Bemessung	19
Art. 31	Strassen- und Wegabstand, unterirdisch	19
Art. 32	Kleinbauten, Anbauten	19
Art. 33	Ein- und Abstellplätze	20
Art. 34	Terrainveränderungen	21
Art. 35	Spiel-, Begegnungs- oder Ruheflächen	21
Art. 36	Abstellflächen	21
Art. 37	Dachfenster, -einschnitte	21
Art. 38	Attikageschosse	21
Art. 39	Flachdachbegrünung	21
Art. 40	Bepflanzung Ausserräume	21
Art. 41	Alternativenergieanlagen	21
Art. 42	Benützung des öffentlichen Grundes	22
Art. 43	Begutachtung	22
Art. 44	Emissionsbeschränkung	22
Art. 45	Anrechenbare Grünflächen	22
Art. 46	Naturschutzbeauftragter	22
<hr/>		
V. Mehrwertabgabe		
Art. 47	Erhebung Mehrwertabgabe	23
<hr/>		
VI. Schlussbestimmungen		
Art. 48	Inkrafttreten	23

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Uitikon erlässt gestützt auf § 45 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs und Baugesetz) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zoneneinteilung

Art. 1

¹Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, wird in die folgenden Zonen eingeteilt: *Zoneneinteilung*

	Abkürzung
– Kernzone I	KI
– Kernzone II	KII
– 2-geschossige Wohnzone	E
– 2-geschossige Wohnzone	W2
– 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2
– 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3
– Zone für öffentliche Bauten	Oe
– Erholungszone	Eh
– Freihaltezone	F
– Reservezone	R

²Für die Nutzungszonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung: *Empfindlichkeitsstufen*

– E, W2	= ES II (Höhereinstufungen gemäss Zonenplan-Eintrag)
– Oe	= ES II/III (gemäss Planeintrag)
– KI, KII, WG2, WG3	= ES III
– Eh (Sportanlage, Sürenloh)	= ES III
– Eh (Feldermoos), F, R	= keine Festlegung

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Uitikon erlässt gestützt auf § 45 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs und Baugesetz) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 14. September 2015) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zoneneinteilung

Art. 1

¹Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, wird in die folgenden Zonen eingeteilt: *Zoneneinteilung*

	Abkürzung
– Kernzone I	KI
– Kernzone II	KII
– Kernzone III	KIII
– Kernzone IV	KIV
– 2-geschossige Wohnzone	W2a
– 2-geschossige Wohnzone	W2b
– 2-geschossige Wohnzone	W2c
– 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2
– 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3
– Zone für öffentliche Bauten	Oe
– Erholungszone	Eh
– Freihaltezone	F
– Reservezone	R

²Für die Nutzungszonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung: *Empfindlichkeitsstufen*

– ES II	W2a, W2b, W2c, Oe (spezifische ES-Zuweisung gemäss Zonenplan-Eintrag)
– ES III	KI-IV, WG2, WG3, Eh (Sportanlage Sürenloh)
– keine ES	Eh (Feldermoos), F, R

	Art. 2
<i>Pläne Zonenplan</i>	¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.
<i>Detail- und Ergänzungspläne</i>	² Für die Kernzone I gilt der Detailplan 1:500, für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–14, für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Gätten-Weidli und für den Baumschutz der Ergänzungsplan Under Mangoldwis.
<i>Einsichtnahme</i>	³ Ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes sowie die Detail- und Ergänzungspläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung liegen im Gemeindehaus (Bauamt) auf.

II. Zonenordnung

a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen

	Art. 3
<i>Grundsätze, Zweck der Kernzonen</i>	¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Uitikon und Ringlikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung.
<i>Nutzweise</i>	² In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowich höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
<i>Bauweise</i>	³ Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen den bestehenden Bauten im Ortskern anzupassen, dabei steht die typologische Übernahme der bestehenden Bauten im Vordergrund und nicht deren Kopie.
<i>Abweichungen Gestaltung</i>	⁴ Bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege (Kernzone I) begründete Abweichungen von Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.*

*Bei Vorhaben von Bedeutung ist es empfehlenswert, vorzeitig Kontakt mit der Behörde aufzunehmen. Es können Vorentscheide eingeholt werden.

	Art. 2
<i>Pläne Zonenplan</i>	¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.
<i>Detail- und Ergänzungspläne</i>	² Für die Kernzone I gilt der Detailplan 1:500, für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–14, für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Gätten-Weidli und für den Baumschutz der Ergänzungsplan Under Mangoldwis.
<i>Einsichtnahme</i>	³ Ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes sowie die Detail- und Ergänzungspläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung liegen im Gemeindehaus (Bauamt) auf.

II. Zonenordnung

a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen

Art. 3

<i>Grundsätze, Zweck der Kernzonen</i>	¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Uitikon und Ringlikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung.
<i>Nutzweise</i>	² In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowich höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
<i>Bauweise</i>	³ Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen den bestehenden Bauten im Ortskern anzupassen, dabei steht die typologische Übernahme der bestehenden Bauten im Vordergrund und nicht deren Kopie.
<i>Abweichungen Gestaltung</i>	⁴ Bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege (Kernzone I) begründete Abweichungen von Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.*
<i>Dachma- terialisierung</i>	⁵ Als Bedachungsmaterial sind braun-rot getönte Biberschwanz, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden.

*Bei Vorhaben von Bedeutung ist es empfehlenswert, vorzeitig Kontakt mit der Behörde aufzunehmen. Es können Vorentscheide eingeholt werden.

³Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

*Brennbare
Aussenwände*

Art. 4

¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in den Kernzonen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

*Umschwung,
Anlagen*

²Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der Ortsbilder von Uitikon und Ringlikon nicht zu vereinbaren sind, wie selbständige Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.

Art. 5

¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen oder Teilen davon ist bewilligungspflichtig.

Abbrüche

² Eine Abbruchbewilligung kann nur erteilt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

³ Renovationsarbeiten an den Gebäudeaussenhüllen sind bewilligungspflichtig.

*Renovations-
arbeiten*

Art. 6

¹ Reklameanlagen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes an seinem Standort oder des Hinweises auf diesen Standort hinausgehen. Pro Betrieb und Fassade ist nur eine Reklame gleicher Aussage zulässig. Unzulässig sind Reklamen, die blenden oder mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben, durch übermässige Lichtintensität, Bewegung oder wechselnde Lichteffekte wirken.

*Reklamen
Grundsätze*

² Die einzelne Reklamefläche von freistehenden Anlagen, von Reklametafeln, Signeten usw. an Fassaden sowie die von Schriftzügen beanspruchte Fläche darf nicht grösser als 1,3 m² sein. Die einzelnen Schriftzeichen dürfen nicht höher als 0,35 m sein. Vertikal angeordnete Beschriftungen dürfen nicht über mehr als ein Geschoss verlaufen. Die Beschränkung der Masse gilt nicht für handwerklich oder künstlerisch gestaltete Schilder.

*Flächen,
Schriften,
Schilder*

Art. 4

¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in den Kernzonen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

*Umschwung,
Anlagen*

² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der Ortsbilder von Uitikon und Ringlikon nicht zu vereinbaren sind, wie selbständige Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten.

Art. 5

¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen oder Teilen davon ist bewilligungspflichtig.

Abbrüche

² Eine Abbruchbewilligung kann nur erteilt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist oder wenn sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.

³ Renovationsarbeiten an den Gebäudeaussenhüllen sind bewilligungspflichtig.

*Renovations-
arbeiten*

Art. 6

¹ Reklameanlagen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes an seinem Standort oder des Hinweises auf diesen Standort hinausgehen. Pro Betrieb und Fassade ist nur eine Reklame gleicher Aussage zulässig. Unzulässig sind Reklamen, die blenden oder mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben, durch übermässige Lichtintensität, Bewegung oder wechselnde Lichteffekte wirken.

*Reklamen
Grundsätze*

² Die einzelne Reklamefläche von freistehenden Anlagen, von Reklametafeln, Signeten usw. an Fassaden sowie die von Schriftzügen beanspruchte Fläche darf nicht grösser als 1,3 m² sein. Die einzelnen Schriftzeichen dürfen nicht höher als 0,35 m sein. Vertikal angeordnete Beschriftungen dürfen nicht über mehr als ein Geschoss verlaufen. Die Beschränkung der Masse gilt nicht für handwerklich oder künstlerisch gestaltete Schilder.

*Flächen,
Schriften,
Schilder*

Wände ³Plakatwände oder vergleichbare Einrichtungen sind unzulässig. Einrichtungen für die Ankündigung besonderer Anlässe oder im Zusammenhang mit aktuellen Ereignissen können für eine dem Zweck angemessene Dauer bewilligt werden.

Vorsprünge ⁴Reklameanlagen dürfen höchstens 1 m von der Fassade vorspringen. An Strassen ohne Baulinie haben sie einen seitlichen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

b) Kernzone I

Art. 7

Bauten gemäss Detailplan ¹Unbekümmert um die kantonalrechtlichen Mindestabstände richten sich bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden die Grenz- und Gebäudeabstände nach der bestehenden Gebäudegrundfläche; bei den grau eingetragenen Gebäuden (bestehende Altbauten) bestimmen deren Umgrenzungslinien die minimal zulässigen Abstände.

²Bei den im Detailplan 1:500 enthaltenen Gebäuden ergibt sich die zulässige Bautiefe aus den Gebäudegrundflächen bzw. Umgrenzungslinien.

³Bei den rot eingezeichneten Gebäuden sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosshöhe und Dachgestaltung auch bei Ersatzbauten verbindlich.

⁴Für die übrigen eingezeichneten Gebäude gilt:

- Die Umgrenzungslinie beschränkt die Höchstfläche (ausgenommen besondere Gebäude im Sinne des PBG). Als Projektierungs-Spielraum für neue Bauten und Bauteile sind Abweichungen von ± 3 m von den Umgrenzungslinien zugelassen, sofern die Höchstfläche nicht überschritten und die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 6 m gestattet.
- Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur soweit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

Wände ³Plakatwände oder vergleichbare Einrichtungen sind unzulässig. Einrichtungen für die Ankündigung besonderer Anlässe oder im Zusammenhang mit aktuellen Ereignissen können für eine dem Zweck angemessene Dauer bewilligt werden.

Vorsprünge ⁴Reklameanlagen dürfen höchstens 1 m von der Fassade vorspringen. An Strassen ohne Baulinie haben sie einen seitlichen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

b) Kernzone I

Art. 7

Bauten gemäss Detailplan ¹Unbekümmert um die kantonalrechtlichen Mindestabstände richten sich bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden die Grenz- und Gebäudeabstände nach der bestehenden Gebäudegrundfläche; bei den grau eingetragenen Gebäuden (bestehende Altbauten) bestimmen deren Umgrenzungslinien die minimal zulässigen Abstände.

²Bei den im Detailplan 1:500 enthaltenen Gebäuden ergibt sich die zulässige Bautiefe aus den Gebäudegrundflächen bzw. Umgrenzungslinien.

³Bei den rot eingezeichneten Gebäuden sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosshöhe und Dachgestaltung auch bei Ersatzbauten verbindlich.

⁴Für die übrigen eingezeichneten Gebäude gilt:

- Die Umgrenzungslinie beschränkt die Höchstfläche (ausgenommen **Kleinbauten und Anbauten** im Sinne des PBG). Als Projektierungs-Spielraum für neue Bauten und Bauteile sind Abweichungen von ± 3 m von den Umgrenzungslinien zugelassen, sofern die Höchstfläche nicht überschritten und die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse bei einer maximalen **Fassadenhöhe** von 7,5 m gestattet. **Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe auf maximal 13.5 m.**
- Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur soweit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

- Bei den im Detailplan speziell bezeichneten Gebäuden sind nur 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m und einer maximalen Firsthöhe von 4,5 m gestattet.
- Es ist 1 anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Dieses ist als Sockelgeschoss auszubilden. Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt, es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

⁵ Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.

Art. 8

¹ Die Aussenwände sind in der Regel grossflächig zu gestalten, die Gliederung erfolgt durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen und durch allfällige Vorbauten. *Fassaden*

² Bei Renovationen sind die ursprünglichen Materialien zu erhalten oder zu restaurieren; überdies ist die herkömmliche Bauweise anzustreben. Für Um- und Neubauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffe sind unzulässig.

³ Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 40 % der betreffenden Fassadenfläche ausmachen.

⁴ Bei Renovationen und Umbauten sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen und ausenliegender Sprossenteilung zu verwenden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

⁵ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen. In Ausnahmefällen sind quadratische Fenster zulässig. Ausser für Schau- und Atelierfenster darf die Fläche des Einzelfensters 2,5 m² nicht überschreiten.

⁶ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁷ Aussentreppen sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.

⁸ Bei Renovationen und Umbauten sind als Balkone nur traufseitig angebrachte Lauben zulässig, welche nicht über die Dachtraufe hinausreichen, Balkone und Lauben sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.

- Bei den im Detailplan speziell bezeichneten Gebäuden sind nur 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss bei einer maximalen Fassadenhöhe von 5 m gestattet. **Giebelseitig darf sich die Fassadenhöhe auf maximal 9,5 m erhöhen.**
- Es ist **ein** anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Dieses ist als Sockelgeschoss auszubilden. Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt, es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

⁵ Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.

Art. 8

¹ Die Aussenwände sind in der Regel grossflächig zu gestalten, die Gliederung erfolgt durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen und durch allfällige Vorbauten. *Fassaden*

² Bei Renovationen sind die ursprünglichen Materialien zu erhalten oder zu restaurieren; überdies ist die herkömmliche Bauweise anzustreben. Für Um- und Neubauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffe sind unzulässig.

³ Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 40 % der betreffenden Fassadenfläche ausmachen.

⁴ Bei Renovationen und Umbauten sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen und ausenliegender Sprossenteilung zu verwenden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.

⁵ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen. In Ausnahmefällen sind quadratische Fenster zulässig. Ausser für Schau- und Atelierfenster darf die Fläche des Einzelfensters 2,5 m² nicht überschreiten.

⁶ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.

⁷ Aussentreppen sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.

⁸ Bei Renovationen und Umbauten sind als Balkone nur traufseitig angebrachte Lauben zulässig, welche nicht über die Dachtraufe hinausreichen, Balkone und Lauben sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.

Art. 9

¹Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren soll und in der Regel 35° alter Teilung nicht unterschreiten darf. Für besondere Gebäude im Sinne des PBG sind Pult- und Walmdächer zulässig.

²Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

³Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden können Dachaufbauten verweigert werden. Kreuz- oder Quergiebel sind nur bei den im Detailplan speziell bezeichneten Dächern zulässig.

