

Gemeinde Zollikon

Bau- und Zonenordnung

vom 26. Juni 1996

Inhaltsverzeichnis

1.	Zonenplan und Ergänzungspläne	2
2.	Bauzonen	4
2.1	Kernzone	4
2.2	Zentrumszone	8
2.3	Wohnzonen	9
2.4	Zone für öffentliche Bauten	12
3.	Erholungszonen	13
4.	Ergänzende Vorschriften	14
5.	Schlussbestimmungen	17

Die Gemeinde Zollikon erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

¹Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

²Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

Zonen, Lärm-Empfindlichkeitsstufen

	Kurzbezeichnung	ES
1. Bauzonen		
Kernzone	K	III
Zentrumszone	Z	III

Wohnzonen			
–	mit niedriger Dichte und offener Bauweise	W 1.25	II
–	mit niedriger Dichte und offener Bauweise	W 1.35	II
–	mit niedriger Dichte	W 1.60	II
–	mit mittlerer Dichte	W 1.75	II
–	mit mittlerer Dichte	W 2.10	II
–	mit mittlerer Dichte	W 2.20	II
–	mit mittlerer Dichte	W 2.40	II
–	mit hoher Dichte	W 2.60	II
Wohn- und Gewerbebezonen			
–	mit hoher Dichte	WG 2.60	III
–	mit hoher Dichte	WG 2.70	III
–	mit hoher Dichte	WG 2.90	III
	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2.	Freihaltezone	F	III*
3.	Erholungszone	E	III*

³Wohnzonen mit vertikaler Schraffur gemäss Art. 20 Abs. 2 sind der ES III zugeordnet.

⁴Lokale Abweichungen von den zonenweisen Zuordnungen sind im Zonenplan festgelegt. In den mit * bezeichneten Zonen gilt die ES III nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

Massgebende Pläne	<p>Art. 2</p> <p>¹Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.</p> <p>²Für die Kernzonen und für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne 1:2500 und 1:500.</p>
-------------------	--

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Umbau und Ersatzbauten	<p>Art. 3</p> <p>¹Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen durch besondere Anordnungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.</p> <p>²Die übrigen Gebäude können in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt.</p> <p>³Die Artikel 5 bis 10 sind sinngemäss anwendbar.</p>
------------------------	---

Art. 4

Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2
Gebäudelänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 14 m
Grenzabstand	min. 3.5 m

Art. 5

Gebäudeabstand bei
brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 6

Strassenabstand

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gebaut werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und Hygiene nicht beeinträchtigt werden. Kantonale Vorschriften und Auflagen bleiben vorbehalten.

Art. 7

Dachgestaltung

¹Hauptgebäude haben allseitig vorspringende Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° und schlank gestalteten Dachgesimsen aufzuweisen und sind mit Ziegeln einzudecken. Im unteren Teil des Dachs sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für Anbauten und besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG können Pult- oder Satteldächer verlangt werden.

²Dachaufbauten, Dacheinschnitte und einzelne Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.

Art. 8

Fasadengestaltung

¹Fasadengestaltung, Materialien und Farben haben auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.

²Es kann verlangt werden, dass die Fenster eine hochrechteckige Form und Sprossen-einteilung aufweisen.

Art. 9

Umgebungsgestaltung

¹Bei der Gestaltung der Gärten, Vorplätze und Einfriedigungen ist auf das Ortsbild erhöhte Rücksicht zu nehmen.

²Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Art. 10

Abbruch

Ausser dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedigungen etc.) bewilligungspflichtig. Unter Vorbehalt besonderer Schutzanordnungen darf er bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 10^{bis}

Nutzweise

In der Kernzone sind neben Wohnungen und nicht störenden Betrieben auch mässig störende Betriebe zulässig. Als mässig störende Betriebe gelten herkömmliche Handwerksbetriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und mit der Wohnnutzung hinsichtlich Erscheinen und Verkehrsaufkommen vereinbar sind.

2.2 Zentrumszone

Art. 11

Grundmasse

Baumassenziffer		
• für Hauptgebäude mit Flachdach	max.	2.70
• für Hauptgebäude mit Schrägdach *	max.	2.80
• für besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG	max.	0.20
Gebäudehöhe	max.	13.5 m
Grundabstand	min.	6 m

* Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

²Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

Art. 12

Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand

¹Bei Gebäudelängen von mehr als 12 m ist der Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

²Für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich.

Bauweise

Art. 13

Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Für den einseitigen Grenzbau gilt Art. 32.

