



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0210

Kontakt: Sabrina Petrocchi, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 94, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung und Revision Waldabstandslinien – teilweise Nicht- genehmigung

Gemeinde **Geroldswil**

- Massgebende
Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 24. Oktober 2023
 - Ergänzungspläne Waldabstandslinien «Fahrweid» und «Buebenau» im Mst. 1:2000 vom 24. Oktober 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 24. Oktober 2023

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Geroldswil setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dietlikon vom 19. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 17. April 2025 wurde die Gemeinde Geroldswil angehört. Der Gemeinderat verzichtete auf eine Stellungnahme.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung wurde am 4. Januar 1995 genehmigt. Mit Genehmigung vom 29. April 2024 wurde der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt. Der Gemeinderat veranlasste eine Erhebung des Handlungsbedarfs zur Nutzungsplanung und hat sich für eine phasenweise Revision der Planungsinstrumente entschieden.

In der vorliegenden Teilrevision werden die geänderten übergeordneten Vorgaben in die BZO überführt und kommunale Anliegen umgesetzt. Dazu gehört die formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Art. 24 Abs. 5 BZO lässt Erleichterungen hinsichtlich des Parkplatzbedarfs für autoarme Nutzungen zu. Erschliessungen von Neubauten mit

mehr als fünf Aussenabstellplätzen für Besucher und Kunden sind zusammenzufassen (Art. 24 Abs. 6 BZO). Die Vorgaben für die Berechnung der Anzahl notwendigen Fahrradabstellplätze sind in Art. 26 Abs. 2 BZO definiert.

Ebenfalls wird die Flachdachbegrünung (Art. 25b BZO), die maximale Fassadenhöhe bei transparenten oder offenen Absturzsicherungen (Art. 27 BZO) und die Voraussetzungen für Aussen- und Mobilfunkantennen (Art. 32b BZO) geregelt.

Weiter werden mit der vorliegenden Teilrevision die Waldabstandslinien in den Ergänzungsplänen «Fahrweid» und «Buebenau» festgesetzt. Der Waldabstand beträgt zwischen 15 und 20 m.

Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich auf geringfügige Änderungen. Die strategische planerische Entwicklungsrichtung der Gemeinde wird zu einem späteren Zeitpunkt festgesetzt. Damit diese vorgenommen werden kann, werden zuerst weitere Erkenntnisse über die gemeindeübergreifende Strategie im Gebiet Fahrweid / Werd zusammengetragen. Die Strategie befindet sich aktuell in Erarbeitung.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 20. Oktober 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nicht in allen Punkten entsprochen.

Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung werden den Gemeinden zur Durchsetzung ortsbildschützerischer Anliegen grundsätzlich Legiferierungskompetenzen zugestanden. Die Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften beschränken sich allerdings auf den Bereich von Kern- und Quartiererhaltungszonen, in welchen entsprechende Vorgaben zur Aussenraumgestaltung möglich sind (§ 50 Abs. 3 PBG). In allen anderen Zonen haben sich die ästhetische Gestaltung von Bauten und Anlagen ausschliesslich nach § 238 PBG zu richten. Das heisst, die Gemeinden sind somit nicht kompetent, über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften für Stützmauern zu erlassen. Art. 31a Stützmauer, Sichtschutzwänden, Einfriedungen wird daher als nicht rechtmässig erachtet und kann nicht genehmigt werden.

Im Bericht nach Art. 47 RPV wird in Kapitel 5.1 auf Seite 30/31 ausgeführt, dass entlang dem öffentlichen Gewässer «Stettengraben» heute eine Baulinie gilt, welche künftig durch eine Gewässerraumlinie ersetzt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gewässerraum am Stettengraben am 30. November 2023 in Kraft getreten ist. Die Baulinie wurde im Rahmen des Quartierplans Buebenau festgesetzt (RRB 1966/4829), wird nicht ersetzt und ist weiterhin rechtskräftig.

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. 31a BZO Stützmauer, Sichtschutzwänden, Einfriedungen

Dadurch entsteht im übrigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

D. Rechtsmittel

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 von Art. 31a 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.

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Der Gemeinderat wird eingeladen, Art. 31a BZO im Sinne der Erwägungen zu löschen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

F. Weiteres

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 und die Revision der Waldabstandslinien «Fahrweid» und «Buebenau», welche die Gemeindeversammlung Geroldswil mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Die Bestimmung Art. 31 a BZO wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich)
- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Geroldswil wird eingeladen
 - Dispositiv I bis II 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 Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen; den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Geroldswil (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)



VERSENDET AM 20. AUG. 2025

Im Auftrag der Baudirektion

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Festsetzung Gemeindeversammlung: Geroldswil, den
Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

.....
M. Deplazes K. Suter

Genehmigung Baudirektion:
Für die Baudirektion BDV Nr.

.....

Farbcode:
Blau = Umsetzung Baubegriffe (IVHB) und redaktionelle Änderungen
Rot = inhaltliche Änderungen

Erstellungs- und Druckdatum: 24. Oktober 2023

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

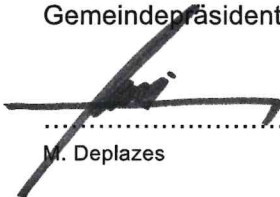
Synoptische Darstellung

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Geroldswil, den 04. Dez. 2023

Gemeinderäsident

Gemeindeschreiber


.....
M. Deplazes


.....
K. Suter

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0210 / 25 vom 20. August 2025

Für die Baudirektion:



Farbcode:

Blau = Umsetzung Baubegriffe (IVHB) und redaktionelle Änderungen

Rot = inhaltliche Änderungen

Erstellungs- und Druckdatum: 24. Oktober 2023

INHALT

1.	ZONENORDNUNG	3
2.	BAUZONEN	4
2.1	Zentrumszonen	4
2.2	Wohnzonen.....	5
2.3	Gewerbezone	6
2.4	Erholungszone S ¹	7
3.	BESONDERE INSTITUTE ⁴	8
3.1	Arealüberbauungen	8
3.2	Gestaltungspläne ⁴	8
4.	WEITERE BESTIMMUNGEN	9
5.	INKRAFTTRETEN	15

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																																																								
<p>Die Gemeinde Geroldswil erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:</p> <p>1. ZONENORDNUNG</p> <p>Art. 1</p> <p>Zoneneinteilung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen, Gewässer oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="0" data-bbox="498 1045 1205 1598"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">ES</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Zentrumszone⁴ Z 4.5</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Zentrumszone Z 3.6</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone³ W 1.3</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone³ W 1.6</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone³ W 2.6</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.0</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.2</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Gewerbezone G 4.5</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Freihaltezone F</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Reservezone R</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Erholungszone S¹ ES</td> <td></td> </tr> </table>			ES	-	Zentrumszone ⁴ Z 4.5	III	-	Zentrumszone Z 3.6	III	-	Wohnzone ³ W 1.3	II	-	Wohnzone ³ W 1.6	II	-	Wohnzone ³ W 2.6	II	-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.0	III	-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.2	III	-	Gewerbezone G 4.5	III	-	Freihaltezone F		-	Reservezone R		-	Erholungszone S ¹ ES		<p>Die Gemeinde Geroldswil erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:</p> <p>Die Gemeinde Geroldswil erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:</p> <p>1. ZONENORDNUNG</p> <p>Art. 1</p> <p>Zoneneinteilung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)</p> <p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen, Gewässer oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <table border="0" data-bbox="1525 1045 2237 1598"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">ES</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Zentrumszone⁴ Z 4.5</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Zentrumszone Z 3.6</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone³ W 1.3</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone³ W 1.6</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone³ W 2.6</td> <td style="text-align: right;">II</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.0</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.2</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Gewerbezone G 4.5</td> <td style="text-align: right;">III</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Freihaltezone F</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Reservezone R</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>Erholungszone S¹ ES</td> <td></td> </tr> </table>			ES	-	Zentrumszone ⁴ Z 4.5	III	-	Zentrumszone Z 3.6	III	-	Wohnzone ³ W 1.3	II	-	Wohnzone ³ W 1.6	II	-	Wohnzone ³ W 2.6	II	-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.0	III	-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.2	III	-	Gewerbezone G 4.5	III	-	Freihaltezone F		-	Reservezone R		-	Erholungszone S ¹ ES		<p>Redaktionelle Änderung</p>
		ES																																																																								
-	Zentrumszone ⁴ Z 4.5	III																																																																								
-	Zentrumszone Z 3.6	III																																																																								
-	Wohnzone ³ W 1.3	II																																																																								
-	Wohnzone ³ W 1.6	II																																																																								
-	Wohnzone ³ W 2.6	II																																																																								
-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.0	III																																																																								
-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.2	III																																																																								
-	Gewerbezone G 4.5	III																																																																								
-	Freihaltezone F																																																																									
-	Reservezone R																																																																									
-	Erholungszone S ¹ ES																																																																									
		ES																																																																								
-	Zentrumszone ⁴ Z 4.5	III																																																																								
-	Zentrumszone Z 3.6	III																																																																								
-	Wohnzone ³ W 1.3	II																																																																								
-	Wohnzone ³ W 1.6	II																																																																								
-	Wohnzone ³ W 2.6	II																																																																								
-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 2.0	III																																																																								
-	Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.2	III																																																																								
-	Gewerbezone G 4.5	III																																																																								
-	Freihaltezone F																																																																									
-	Reservezone R																																																																									
-	Erholungszone S ¹ ES																																																																									