⁴Pro 70 m² Dachfläche ist bei den im Detailplan rot eingetragenen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,3 m² und bei den übrigen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,5 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50% sind abzurunden.

⁵Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁶Als Bedachungsmaterial sind braun-rot getönte Biberschwanz, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden.

⁷Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

⁸Kamine, Cheminéeekamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen (in Baugesuchs-Plänen einzutragen).

Art. 10

¹Die Gebäude sind so anzusetzen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht; dies darf nicht durch Terrainveränderungen verwischt werden.

²Es sind nur technisch bedingte Mauern zulässig. Sie sind zu verputzen; es sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden.

³Die im Detailplan 1:500 eingetragenen Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten oder bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Art. 9

¹Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren soll und in der Regel 35° alter Teilung nicht unterschreiten darf. Für **Kleinbauten und Anbauten** im Sinne des PBG sind Pult- und Walmdächer zulässig.

²Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

³Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden können Dachaufbauten verweigert werden. Kreuz- oder Quergiebel sind nur bei den im Detailplan speziell bezeichneten Dächern zulässig.

⁴Pro 50 m² Dachfläche ist bei den im Detailplan rot eingetragenen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,5 m² und bei den übrigen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,7 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50% sind abzurunden.

⁵Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁶Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

⁷Kamine, Cheminéeekamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen **und müssen in den Baugesuchplänen dargestellt werden.**

Art. 10

¹Die Gebäude sind so anzusetzen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht; dies darf nicht durch Terrainveränderungen verwischt werden.

²Es sind nur technisch bedingte Mauern zulässig. Sie sind zu verputzen; es sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden.

³Die im Detailplan 1:500 eingetragenen Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten oder bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

c) Kernzone II

Art. 11

1

Grundmasse

		KII
Ausnutzungsziffer	max.	46 %
Überbauungsziffer	max.	30 %
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Untergeschoss	max.	1
Gebäudehöhe	max.	7,5 m
Firsthöhe	max.	6m
Grenzabstände:		
– kleiner Grundabstand	min.	5m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		18 m
– grosser Grundabstand	min.	6m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m
Gebäuelänge	max.	30 m

²Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG um 8%, für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20%.

³Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur so weit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

⁴Das anrechenbare Untergeschoss ist als Sockelgeschoss auszubilden. Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt; es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

⁵Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5m.

Art. 12

Im waagrecht schraffierten Gebiet Haufland/Binz matt gemäss Zonenplan 1:5000 gilt für Hauptbauten ein Grundabstand von 3,5 m, eine zuschlagsfreie Fassadenlänge von 18m und eine maximale Gebäuelänge von 35m.

Spezieller
Grenzabstand

c) Kernzone II-IV

Art. 11

1

Grundmasse

		KII	KIII	KIV
Ausnutzungsziffer	max.	46 %	46 %	46 %
Grünflächenziffer	min.	30 %	30 %	30 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2
Dachgeschosse	max.	2	2	2
Untergeschoss	max.	1	1	1
Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7,5 m	7,5 m	7,5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	13,5 m	13,5m	13,5m
Grenzabstände:				
– kleiner Grundabstand	min.	5m	3,5m	5m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		18m	18m	18m
– grosser Grundabstand	min.	6m	6m	6m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		22m	22m	22m
Gebäuelänge	max.	30m	35m	25m

²Die Grünflächenziffer darf für Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG um bis zu 5 % auf minimal 25 % verkleinert werden.

³Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur so weit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.

⁴Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt; es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

⁵Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5m.

Art. 12 > neu KIII

Im waagrecht schraffierten maximale Gebäude-länge von 35m.

Strassenabstand

Art. 13
Der Strassenabstand kann, ausgenommen bei Baulinien, auf 3,5 m reduziert werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Anordnung der Gebäude

Art. 14
¹Die Stellung der Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind in Uitikon dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I, in Ringlikon dem Grundmuster des bestehenden Ortskerns anzugleichen; Analoges gilt für die Freiräume.

²In den im Zonenplan 1:5000 senkrecht schraffierten Gebieten entlang der Rietwisstrasse und nördlich der Zürcherstrasse muss jedoch die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verlaufen, ausgenommen bei einzelnen kürzeren, vom Hauptfirst nach unten deutlich abgesetzten Gebäudeteilen. In diesen Gebieten ist die Gebäudelänge auf 25 m beschränkt.

Fassaden

Art. 15
¹Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holzauszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.

²Fenster haben in der Regel hochrechteckige Formen aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 45% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung der Fenster mit Sprossen kann verlangt werden.

Dächer

Art. 16
¹Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 30° alter Teilung zulässig.

²Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

³Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Dacheinschnitte sind verboten.

Strassenabstand

Art. 12
Der Strassenabstand kann, ausgenommen bei Baulinien, auf 3,5 m reduziert werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Anordnung der Gebäude

Art. 13
¹Die Stellung der Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind in Uitikon dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I, in Ringlikon dem Grundmuster des bestehenden Ortskerns anzugleichen; Analoges gilt für die Freiräume.

²In der Kernzone KIV muss die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verlaufen, ausgenommen bei einzelnen kürzeren, vom Hauptfirst nach unten deutlich abgesetzten Gebäudeteilen.

Fassaden

Art. 14
¹Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holzauszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.

²Fenster haben in der Regel hochrechteckige Formen aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 45% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung der Fenster mit Sprossen kann verlangt werden.

Dächer

Art. 15
¹Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 30° alter Teilung zulässig.

²Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.

³Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Dacheinschnitte sind verboten.

⁴Pro 70 m² Dachfläche ist ein Dachfenster mit max. 0,5 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50% sind abzurunden.

⁵Bei Hauptbauten sind als Bedachungsmaterial braunrot getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden.

⁶Allfällige Alternativenergie-Anlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

d) Wohnzonen

Art. 17

1

Grundmasse

		E	W2
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	46 %
Überbauungsziffer	max.	25 %	30 %
Vollgeschoss	max.	2	2
Dachgeschoss	max.	1	1
Untergeschoss	max.	1	1
Gebäudehöhe	max.	7,8 m	8,1 m
Firsthöhe	max.	4 m	5 m
Grenzabstände:			
– kleiner Grundabstand	min.	6m	5m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		18 m	14 m
– grosser Grundabstand	min.	7m	7m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m
Gebäuelänge	max.	25 m	30 m

²Die zulässige Ausnutzungsziffer erhöht sich in der Zone E auf 40%, sofern auf das Dachgeschoss verzichtet wird und die Firsthöhe höchstens 2 m beträgt. Art. 17 Abs. 6 kommt hierbei nicht zur Anwendung.³

³In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Zone E ist für Gebäude mit 2 Vollgeschossen kein Dachgeschoss erlaubt.³

⁴Pro 50 m² Dachfläche ist ein Dachfenster mit max. 0,7 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50% sind abzurunden.

⁵Bei Hauptbauten sind Tonziegel zu verwenden. Neu Art. 3 Abs. 5

⁵Allfällige Alternativenergie-Anlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen und gut zu gestalten.

d) Wohnzonen

Art. 16

1

Grundmasse

		W2a	W2b	W2c
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	40 %	46 %
Grünflächenziffer	min.	40 %	40 %	40 %
Vollgeschoss	max.	2	2	2
Dachgeschoss	max.	1	-	1
Untergeschoss	max.	1	1	1
Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7,8 m	7,8 m	8,1 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	11.8 m	9.8 m	13.1 m
Grenzabstände				
kleiner Grundabstand	min.	6 m	6 m	5 m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		18 m	18 m	18 m
grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m	7 m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m	22 m
Gebäuelänge		frei	frei	frei

²Die zulässige Ausnutzungsziffer erhöht sich in der Zone W2a auf 40%, sofern auf das Dachgeschoss verzichtet wird und die giebelseitige Fassadenhöhe höchstens 9.8 m misst.

³In den im Zonenplan kein Dachgeschoss erlaubt. Neu W2b

⁴Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG, Terrassen und Balkone um 8 %; für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20 %. Bei Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen ohne Dachgeschoss und eingebauten Fahrzeugeinstellräumen in einem Vollgeschoss erhöht sie sich um 4%.³

⁵Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf das Untergeschoss auf 1/3 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

⁶Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.

⁷Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf 1/4 der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.

⁸Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8 m Gebäudehöhe genügen ein grosser Grundabstand von min. 6 m und ein kleiner Grundabstand von min. 5 m.³

Art. 18

Bauweise Zone E

In der Zone E haben die Gebäude äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten und der Quartiercharakter muss gewahrt bleiben.

Art. 19

Nutzweise

¹Nicht störende Betriebe sind bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche gestattet. Sie dürfen keinen unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

²In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonengebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Ihre Fläche im Verhältnis zur Wohnnutzung ist nicht beschränkt.

³Die Grünflächenziffer darf für **Kleinbauten und Anbauten** gemäss PBG, um **bis zu 5 % auf minimal 35 % verkleinert werden.**

⁴Das anrechenbare Untergeschoss darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf das **anrechenbare** Untergeschoss auf **maximal 1/3** des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein, **massgebend ist die Umfangslinie des grössten Vollgeschosses.**

⁵ Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich **gegenüber Baugrundstücken** auf 1/4 der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.

⁶Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8 m **Fassadenhöhe** genügen ein grosser Grundabstand von min. 6 m und ein kleiner Grundabstand von min. 5 m.⁴

Art. 17

Nutzweise

¹Nicht störende Betriebe sind bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche gestattet. Sie dürfen keinen unverhältnismässigen Verkehr auslösen.

²In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonengebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Ihre Fläche im Verhältnis zur Wohnnutzung ist nicht beschränkt.

e) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 20

1

Grundmasse

		WG2	WG3
Ausnutzungsziffer	max.	40 %	46 %
Überbauungsziffer	max.	35 %	35 %
Vollgeschosse	max.	2	3
Dachgeschoss	max.	1	1
Untergeschoss	max.	1	1
Gebäudehöhe	max.	8,1 m	11,4 m
Firsthöhe	max.	5m	5m
Grenzabstände:			
– kleiner Grundabstand	min.	5m	5m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		14 m	14 m
– grosser Grundabstand	min.	7m	7m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m
Gebäuelänge	max.	30 m	35 m

²Die zulässige Ausnutzung erhöht sich in der Zone WG2 auf 46% bzw. in der Zone WG3 auf 54%, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

³Die Überbauungsziffer erhöht sich für besondere Gebäude gemäss PBG um 8%; für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 1 m überragen, um weitere 20%.

⁴Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zur Hälfte und lediglich zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Es darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf in der Zone WG2 das Untergeschoss auf 1/3 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein.

⁵Die Firsthöhe kann vergrössert werden, soweit die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft ist.

⁶Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf 1/4 der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5m.

⁷Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8m Gebäudehöhe genügt ein grosser Grundabstand von min. 6m.

e) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 18

1

* Die WG3 ist vollständig vom öffentlichen Gestaltungsplan Leuen-Waldegg überlagert.

Grundmasse

		WG2	WG3*
Ausnutzungsziffer	max.	40 %	54 %
Grünflächenziffer	min.	35 %	35 %
Vollgeschosse	max.	2	3
Dachgeschoss	max.	1	1
Untergeschoss	max.	1	1
Traufseitige Fassadenhöhe	max.	8,1 m	11,4 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	13,1 m	17m
Grenzabstände:			
kleiner Grundabstand	min.	5m	5m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		14 m	14 m
grosser Grundabstand	min.	7m	7m
– zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m
Gebäuelänge		frei	frei

²Die zulässige Ausnutzung erhöht sich in der Zone WG2 auf 46 %, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

³Die Grünflächenziffer darf für Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG um bis zu 5% auf minimal 30 % reduziert werden.

⁴Das anrechenbare Untergeschoss darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss § 293 PBG. Zusätzlich darf in der Zone WG2 das Untergeschoss auf maximal 1/3 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein, massgebend ist die Umfangslinie des grössten Vollgeschosses.

⁵Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich gegenüber Baugrundstücken auf 1/4 der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5m.

⁶Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8m Fassadenhöhe genügt ein grosser Grundabstand von min. 6m.

	⁸ Bei Bauten, die mindestens $\frac{1}{2}$ gewerbliche Nutzfläche aufweisen, beträgt die maximale Gebäudelänge in der Zone WG2 35 m bzw. in der Zone WG3 40m.
Nutzweise	Art. 21 Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
	<i>f) Zone für öffentliche Bauten</i>
Grundmasse	Art. 22 ¹ Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich auf 11,4 m. Gegenüber Grundstücken in andern Zonen hat der Grenzabstand mindestens 6 m zu betragen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
Spezielle Vorschriften	² Im schräg schraffierten Gebiet Grossmatt gemäss Zonenplan gilt zusätzlich eine maximale Gebäudelänge von 60 m. Die Hauptfirse sind in Richtung Nord-Süd anzuordnen. ³ Im mit Punkten umfassten Gebiet Grossmatt gemäss Zonenplan sind lediglich ebenerdige Parkierungsanlagen und provisorische Bauten für Versuche der WSL und ETH gestattet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5m, die maximale Überbauungsziffer 10%. ⁴ Die Zone für öffentliche Bauten nördlich der Allmendstrasse und im Widacher darf ausschliesslich als Parkplatz genutzt werden. ²
	<i>g) Erholungszone</i>
Grundmasse	Art. 23 ¹ Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich auf 8,1 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
Nutzweise	² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (inkl. Parkierung) entsprechen: – Sürenloh: Sportanlagen – Feldermoos: Parkierungsanlage, ebenerdig

Nutzweise	Art. 19 Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
	<i>f) Zone für öffentliche Bauten</i>
Grundmasse	Art. 20 ¹ Die maximale Fassadehöhe beläuft sich auf 11,4 m. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen hat der Grenzabstand mindestens 6 m zu betragen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
Spezielle Vorschriften	² Für das im Zonenplan bezeichneten Gebiet Grossmatt gilt zusätzlich eine maximale Gebäudelänge von 60 m. Die Hauptfirse sind in Richtung Nord-Süd anzuordnen. ³ Für das im Zonenplan bezeichneten Gebiet Grossmatt sind lediglich ebenerdige Parkierungsanlagen und provisorische Bauten für Versuche der WSL und ETH gestattet. Die maximale Fassadehöhe beträgt 5m, die minimale Grünflächenziffer 80 %. ⁴ Die Zonen für öffentliche Bauten nördlich der Allmendstrasse und im Widacher dürfen ausschliesslich als Parkplatz genutzt werden. ² ⁵ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonengebieten sind auch mässig störende Betriebe der Empfindlichkeitsstufe III zulässig.
Grundmasse	<i>g) Erholungszone</i>
Nutzweise	Art. 21 ¹ Die maximale Fassadehöhe beträgt 8,1 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. ² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (inkl. Parkierung) entsprechen: – Sürenloh: Sportanlagen – Feldermoos: Parkierungsanlage, ebenerdig

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

a) Arealüberbauung

Art. 24

¹In den Zonen W2, WG2 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 ff. PBG zugelassen. *Zulässigkeit*

²Die Arealfläche muss mindestens 4000 m² umfassen.