2.3 Wohnzonen

Grundmasse

Art. 15

Zone	Baumassenziffer für Gebäude mit		Baumassen-ziffer für bes. Geb. ²	Gebäude-höhe max.	First-höhe max.	Gebäude-länge max.	Grund-abstand min.
	Flachdach	Schrägdach ¹					
W 1.25	1.25	1.30	0.20	8.1 m	5 m	20 m	7 m
W 1.35	1.35	1.40	0.20	8.1 m	5 m	20 m	7 m
W 1.60	1.60	1.65	0.20	8.1 m	5 m	25 m	7 m
W 1.75	1.75	1.85	0.20	8.1 m	5 m	25 m	6 m
W 2.10	2.10	2.20	0.20	8.1 m ³	5 m	–	6 m
W 2.20	2.20	2.30	0.20	8.1 m ³	5 m	–	6 m
W 2.40	2.40	2.50	0.20	11.8 m	–	–	6 m
W 2.60	2.60	2.70	0.20	11.8 m	–	–	6 m
WG 2.60	2.60	2.70	0.20	11.8 m	–	–	6 m
WG 2.70	2.70	2.80	0.20	11.8 m	–	–	6 m
WG 2.90	2.90	3.00	0.20	11.8 m	–	–	6 m

¹Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

²besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG. Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

³In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine Gebäudehöhe von max. 11.8 m.

Art. 17

Gebäuelänge

In den Hanglagen gemäss Zonenplan beträgt die Gebäuelänge längs der Falllinie des Terrains max. 40 m.

Art. 18

Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand

Ist eine Fassade länger als die Grundlänge, so erhöht sich der entsprechende Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge bis zum max. Zuschlag.

		W 1.25 W 1.35 W 1.60	W 1.75 W 2.10 W 2.20	W 2.40, W 2.60 WG 2.60; WG 2.70 WG 2.90
Grundlänge		20 m	20 m	12 m
Mehrlängenzuschlag	max.	4 m	5 m	5 m

Art. 19

Bauweise

¹In den Zonen W 1.25 und W 1.35 sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen.

²In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gebäuelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

³Längs Staatsstrassen ist in Zonen ohne Gebäuelängenbeschränkung für Gebäude-
teile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdach 5 m) nicht übersteigt, der Grenzbau
unter Wahrung eines Abstandes von mind. 3.5 m gegenüber Gebäuden auf dem
Nachbargrundstück bis zu einer Bautiefe von 8 m, gemessen ab Verkehrsbaulinie,
erlaubt.

⁴Für den einseitigen Grenzbau bei Hauptgebäuden gilt Art. 32.

Art. 20

Nutzweise

¹In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Gestattet sind überdies nicht störende Kleinbetriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen.

²In den mit vertikaler Schraffur bezeichneten Gebieten und in der Wohn- und Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 21

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Art. 22

Wohn- und Gewerbezone

¹In den Wohn- und Gewerbezone beträgt der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m (bei Schrägdächern 5 m) nicht übersteigt, 3.5 m.

²Für diese Gebäudeteile ist ein Mehrlängenzuschlag nicht erforderlich.

2.4 Zone für öffentliche Bauten

Art. 23

Massvorschriften

Baumassenziffer	
• für Hauptgebäude mit Flachdach	max. 2.70
• für Hauptgebäude mit Schrägdach *	max. 2.80
• für besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG	max. 0.20
Gebäudehöhe	
	max. 13.5 m

* Beidseitiges Schrägdach über den Hauptfassaden, ein First und mindestens 22.5° Neigung

²Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

³Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäuden integriert ist, wird der Baumassenziffer für besondere Gebäude angerechnet.

3. Erholungszone

Art. 23^{bis}

Nutzweise

In der Erholungszone sind Bauten und Anlagen für naturverbundene Freizeitaktivitäten und Sport im Freien zulässig.

Art. 23^{ter}

Massvorschriften

¹In der Erholungszone beträgt die maximale Gebäudehöhe 4 m.

²Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

³Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

4. Ergänzende Vorschriften

Art. 28

Abstellplätze

¹Bezogen auf die verschiedenen Nutzungsweisen ist mindestens ein Abstellplatz (PP) für Personenwagen zu erstellen pro:

Nutzweise	PP für Bewohner oder Beschäftigte	PP für Besucher und Kunden
Einfamilienhäuser	pro 3 Zimmer	
Zwei- und Mehrfamilienhäuser	pro Wohneinheit	pro 6 Wohneinheiten
Büros, Ateliers und Praxen	pro 50 m ²	pro 50–300 m ² *
Läden	pro 50 m ²	pro 50–100 m ² *
Gewerbe	pro 100 m ²	pro 50–300 m ² *

* je nach Besucher- und Kundenintensität

²Für die Flächen ist die Gesamtnutzfläche massgebend. Sie umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.

³Für andere Nutzweisen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Zahl der Abstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

⁴Bei Mehrfamilienhäusern sind ausserdem genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge bereitzustellen.

Art. 29

¹Ist die Erstellung von Abstellplätzen für Personenwagen gemäss Art. 28 nicht möglich oder durch baubehördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist gemäss PBG eine Ersatzabgabe zu leisten.

²Die Ersatzabgabe wird fällig bei Baubeginn. Sie gibt keinen Anspruch auf Verwirklichung bestimmter Abstellplätze an einem bestimmten Ort oder auf einen fest zugeteilten Abstellplatz.