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																																																					
<p>Art. 2</p> <p>Massgebende Pläne (Zonenplan, Ergänzungspläne)</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1 : 5000 massgebend.</p> <p>² Für die Waldabstandslinien gilt der Ergänzungsplan 1 : 500.</p>	<p>Art. 2</p> <p>Massgebende Pläne (Zonenplan, Ergänzungspläne)</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1 : 5000 massgebend.</p> <p>² Für die Waldabstandslinien gilt der Ergänzungsplan 1 : 500.</p>																																																																						
<p>2. BAUZONEN</p>	<p>2. BAUZONEN</p>																																																																						
<p>2.1 ZENTRUMSZONEN</p>	<p>2.1 ZENTRUMSZONEN</p>																																																																						
<p>Art. 3</p>	<p>Art. 3⁶</p>																																																																						
<p>Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="463 898 1190 1350"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z3.6</th> <th>Z4.5⁴</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Hauptgebäude (m³/m²)</td> <td>3.6</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>- Besondere Gebäude (m³/m²)</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>- Wintergärten³</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>17</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min. (m)</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min. (m)</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. (m)</td> <td>50</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe max. (m)</td> <td>40</td> <td>frei</td> </tr> </tbody> </table>		Z3.6	Z4.5 ⁴	Baumassenziffer			- Hauptgebäude (m ³ /m ²)	3.6	4.5	- Besondere Gebäude (m ³ /m ²)	0.3	0.3	- Wintergärten ³	0.1	0.1	Gebäudehöhe max. (m)	17	21	Firsthöhe max. (m)	6	6	Grosser Grenzabstand min. (m)	10	10	Kleiner Grenzabstand min. (m)	5	5	Gebäuelänge max. (m)	50	frei	Bautiefe max. (m)	40	frei	<p>Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="1492 898 2220 1350"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z3.6</th> <th>Z4.5⁴</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Hauptgebäude max. (m³/m²)</td> <td>3.6</td> <td>4.5</td> </tr> <tr> <td>- Besondere Gebäude</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>Klein- und Anbauten max. (m³/m²)*</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wintergärten³ max. (m³/m²)</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>GebäudeFassadenhöhe max. (m)**</td> <td>17</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>GesamthöheFirsthöhe max. (m)</td> <td>23 6</td> <td>27 6</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min. (m)</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min. (m)</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. (m)</td> <td>50</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Bautiefe Gebäudebreite max. (m)</td> <td>40</td> <td>frei</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV).</p> <p>** Spezifische Regelung für transparente oder offene Absturzsicherungen gemäss Art. 27 BZO</p>		Z3.6	Z4.5 ⁴	Baumassenziffer			- Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	3.6	4.5	- Besondere Gebäude	0.3	0.3	Klein- und Anbauten max. (m ³ /m ²)*			Wintergärten³ max. (m³/m²)	0.1	0.1	GebäudeFassadenhöhe max. (m)**	17	21	GesamthöheFirsthöhe max. (m)	23 6	27 6	Grosser Grenzabstand min. (m)	10	10	Kleiner Grenzabstand min. (m)	5	5	Gebäuelänge max. (m)	50	frei	Bautiefe Gebäudebreite max. (m)	40	frei	<p>Für Wintergärten steht gemäss § 13 lit. b neuABV eine zusätzliche Baumasse von 20% der zonengemässen Grundziffer zur Verfügung. Die Gemeinde darf keinen gemeinde-spezifischen Zuschlag in Abweichung zur neuABV definieren.</p>
	Z3.6	Z4.5 ⁴																																																																					
Baumassenziffer																																																																							
- Hauptgebäude (m ³ /m ²)	3.6	4.5																																																																					
- Besondere Gebäude (m ³ /m ²)	0.3	0.3																																																																					
- Wintergärten ³	0.1	0.1																																																																					
Gebäudehöhe max. (m)	17	21																																																																					
Firsthöhe max. (m)	6	6																																																																					
Grosser Grenzabstand min. (m)	10	10																																																																					
Kleiner Grenzabstand min. (m)	5	5																																																																					
Gebäuelänge max. (m)	50	frei																																																																					
Bautiefe max. (m)	40	frei																																																																					
	Z3.6	Z4.5 ⁴																																																																					
Baumassenziffer																																																																							
- Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	3.6	4.5																																																																					
- Besondere Gebäude	0.3	0.3																																																																					
Klein- und Anbauten max. (m ³ /m ²)*																																																																							
Wintergärten³ max. (m³/m²)	0.1	0.1																																																																					
GebäudeFassadenhöhe max. (m)**	17	21																																																																					
GesamthöheFirsthöhe max. (m)	23 6	27 6																																																																					
Grosser Grenzabstand min. (m)	10	10																																																																					
Kleiner Grenzabstand min. (m)	5	5																																																																					
Gebäuelänge max. (m)	50	frei																																																																					
Bautiefe Gebäudebreite max. (m)	40	frei																																																																					
<p>Art. 4</p> <p>Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>Art. 4⁵</p> <p>Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen Gebäude- und Firsthöhe frei.⁶</p>	<p>Umsetzung harmonisierte Baubegriffe</p>																																																																					
<p>Art. 4</p> <p>Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>Art. 4⁵</p> <p>Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen Gebäude- und Firsthöhe frei.⁶</p>	<p>Umsetzung harmonisierte Baubegriffe</p>																																																																					