Art. 25

¹Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um 1/10 gegenüber der entsprechenden Grundordnung. *Besondere Bauvorschriften*

²Die Gebäudelängen können in den Zonen W2 und WG2 auf maximal 36 m und in der Zone WG3 auf maximal 42 m erhöht werden.

³Die Vollgeschosszahlen dürfen in der Zone WG2 und in den speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2 um ein Geschoss erhöht werden. Bei Gebäuden mit einem zusätzlichen Vollgeschoss sind jedoch keine anrechenbaren Untergeschosse zugelassen. Die Erscheinung des Untergeschosses richtet sich nach § 293 PBG. Die Grenzabstände erhöhen sich gemäss § 260 PBG.

b) Aussichtsschutz

Art. 26

¹Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz 1 bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Aussichtsschutzplan zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten. *Aussichtsschutz 1*

²Bei dem im Zonenplan mit Aussichtsschutz 2 bezeichneten Abschnitt darf die Firsthöhe talseits des Höhenweges die Kote 612 m ü. M. nicht übersteigen. *Aussichtsschutz 2*

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

a) Arealüberbauung

Art. 22

¹In den Zonen W2 **und** WG2 sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 ff. PBG zugelassen. *Zulässigkeit*

²Die Arealfläche muss mindestens 4000 m² umfassen.

Art. 23

¹Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um 1/10 gegenüber der entsprechenden Grundordnung. *Besondere Bauvorschriften*

²Die Vollgeschosszahlen dürfen in der Zone WG2 und in den speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2 um ein Geschoss erhöht werden. Bei Gebäuden mit einem zusätzlichen Vollgeschoss sind jedoch keine anrechenbaren Untergeschosse zugelassen. Die Erscheinung des Untergeschosses richtet sich nach § 293 PBG. Die Grenzabstände erhöhen sich gemäss § 260 PBG.

b) Aussichtsschutz

Art. 24

¹Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz 1 bezeichneten Lagen **an der Ringlikerstrasse** ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Aussichtsschutzplan zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten. *Aussichtsschutz 1 Ringlikerstrasse*

²Bei dem im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Abschnitt **im Gebiet Allmend** darf die Firsthöhe talseits des Höhenweges die Kote 612 m ü. M. nicht übersteigen. *Aussichtsschutz Allmend*

³Im Gebiet Lättenrain ist bei dem im Zonenplan bezeichneten Abschnitt der Bühltrasse die talseitige freie Aussicht zu bewahren. *Aussichtsschutz Lättenrain*

c) Baumschutz

Art. 27

Baumschutz

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu schonen. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, Abweichungen von den Bauordnungsvorschriften über die Abstände, die Geschosszahl, die Gebäudelänge und die Bauweise gestattet werden. Die im Ergänzungsplan 1:500 bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

d) Terrassenhäuser

Art. 28

Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2, WG2 und WG3 gestattet, sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen.

² Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° alter Teilung betragen darf. Die einzelnen Stufen dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

³ In den Zonen W2 und WG2 sind maximal drei Vollgeschosse und in der Zone WG3 maximal vier Vollgeschosse zulässig.

⁴ Ein sichtbares Untergeschoss für Garagen ist gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzung von der hintersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

e) Aussenantennen

Art. 29

Aussenantennen

Die Bewilligung für die Errichtung von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang kann verweigert werden, wenn die geplante Anlage das Ortsbild unzulässig beeinträchtigen würde. ¹

¹ Generelles Verbot in KI

c) Baumschutz

Art. 25

Baumschutz

Der Baumbestand gemäss kommunalem Inventar ist zu schonen. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, Abweichungen von den Bauordnungsvorschriften über die Abstände, die Geschosszahl, die Gebäudelänge und die Bauweise gestattet werden. Die im Ergänzungsplan 1:500 bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

d) Terrassenhäuser

Art. 26

Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2, und WG2 gestattet, sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen.

² Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° alter Teilung betragen darf. Die einzelnen Stufen dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.

³ In den Zonen W2 und WG2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

⁴ Ein sichtbares Untergeschoss für Garagen ist gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzung von der hintersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

e) Aussenantennen

Art. 27

Aussenantennen

Die Bewilligung für die Errichtung von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang kann verweigert werden, wenn die geplante Anlage das Ortsbild unzulässig beeinträchtigen würde. ⁺

⁺ Generelles Verbot in KI

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 30

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonen gemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gebäudelänge entspricht der maximalen Gesamtlänge.

*Geschlossene
Bauweise*

Art. 31

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall entscheidet die Baubehörde.²

*Grosser
Grundabstand*

Art. 32

¹ Die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe durch Verkehrsbaulinien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.

Bemessung

² Beträgt der Abstand zwischen Hauptgebäuden weniger als 7 m, so sind deren Gebäudelängen zusammenzurechnen.

*Gebäudehöhe,
Gebäudelänge,
Fassadenlänge*

³ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.

Art. 33

Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehaltlich der speziellen Regelungen in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten.

*Strassenabstand,
unterirdisch*

Art. 34

¹ Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein minimaler Grenz- und Gebäudeabstand von 3,5 m.

*Besondere
Gebäude*

² Der erlaubte Grenzbau von besonderen Gebäuden ohne erforderliche Zustimmung des Nachbarn setzt voraus:

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 28

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonen gemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gebäudelänge entspricht der maximalen Gesamtlänge.

*Geschlossene
Bauweise*

Art. 29

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall entscheidet die Baubehörde.²

*Grosser
Grundabstand*

Art. 30

¹ Die Bemessung der zulässigen Fassadenhöhe durch Verkehrsbaulinien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.

Bemessung

² Beträgt der Abstand zwischen Hauptgebäuden in den Kernzonen weniger als 7 m, so sind deren Gebäudelängen zusammenzurechnen.

*Fassadenhöhe,
Gebäudelänge,
Fassadenlänge*

³ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.

Art. 31

Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehaltlich der speziellen Regelungen in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

*Strassen- und
Wegabstand,
unterirdisch*

Art. 32

¹ Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gilt allseitig ein minimaler Grenz- und Gebäudeabstand von 3,5 m.

*Kleinbauten
Anbauten*

² Kleinbauten und Anbauten dürfen jedoch ohne Zustimmung des Nachbarn mit reduziertem Abstand an und bis an die Grenze gestellt werden, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- maximale Länge entlang der Grenze 6,5 m und nicht mehr als 1/3 der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude
- maximale Gebäudefläche 40m²
- bei Gebäuden mit Schrägdächern grösste Höhe entlang der Grenze 4 m, entsprechend dem Mass der Zurücksetzung Erhöhung auf 5 m.

Art. 35

*Ein- und
Abstellplätze*

¹ Je 1 Ein- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist zu schaffen:

- pro 80 m² Gesamtnutzfläche für Wohnungen und Einfamilienhäuser, mindestens einer pro Wohnung
- pro 40 m² Gesamtnutzfläche für Büro und Kleingewerbe
- je zwei Arbeitsplätze in Gewerbebetrieben.

Für die Gesamtnutzflächen sind neben Nutzflächen in Vollgeschossen auch Nutzflächen in Unter- und Dachgeschossen anzurechnen. Bruchteile über 50% sind aufzurunden.

² Zusätzlich zu diesen erforderlichen Plätzen ist pro vier Wohneinheiten ein Besucherparkplatz bereitzustellen.

³ Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als ein Autoabstellplatz angerechnet werden, falls zumindest ein zusätzlicher offener Abstellplatz zur Verfügung steht und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Im Übrigen dürfen Zufahrten und Garagenvorplätze nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

⁴ Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.

⁵ In den Kernzonen kann der Gemeinderat die Errichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigern, wenn Interessen des Ortsbildschutzes 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.

⁶ Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

- maximale Gebäudelänge gegenüber der Grenze 6,5 m und nicht mehr als 1/3 der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude;
- maximale Gebäudefläche 50 m²;
- **die Gesamthöhe auf der Grenze misst maximal 4 m und steigt bis zum Abstand von 3.5 m linear höchstens bis auf 5 m an.**

Art. 33

*Ein- und
Abstellplätze*

¹ Je 1 Ein- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist zu schaffen:

- pro 100 m² Gesamtnutzfläche für Wohnungen und Einfamilienhäuser, **oder wahlweise** mindestens einer pro Wohnung **und zwei pro EFH**
- pro 50 m² Gesamtnutzfläche für Büro und Kleingewerbe
- je zwei Arbeitsplätze in Gewerbebetrieben.

Für die Gesamtnutzflächen sind neben Nutzflächen in Vollgeschossen auch Nutzflächen in Unter- und Dachgeschossen anzurechnen. Bruchteile über 50% sind aufzurunden.

² Zusätzlich zu diesen erforderlichen Plätzen ist pro vier Wohneinheiten ein Besucherparkplatz bereitzustellen.

³ Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als ein Autoabstellplatz angerechnet werden, falls zumindest ein zusätzlicher offener Abstellplatz zur Verfügung steht und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Im Übrigen dürfen Zufahrten und Garagenvorplätze nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.

⁴ Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.

⁵ In den Kernzonen kann der Gemeinderat die Errichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigern, wenn Interessen des Ortsbildschutzes 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.

⁶ Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

Art. 36

¹Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1 m überragen, kann eine Humusierung und angemessene Bepflanzung verlangt werden.

*Terrain-
veränderungen*

²Der gewachsene Boden darf in den Bauzonen, mit Ausnahme der Kernzone I, höchstens um 2 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagезufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge. In steileren Hanglagen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Art. 37

¹Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen vorzusehen.

*Kinderspiel- oder
Ruheflächen*

²Sie sollen mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke umfassen.

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

Art. 38

In Mehrfamilienhäusern und bei Gewerbebetrieben sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern gilt dies auch für Kinderwagen.

Abstellflächen

Art. 39

¹Vorbehältlich der speziellen Regelungen in den Kernzonen sind nur hochrechteckig angeordnete Dachfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 0,7m² gestattet.

*Dachfenster,
-einschnitte*

²Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 34

Das **massgebende Terrain** darf in den Bauzonen, mit Ausnahme der Kernzone I, höchstens um 2 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagезufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge. In steileren Hanglagen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

*Terrain-
veränderungen*

Art. 35

¹Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind **Spiel-, Begegnungs- oder** Ruheflächen vorzusehen.

*Spielflächen,
Begegnungs- oder
Ruheflächen*

²Sie sollen mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke umfassen.

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

Art. 36

In Mehrfamilienhäusern und bei Gewerbebetrieben sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern gilt dies auch für Kinderwagen.

Abstellflächen

Art. 37

¹Vorbehältlich der speziellen Regelungen in den Kernzonen sind Dachfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1.0m² gestattet.

*Dachfenster,
-einschnitte*

²Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 38

Attikageschosse über Flachdächern dürfen abweichend von § 275 PBG ausgeführt werden, wenn das Attikageschoss maximal 80 % eines Vollgeschosses beträgt und auf mindestens drei Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. § 255 Abs. 3 PBG ist zu beachten, nicht aber § 292 PBG

Attikageschosse

<i>Kompostierung</i>	<p>Art. 40</p> <p>Bei grösseren Überbauungen sind zweckdienliche Flächen und Einrichtungen für die Kompostierung zu schaffen.</p>	<i>Dachbegrünung</i>	<p>Art. 39</p> <p>¹Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer die als Terrasse genutzt werden oder wenn die Begrünung den Wirkungsgrad einer Alternativenergieanlage entscheidend reduziert.</p> <p>²Bei bepflanzten Dachflächen, die eine belebte Bodenschicht von mindestens 0.4 m Stärke aufweisen, erhöht sich das Mass der jeweiligen maximalen Fassadenhöhe um 0.4 m.</p>
<i>Behinderten-gerechtes Bauen</i>	<p>Art. 41</p> <p>Bei grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen sind einzelne Grundrisse sowie deren Zugänge behindertengerecht zu gestalten.</p>	<i>Bepflanzung Aussenräume</i>	<p>Art. 40</p> <p>Bei der Bepflanzung von Aussenräumen sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische und ökologisch wertvolle Pflanzenarten zu verwenden.</p>
<i>Alternativenergieanlagen</i>	<p>Art. 42</p> <p>Alternativenergieanlagen fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht; vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.</p>	<i>Alternativenergieanlagen</i>	<p>Art. 41</p> <p>Alternativenergieanlagen fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht; vorausgesetzt wird eine gute Einordnung.</p>
<i>Benützung des öffentlichen Grundes</i>	<p>Art. 43</p> <p>Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes der Gemeinde richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>	<i>Benützung des öffentlichen Grundes</i>	<p>Art. 42</p> <p>Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes der Gemeinde richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>
<i>Begutachtung</i>	<p>Art. 44</p> <p>¹Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren in folgenden Fällen eine Begutachtung durch Fachleute veranlassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei allen Bauprojekten in den Kernzonen I und II, – bei allen anderen Bauprojekten, wenn eine Abweisung aufgrund von § 238 PBG oder Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung in Aussicht genommen werden muss. <p>²Der Gesuchsteller ist berechtigt, dem zugezogenen Fachmann gegenüber seinen Standpunkt zu vertreten und allenfalls gleichzeitig und auf eigene Kosten selbst ein Gutachten erstellen zu lassen.</p>	<i>Begutachtung</i>	<p>Art. 43</p> <p>¹Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren in folgenden Fällen eine Begutachtung durch Fachleute veranlassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei allen Bauprojekten in den Kernzonen I - IV, – bei allen Arealüberbauungen, – bei allen anderen Bauprojekten, wenn eine Abweisung aufgrund von § 238 PBG oder Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung in Aussicht genommen werden muss. <p>²Der Gesuchsteller ist berechtigt, dem zugezogenen Fachmann gegenüber seinen Standpunkt zu vertreten und allenfalls gleichzeitig und auf eigene Kosten selbst ein Gutachten erstellen zu lassen.</p>

Art. 44

¹Lichtemissionen sind soweit wie möglich zu begrenzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen, insbesondere zu den Betriebszeiten, anordnen.

*Emissions-
beschränkung*

²Bei Neubauten ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

Art. 45

¹ Als an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Fahrzeugabstellplatz dienen.

*Anrechenbare
Grünfläche*

² Unversiegelte Flächen können angerechnet werden, wenn sie eine genügend starke und bepflanzte Bodenschicht aufweisen. Steingärten mit anorganischer Unterlage sowie Schottergärten dürfen nicht als Grünfläche angerechnet werden.

³ Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie Lebensraum für vielfältige Fauna und Flora bieten und dass das von Dächern und befestigten Flächen abfliessende Regenwasser in den Grünflächen möglichst weitgehend oberflächlich zur Versickerung gebracht werden kann.

Art. 46

Die Gemeinde bezeichnet zur Erfüllung kommunaler Aufgaben auf dem Gebiet des Naturschutzes eine beratende Person.

*Naturschutz-
beauftragter*

V. Mehrwertabgabe

Art. 47

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

*Erhebung einer
Mehrwertabgabe*

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

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

V. Schlussbestimmungen

Art. 45

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. November 1981 / 22. Dezember 1982 und vom 14. November 1984 / 6. März 1985 aufgehoben. Hiervon ausgenommen sind die bisherigen Detail- und Ergänzungspläne gemäss Art. 2 Abs. 2, soweit keine Änderungen vorgenommen werden.

¹ Gemeinderatsbeschluss GRB Nr. 75 vom 25. März 1996

² Fassung gemäss RRB Nr. 1929 vom 10. September 1997

³ Fassung gemäss ARV/128/2006 vom 4. September 2006

VI. Schlussbestimmungen

Art. 48

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom **24. Oktober 1995, 10. September 1997 und 4. September 2006** aufgehoben. Hiervon ausgenommen sind die bisherigen Detail- und Ergänzungspläne gemäss Art. 2 Abs. 2.



Gemeinde Uitikon
Die Gemeinde mit Weitsicht

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Erläuterungsbericht / Fassung für Festsetzung



Uitikon, 8. April 2021

Gemeinde Uitikon
Abteilung Bau und Planung
Many Malis, Abteilungsleiter
Zürcherstrasse 59
8142 Uitikon

Bearbeitung und Begleitung durch:



e10-planning
Büro für Raumplanung und Baurecht
Roland Iten
Loren-Allee 18
8610 Uster
+41 79 346 15 28
roland.iten@e10-planning.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO)	4
1.2	Harmonisierung	4
1.3	Revisionsziele	4
1.4	Ergänzungspläne	5
2.	Entwicklung und Kapazität	6
2.1	Gemeindeentwicklung in Zahlen	6
2.2	Entwicklung Leuen-Waldegg	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Regionaler Richtplan	7
4.	Zonenplannachführung	8
5.	Änderungen in der Bauordnung	8
5.1	Allgemeines	8
5.2	Zonengliederung	9
5.3	Massgebendes Terrain	9
5.4	Fassadenhöhen	10
5.5	Dachflächenfenster	11
5.6	Grünflächenziffer statt Überbauungsziffer	13
5.7	Gebäudelänge	15
5.8	Nutzung im anrechenbaren Untergeschoss frei	16
5.9	Unterirdischer Strassenabstand	16
5.10	Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	16
5.11	Pflichtparkplätze	17
5.12	Attikageschosse über Flachdächern	17
5.13	Emissionsbeschränkung	19
5.14	Bauweise 2-geschossige Wohnzone	19
5.15	Aussichtsschutz	19
5.16	Anforderungen an Umgebungsbepflanzung	19
5.17	Naturschutzbeauftragter	19
6.	Einführung des Mehrwertausgleich	20
6.1	Gesetzliche Anforderungen	20
6.2	Freifläche und Abgabesatz	20
6.3	Bemessung und Verwendungszweck	21
7.	Ablauf und Vorgehen	22
7.1	Erarbeitung Entwurf	22
7.2	Vorprüfung und Mitwirkung	22
7.3	Einwendungen	22
7.4	ARE-Vorprüfung	29
7.5	Festsetzung	29

1. Ausgangslage

1.1 Aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die BZO der Gemeinde Uitikon wurde von der Gemeindeversammlung am 23. Mai 1995 festgesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3146 am 24. Oktober 1995 genehmigt. Teiländerungen wurden mit RRB Nr. 1929 am 10. September 1997, mit ARV/414/2001 am 5. April 2001, mit ARV/128/2006 am 4. September 2006 und mit ARV/44/2007 am 26. März 2007 genehmigt.

1.2 Harmonisierung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre jeweilige Nutzungsplanung ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Soweit die geänderten Bestimmungen noch nicht wirksam sind, gelten an deren Stelle die in den Anhängen des PBG, der ABV und der BBV II aufgeführten Bestimmungen.

1.3 Revisionsziele

Die Gemeinde Uitikon beabsichtigt mit der Teilrevision der BZO folgende Ziele zu erreichen:

- Umsetzung der Vorlage zur Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO der Gemeinde Uitikon;
- Anpassung der BZO an die etablierte Anwendungspraxis und punktuelle Flexibilisierung zugunsten der Planenden (z.B. Aufhebung Gebäudelänge, Grösse und Anzahl Dachflächenfenster, freiere UG-Nutzung);
- Nachführung der Zonenplandarstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, 11.5.2016);
- Eine weiterhin prägnante, verständliche und schlanke BZO.

Eine übergreifende Betrachtung der Raumplanungsthemen in Abstimmung auf die übergeordneten Planungsinstrumente wird in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung angegangen.

1.4 Ergänzungspläne

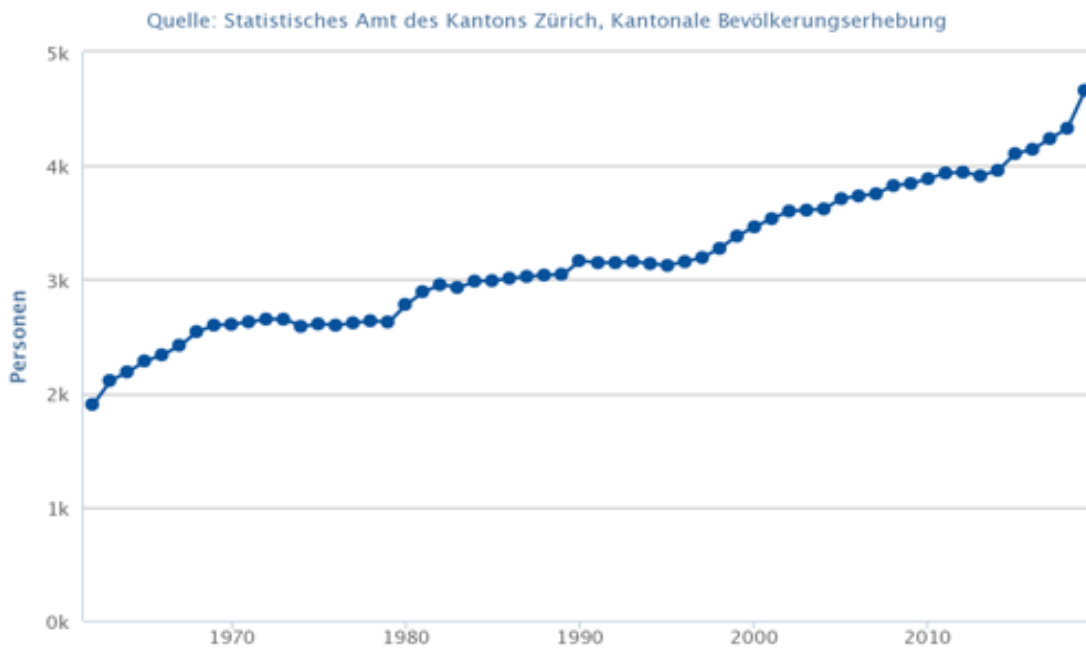
Die Ergänzungspläne der Nutzungsplanung bleiben unverändert gültig. Es sind dies:

- Detailplan Ortskern 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 11. November 1987 mit Beschluss Nr. 3527
- Waldabstandlinie Wängi, Ergänzungsplan 1, 1:1000, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Chogenacher-Stockrüti, Ergänzungsplan 2, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Stockrüti-Chapf, Ergänzungsplan 3, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Chapf-Pfaffenächer, Ergänzungsplan 4, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Allmend-Schwerzgrueb, Ergänzungsplan 5, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Schwerzgruebhu, Ergänzungsplan 6, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Waldegg-Felderemoos, Ergänzungsplan 7, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Boden-Waldegg, Ergänzungsplan 8, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Mangoldwis-Weidli, Ergänzungsplan 9, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Gätteren-Weidli, Ergänzungsplan 10, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Lättenrain, Ergänzungsplan 11, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Husacher, Ergänzungsplan 12, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982/24.10.95 mit Beschluss Nr. 4679/3146
- Waldabstandlinie Chilacher, Ergänzungsplan 13, 1:1000, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Waldabstandlinie Grossmatt, Ergänzungsplan 14, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Aussichtsschutz Gätteren-Weidli, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679
- Baumschutz Under-Mangoldwis, 1:500, genehmigt vom Regierungsrat am 22.12.1982 mit Beschluss Nr. 4679

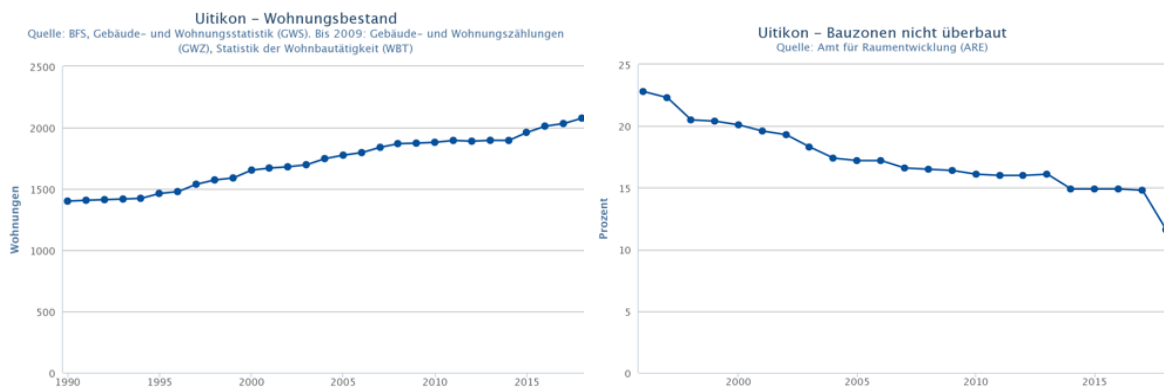
2. Entwicklung und Kapazität

2.1 Gemeindeentwicklung in Zahlen

Die Bevölkerung der Gemeinde Uitikon ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig und konstant gewachsen. Zwischen 1960 und 2010 hat sich die Einwohnerzahl von 2'000 auf 4'000 verdoppelt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahreszuwachs von 40 Einwohnern. Die Fläche der Bauzone ist in den letzten 25 Jahren konstant geblieben und beträgt rund 123.8 ha bei einer Gemeinde-Gesamtfläche von 440 ha. Der Überbauungsgrad der Bauzonen hat laufend zugenommen.



Bevölkerung Uitikon gemäss kantonalen Bevölkerungserhebung, Statistische Amt des Kantons Zürich



Wohnungsbestand und Bauzonenreserven in Uitikon, Statistisches Amt des Kantons Zürich

2.2 Entwicklung Leuen-Waldegg

In den vergangenen 5 Jahren (2015-2020) ist die Bevölkerungszahl in Uitikon überdurchschnittlich stark gewachsen und die Fläche an unüberbauter Bauzone hat sich deutlich reduziert. Diese Veränderung erklärt sich mit der Überbauung des rund 70'000 m² grossen Bauentwicklungsgebiets Leuen-Waldegg, welches auf der Basis des seit November 2013 rechtskräftigen Quartier- und Gestaltungsplans Leuen-Waldegg entwickelt wurde. Die verschiedenen Bauetappen werden seit 2016 realisiert, und das Projekt für das letzte Baufeld dürfte im 2021 bewilligt werden. In diesen Neuüberbauungen im Gebiet Leuen-Waldegg werden bis ins Jahr 2023 rund 1'000 Menschen leben.



Modellfoto Stand Gestaltungsplan Leuen-Waldegg

Weitere Neubaugebiete stehen in der Gemeinde Uitikon nicht zur Verfügung. Ein nochmaliger vergleichbarer Wachstumsschub in der Gemeinde ist ohne Einzonungen somit nicht möglich. Mittel- und langfristig stellt lediglich die Entwicklung des Reservegebietes Wissächer-Roracher mit einer Fläche von zirka 7.3 ha eine Option dar. Dieses Reservegebiet müsste jedoch vorgängig in die Bauzone umgezont und mit einer Entwicklungsplanung erschlossen und baureif gemacht werden. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Einzonung ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision und soll ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Entwicklung des Gebiets Leuen-Waldegg ganz abgeschlossen und ein entsprechendes Bedürfnis ausgewiesen ist, thematisiert werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan datiert vom 22. Oktober 2018. Er enthält keine Vorgaben, die es in der vorliegenden Teilrevision zu berücksichtigen gilt.

3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Region Limmattal (ZPL) datiert vom 4. Oktober 2017 und enthält keine Vorgaben, die es in der vorliegenden Teilrevision zu berücksichtigen gilt. Die Gemeinde Uitikon ist zwischen städtischen und landschaftlichen Gebieten liegend im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) dem Handlungsraum „Landschaft unter Druck“ zugewiesen. Der im Regio-ROK ausgewiesene Handlungsbedarf wird mit der vorliegenden Teilrevision, soweit mit der Nutzungsplanung überhaupt direkt Einfluss genommen werden kann, sehr gut berücksichtigt.

4. Zonenplannachführung

Der Zonenplan wird an die aktualisierte Darstellungsverordnung von Nutzungsplänen (VDNP, 701.12) angepasst. Der Zonenplan wird ausschliesslich redaktionell nachgeführt, es werden keine inhaltlichen Änderungen, insbesondere keine Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgenommen. Die Planänderungen sind im Zonenplan 1:5'000 dargestellt. Der genaue Verlauf der Zonengrenzen wird im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung ersichtlich.

Folgende redaktionelle Zonenplannachführungen sind erfolgt (ohne Plandarstellung und Erläuterungen):

- Nachführung von Zonengrenzen auf realisierte Strassenprojekte
- Aufteilung der Kernzonen K II-IV (bisher K II)
- Aufteilung der Wohnzone W2a-c (bisher E und W2)
- Zuweisung der Sammelstrassenflächen ins übrige Gemeindegebiet

5. Änderungen in der Bauordnung

5.1 Allgemeines

Die beabsichtigten Änderungen der bestehenden BZO werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Es werden Sinn und Zweck der zu ändernden Vorschriften, respektive die Ziele der Überarbeitung erläutert. Dieser Erläuterungsbericht dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO 1995 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument dargestellt.

Rein redaktionelle Anpassungen der Bauordnung werden nicht erläutert.