³Bei Realerfüllung innert zehn Jahren seit dem Baubeginn wird die Abgabe zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtigt ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

⁴Die Verpflichtung zur Beteiligung an einer öffentlichen oder privaten Gemeinschaftsanlage gemäss PGB bleibt vorbehalten. Diese Einkaufspflicht erlischt nach zehn Jahren seit der Erteilung der Bezugsbewilligung für das Objekt.

Ersatzabgabe und
Beteiligungspflicht

Abgrabungen	<p>Art. 30^{bis}</p> <p>¹Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie für Kellerzugänge sind zulässig.</p> <p>²Im weiteren sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des gewachsenen Bodens bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.5 m und höchstens entlang des halben Gebäudeumfanges gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10% Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist.</p> <p>³Abgrabungen haben sich befriedigend in den Terrainverlauf einzuordnen.</p>
Mehrlängenzuschlag bei benachbarten Hauptgebäuden	<p>Art. 30^{ter}</p> <p>Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen zusammengerechnet werden.</p>
Besondere Gebäude	<p>Art. 31</p> <p>¹Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, und deren Baumassenziffer nicht grösser als 0.2 ist, gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.</p> <p>²Für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, sofern nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig über die Grenze zusammengebaut wird.</p>

Einseitiger Grenzbau bei Hauptgebäuden

Art. 32

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn kann einseitig an die Grenze gebaut werden, sofern die geschlossene Überbauung zulässig ist.

Abstände von Strassen und Wegen

Art. 33

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege, so haben oberirdische Gebäude den gleichen Abstand wie von Nachbargrundstücken einzuhalten. Für unterirdische Gebäude gilt ein Abstand von 3.5 m.

5. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. 34

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

²Auf diesen Zeitpunkt wird die bisherige Fassung der Bau- und Zonenordnung vom 3. April 1985 aufgehoben.

Diese Bau- und Zonenordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 1996 erlassen.

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident: H. Glarner

Der Schreiber: i.V. Dr. W. Trachsler

Vom Regierungsrat am 12. Februar 1997 mit Beschluss Nr. 313 genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: i.V. V. Hirschi

Kantonale und regionale Nutzungszonen mit Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten Nr. 950 vom 20. August 1997 festgesetzt.



Verordnung über den Schutz der Umgebung inventarisierter und geschützter Gebäude vor Beeinträchtigung durch technische Anlagen (Antennen und vergleichbare Vorrichtungen); Anhang zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon vom 7. Dezember 2011

Die Gemeindeversammlung hat gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1991 und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts diese Verordnung als Anhang zur kommunalen Bau- und Zonenordnung erlassen.

Art. 1

¹Diese Verordnung bezweckt

- a) den Schutz der Kernzonen
- b) den Schutz des Umfeldes geschützter und inventarisierter Objekte vor Beeinträchtigungen durch Antennen und ähnliche technische Anlagen.

²Die Verordnung besteht aus den Schutzvorschriften und einem Plan im Massstab 1:5000 (Anhang).

Art. 2

In den im Plan 1:5000 (Anhang) eingezeichneten Gebieten sind folgende Anlagen nicht zulässig:

- a) Mobilfunkantennen, sofern sie sichtbar sind und die Masse von Empfangs- und Sendeantennen gemäss § 1 lit. i der Bauverfahrensverordnung überschreiten
- b) übrige Sende- und Empfangsantennen, sofern sie sichtbar sind und die Masse von Empfangs- und Sendeantennen gemäss § 1 lit. i der Bauverfahrensverordnung überschreiten
- c) sichtbare technische Anlagen, die eine vergleichbare optische Beeinträchtigung von Bauten oder Baugruppen verursachen wie Mobilfunkantennen oder Empfangs- und Sendeantennen nach lit. a und b
- d) Freileitungen, sofern sie nicht zu einer Bahnanlage gehören.

Art. 3

¹Empfangs- und Sendeantennen gemäss § 1 lit. i der Bauverfahrensverordnung bedürfen in den im Plan 1:5000 (Anhang) bezeichneten Gebieten einer Bewilligung der Baubehörde.

²Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Antenne geschützte oder inventarisierte Objekte nicht beeinträchtigt.

³Bei überkommunal inventarisierten und durch den Kanton Zürich geschützten Gebäuden ist eine Bewilligung der Baudirektion erforderlich.

Art. 4

Anlagen im Sinne von Art. 2 werden ausnahmsweise bewilligt, wenn eine Verweigerung der Bewilligung die Erfüllung einer Bundesaufgabe verunmöglichen oder übermässig erschweren würde. Ausnahmsweise bewilligte Anlagen sind unter möglichst weitgehender Schonung geschützter oder inventarisierter Bauten zu gestalten.

Art. 5

Anlagen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung rechtskräftig bewilligt sind, haben Besitzstandsgarantie.

Art. 6

Die Verordnung tritt mit deren Publikation in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2011 erlassen.

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt am 19. Februar 2013 mit Verfügung Nr. 32/2013.

Publiziert am 15. März 2013.