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																																																																																																														
<p>Art. 5</p> <p>Nutzungsanordnungen ¹ In der Zentrumszone Z3.6 ist von der gesamten Baumasse maximal 2/5 für mässig störendes Gewerbe zulässig. ⁴</p> <p>² Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sind unbegrenzt zulässig. ³</p>	<p>Art. 5</p> <p>Nutzungsanordnungen ¹ In der Zentrumszone Z3.6 ist von der gesamten Baumasse maximal 2/5 für mässig störendes Gewerbe zulässig. ⁴</p> <p>² Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe, sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungseinrichtungen sind unbegrenzt zulässig. ^{3,6}</p>	<p>Die bestehende Schulnutzung wird ebenfalls aufgeführt.</p>																																																																																																																														
<p>2.2 WOHNZONEN</p>	<p>2.2 WOHNZONEN</p>																																																																																																																															
<p>Art. 6</p>	<p>Art. 6 ⁶</p>																																																																																																																															
<p>Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="463 821 1205 1346"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1.3</th> <th>W1.6</th> <th>W2.6</th> <th>WG2.0</th> <th>WG3.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max. (m³/m²)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Hauptgebäude</td> <td>1.3</td> <td>1.6</td> <td>2.6</td> <td>2.0</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>- Besondere Gebäude</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>- Wintergärten</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td> <td>6.5</td> <td>7.0</td> <td>10.0</td> <td>7.5</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max. (m)</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>6.0</td> <td>4.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min. (m)</td> <td>6</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min. (m)</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. (m)</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>		W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2	Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)						- Hauptgebäude	1.3	1.6	2.6	2.0	3.2	- Besondere Gebäude	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	- Wintergärten	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	Gebäudehöhe max. (m)	6.5	7.0	10.0	7.5	10.5	Firsthöhe max. (m)	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0	Grosser Grenzabstand min. (m)	6	8	10	8	10	Kleiner Grenzabstand min. (m)	6	4	5	4	5	Gebäuelänge max. (m)	25	30	40	30	40	<p>Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="1501 821 2234 1346"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1.3</th> <th>W1.6</th> <th>W2.6</th> <th>WG2.0</th> <th>WG3.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max. (m³/m²)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Hauptgebäude</td> <td>1.3</td> <td>1.6</td> <td>2.6</td> <td>2.0</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>- Besondere Gebäude Klein- und Anbauten*</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>- Wintergärten</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>Gebäude Fassadenhöhe max. (m)**</td> <td>6.5</td> <td>7.0</td> <td>10.0</td> <td>7.5</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe Firsthöhe max. (m)</td> <td>10.5</td> <td>11.0</td> <td>16.0</td> <td>11.5</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>6.0</td> <td>4.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min. (m)</td> <td>6</td> <td>8</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min. (m)</td> <td>6.4</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. (m)</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>40</td> <td>30</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV). ** Spezifische Regelung für transparente oder offene Absturzsicherungen gemäss Art. 27 BZO</p>		W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2	Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)						- Hauptgebäude	1.3	1.6	2.6	2.0	3.2	- Besondere Gebäude Klein- und Anbauten*	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	- Wintergärten	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	Gebäude Fassadenhöhe max. (m)**	6.5	7.0	10.0	7.5	10.5	Gesamthöhe Firsthöhe max. (m)	10.5	11.0	16.0	11.5	16.5		4.0	4.0	6.0	4.0	6.0	Grosser Grenzabstand min. (m)	6	8	10	8	10	Kleiner Grenzabstand min. (m)	6.4	4	5	4	5	Gebäuelänge max. (m)	25	30	40	30	40	<p>Für Wintergärten steht gemäss § 13 lit. b neuABV eine zusätzliche Baumasse von 20% der zonengemässen Grundziffer zur Verfügung.</p>
	W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2																																																																																																																											
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)																																																																																																																																
- Hauptgebäude	1.3	1.6	2.6	2.0	3.2																																																																																																																											
- Besondere Gebäude	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3																																																																																																																											
- Wintergärten	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1																																																																																																																											
Gebäudehöhe max. (m)	6.5	7.0	10.0	7.5	10.5																																																																																																																											
Firsthöhe max. (m)	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0																																																																																																																											
Grosser Grenzabstand min. (m)	6	8	10	8	10																																																																																																																											
Kleiner Grenzabstand min. (m)	6	4	5	4	5																																																																																																																											
Gebäuelänge max. (m)	25	30	40	30	40																																																																																																																											
	W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2																																																																																																																											
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)																																																																																																																																
- Hauptgebäude	1.3	1.6	2.6	2.0	3.2																																																																																																																											
- Besondere Gebäude Klein- und Anbauten*	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3																																																																																																																											
- Wintergärten	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1																																																																																																																											
Gebäude Fassadenhöhe max. (m)**	6.5	7.0	10.0	7.5	10.5																																																																																																																											
Gesamthöhe Firsthöhe max. (m)	10.5	11.0	16.0	11.5	16.5																																																																																																																											
	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0																																																																																																																											
Grosser Grenzabstand min. (m)	6	8	10	8	10																																																																																																																											
Kleiner Grenzabstand min. (m)	6.4	4	5	4	5																																																																																																																											
Gebäuelänge max. (m)	25	30	40	30	40																																																																																																																											
<p>Art. 7</p> <p>Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.</p>	<p>Art. 7 ⁶</p> <p>Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe Fassaden- und Gesamthöhen frei.</p>	<p>Umsetzung harmonisierte Baubegriffe</p>																																																																																																																														
<p>Art. 8 ³</p>	<p>Art. 8 ³</p>																																																																																																																															
<p>Art. 9 ³</p>	<p>Art. 9 ³</p>																																																																																																																															


Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																														
<p>Art. 10</p> <p>Gewerbe in Wohnzonen ¹ In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ¼ der Baumasse zulässig.</p> <p>² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Fahrweidstrasse der Zone W 2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ½ der Baumasse zulässig.</p> <p>³ In den Wohnzonen W1.3, W1.6, W2.6 sind sexgewerbliche Betriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet. ⁴</p>	<p>Art. 10</p> <p>Gewerbe in Wohnzonen ¹ In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ¼ der Baumasse zulässig.</p> <p>² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Fahrweidstrasse der Zone W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ½ der Baumasse zulässig.</p> <p>³ In den Wohnzonen W1.3, W1.6, W2.6 sind sexgewerbliche Betriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet. ⁴</p>																															
<p>Art. 11</p> <p>Wohnzonen mit Gewerbeanteil In den Wohnzonen WG2.0 und WG3.2 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Art. 11</p> <p>Wohnzonen mit Gewerbeanteil In den Wohnzonen WG2.0 und WG3.2 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>																															
<p>2.3 GEWERBEZONE</p>	<p>2.3 GEWERBEZONE</p>																															
<p>Art. 12</p> <p>Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="460 1077 1190 1339"> <tr><td colspan="2">Baumassenziffer max. (m³/m²)</td></tr> <tr><td>- Hauptgebäude</td><td>4.5</td></tr> <tr><td>- Besondere Gebäude</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>Freiflächenziffer ³ min. (%)</td><td>15.0</td></tr> <tr><td>Gebäude- und Firsthöhe zusammen max. (m)</td><td>10.5</td></tr> <tr><td>Grenzabstand min. (m)</td><td>5.0</td></tr> </table>	Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)		- Hauptgebäude	4.5	- Besondere Gebäude	0.3	Freiflächenziffer ³ min. (%)	15.0	Gebäude- und Firsthöhe zusammen max. (m)	10.5	Grenzabstand min. (m)	5.0	<p>Art. 12 ⁶</p> <p>Grundmasse</p> <table border="1" data-bbox="1492 1077 2223 1413"> <tr><td colspan="2">Baumassenziffer max. (m³/m²)</td></tr> <tr><td>- Hauptgebäude</td><td>4.5</td></tr> <tr><td>- Besondere Gebäude Klein- und Anbauten*</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>FreiGrünflächenziffer ³ min. (%)</td><td>15.0 10.0</td></tr> <tr><td>Gebäude- und Firsthöhe zusammen</td><td>10.5</td></tr> <tr><td>Gesamthöhe und Fassadenhöhe max. (m)**</td><td></td></tr> <tr><td>Grenzabstand min. (m)</td><td>5.0</td></tr> <tr><td>Gebäuelänge max. (m)</td><td>50.0</td></tr> <tr><td>Gebäudebreite max. (m)</td><td>50.0</td></tr> </table> <p>* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV). ** Die Gesamthöhe ist in jedem Fall einzuhalten.</p>	Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)		- Hauptgebäude	4.5	- Besondere Gebäude Klein- und Anbauten*	0.3	Frei Grünflächenziffer ³ min. (%)	15.0 10.0	Gebäude- und Firsthöhe zusammen	10.5	Gesamthöhe und Fassadenhöhe max. (m)**		Grenzabstand min. (m)	5.0	Gebäuelänge max. (m)	50.0	Gebäudebreite max. (m)	50.0	<p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe</p> <p>Anpassung Freiflächenziffer zu Grünflächenziffer aufgrund Analyse des Baubestandes und der angestrebten Qualitäten (Strukturierung, Ökologie, Mikroklima, Aufenthalt, Versickerung etc.).</p> <p>Nebst der Gesamthöhe ist eine Fassadenhöhe zu bestimmen (§ 279 Abs. 2 PBG). Aufnahme Gebäudetiefe/Gebäudebreite aus aktuellem Art. 13 BZO in Grundmasstabelle.</p>
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)																																
- Hauptgebäude	4.5																															
- Besondere Gebäude	0.3																															
Freiflächenziffer ³ min. (%)	15.0																															
Gebäude- und Firsthöhe zusammen max. (m)	10.5																															
Grenzabstand min. (m)	5.0																															
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)																																
- Hauptgebäude	4.5																															
- Besondere Gebäude Klein- und Anbauten*	0.3																															
Frei Grünflächenziffer ³ min. (%)	15.0 10.0																															
Gebäude- und Firsthöhe zusammen	10.5																															
Gesamthöhe und Fassadenhöhe max. (m)**																																
Grenzabstand min. (m)	5.0																															
Gebäuelänge max. (m)	50.0																															
Gebäudebreite max. (m)	50.0																															
<p>Art. 12a ³</p> <p>Freiflächengestaltung Die Freiflächen sind ansprechend zu gestalten.</p>	<p>Art. 12a ³</p> <p>Freiflächengestaltung Die Frei- und Grünflächen sind ansprechend zu gestalten.</p>	<p>* Ergänzende Information im Sinne der Anwenderfreundlichkeit</p> <p>** Klärung des Verhältnisses zwischen Gesamt- und Fassadenhöhe. Über der Gesamthöhe sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung im Zusammenhang mit neuen Baubegriffen.</p>																														