5.2 Zonengliederung

Bei der Darstellung des Zonenplans ist zwingend die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungspläne (VDNP) zu beachten. Mit den Vorgaben der Darstellung zu den kommunalen Zonen und zu den überlagernden Festlegungen resultieren folgende *redaktionelle* Nachführungen der Kernzone II und der Wohnzonen E und W2:

Zone bisher	Spezifizierung in alter BZO	Zone neu	geänderte Art. in neuer BZO
K II	Art. 11; ohne Spezifizierung im Zonenplan	K II	Art. 11
K II	Art. 11, 12; waagrecht schraffiert im Zonenplan	K III	Art. 11
K II	Art. 11, 14 Abs. 2 BO; senkrecht schraffiert im Zonenplan	K IV	Art. 11, Art. 13 Abs. 2
E	Art. 17; speziell bezeichnetes Gebiet nach Art. 17 Abs. 3	W2a	Art. 16
E	Art. 17; ohne Spezifizierung im Zonenplan	W2b	Art. 16
W2	Art. 17; ohne Spezifizierung im Zonenplan	W2c	Art. 16

5.3 Massgebendes Terrain

Das Messen von zahlreichen Gebäudeparametern wird am massgebenden Terrain referenziert. Das massgebende Terrain ersetzt den bisherigen Begriff des gewachsenen Terrains.

- § 5 ABV ¹ *Als massgebendes Terrain gilt der natürliche Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.*
- ² *Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgehalten werden.*

Beim natürlich gewachsenen Geländeverlauf wird auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe ins Gelände zurückgeht. Es sollen keine baulichen Vorteile durch Abgrabungen oder Aufschüttungen erreicht werden.

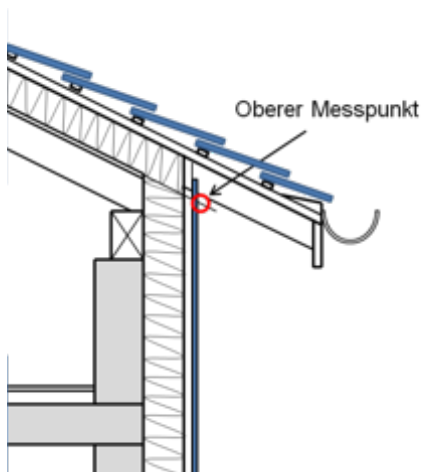
Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahren hoheitlich festlegen. Sie wird also z.B. von der Umgebung oder von älteren Terrinaufnahmen oder Planunterlagen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen.

5.4 Fassadenhöhen

Die bisherige „Gebäudehöhe“ gemäss § 280 Abs. 1 PBG wird im PBG neu als „Fassadenhöhe“ geregelt. Die maximale Fassadenhöhe in Metern ist das Mass, mit welchem Fassaden in Erscheinung treten dürfen.

Der obere Messpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Der untere Messpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie, also auf das massgebende Terrain.

Bei Flachdächern ist bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn die Brüstung um mindestens 1 m von der Fassade zurückversetzt wird. Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

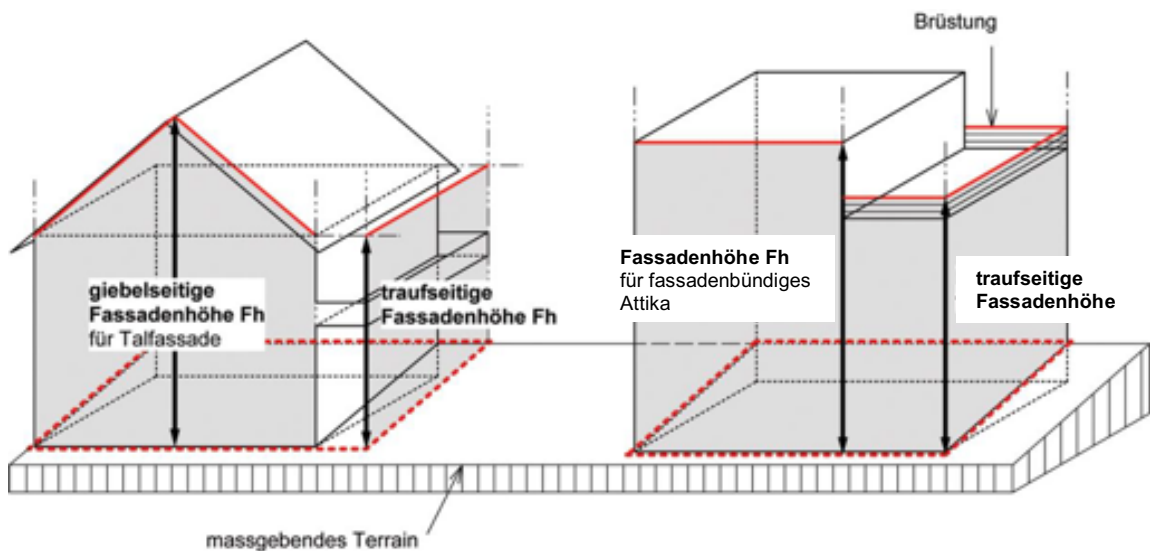


*Neuer Messpunkt für die Fassadenhöhe: Oberkante Dachkonstruktion
(Alter Messpunkt für die Gebäudehöhe: auf der Dachhaut)*

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass (also das in der BZO festgelegte Mass der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Die Erhöhung an der Giebelseite entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht. Der Begriff der Firsthöhe ist jedoch mit den Vorgaben der IVHB nicht zu vereinbaren und wird deshalb in der neuen Fassung des PBG nicht mehr verwendet.

Dies hat auch Auswirkungen auf die Bewilligungsfähigkeit von besonderen Dachformen, die steiler als 45° sind, wie z.B. (Mansarden-) Walm und Tonnendächer. Gemäss bisheriger Praxis zu § 281 Abs. 2 PBG dürfen solche Dächer die Dachprofilinie von 45° nicht durchstossen, was zur Folge hat, dass diese Dächer heute nur realisiert werden können, wenn die zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird. Mit der neuen Definition der Fassadenhöhe entfällt diese Einschränkung. Auch Dächer, welche steiler sind als 45°, sind neu bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe zulässig. Auch solche Dächer müssen jedoch die zulässigen Kniestockhöhen einhalten.

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur «Gebäudehöhe» auch bei fassadenbündigen Attikageschossen gemessen wird, ist die Festlegung der Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe (also das in der BZO festgelegte Mass der Fassadenhöhe) auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die BZO nichts anderes bestimmt.



Die Masse für die Fassadenhöhe in neu Art. 7, 11, 16, 18 und 20 BZO werden von den bereits bisher geltenden Gebäudehöhen übernommen. Für die giebelseitige Fassadenhöhe wurde entsprechend die bisherige Firsthöhe zur Gebäudehöhe dazu gerechnet. Es besteht keine Veranlassung, an den sich bewährten Massen Änderungen vorzunehmen. Für die fassadenbündigen Attikageschosse gelten die traufseitigen Fassadenhöhen zuzüglich 3.3 m.

Bei Gebäuden, deren Dachflächen mit einer mindestens 40 cm starken belebten Bodenschicht bepflanzt werden, dürfen die jeweils gültigen maximalen Fassadenhöhen um 0.4 m nach Art. 39 Abs. 2 BZO angehoben (vgl. dazu die Ausführungen zur Grünflächenziffer Ziffer 5.6). Davon sind die Kernzonen, in denen ortsübliche Dacheindeckungen verlangt werden, ausgeschlossen.

5.5 Dachflächenfenster

Da Räume in Dachgeschossen selten ausschliesslich über die Giebelfronten belichtet werden können, kommt den Dachflächenfenstern eine grosse Bedeutung zu. Die Dachflächenfenster sollen sich möglichst ruhig in die Dachflächen einpassen und nicht stören. Die Zahl und die Grösse der Dachflächenfenster wird in Bezug auf die Dachfläche geregelt. Die alte Regelung hat sich in der Praxis oft als sehr eng erwiesen. Bei den im Detailplan Kernzone I rot eingetragenen Gebäuden ist neu nach Art. 9 Abs. 4 BZO pro 50 m² (bisher 70 m²) Dachfläche ein Dachflächenfenster mit neu max. 0.5 m² (bisher 0.3 m²) Fläche zulässig, bei den Gebäuden der Kernzonen II – IV pro 50 m² ein Dachflächenfenster mit max. 0.7 m² (bisher 0.5 m²) Fläche zulässig. Zudem müssen die Dachflächenfenster in den Kernzonen weiterhin hochrechteckig sein. In allen anderen Zonen dürfen Dachflächenfenster neu nach Art. 37 BZO eine maximale Fläche von 1 m² (bisher 0.7 m²) aufweisen und sind in ihrer Form frei.

Nachstehende Visualisierungen an Beispielen aus der Kernzone I zeigen, dass die Zahl der Fenster vergrössert werden kann, ohne die Erscheinung negativ zu beeinflussen.



Vers.-Nr. 119, schutzwürdige Baute gemäss Detailplan, mit drei neuen Dachflächenfenster (Dachfläche ca. 130 m²)



Vers.-Nr. 1063, mit 4 statt 3 Dachflächenfenster (Dachfläche ca. 180 m²)



Vers.-Nr. 115, schutzwürdige Baute gemäss Detailplan, mit 7 statt 5 Dachflächenfenster (Dachfläche ca. 330 m²)

Es werden folgende Änderungen der Bestimmungen zur Dimensionierung der Dachflächenfenster vorgenommen:

Zone	BZO bisher		BZO neu	
	Max. Fläche je DFF	Erforderliche Dachfläche für 1 DFF	Max. Fläche je DFF	Erforderliche Dachfläche für 1 DFF
K I (schutzwürdige Bauten, Art. 9)	0.3 m ²	70 m ²	0.5 m ²	50 m ²
K I (übrige Bauten, Art. 9)	0.5 m ²	70 m ²	0.7 m ²	50 m ²
K II – IV (Art. 15)	0.5 m ²	70 m ²	0.7 m ²	50 m ²
Übrige Zonen	0.7 m ²	frei	1 m ²	frei

Wie geringfügig die Anpassung bei der Dachflächenfensterregelung ist, verdeutlicht sich im Prozentsatz des Fenster- bzw Glasanteils an der Dachfläche. Obwohl die Fensterfläche innerhalb einer Dachfläche verdoppelt werden darf, bleibt der prozentuale Anteil sehr klein. Bei schutzwürdigen Bauten wächst der „Glasanteil“ von 0.4% auf 1% und bei den übrigen Kernzonenbauten von 0.7% auf 1.4 %. Zudem prägen und beeinflussen technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Schneefanganlagen oder auch Dachaufbauten (Giebellukarnen) das Ortsbild letztlich in viel stärkerem Umfang. Wie die vorstehenden Visualisierungs-Beispiele dokumentieren, wird die Erscheinung der Dachlandschaft mit den geänderten Dachflächenfenster-Regelung kaum verändert. Die Dachflächen wirken weiterhin harmonisch und das Ortsbild wird nicht nachteilig beeinflusst.

5.6 Grünflächenziffer statt Überbauungsziffer

Die BZO enthielt bisher Vorgaben mit der Überbauungsziffer. Die Überbauungsziffer regelte das maximale Verhältnis zwischen der von Gebäuden überstellten Grundfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche und gemäss revidiertem PBG wären neu auch Unterniveaubauten an die Überbauungsziffer anzurechnen. Wie die unüberbaute Fläche, also die Freifläche, beim System mit der Überbauungsziffer gestaltet und genutzt wird, darauf hat die Überbauungsziffer keinen Einfluss. Letztlich ist aber der Anteil an unversiegelten und bepflanzten Flächen innerhalb der Bauzonen das entscheidende Mass, um auf die Qualität der Aussenräume und der Siedlungsstruktur (Versickerungsflächen, Standorte für Fauna und Flora, Temperaturregulation, etc.) Einfluss nehmen zu können. Anstelle der Überbauungsziffer soll daher die Grünflächenziffer eingeführt werden, die einerseits mehr Flexibilität bei unterirdischen Bauteilen, z.B. Garagen, ermöglicht und andererseits einen minimalen Anteil an unversiegelter und bepflanzter Fläche auf einem Grundstück gewährleistet.

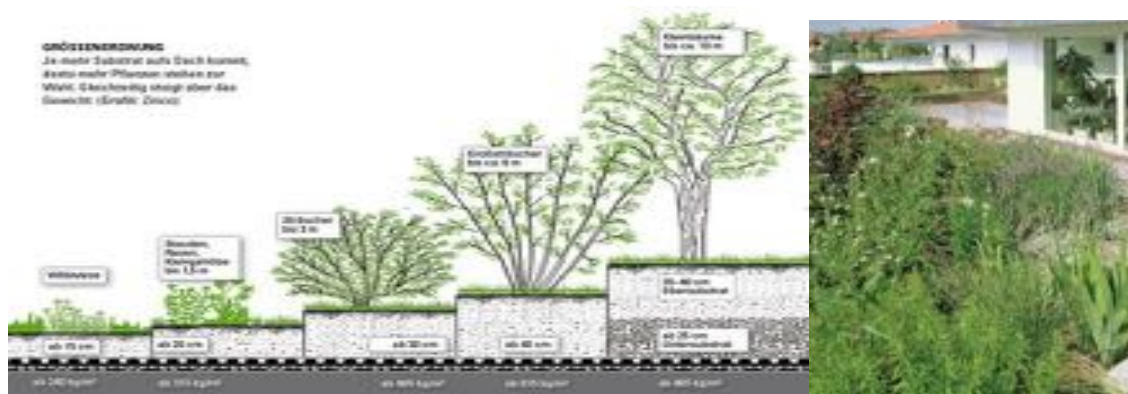
§ 257 PBG ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist, und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG können somit z.B. auch über Kunstbauten liegen. Es ist also möglich, dass eine Kunstbaute mit einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung wie eine natürliche Bodenfläche funktioniert und darum als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt.

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist dabei entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt und nicht rasch austrocknet. Bepflanzte Flächen über Kunstbauten, die eine ausreichend starke Humuseindeckung aufweisen, können an die Grünflächenziffer angerechnet zu werden. Auch Gartenwege, die mit normalen Steinplatten und genügend grossem Abstand zueinander verlegt sind, dürfen vollumfänglich an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind hingegen z.B. Schottergärten, Steingärten mit anorganischer Unterschicht, oder eine mit Steinplatten bedeckte Terrasse; auch Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar, da Autoabstellflächen nach § 257 Abs. 2 PBG ausdrücklich keine anrechenbaren Grünflächen sind. Die Baubehörde wird in der Bewilligungspraxis eine belebte Bodenschicht von mindestens 40 cm als ausreichend bewerten. Art. 39 BZO erlaubt daher, dass die jeweilige Fassadenhöhe in solchen Fällen um 0.4 m angehoben werden darf.



Schemaschnitt Begrünung Kunstbauten / Beispiel Dachbegrünung

Das Mass der Grünflächenziffer wurde an verschiedenen bestehenden Liegenschaften referenziert. Die überschlagsmässig errechneten Grünflächenziffern sind gegliedert nach Zonierung in der Beilage 1 ersichtlich. Es hat sich als richtig erwiesen, eine auf die Zonen abgestimmte minimale Grünflächenziffer festzulegen. In der Kernzone I wird keine Grünflächenziffer festgelegt, da der Kernzonenplan die Gebäudelage vorgibt und bisher auch keine Überbauungsziffer festgeschrieben war. Die Grünflächenziffer wird jedoch in den Kernzonen II-IV vorgegeben. Das Mass ist dort mit 30 % bescheiden, weil aus den kleinteiligen Strukturen ein grosser Versiegelungsgrad resultiert und Dachflächen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht begrünt werden dürfen (Art. 3 Abs. 5 BZO) und folglich grundsätzlich nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar gestaltet werden können. In den Wohnzonen erlauben die Grundstücksgrössen sowie die liberalen Bauvorschriften einen grösseren Grünflächenanteil von mindestens 40%. In den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung liegt das Mindestmass mit 35% dazwischen.

Für Kleinbauten und Anbauten soll die Grünflächenziffer reduziert werden dürfen. Damit wird das Regelungssystem, bei welchem die Überbauungsziffer für besondere Gebäude erhöht werden durfte, in Analogie weitergeführt. Die Grünflächenziffer darf daher für Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG um bis zu 5% verkleinert werden.

Zone	Minimale Grünflächenziffer		BZO-Regelung
	Regelfall	Mit Klein- und Anbauten	
Kernzone I	frei	frei	--
Kernzonen II-IV	30%	25%	Art. 11 Abs. 1-2
Wohnzonen W2a, W2b, W2c	40%	35%	Art. 16 Abs. 1,3
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	35%	30%	Art. 18 Abs. 1-2
Zone für öffentliche Bauten	frei	frei	--

5.7 Gebäudelänge

Die BZO hat bisher in den Kern- und Wohnzonen die maximalen Gebäudelängen definiert. Damit wurde die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses begrenzt. Diese maximalen Gebäudelängen werden in den Kernzonen II-IV beibehalten. In der Kernzone I gilt weiterhin der Detailplan mit detaillierten und grundstücksspezifischen Vorgaben.

In den übrigen Zonen hat sich die Beschränkung der Gebäudelänge in der Praxis jedoch immer wieder als Hindernis für gute planerische Lösungen erwiesen. In den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird deshalb künftig die Gebäudelänge nicht mehr begrenzt. Erstens wird mit der in der Gemeinde vorherrschenden kleinteiligen Parzellarstruktur und den erforderlichen Grenzabständen die Gebäudelänge bereits eingegrenzt und zweitens sollen bei grösseren oder grenzüberschreitenden Projekten gute architektonische Lösungen nicht durch einer Gebäudelängenbeschränkung verhindert werden. Der Mehrlängenzuschlag ist nach wie vor zu beachten. Ferner ist es bereits heute möglich und rechtskonform, Hauptgebäude mit Anbauten (Garagen u.dgl.) zu verbinden.



Beispiele von Gebäudeverbindungen mit Nebenbauten

5.8 Nutzung im anrechenbaren Untergeschoss frei

Bis anhin durfte das anrechenbare Untergeschoss in Wohnzonen höchstens zu 1/3 und in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung höchstens zu 1/2 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden. Neu soll die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses in den Schranken von § 255 Abs. 3 PBG frei sein. In der Praxis hat die Beschränkung auf 1/3 bzw. 1/2 oft zu unbefriedigenden Resultaten geführt. Wurde ein Raum im Untergeschoss auf den Plänen mit der Bezeichnung „Keller“ versehen, wurde er nicht an den Drittel angerechnet. Wurde auf den Plänen hingegen derselbe Raum mit „Hobbyraum“ vermerkt, wurde derselbe Raum an den Drittel angerechnet. Dem öffentlichen Interesse ist Genüge getan, wenn die Erscheinung des anrechenbaren Untergeschosses einschränkend geregelt wird, was mit den Art.16 Abs. 4 und Art. 18 Abs. 4 BZO schon der Fall ist. Der Entscheid über die tatsächliche Neben-Nutzung der Untergeschossräumlichkeiten soll hingegen den Privaten überlassen werden. Die 1/3 bzw. 1/2-Beschränkung wird deshalb aufgehoben.

5.9 Unterirdischer Strassenabstand

Der bisher geltende unterirdische Strassenabstand nach alt Art. 33 BZO von 6 m gegenüber Strassen und 3.5 m gegenüber Wegen (bisher 3.5 m) soll neu in Art. 31 BZO einheitlich auf 2 m reduziert werden. Dieses Mass ist aus Sicht des Tiefbaus für Tragkonstruktionen, Bankett, Signalisationen, Leitungen etc. ausreichend und erlaubt den Bauherren, Unterniveaubauten flexibler anzuordnen. Auf die ortsbauliche Gestaltung hat das Mass des unterirdischen Strassenabstandes in der Regel keine Auswirkungen.

5.10 Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten

Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht dem dauernden Aufenthalt für Arbeiten oder Wohnen dienen, wurden bisher als „besondere Gebäude“ bezeichnet und basierten auf § 273 PBG. Neu werden solche Bauten als Klein- und Anbauten bezeichnet:

§ 2a ABV¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Kleinbauten sind z.B. Garagen, Carports, Geräteschöpfe, Gartenhäuser oder Sitzplatzüberdachungen. Die Definition der Nebennutzfläche ist in SIA-Norm 416 festgelegt; es handelt sich z.B. um Waschküchen, Reduits, Abstellräume, Kellerräume und Fahrzeugabstellräume.

Bis anhin durften Kleinbauten entweder direkt an die Grenze gestellt werden oder mussten einen Grenzabstand von 3.5 m einhalten. Eine Kleinbaute mit z.B. 2 m Grenzabstand war somit ohne nachbarliche Zustimmung nicht erlaubt. Neu dürfen Kleinbauten nach Art. 38 BZO entweder direkt an die Grenze gestellt oder mit frei wählbarem reduziertem Abstand von der Grenze gebaut werden, sofern kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- max. Gebäudelänge gegenüber der Nachbargrenze von 6.5 m und nicht mehr als 1/3 der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes Nachbargebäude;
- max. Gebäudefläche 50 m² (entspricht neu § 2a ABV);
- die Gesamthöhe auf der Grenze misst max. 4 m und steigt bis zum Abstand von 3.5 m linear höchstens bis auf 5 m an.

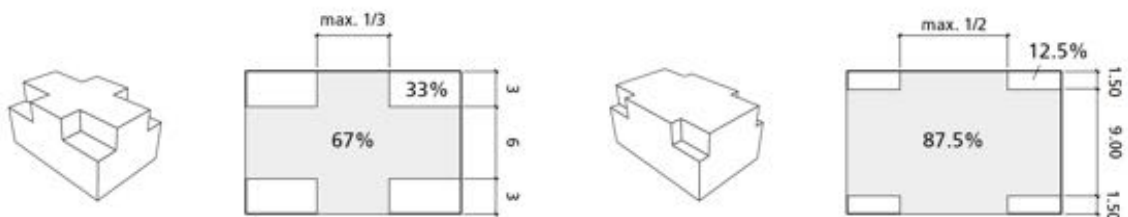
5.11 Pflichtparkplätze

Die Anzahl der minimalen Pflichtparkplätze soll etwas reduziert werden, indem neu ein Autoabstellplatz pro 100 m² massgeblicher Geschossfläche (bisher 80 m²) oder wahlweise mindestens einer pro Wohnung resp. zwei pro Einfamilienhaus erstellt werden müssen. Damit wird auf den Umstand reagiert, dass ein steigender Wohnflächenbedarf pro Bewohner nicht mit einem erhöhten Bedarf an Autoabstellplätzen einhergeht. Letztlich ist die Zahl der Bewohner ausschlaggebend und nicht die Geschossfläche. Es bleibt aber weiterhin möglich, mehr Parkplätze zu erstellen, sofern dies von den Planenden gewünscht wird.

Das Amt für Raumentwicklung hat im Vorprüfbericht empfohlen, bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes ergänzend zur Mindestzahl auch eine obere maximale Begrenzung einzuführen. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. In der kommunalen Bewilligungspraxis hat sich nämlich gezeigt, dass kein Überangebot an Parkplätzen geschaffen wird. Zudem ist in dem urbaner geprägten Neubauquartier Leuen-Waldegg mit Mehrfamilienhäusern die Berechnung der erforderlichen Parkplatzzahl reduziert und eine maximale PP-Zahl ist im Zuge der Gestaltungspläne eingeführt worden. Ferner stehen in den Gebieten Uitikon und Waldegg sehr wenige öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Das in Ringlikon ausserhalb des Siedlungsgebiets vorhandene Parkplatzangebot ist häufig von Uetliberg-Naherholungssuchenden belegt. Es besteht somit kein dringender Handlungsbedarf, die Berechnung der Parkplatzzahl weitergehend anzupassen.

5.12 Attikageschosse über Flachdächern

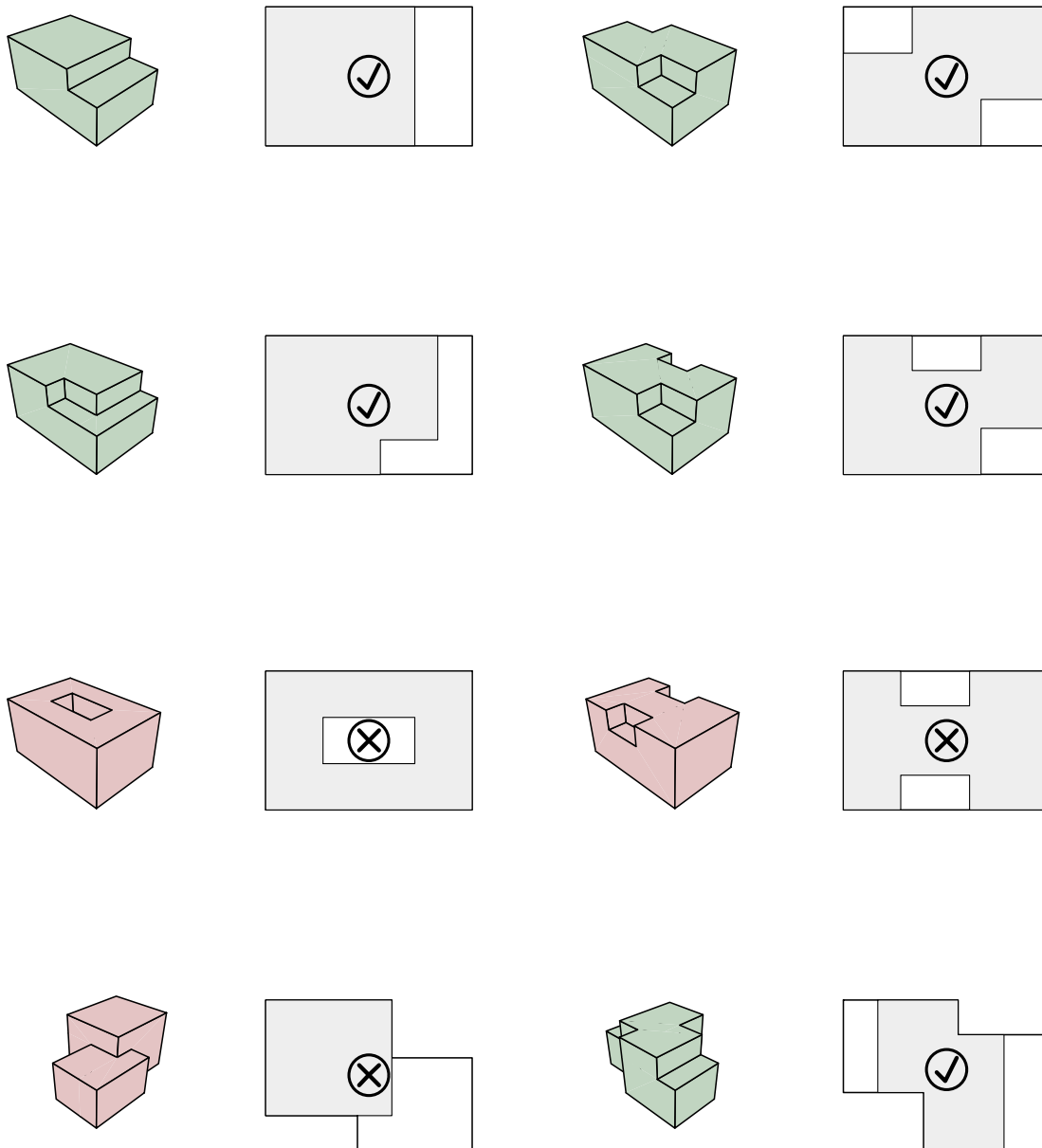
Bisher mussten Attikageschosse traufseitig unterhalb einer Profillinie liegen, die ab dem Schnittpunkt zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade in einem Winkel von 45° verlief. An den Giebelseiten fand diese Regelung in Anlehnung an die Bauweise von Schrägdachbauten keine Anwendung, d.h. auf den Giebelseiten durften Attikageschosse fassadenbündig erstellt werden. Während Attikageschosse somit an den fiktiven Traufseiten bisher faktisch um deren Geschosshöhe zurückversetzt sein mussten, beträgt die Rückversetzung nach neuem PBG nur noch mindestens die halbe Geschosshöhe, und Dachaufbauten sind neu auf der Hälfte der Fassadenlänge zulässig (bisher auf einem Drittel). Attikageschosse dürfen daher zukünftig grossflächiger gebaut werden. Die dem Attikageschoss vorgelagerten Terrassen sind folglich entsprechend schmaler und betragen noch 12.5 % eines Vollgeschosses.



alte Regelung

neue Regelung

In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass flexiblere Anordnungsmöglichkeiten von Attikageschossen zu besseren Gestaltungslösungen führen. In der Gemeinde Uitikon sollen die Attikageschosse deshalb freier angeordnet werden können, im Gegenzug soll aber eine Verkleinerung des Attikageschosses in Kauf genommen werden. So muss ein Attikageschoss auf mindestens 3 Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen und darf maximal 80 % eines Vollgeschosses (anstatt maximal 87.5 %) gross sein (neu Art. 38 BZO).