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p>Art. 13</p> <p>Bauweise In der Gewerbezone ist bei offener und geschlossener Bauweise eine Gesamtlänge und Gesamttiefe von 50 m erlaubt.</p> <p>Art. 14</p> <p>Nutzweise ¹ Es sind neben Gewerbebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.</p> <p>² Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Art. 15 ³</p> <p>2.4 ERHOLUNGSZONE S¹</p> <p>Art. 15a ¹</p> <p>Nutzweise ¹ In der Erholungszone S sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebes zusammenhängen. Reit- und Motorsportanlagen sind nicht zulässig.</p> <p>Grundmasse ² Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 8 m (Gebäude- und Firsthöhe), mit einer Gebäudelänge von max. 40 m und -breite von max. 15 m zulässig.²</p> <p>Einordnung ³ Die Bauten und Anlagen sowie der Umschwung müssen sich gut in die Umgebung einordnen.</p>	<p>Art. 13 ⁶</p> <p>Bauweise In der Gewerbezone sind die maximal zulässigen Gebäudelängen und -breiten bei offener und geschlossener Bauweise erlaubt.</p> <p>Art. 14</p> <p>Nutzweise ¹ Es sind neben Gewerbebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.</p> <p>² Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Art. 15 ³</p> <p>2.4 ERHOLUNGSZONE S¹</p> <p>Art. 15a ¹</p> <p>Nutzweise ¹ In der Erholungszone S sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebes zusammenhängen. Reit- und Motorsportanlagen sind nicht zulässig.</p> <p>Grundmasse ² Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe und einer Fassadenhöhe von max. 8 m zulässig. Die Gesamthöhe ist in jedem Fall einzuhalten. (Gebäude- und Firsthöhe); Die Gebäudelänge darf max. 40 m, die Gebäudebreite max. 15 m betragen.^{2, 6}</p> <p>Einordnung ³ Die Bauten und Anlagen sowie der Umschwung müssen sich gut in die Umgebung einordnen.</p>	<p>Die Masse wurden in die Grundmasstabelle Art. 12 eingetragen. Der Begriff «Gesamttiefe» wurde in Abstimmung mit den Begriffen des PBG durch «Gebäudebreite» ersetzt.</p> <p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe Nebst der Gesamthöhe ist eine Fassadenhöhe zu bestimmen (§ 279 Abs. 2 PBG). Über der Gesamthöhe sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.</p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p>3. BESONDERE INSTITUTE ⁴</p> <p>3.1 AREALÜBERBAUUNGEN</p> <p>Art. 16</p> <p>Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig: Z4.5, Z3.6, W1 .6, W2.6, WG2.0 und WG3.2 ⁴</p> <p>Art. 17</p> <p>Arealfläche Die Arealfläche muss die folgende minimale Bauzonenfläche umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Zone Z4.5 min 2 000 m² ⁴ - in der Zone Z3.6, W1.6, WG2.0, min. 3 000 m² ⁴ - In der Zone W2.6, WG3.6 min. 5 000 m² <p>Art. 18</p> <p>Massvorschriften Die Baumassenziffer und die Gebäudehöhe können gegenüber der Regelüberbauung bis um 1/10 erhöht werden.</p> <p>Art. 19</p> <p>Gebäuelänge Die Gesamtgebäuelänge ist nicht beschränkt.</p> <p>3.2 GESTALTUNGSPLÄNE ⁴</p> <p>Art. 19a ⁴</p> <p>Anforderungen Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit folgendem Inhalt:</p> <p>Gestaltungsplan Zentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> - besonders gute Gestaltung der Gebäude und des Freiraums - zweckmässig Erdgeschossräume für publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Ladenstrasse (Huebwiesenstrasse) 	<p>3. BESONDERE INSTITUTE ⁴</p> <p>3.1 AREALÜBERBAUUNGEN</p> <p>Art. 16</p> <p>Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig: Z4.5, Z3.6, W1.6, W2.6, WG2.0 und WG3.2 ⁴</p> <p>Art. 17</p> <p>Arealfläche Die Arealfläche muss die folgende minimale Bauzonenfläche umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Zone Z4.5 min 2 000 m² ⁴ - in der Zone Z3.6, W1.6, WG2.0, min. 3 000 m² ⁴ - In der Zone W2.6, WG3.6 min. 5 000 m² <p>Art. 18</p> <p>Massvorschriften Die Baumassenziffer sowie die Gesamt- und Fassadenhöhen Gebäudehöhe können gegenüber der Regelüberbauung bis um 1/10 erhöht werden.⁶</p> <p>Art. 19</p> <p>Gebäuelänge Die Gesamtgebäuelänge ist nicht beschränkt.</p> <p>3.2 GESTALTUNGSPLÄNE ⁴</p> <p>Art. 19a ⁴</p> <p>Anforderungen Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit folgendem Inhalt:</p> <p>Gestaltungsplan Zentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> - besonders gute Gestaltung der Gebäude und des Freiraums - zweckmässig Erdgeschossräume für publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Ladenstrasse (Huebwiesenstrasse) 	