Attikaschemas: grün = zulässig, rot = unzulässig

5.13 Emissionsbeschränkung

Unnötige Lichtemissionen sollen grundsätzlich vermieden und dadurch ein Beitrag zur Eindämmung der Lichtverschmutzung geleistet werden (Art. 44 BZO). Für Neubauten ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens neu ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Damit wird darauf hingewirkt, dass Beleuchtungen des Hauszugangs sowie dauernd belassene Ambientebeleuchtungen gegen den Boden gerichtet sind. Bestehende verstellbare Aussenbeleuchtungen sollen entsprechend gerichtet werden. Bestehende nichtverstellbare Aussenbeleuchtungen sollen bei Ersatz entsprechend angepasst werden.

Leuchtreklamen und temporäre Festbeleuchtungen sollen sodann in der Betriebsdauer beschränkt werden. Der Gemeinderat kann entsprechende Einschränkungen anordnen. In Anlehnung an das Umweltschutzgesetz sollen solche Beleuchtungen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ganz abgeschaltet werden.

5.14 Bauweise 2-geschossige Wohnzone

In alt Art. 18 BZO war für die Wohnzone E bisher festgeschrieben, dass Gebäude äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten haben und der Quartiercharakter gewahrt bleiben muss. Das Baurekursgericht hat diese Bestimmung als unzulässig kritisiert. Mit § 238 PBG, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass ein befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, wird der Massstab für die Eingliederung und Einordnung abschliessend geregelt. Es besteht kein Raum für eine zusätzliche kommunale Bestimmung. Alt Art. 18 BZO ist deshalb ersatzlos aufgehoben.

5.15 Aussichtsschutz

Die beiden bestehenden Aussichtsschutzgebiete „Ringlikerstrasse“ und „Allmend“ werden beibehalten. Ergänzend dazu wird im Lättenrain die Aussichtslage ab der Bühlstrasse über die Freihaltezone hinweg über Langwis/Ringlikon-West spezifisch gesichert. Diese Aussichtslage Lättenrain wird in neu Art. 24 Abs. 3 BZO gesichert und im Zonenplan mit einer entsprechenden Signatur eingetragen.

5.16 Anforderungen an Umgebungsbepflanzung

Die Gestaltung des Aussenraums kann einen wichtigen Beitrag für eine ökologische, klimafreundliche Umwelt leisten. Für die Umgebungsbepflanzungen sollen deshalb mehrheitlich standortgerechte, einheimische und ökologisch wertvolle Pflanzenarten verwendet werden. Gleichzeitig soll für private Präferenzen aber Raum bleiben, was mit der gewählten Formulierung in Art. 40 BZO gewährleistet ist.

5.17 Naturschutzbeauftragter

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens sind verschiedene Wünsche für weitergehende Detaillierungen und Präzisierungen der Bauordnung in Naturschutzbelangen eingegangen. Solche Detaillierungen stehen in Widerspruch zum Revisionsziel, eine prägnante und schlanke Bauordnung zu führen. Zudem basieren sie teils auf (Gesetzes-)Grundlagen, die bei der Projektierung oder im Bewilligungsprozess bereits angewendet werden müssen. Das Bauamt verweist Planende und Bauherrschaften schon heute auf verschiedene Leitlinien und Merkblätter (z.B. „Tierfallen in Haus, Garten und Landschaften vermeiden“, BirdLife Schweiz, 2019; „Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen“, BUWAL 2005; „Praxishilfe Biodiversität“, Schweizer Vogelschutz SVS, 2018), damit diese Aspekte bei der Planung frühzeitig berücksichtigt werden können. Damit die wichtigen Anliegen der Ökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes in

Zukunft noch besser Beachtung finden, setzt die Gemeinde neu einen Naturschutzbeauftragten ein (Art. 46 BZO).

6. Einführung des Mehrwertausgleich

6.1 Gesetzliche Anforderungen

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) erlassen. Das MAG und die MAV sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft.

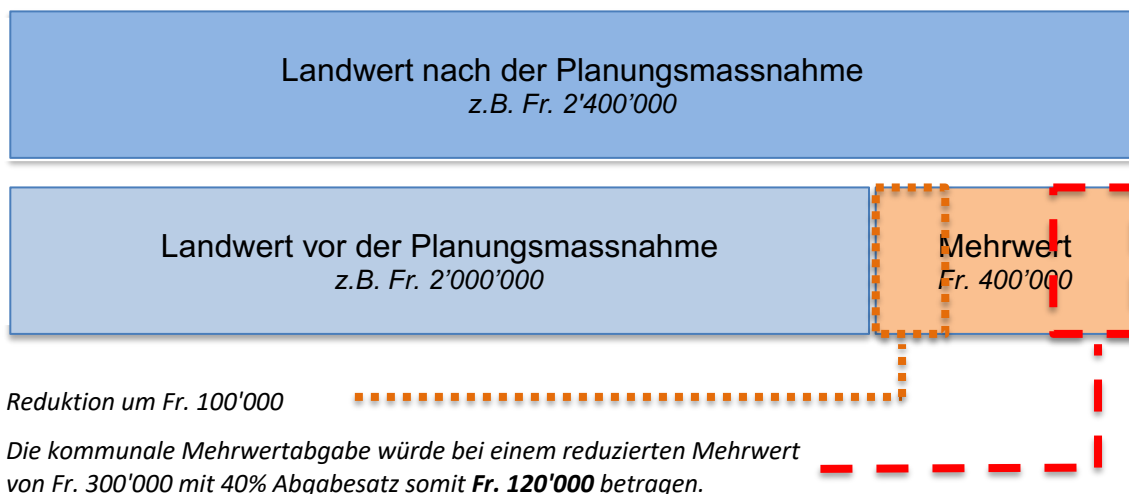
Der Mehrwertausgleich ist in der kommunalen BZO umzusetzen. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um Fr. 100 000.-- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von > Fr. 250 000.--) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

6.2 Freifläche und Abgabesatz

Mit der vorliegenden Revision sollen in der Gemeinde Uitikon die Möglichkeiten der Mehrwertabgabe voll ausgeschöpft werden. Es werden daher bei Auf- und Umzonungen ab einer Fläche von 1'200 m² von den jeweiligen Grundeigentümern 40% des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben (neu Art. 47 BZO).

Mit der vorliegenden Teilrevision entstehen keine Mehrwerte, die zu Mehrwertabgaben für die Grundeigentümer führen. Auch künftig werden bei Grundstücken, die kleiner als 1'200 m² und der durch die Um- oder Aufzonung ausgelöste Mehrwert kleiner als Fr. 250'000 ist, keine Mehrwertabgabe erhoben. Langfristig ist mit Art. 47 BZO jedoch sichergestellt, dass bei künftigen Um- und Aufzonungen auf Grundstücken mit mehr als 1'200 m² Grundstücksfläche und bei einem geschaffenen Mehrwert von mehr als Fr. 250'000 – unabhängig von der Grundstücksgrösse - Abgaben erhoben werden, die in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond fliessen.

Das nachstehende Diagramm erläutert das Berechnungsschema beispielhaft:



Weiterhin besteht gemäss MAG auch die Möglichkeit, dass die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern geregelt wird. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Finden die Vertragspartner über den städtebaulichen Vertrag keine Einigung, muss eine ordentliche Abgabe geleistet werden. Es steht beiden Vertragsparteien offen, die ordentliche Abgabebemessung bei Uneinigkeit zu verlangen.

6.3 Bemessung und Verwendungszweck

Die Höhe des Mehrwertes, d.h. die Differenz des Grundstückswertes vor und nach der Auf- oder Umzonung, ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Für die Bemessung des Mehrwertes stellt das kantonale Amt für Raumentwicklung ein Instrumentarium als Web-Applikation zur Verfügung. Es wird ein Landpreismodell eingesetzt, das den Gemeinden helfen wird, mit der Grundstücksidentifikation die wertbestimmenden Eigenschaften automatisch zu ermitteln. Bei Bedarf dürfen in Einzel- und Spezialfällen Korrekturen und konventionelle Schätzungen des Mehrwertes durchgeführt werden.

Die Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde zur Verfügung, um den öffentlichen Raum wie z. B. Park-, Platz- und Grünanlagen zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen. Dieser Verwendungszweck richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 37 MAV. Die Verwendung der Mittel wird in einem Fondsreglement präzisiert, muss jedoch innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Das Reglement für den kommunale Mehrwertausgleichsfonds wird auf der Basis des kantonalen Musterreglements erarbeitet und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teil-Revision der BZO.

7. Ablauf und Vorgehen

7.1 Erarbeitung Entwurf

Der Auftrag zur Teilrevision der BZO wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25. März 2019 vergeben. Die Erarbeitung der Entwurfsvorlage wurde von der kommunalen Baukommission begleitet und an den Sitzungen vom 27. Januar 2020, 7. Juli 2020 und am 8. März 2021 diskutiert.

7.2 Vorprüfung und Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde am 17. August 2020 vom Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte während 60 Tagen in den Monaten September und Oktober 2020. Die benachbarten Gemeinden wurden eingeladen zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen. Die Gemeinden Stallikon, Urdorf und Birmensdorf haben in ihren Rückmeldungen keine inhaltlichen Bemerkungen gemacht.

7.3 Einwendungen

Zur Revisionsvorlage sind im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens drei Einwendungen eingegangen. Für den Austausch und zum besseren Verständnis der Einwendungen sind Gespräche geführt worden. Zu den Einwendungen wird wie folgt Stellung bezogen:

Antrag a):

Die vier Kernzonen sind zu vereinheitlichen und weiterhin in „nur“ zwei Kernzonen zu vereinfachen.

Stellungnahme a):

Aufgrund der kantonalen Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP) musste die Darstellung geändert werden, die Vorschriften wurden inhaltlich aber nicht verändert. Die Teilung in vier Kernzonen ist rein administrativ und entspricht der bisherigen BZO. Es ist kein Zufall, dass die spezifischen Kernzonenvorschriften zur Kernzone I in Kapitel II. b) mit den Art. 7-10 umschrieben sind und die Kernzonenvorschriften zu den Kernzonen II-IV im Kapitel II. c) in den Art. 11- 15. Die Differenzierungen in der bisherigen Kernzone II sind nicht mehr mit Bandierungen im Zonenplan dargestellt, sondern als eigene Zonen. In der Anwendung macht dies keinen Unterschied. Die Differenzierung der Grundabstände und Gebäudelängen war bereits in alt Art. 12 und Art. 14 BZO so definiert.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag b):

„Art. 39 ist wie folgt zu ergänzen: ¹ In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

² Die Mindestanforderungen für die Flachdachbegrünung richten sich nach den ökologischen Mindeststandards gemäss Gründachrichtlinie I der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung SFG: Schichtstärke von mindestens 45l/m² (Sickerwasservolumen + Volumen des pflanzenverfügbaren Wassers), Verwendung von Samenmischung mit standortgerechten und naturreaumtypischen Arten.

³ Für zusammenhängende Flachdachflächen >200 m² gelten folgende Zusatzanforderungen: Einrichtung von einzelnen Substraterhöhungen mit einer Fläche von jeweils ca. 10-15 m², Einreichen eines Dachgestaltungsplans und eines Detailschnitts 1:20 mit Angaben zum Schichtaufbau und zur Begrünung.

⁴ *Die Flachdachflächen sind bei der Erstellung mit einer geeigneten, einheimischen Samenmischung aktiv zu begrünen.*

Stellungnahme b):

Die Begrünung von Flachdächern wird in Art. 39 BZO verlangt. Ausgenommen sind Flachdächer, die als Terrasse genutzt werden. Unklar war in der Vernehmlassungsvorlage, ob auch Flachdächer begrünt werden müssen, die mit Alternativenergieanlagen belegt sind. Die Erfahrung zeigt, dass die Begrünung unter lamellenartigen Alternativenergie-Anlageelementen den Wirkungsgrad nicht verschlechtern und daher auch dort eine ökologische Aufwertung bewirken. Werden hingegen solche Anlagen flächig (als Dachhaut) verlegt, ist eine Begrünung nicht möglich. Der Wortlaut in Art. 39 wurde daher angepasst, sodass Flachdächer zu begrünen sind, wenn die Begrünung den Wirkungsgrad von Alternativenanlagen nicht verschlechtert. Auf weitergehende differenzierte Anforderungen an die Ausgestaltung wird verzichtet.

Antrag c):

„Auf Art. 39 (Dachbegründung) ist ganz zu verzichten oder die Begründung von Flachdächern nach Art. 39 dürfen zumindest partiell zur Grünflächenziffer nach Art. 44 dazu gezählt werden.“

Stellungnahme c):

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern nach Art. 39 BZO steht in keinem direkten Zusammenhang zur Grünflächenziffer, und es werden auch keine erhöhten Qualitätsanforderungen gestellt. Eine minimale Substratschicht von 10 cm Stärke mit Gräseraat ist ausreichend. Die Wirkung und der Wert solcher "minimaler" Flachdachbegrünungen helfen, insbesondere in deren Summe, Wasser zu retensieren, als Ausgleichsfläche zu wirken und die Hitze zu reduzieren.

Die Pflicht zur Flachdachbegrünung wird beibehalten.

Antrag d):

„Art. 44 ist zu ergänzen: ¹ Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten einschränken.

² Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Für öffentliche Bauten mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.“

Stellungnahme d):

Die Vorschläge treffen die Absicht von Art. 44 BZO und damit die Eindämmung unnötiger Lichtverschmutzung. Dass Fassaden nicht an- und ausgeleuchtet werden sollen, ist bereits in der formulierten Grundsatzanforderung, Lichtemissionen zu beschränken, enthalten. Es sollen auch nicht nur Fassaden nicht ausgeleuchtet werden dürfen, sondern ebenso wenig Dächer, ganze Gärten etc. Auf eine detaillierte Aufzählung möglicher Beleuchtungsobjekte und Beleuchtungsarten sowie auf die Benennung von spezifischen Ausnahmetatbeständen soll in der Bauordnung verzichtet werden. Der ausdrückliche Hinweis, dass der Gemeinderat Einschränkungen anordnen kann, ist in Art. 44 BZO aufgenommen worden.

Antrag e):

„Art. 44 ist zu ergänzen, dass normale Weg- und Aussenbeleuchtungen ohne Baubewilligung erlaubt sind.

Stellungnahme e):

Notwendige Weg- und Aussenbeleuchtungen sind weiterhin uneingeschränkt zulässig und bedürfen keiner Bewilligung. Bei Neubauten wird ein Beleuchtungskonzept verlangt und im Zuge des ohnehin nötigen Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Eine Ergänzung von Art. 44 ist nicht notwendig.

Antrag f):

„Neuer Artikel Artenförderung: Ein Umgebungsplan ist Bestandteil jedes Baugesuches. Der Umgebungsplan hat unter anderem das Ziel, die ökologische Qualität der Aussenräume aufzuwerten, indem Gehölze und Bäume, mehrheitlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten, vielfältige Strukturelemente und Vegetationstypen Platz finden. Es ist bevorzugt lokales und ökologische hochwertiges Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Gemeinderat kann Bepflanzungen vorschreiben.

Stellungnahme f):

Der Umfang der Baugesuchsunterlagen richtet sich nach der kantonalen Bauverfahrensverordnung und bedarf keiner Präzisierung in der BZO. Ein neuer Artikel mit ökologischen Anforderungen an die Bepflanzung in den Aussenräumen ist in Art. 40 BZO aufgenommen worden.

Antrag g):

„Neuer Abschnitt Wildtierkorridore: Im Bereich der ausgeschiedenen Wildtierkorridore ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtmissionen sind zu vermeiden. Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche fixen Weidezäune, Einfriedigungen, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Wildtierbewegungen wirken könnten.

Einfriedigungen und Stützmauern: Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedigungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufungen zu gliedern und zu begrünen.

Siedlungsrand: Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedigungen gestattet.

Stellungnahme g):

Der Zonenplan als Ergänzung zur BZO stellt die grundeigentümergebundene und parzellengenaue Einteilung des Gemeindegebiets in kommunale Bauzonen und Nichtbauzonen dar (Abs. 6 Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung). Es dürfen keine schematischen Korridorpfeile mit richtplanähnlichen Inhalten aufgenommen werden. Ausserhalb der Bauzone kommt § 24 RPG "Bauen ausserhalb der Bauzone" in der Kompetenz des Kantons Zürich zur Anwendung. Die BZO darf und kann keine Vorgaben zur Zonenkonformität und Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzonen machen. Zudem ist die Bewilligungspflicht in der Bauverfahrensverordnung (BVV) verbindlich geregelt und hinsichtlich der Einordnung und Gestaltung gilt grundsätzlich § 238 PBG abschliessend. Die BZO und der Zonenplan sind damit nicht die richtigen Instrumente, um die Wildtierkorridore zu schützen und zu fördern.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag h):

„Neuer Abschnitt Tier und Gebäude: ¹ Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden, Haltestellen-Wartehäuschen und Ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

² Am Siedlungsrand haben Bauten eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.“

Stellungnahme h):

Die Broschüre „Tierfallen in Haus, Garten und Landschaft vermeiden“ von BirdLife Schweiz, Stand 2019, wird Planenden und Bauherrschaften bereits abgegeben. Farbgebung von Bauten sowie Einfriedungen sind abschliessend unter § 238 PBG zu beurteilen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Antrag i):

„Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Eine massvolle Beweidung ist zulässig. Neophyten sind grundsätzlich zu bekämpfen gemäss den Vorgaben des Kantons Zürich.“

Stellungnahme i):

Neu wird der Grundsatz der ökologischen Vielfalt in den weiteren Bestimmungen unter Art. 40 BZO aufgenommen und gilt für sämtliche Bauzonen. Damit wird sichergestellt, dass Umgebungen eine mehrheitlich standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung aufweisen. Auf detaillierte Anforderungen wird jedoch verzichtet, weil gerade in Zonen für öffentliche Bauten die Gebäude und Anlagen wie z.B. Sportplätze, Freibäder u.dgl. einen bestimmten Zweck zu erfüllen haben, der mit ökologischen Grundsätzen nicht immer vereinbar ist. Die Neophytenbekämpfung ist bereits im übergeordneten Recht geregelt, eine Wiederholung in der Bauordnung ist nicht angezeigt.

Antrag j):

„Neuer Abschnitt Freihaltezone: ¹ Die Freihaltezonen im Baugebiet sind aus Gründen des Gemeinde- und Landschaftsbilds, der Erholung, des Gewässerschutzes und des Naturschutzes von allen Bauten und Anlagen frei zu halten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen. Sie dienen auch der Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Lebensräumen schutzwürdiger Tier und Pflanzen.

² Nutzung und Pflege müssen nach ökologischen Grundsätzen erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet. Eine massvolle Beweidung ist zulässig.

³ Standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unabdingbare Erschliessungseinrichtungen sind bei minimaler Beeinträchtigung der Freihaltezone zulässig.“

Stellungnahme j):

Der Zweck der Freihaltezonen ist mit den §§ 39 und 61 ff. PBG abschliessend vorgegeben. Bauten und Anlage sind nur dem Zonenzweck entsprechend zulässig. Die Bewirtschaftung und Pflege ist nicht in der Bauordnung, sondern mit dem Bewirtschafter zu regeln. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag k):

„In den Erholungszonen sind ausschliesslich Sport- und Freizeitnutzungen mit offenen baulichen Infrastrukturen wie z.B. Spielfelder, Ballfangeinrichtungen oder Garderoben erlaubt.

Stellungnahme k):

Art. 21 BZO umschreibt den Zweck der Erholungszonen. Sportanlagen sind in der Erholungszone Sürenloh zulässig, diese sind auf geschlossene bauliche Infrastrukturen wie Garderoben, Clubgebäude, Tennishallen etc. angewiesen. Die Erholungszone Felderemoos ist für eine ebenerdige Parkierungsanlage vorgesehen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag l):

„Neuer Abschnitt Erholungszone: ¹ Die Rebbauzone ist für den Rebbau bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Die in der Rebbauzone liegenden Flächen sind möglichst umweltverträglich zu bewirtschaften. Für die zonenkonforme Nutzung notwendige Terrainveränderungen sowie Bewässerungen und Umbruch sind zulässig.

³ Terrainveränderungen und dergleichen müssen sich gut in die landschaftliche Umgebung einpassen.“

Stellungnahme l):

Eine Rebbauzone ist im PBG nicht vorgesehen (siehe auch Stellungnahme m). § 20 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) verlangt, dass Landschaftsschutzgebiete, soweit ihre Ausdehnung und ihr Charakter es erlauben und der Schutzzweck es erfordert, der Freihaltzone zugewiesen werden.

Der Schutzzweck ist mit der Zuweisung des Rebbergs Gättern in die Freihaltezone gesichert.

Antrag m):

„Neuer Artikel Naturschutzzonen: ¹ Die Naturschutzzonen bezwecken die uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung dieser wertvollen Lebensräume und ihrer naturnahen Strukturen.

² Zu erhalten und zu fördern sind insbesondere die typische Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume sowie die geschützten Tier- und Pflanzenarten innerhalb dieser Lebensräume (Artenschutz).“

Stellungnahme m):

Die Gemeinden sind nach § 45 Abs. 2 PBG an die Institute des kantonalen Rechts gebunden. Die Bau- und Zonenordnung hat die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke zu regeln, dafür wird der Gemeindebann nach § 467 PBG in Bauzonen, Erholungszonen, Freihaltezonen und Reservezonen unterteilt. Naturschutzgebiete sollen nach § 20 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) der Freihaltezone zugewiesen werden und sind damit im Bestand gesichert. Im Übrigen ist es nicht zweckmässig, Aufwertungs- und Pflegemassnahmen in der BZO festzulegen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag n):

„Neuer Abschnitt Schutzzonen:

§ xx Begriffsdefinition: Schutzobjekte sind alle Objekte gemäss §§xx-yy

§ xx Hecken, Feld- und Ufergehölze: Die im Zonenplan gezeichneten Hecken und Feldgehölze, inklusive Bäume und Gebüschgruppen innerhalb der Hecken, sind landschaftlich und biologisch wertvoll. Sie dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden und sind zu pflegen. Zugelassen sind insbesondere das periodische Zurückschneiden und die Beseitigung ausschlagkräftiger Arten. Eine Rodung oder erhebliche Auslichtung der Hecken wird nur aus wichtigen Gründen und bei gleichwertigem Ersatz bewilligt.

§ xx Hochstamm-Obstbäume: Die Hochstamm-Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Wo dies möglich ist, sind sie durch Neupflanzungen zu ergänzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

§ xx Geschützte Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen: 1 Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind landschaftlich, kulturhistorisch und biologisch wertvoll. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn wichtige Gründe dies rechtfertigen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Wird eine Bewilligung gemäss Abs. 1 erstellt, ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ist das nicht möglich, ist eine Ersatzabgabe in der Höhe der Kosten für eine gleichwertige Ersatzpflanzung zu leisten. Für die Bemessung der Ersatzabgabe können die jeweils gültigen Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Stadtgärtnerinnen und Gartenbauämter beigezogen werden. Die Ersatzabgabe wird einem zweckgebundenen Fonds zur naturräumlichen Aufwertung des Gemeindegebiets zugewiesen.

§ xx Aussichtspunkte: Die Aussicht von den in Zonenplan bezeichneten und im Anhang xx aufgelisteten Aussichtspunkten darf weder durch bauliche oder andere Massnahmen noch durch nachwachsende Gehölze beeinträchtigt werden.

§ xx Gartenbauanlagen (optional): 1 die im Zonenplan mit einer grünen Kreissignatur bandierten und im Anhang aufgelisteten Gartenanlagen zeichnen sich durch ihre besondere historische und kulturelle Bedeutung aus. Die schützenswerten Charakteristiken jedes Objekts sind im Verzeichnis der Gartenanlagen beschrieben. 2 Die Gartenanlagen sind so zu unterhalten und zu pflegen, dass ihr Wert erhalten bleibt. Unterhalt und Pflege sind grundsätzlich Sache des Eigentümers. 3 In den Gartenanlagen im Eigentum der Einwohnergemeinde Uitikon sind lediglich standortgebundene Bauten erlaubt, die dem Unterhalt oder ausschliesslich der nichtkommerziellen Nutzung dienen.

§xx Gebäudebrüter: Vor allem am Rande der Landwirtschaftszone sollen nicht Gelegenheit für Gebäudebrüter installiert werden. Bestehende nicht Gelegenheiten sind bei neu und Umbauten 1:1 zu ersetzen. Störende Eingriffe ins Brutgeschäft sind verboten.

§xx Beiträge: Zum Erreichen der Schutzziele kann der Gemeinderat für Schutzobjekte und in reduziertem Masse für Inventarobjekte auf Antrag Beiträge ausrichten. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement

§xx Wiederherstellungspflicht: Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.“

Stellungnahme n):

vgl. dazu Stellungnahme m). § 203 PBG enthält die Definition der Natur- und Landschaftsschutzobjekte. Die Gemeinde verfügt zum Schutz solcher wertvollen Natur- und Landschaftsschutzobjekte gestützt auf die Bestimmungen des PBG und der KNHV bereits über ein kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar. In Analogie zu den Ergänzungsplänen, die auch nicht im Zonenplan dargestellt werden, besteht dieses Inventar als eigenständiges Instrument. Dieses Inventar wird zur Zeit parallel zur Nutzungsplanrevision überarbeitet. Die Gemeinde fördert die Erhaltung von Hochstammkulturen bereits seit Jahren mit Beiträgen. Das Brutgeschäft bedrohter Vogelarten ist gestützt auf das eidgenössische Jagdgesetz vor Eingriffen geschützt. Eine Übertragung aller Schutzobjekte in den Zonenplan wäre doppelspurig. Letztlich müssen Inventare und Zonenplan gegenseitig abgestimmt werden, damit keine Widersprüche entstehen. Damit die wichtigen Anliegen der Ökologie und des Natur- und Landschaftsschutzes in Zukunft aber noch besser Beachtung finden, setzt die Gemeinde neu einen Naturschutzbeauftragten ein (Art. 46 BZO).

Eventualantrag n1):

„Art. 24 ganz streichen.“

Stellungnahme n1):

Der Aussichtsschutz in Art. 24 BZO wird belassen.

Eventualantrag n2):

„Art. 25 ergänzen: Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen. Das Fällen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von > 50 cm ist bewilligungspflichtig.“

Stellungnahme n2):

siehe Stellungnahme n). Die Gemeinde verfügt wie bereits erwähnt über ein entsprechendes Inventar. Weitergehende Einschränkungen in der Bauzone stehen im Widerspruch zum Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland und bestrafen letztlich Grundeigentümer, die grundsätzlich gewillt sind, Bäume über Jahrzehnte auf ihrem Baugrundstück bestehen und wachsen zu lassen. Zudem stellt die Fallgefahr grosser Bäume in Wohngebieten bei Sturmwinden ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrag o):

„Neuer Abschnitt Umwelt und Energie:

§ xx Umweltschutz: Bei der Planung und Ausführung von Bauten und Anlagen sind die Umweltaspekte mit einzubeziehen. Nötigenfalls sind, ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen. Die Ausführung der Bauten und Anlagen sowie die Baumaterialien müssen für die Umwelt und die Gesundheit verträglich sein.

§ xx Rationelle Energienutzung: Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Wegleitend ist der Vollzugsordner Energie des Kantons Zürich.

Stellungnahme o):

Es bestehen bereits vielfältigste Vorgaben des übergeordneten Rechts wie Umweltschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, Energiegesetz, Lärmschutzverordnung, Wärmedämmvorschriften etc., die zwingend zu beachten und anzuwenden sind. Deren Wiederholung in der kommunalen BZO ist nicht opportun.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

7.4 ARE-Vorprüfung

Der Vorprüfbericht der Baudirektion liegt mit Datum vom 14. Dezember 2020 vor. Aus der Vorprüfung des ARE sind einige Hinweise zur Vorlage eingegangen, die in der Überarbeitung berücksichtigt wurden. Es sind folgende Anpassungen gemacht worden:

- Ergänzungen zum Thema „Landschaft unter Druck“
- Wechsel der Zonenbezeichnungen E zu W2
- Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen in der Oe direkt im Zonenplan
- Ergänzungen zur Regelung der Dachflächenfenster
- Nachführungen zur Grünflächenziffer

7.5 Festsetzung

Die Teilrevision der BZO soll an der Gemeindeversammlung Ende Juni 2021 zur Festsetzung gebracht werden.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 06.05.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 06.05.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001384

Publizierende Stelle
Gemeinde Uitikon - Bau und Planung, Zürcherstrasse 59, 8142 Uitikon Waldegg

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) - Teilweise Nichtgenehmigung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8142 Uitikon Waldegg

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:
Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) - Teilweise Nichtgenehmigung ist mit Eintritt der Rechtskraft der Verfügung Nr. 0983 / 21 vom 22. Februar 2022 am 28. April 2022 in Kraft getreten.

Kontaktstelle:
Gemeinde Uitikon - Bau und Planung
Zürcherstrasse 59
8142 Uitikon Waldegg