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<ul style="list-style-type: none"> - öffentlich zugängliche Vorplätze zur Huebwiesenstrasse - ortsbildgerechte Konzeption des Lärmschutzes an der Limmattalstrasse, wobei für die ehemalige Freihaltezone der Planungswert massgebend ist - Ablösung der Strassenbaulinien für zentrumsgerichtete Gebäudestellungen <p>Das Erstellen eines oder zweier «Gestaltungspläne Zentrum» ist zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - öffentlich zugängliche Vorplätze zur Huebwiesenstrasse - ortsbildgerechte Konzeption des Lärmschutzes an der Limmattalstrasse, wobei für die ehemalige Freihaltezone der Planungswert massgebend ist⁶ - Ablösung der Strassenbaulinien für zentrumsgerichtete Gebäudestellungen <p>Das Erstellen eines oder zweier «Gestaltungspläne Zentrum» ist zulässig.</p>	<p>Das betreffende Gebiet ist mittlerweile bebaut und die erforderlichen Nachweise wurde erbracht. Die Regelung erübrigt sich damit.</p>
<p>4. WEITERE BESTIMMUNGEN</p>	<p>4. WEITERE BESTIMMUNGEN</p>	
<p>Art. 20</p> <p>Grosser und kleiner Grenzabstand, Abstand zur Nichtbauzone</p> <p>¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade.</p> <p>² Gegenüber Nichtbauzonen (Zonengrenze) haben Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Für besondere Gebäude gilt der Abstand nach Art. 22 BZO. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.³</p>	<p>Art. 20</p> <p>Grosser und kleiner Grenzabstand, Abstand zur Nichtbauzone</p> <p>¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen aufgrund spezifischer, örtlicher Gegebenheiten Abweichungen zulassen.⁶</p> <p>² Gegenüber Nichtbauzonen (Zonengrenze) haben Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gilt der Abstand nach Art. 22 BZO. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.^{3,6}</p>	<p>Ergänzung aufgrund von Erkenntnissen aus bisheriger Anwendung. Weitergehende Erläuterungen dazu vgl. Bericht nach Art. 47 RPV.</p>
<p>Art. 21</p> <p>Bauweise</p> <p>In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise gestattet; sie bedarf der schriftlichen Zustimmung der angrenzenden Eigentümerschaft.³</p>	<p>Art. 21</p> <p>Bauweise</p> <p>In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise gestattet; sie bedarf der schriftlichen Zustimmung der angrenzenden Eigentümerschaft.³</p>	<p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe</p>
<p>Art. 22</p> <p>Besondere Gebäude</p> <p>Für Besondere Gebäude gemäss §§ 49.3 und 273 PBG gilt ein Grenzabstand von 1.75 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht.</p>	<p>Art. 22</p> <p>Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</p> <p>Für Besondere Gebäude Klein- und Anbauten gemäss § 49 Abs. 3 PBG und § 2a ABV 273-PBG gilt ein Grenzabstand von 1.75 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen nachbarlichen Grenze beansprucht.⁶</p>	<p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe</p> <p>Präzisierung aufgrund Anwendungspraxis</p>
<p>Art. 23</p> <p>Strassenabstand</p> <p>¹ Von Gemeindestrassen haben Besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.</p> <p>² Dies gilt nicht für Garagen, deren Vorplätze direkt zur Strasse gerichtet sind; dort beträgt der Abstand min. 5.5 m.</p>	<p>Art. 23⁵</p> <p>Strassenabstand</p> <p>¹ Von Gemeindestrassen haben Besondere Gebäude Klein- und Anbauten einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.⁶</p> <p>² Dies gilt nicht für Garagen, deren Vorplätze direkt zur Strasse gerichtet sind; dort beträgt der Abstand min. 5.5 m.</p>	<p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe</p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																																																																																																																
<p>Art. 24^{3 4}</p> <p>Fahrzeugabstellplätze ¹ Es ist eine Mindestanzahl Pflichtabstellplätze in Prozent des Grenzbedarfs zu erstellen. Der Grenzbedarf berechnet sich wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="460 514 1196 1039"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Bezugseinheit</th> <th>Bewohner, Personal</th> <th>Besucher, Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>80 m² BGF</td> <td>1.0</td> <td>0.5/Whg</td> </tr> <tr> <td>Ein- und Mehrfamilienhäuser</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Kundenintensiv</td> <td>100 m² BGF</td> <td>2.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>- übrige</td> <td>100 m² BGF</td> <td>1.5</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gastbetriebe</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Restaurant, Bar</td> <td>Pro Sitzplatz</td> <td>0.2</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>- Hotel</td> <td>Pro Bett</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungsbetriebe</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Kundenintensiv</td> <td>100 m² BGF</td> <td>2.0</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>- übrige</td> <td>100 m² BGF</td> <td>2.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Industrie, Gewebe</td> <td>100 m² BGF</td> <td>1.0</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>Lagerräume, Lagerplätze</td> <td>100 m² BGF</td> <td>0.1</td> <td>0.01</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei allen anderen Nutzungen bestimmt sich der Grenzbedarf nach der SN 640'281.</p> <p>² Es sind vom Grenzbedarf mindestens folgende Anzahl Pflichtabstellplätze zu erstellen (Güteklasse C):</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Bewohner: 70 %; jedoch mindestens 1 Parkfeld/Wohnung - für Beschäftigte: 45 % - für Besucher, Kunden: 50%; bei Einfamilienhäusern und ähnlichen Wohnformen jedoch mindestens 1 Parkfeld. Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. <p>³ Es ist nach der Summenbildung zu runden. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.</p> <p>⁴ Die Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn diese dauernd sichergestellt werden kann.</p>	Nutzungsart	Bezugseinheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden	Wohnen	80 m ² BGF	1.0	0.5/Whg	Ein- und Mehrfamilienhäuser				Verkaufsgeschäfte				- Kundenintensiv	100 m ² BGF	2.0	8.0	- übrige	100 m ² BGF	1.5	3.5	Gastbetriebe				- Restaurant, Bar	Pro Sitzplatz	0.2	0.2	- Hotel	Pro Bett	0.5	0.5	Dienstleistungsbetriebe				- Kundenintensiv	100 m ² BGF	2.0	1.0	- übrige	100 m ² BGF	2.0	0.5	Industrie, Gewebe	100 m ² BGF	1.0	0.2	Lagerräume, Lagerplätze	100 m ² BGF	0.1	0.01	<p>Art. 24^{3 4}</p> <p>Fahrzeugabstellplätze ¹ Es ist eine Mindestanzahl Pflichtabstellplätze in Prozent des Grenzbedarfs zu erstellen. Der Grenzbedarf berechnet sich aufgrund der massgeblichen Geschossflächen (mGF*) wie folgt:⁶</p> <table border="1" data-bbox="1486 514 2223 1039"> <thead> <tr> <th>Nutzungsart</th> <th>Bezugseinheit</th> <th>Bewohner, Personal</th> <th>Besucher, Kunden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnen</td> <td>80 m² mGF</td> <td>1.0</td> <td>0.5/Whg</td> </tr> <tr> <td>Ein- und Mehrfamilienhäuser</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkaufsgeschäfte</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Kundenintensiv</td> <td>100 m² mGF</td> <td>2.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>- übrige</td> <td>100 m² mGF</td> <td>1.5</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>Gastbetriebe</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Restaurant, Bar</td> <td>Pro Sitzplatz</td> <td>0.2</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>- Hotel</td> <td>Pro Bett</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Dienstleistungsbetriebe</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Kundenintensiv</td> <td>100 m² mGF</td> <td>2.0</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>- übrige</td> <td>100 m² mGF</td> <td>2.0</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Industrie, Gewebe</td> <td>100 m² mGF</td> <td>1.0</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>Lagerräume, Lagerplätze</td> <td>100 m² mGF</td> <td>0.1</td> <td>0.01</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>* Als massgebliche Geschossfläche (mGF) gilt die Fläche aller dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder dafür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und der Sanitärräume samt den inneren Trennwänden.⁶</small></p> <p>Bei allen anderen Nutzungen bestimmt sich der Grenzbedarf basierend auf den jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute. der SN 640'281.⁶</p> <p>² Es sind vom Grenzbedarf mindestens folgende Anzahl Pflichtabstellplätze zu erstellen (Güteklasse C):</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Bewohner: 70 %; jedoch mindestens 1 Parkfeld/Wohnung - für Beschäftigte: 45 % - für Besucher, Kunden: 50%; bei Einfamilienhäusern und ähnlichen Wohnformen jedoch mindestens 1 Parkfeld. Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. <p>³ Es ist nach der Summenbildung zu runden. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.</p> <p>⁴ Die Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn diese dauernd sichergestellt werden kann.</p>	Nutzungsart	Bezugseinheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden	Wohnen	80 m ² mGF	1.0	0.5/Whg	Ein- und Mehrfamilienhäuser				Verkaufsgeschäfte				- Kundenintensiv	100 m ² mGF	2.0	8.0	- übrige	100 m ² mGF	1.5	3.5	Gastbetriebe				- Restaurant, Bar	Pro Sitzplatz	0.2	0.2	- Hotel	Pro Bett	0.5	0.5	Dienstleistungsbetriebe				- Kundenintensiv	100 m ² mGF	2.0	1.0	- übrige	100 m ² mGF	2.0	0.5	Industrie, Gewebe	100 m ² mGF	1.0	0.2	Lagerräume, Lagerplätze	100 m ² mGF	0.1	0.01	<p>Ergänzung betreffend des Bezugsmasses</p> <p>Redaktionelle Änderung (dynamischer Verweis)</p>
Nutzungsart	Bezugseinheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden																																																																																																															
Wohnen	80 m ² BGF	1.0	0.5/Whg																																																																																																															
Ein- und Mehrfamilienhäuser																																																																																																																		
Verkaufsgeschäfte																																																																																																																		
- Kundenintensiv	100 m ² BGF	2.0	8.0																																																																																																															
- übrige	100 m ² BGF	1.5	3.5																																																																																																															
Gastbetriebe																																																																																																																		
- Restaurant, Bar	Pro Sitzplatz	0.2	0.2																																																																																																															
- Hotel	Pro Bett	0.5	0.5																																																																																																															
Dienstleistungsbetriebe																																																																																																																		
- Kundenintensiv	100 m ² BGF	2.0	1.0																																																																																																															
- übrige	100 m ² BGF	2.0	0.5																																																																																																															
Industrie, Gewebe	100 m ² BGF	1.0	0.2																																																																																																															
Lagerräume, Lagerplätze	100 m ² BGF	0.1	0.01																																																																																																															
Nutzungsart	Bezugseinheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden																																																																																																															
Wohnen	80 m ² mGF	1.0	0.5/Whg																																																																																																															
Ein- und Mehrfamilienhäuser																																																																																																																		
Verkaufsgeschäfte																																																																																																																		
- Kundenintensiv	100 m ² mGF	2.0	8.0																																																																																																															
- übrige	100 m ² mGF	1.5	3.5																																																																																																															
Gastbetriebe																																																																																																																		
- Restaurant, Bar	Pro Sitzplatz	0.2	0.2																																																																																																															
- Hotel	Pro Bett	0.5	0.5																																																																																																															
Dienstleistungsbetriebe																																																																																																																		
- Kundenintensiv	100 m ² mGF	2.0	1.0																																																																																																															
- übrige	100 m ² mGF	2.0	0.5																																																																																																															
Industrie, Gewebe	100 m ² mGF	1.0	0.2																																																																																																															
Lagerräume, Lagerplätze	100 m ² mGF	0.1	0.01																																																																																																															

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p>Art. 25</p> <p>Spiel-, Ruheflächen und / oder Pflanzgärten</p> <p>¹ Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen mindestens 20 % der massgeblichen Grundfläche umfassen. Sie sind an geeigneter Lage anzulegen.</p> <p>² Bei besonders guter Gestaltung und/oder Ausrüstung sowie in Hanglagen kann der Gemeinderat eine Reduktion der erforderlichen Mindestgrösse gewähren.³</p>	<p>⁵ Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.⁶</p> <p>⁶ Bei Neubauten mit mehr als 5 Aussenparkplätzen für Besucher und Kunden ist die Erschliessung dieser Abstellplätze zusammenzufassen.⁶</p> <p>Art. 25</p> <p>Spiel-, Ruheflächen und / oder Pflanzgärten</p> <p>¹ Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche massgeblichen Grundfläche umfassen. Sie sind an geeigneter Lage anzulegen.⁶</p> <p>² Bei besonders guter Gestaltung und/oder Ausrüstung sowie in Hanglagen kann der Gemeinderat eine Reduktion der erforderlichen Mindestgrösse gewähren.³</p> <p>Art. 25b⁶</p> <p>Begrünung Flachdächer Flachdächer über 30 m² sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen dienen und soweit dies technisch und betrieblich sinnvoll ist.</p>	<p>Neue Regelung für das Unterschreiten des Minimalbedarfs gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts.</p> <p>Mit der Änderung wird die Verkehrssicherheit zu Gunsten des Langsamverkehrs verbessert und der Strassenraum aufgewertet.</p>  <p>Beispiel Situation Dorfstrasse</p> <p>Aufhebung Mindestzahl Wohnungen. Entsprechende Flächen sollen generell bei Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden.</p> <p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe</p> <p>Neue Bestimmung mit positivem Effekt: Regenrückhalt, Verbesserung Mikroklima, Verdunstung, Erhöhung Biodiversität</p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)																
<p>Art. 26</p> <p>Abstellflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfall- und Grüngutcontainer bereitzustellen.³</p>	<p>Art. 26</p> <p>Abstellflächen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfall- und Grüngutcontainer bereitzustellen.³</p> <p>² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² mGF min. 1 Fahrradabstellplatz bereitzustellen. Bei anderen Nutzungen sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute massgebend. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.⁶</p>	<p>Neue spezifische Bestimmungen hinsichtlich der Erstellungspflicht und Berechnungsweise von Veloabstellplätzen.</p> <p>Vergleich von Regelungen bei Wohnnutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VSS Norm 1 pro Zimmer - PP Richtlinie Kanton 1 / 40 m² - PPV Stadt Zürich 1 / 40 m² 																
<p>Art. 27 ³</p>	<p>Art. 27 ^{3, 6}</p> <p>Fassadenhöhe bei transparenten oder Absturzsicherungen Für Gebäude mit Flachdach, soweit die transparenten oder offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, gelten folgende maximale Fassadenhöhen:</p> <table border="1" data-bbox="1495 1052 2226 1129"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1.3</th> <th>W1.6</th> <th>W2.6</th> <th>WG2.0</th> <th>WG3.2</th> <th>Z3.6</th> <th>Z4.5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fassadenhöhe max. (m)</td> <td>7.5</td> <td>8.0</td> <td>11.0</td> <td>8.5</td> <td>11.5</td> <td>18</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table>		W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2	Z3.6	Z4.5	Fassadenhöhe max. (m)	7.5	8.0	11.0	8.5	11.5	18	22	<p>Transparente und offene Brüstungen sollen entsprechend der aktuellen Gesetzgebung (alt PBG) weiterhin möglich sein, ohne dass dabei die zulässigen Höhenmasse eingeschränkt werden und rechtswidrige Verhältnisse geschaffen werden.</p> <p>Weitergehende Erläuterungen siehe Bericht nach Art. 47 RPV.</p>
	W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2	Z3.6	Z4.5											
Fassadenhöhe max. (m)	7.5	8.0	11.0	8.5	11.5	18	22											
<p>Art. 28</p> <p>Verkehrsbaulinien Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Art. 28 ⁶</p> <p>Verkehrsbaulinien Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der FassadenGebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe</p>																
<p>Art. 29</p> <p>Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte ¹ Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden. Dachaufbauten dürfen zudem insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Grösse von 1.00 m² Glaslichtfläche zulässig. Dacheinschnitte sind zusätzlich möglich. ³</p>	<p>Art. 29</p> <p>Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden. Dachaufbauten dürfen zudem insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Grösse von 1.00 m² Glaslichtfläche zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. sind zusätzlich möglich. ^{3, 6}</p>	<p>Die Einschränkungen für Dachflächenfenster werden aufgehoben.</p> <p>Die kommunale Regelung der BZO lässt die gemäss § 292 neuPBG erlaubten Dachaufbauten ebenfalls zu. In das Mass der halben Fassadenlänge sind aber Dacheinschnitte einzurechnen. Weitere Erläuterungen sind im Bericht nach Art. 47 RPV enthalten.</p>																

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p>Art. 30</p> <p>Kreuzgiebel Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn ein wesentlicher Gebäudevorsprung vorhanden ist.</p> <p>Art. 31</p> <p>Abgrabungen ¹ Abgrabungen sind nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudeumfangs mal 1.5 m nicht überschreiten.</p> <p>² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.</p>	<p>Art. 29a ⁶</p> <p>Dachneigung Die maximale Dachneigung bei Schrägdächern beträgt 80°. Schrägdächer</p> <p>Art. 30</p> <p>Kreuzgiebel Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn ein wesentlicher Gebäudevorsprung vorhanden ist.</p> <p>Art. 31</p> <p>Abgrabungen ¹ Abgrabungen sind nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen massgebenden Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudeumfangs mal 1.5 m nicht überschreiten.⁶</p> <p>² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.⁵</p> <p>Art. 31a ⁶</p> <p>Stützmauer, Stützmauern, Sichtschutzwände und dergleichen sind durch Sichtschutzwänden, eine Bepflanzung, Strukturierung oder mittels vergleichbaren Einfriedungen Massnahmen zu gestalten. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m sind zudem zu terrassieren.</p> <p>Art. 31b ⁶</p> <p>Lichtemissionen Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen.</p>	<p>Neue Gestaltungsbestimmung ausgelöst durch die neuen Baubegriffe. Siehe auch erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV.</p> <p>Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe</p> <p>Redaktionelle Änderung in Anlehnung an § 293 Abs. 2 PBG</p> <p>Zusätzlicher Artikel zu Gunsten einer verbesserten Einordnung von Stützmauern und Sichtschutzwänden.</p> <p>Allgemeine Regelung zur Einschränkung der Lichtverschmutzung. Insbesondere zum Schutz der Fauna.</p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p>Art. 32</p> <p>Fehlende Baulinien Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Gebäudeteile einen Strassen-, resp. Wegabstand von min. 3.0 m einzuhalten. Wo kein öffentliches Interesse vorhanden ist, kann der Abstand verringert werden.</p>	<p>Art. 31c⁶</p> <p>Fachgutachten Für die Beurteilung von Baugesuchen kann die Baubehörde externe Fachpersonen beiziehen.</p> <p>Art. 32a</p> <p>Fehlende Baulinien Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Gebäudeteile einen Strassen-, resp. Wegabstand von min. 3.0 m einzuhalten. Wo kein öffentliches Interesse vorhanden ist, kann der Abstand verringert werden.</p> <p>Art. 32b⁶</p> <p>Aussen- und Mobilfunkantennen ¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.</p> <p>² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prinzipien zulässig:</p> <p>1. Priorität: Gewerbezone 2. Priorität: Zentrumszone 3. Priorität: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 4. Priorität: Wohnzone</p> <p>³ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.</p> <p>Art. 32c⁵</p> <p>Mehrwertausgleich ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne vom § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1 200 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>Art. 32d⁵</p> <p>Verwendung der Mehrwertabgabe Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.</p>	<p>Einführung einer Bestimmung, die es der Gemeinde erlaubt, bei spezifischen Fragestellungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung und Gestaltung (z.B. Dachgestaltung, Abgrabungen etc.) ein Fachgutachten einzuholen.</p> <p>Änderung Nummerierung aufgrund nachfolgender Bezeichnung.</p> <p>Regelung der Zulässigkeit von Mobilfunkantennen im Kaskadenprinzip</p> <p>Gemäss laufender BZO Änderung (MAG)</p> <p>Gemäss laufender BZO Änderung (MAG)</p> <p>Gemäss laufender BZO Änderung (MAG)</p> <p>Gemäss laufender BZO Änderung (MAG)</p>

Linke Spalte (Gültige Fassung)	Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)	Rechte Spalte (Bemerkungen)
<p style="text-align: center;">5. INKRAFTTRETEN</p> <p>Art. 33</p> <p>Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 20.06.1994 und mit RRB 60 vom 04.01.1995 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt.</p> <p>¹ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 26.06.2000 und mit BDV 1453 vom 17.11.2000 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 09.12.2000.</p> <p>² Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 03.12.2007 und mit Verfügung ARV 40/2008 vom 31.03.2008 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 05.04.2008.</p> <p>³ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 07.12.2009 und mit Verfügung ARV 91/2010 vom 08.09.2010 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 01.10.2010.</p> <p>⁴ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 03. Juni 2013 und mit Verfügung ARE 134/2013 vom 24. Oktober 2013 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 17. Januar 2014.</p>	<p style="text-align: center;">5. INKRAFTTRETEN</p> <p>Art. 33</p> <p>Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.</p> <p>Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 20.06.1994 und mit RRB 60 vom 04.01.1995 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt.</p> <p>¹ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 26.06.2000 und mit BDV 1453 vom 17.11.2000 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 09.12.2000.</p> <p>² Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 03.12.2007 und mit Verfügung ARV 40/2008 vom 31.03.2008 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 05.04.2008.</p> <p>³ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 07.12.2009 und mit Verfügung ARV 91/2010 vom 08.09.2010 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 01.10.2010.</p> <p>⁴ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 03. Juni 2013 und mit Verfügung ARE 134/2013 vom 24. Oktober 2013 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 17. Januar 2014.</p> <p>⁵ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am xxx und mit Verfügung ARE xxx vom xxx der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit xxx.⁵</p> <p>⁶ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am xxx und mit Verfügung ARE xxx vom xxx der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit xxx.⁶</p>	<p>Ergänzender Genehmigungsvermerk für Einführung Mehrwertausgleich (MAG)</p> <p>Ergänzender Genehmigungsvermerk für die laufender BZO-Revision (insb. Neue Baubegriffe)</p>

Bau- und Zonenordnung

vom 20. Juni 1994
mit Teilrevisionen bis 4. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1. ZONENORDNUNG	1
2. BAUZONEN	2
2.1 Zentrumszonen.....	2
2.2 Wohnzonen	3
2.3 Gewerbezone	4
2.4 Erholungszone S ¹	5
3. BESONDERE INSTITUTE ⁴	5
3.1 Arealüberbauungen	5
3.2 Gestaltungspläne ⁴	6
4. WEITERE BESTIMMUNGEN	6
5. INKRAFTTRETEN	12

Die Gemeinde Geroldswil erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonenordnung

Art. 1

Zoneneinteilung mit
Lärm-Empfindlichkeits-
stufen (ES)

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

			ES
Zentrumszone ⁴	Z	4.5	III
Zentrumszone	Z	3.6	III
Wohnzone ³	W	1.3	II
Wohnzone ³	W	1.6	II
Wohnzone ³	W	2.6	II
Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG	2.0	III
Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG	3.2	III
Gewerbezone	G	4.5	III
Freihaltezone	F		
Reservezone	R		
Erholungszone S ¹	ES		

Art. 2

Massgebende
Pläne (Zonenplan,
Ergänzungspläne)

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1 : 5000 massgebend.

² Für die Waldabstandslinien gilt der Ergänzungsplan 1 : 500.

2. Bauzonen

2.1 Zentrumszonen

Art. 3⁶

Grundmasse	Z3.6	Z4.5 ⁴
Baumassenziffer		
- Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	3.6	4.5
- Klein- und Anbauten max. (m ³ /m ²)*	0.3	0.3
Fassadenhöhe max. (m)**	17	21
Gesamthöhe max. (m)	23	27
Grosser Grenzabstand min. (m)	10	10
Kleiner Grenzabstand min. (m)	5	5
Gebäudelänge max. (m)	50	frei
Gebäudebreite max. (m)	40	frei

* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV).

** Spezifische Regelung für transparente oder offene Absturzsicherungen gemäss Art. 27 BZO

Art. 4⁵

Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei.⁶

Art. 5

Nutzungsanordnungen ¹ In der Zentrumszone Z3.6 ist von der gesamten Baumasse maximal 2/5 für mässig störendes Gewerbe zulässig. ⁴

² Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungseinrichtungen sind unbegrenzt zulässig. ^{3, 6}

2.2 Wohnzonen

Art. 6⁶

Grundmasse	W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)					
- Hauptgebäude	1.3	1.6	2.6	2.0	3.2
- Klein- und Anbauten*	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Fassadenhöhe max. (m)**	6.5	7.0	10.0	7.5	10.5
Gesamthöhe max. (m)	10.5	11.0	16.0	11.5	16.5
Grosser Grenzabstand min. (m)	6	8	10	8	10
Kleiner Grenzabstand min. (m)	4	4	5	4	5
Gebäudelänge max. (m)	25	30	40	30	40

* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV).

** Spezifische Regelung für transparente oder offene Absturzsicherungen gemäss Art. 27 BZO

Art. 7⁶

Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen frei.

Art. 8³

Art. 9³

Art. 10

- Gewerbe in Wohnzonen
- ¹ In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ¼ der Baumasse zulässig.
 - ² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Fahrweidstrasse der Zone W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ½ der Baumasse zulässig.
 - ³ In den Wohnzonen W1.3, W1.6, W2.6 sind sexgewerbliche Betriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet. ⁴

Art. 11

Wohnzonen mit Gewerbeanteil In den Wohnzonen WG2.0 und WG3.2 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2.3 Gewerbezone

Art. 12⁶

Grundmasse	Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	
	- Hauptgebäude	4.5
	- Klein- und Anbauten*	0.3
	Grünflächenziffer ³ min. (%)	10
	Gesamthöhe und Fassadenhöhe max. (m)	10.5
	Grenzabstand min. (m)	5
	Gebäudelänge max. (m)	50
	Gebäudebreite max. (m)	50

* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV).

** Die Gesamthöhe ist in jedem Fall einzuhalten.

Art. 12a³

Freiflächengestaltung Die Frei- und Grünflächen sind ansprechend zu gestalten.

Art. 13⁶

Bauweise In der Gewerbezone sind die maximal zulässigen Gebäudelängen und -breiten bei offener und geschlossener Bauweise erlaubt.

Art. 14

Nutzweise ¹ Es sind neben Gewerbebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 15³

2.4 Erholungszone S¹

Art. 15a¹

- Nutzweise ¹ In der Erholungszone S sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebes zusammenhängen. Reit- und Motorsportanlagen sind nicht zulässig.^{2, 6}
- Grundmasse ² Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe und einer Fassadenhöhe von max. 8 m zulässig. Die Gesamthöhe ist in jedem Fall einzuhalten. Die Gebäudelänge darf max. 40 m, die Gebäudebreite max. 15 m betragen.^{2, 6}
- Einordnung ³ Die Bauten und Anlagen sowie der Umschwung müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

3. Besondere Institute ⁴

3.1 Arealüberbauungen

Art. 16

- Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig:
Z4.5, Z3.6, W1.6, W2.6, WG2.0 und WG3.2 ⁴

Art. 17

- Arealfläche Die Arealfläche muss die folgende minimale Bauzonenfläche umfassen:
- In der Zone Z4.5 min 2 000 m² ⁴
 - in der Zone Z3.6, W1.6, WG2.0, min. 3 000 m² ⁴
 - in der Zone W2.6, WG3.6 min. 5 000 m²

Art. 18

- Massvorschriften Die Baumassenziffer sowie die Fassaden- und Gesamthöhen können gegenüber der Regelüberbauung bis um 1/10 erhöht werden.⁶

Art. 19

- Gebäudelänge Die Gesamtgebäudelänge ist nicht beschränkt.

3.2 Gestaltungspläne ⁴

Art. 19a ⁴

Anforderungen Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit folgendem Inhalt:

Gestaltungsplan Zentrum

- besonders gute Gestaltung der Gebäude und des Freiraums
- zweckmässig Erdgeschossräume für publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Ladenstrasse (Huebwiesenstrasse)
- öffentlich zugängliche Vorplätze zur Huebwiesenstrasse
- ortsbildgerechte Konzeption des Lärmschutzes an der Limmattalstrasse⁶
- Ablösung der Strassenbaulinien für zentrumsgerechte Gebäudestellungen

Das Erstellen eines oder zweier «Gestaltungspläne Zentrum» ist zulässig.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 20

Grosser und kleiner
Grenzabstand, Abstand
zur Nichtbauzone

¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen aufgrund spezifischer, örtlicher Gegebenheiten Abweichungen zulassen.⁶

² Gegenüber Nichtbauzonen (Zonengrenze) haben Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt der Abstand nach Art. 22 BZO. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.^{3,6}

Art. 21

Bauweise In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise gestattet; sie bedarf der schriftlichen Zustimmung der angrenzenden Eigentümerschaft.³

Art. 22

Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten gemäss § 49 Abs. 3 PBG und § 2a ABV gilt ein Grenzabstand von 1.75 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen nachbarlichen Grenze beansprucht.⁶

Art. 23⁵

- Strassenabstand ¹ Von Gemeindestrassen haben Klein- und Anbauten einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.⁶
- ² Dies gilt nicht für Garagen, deren Vorplätze direkt zur Strasse gerichtet sind; dort beträgt der Abstand min. 5.5 m.

Art. 24^{3 4}

- Fahrzeugabstellplätze ¹ Es ist eine Mindestanzahl Pflichtabstellplätze in Prozent des Grenzbedarfs zu erstellen. Der Grenzbedarf berechnet sich aufgrund der massgeblichen Geschossflächen (mGF*) wie folgt:⁶

Nutzungsart	Bezugs- einheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden
Wohnen			
- Ein- und Mehrfamilienhäuser	80 m ² mGF	1.0	0.5/Whg
Verkaufsgeschäfte			
- Kundenintensiv	100 m ² mGF	2.0	8.0
- übrige	100 m ² mGF	1.5	3.5
Gastbetriebe			
- Restaurant, Bar	Pro Sitzplatz	0.2	0.2
- Hotel	Pro Bett	0.5	0.5
Dienstleistungsbetriebe			
- Kundenintensiv	100 m ² mGF	2.0	1.0
- übrige	100 m ² mGF	2.0	0.5
Industrie, Gewebe			
- Industrie, Gewebe	100 m ² mGF	1.0	0.2
- Lagerräume, Lagerplätze	100 m ² mGF	0.1	0.01

* Als massgebliche Geschossfläche (mGF) gilt die Fläche aller dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder dafür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und der Sanitärräume samt den inneren Trennwänden.⁶

Bei allen anderen Nutzungen bestimmt sich der Grenzbedarf basierend auf den jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute.⁶

- ² Es sind vom Grenzbedarf mindestens folgende Anzahl Pflichtabstellplätze zu erstellen (Gütekategorie C):
- für Bewohner: 70 %; jedoch mindestens 1 Parkfeld/Wohnung
 - für Beschäftigte: 45 %
 - für Besucher, Kunden: 50%; bei Einfamilienhäusern und ähnlichen Wohnformen jedoch mindestens 1 Parkfeld. Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.
- ³ Es ist nach der Summenbildung zu runden. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.
- ⁴ Die Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn diese dauernd sichergestellt werden kann.
- ⁵ Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.⁶
- ⁶ Bei Neubauten mit mehr als 5 Aussenparkplätzen für Besucher und Kunden ist die Erschliessung dieser Abstellplätze zusammenzufassen.⁶

Art. 25

Spiel-, Ruheflächen und
/ oder Pflanzgärten

- ¹ Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. Sie sind an geeigneter Lage anzulegen.⁶
- ² Bei besonders guter Gestaltung und/oder Ausrüstung sowie in Hanglagen kann der Gemeinderat eine Reduktion der erforderlichen Mindestgrösse gewähren.³

Art. 25b⁶

Begrünung Flachdächer über 30 m² sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen dienen und soweit dies technisch und betrieblich sinnvoll ist.

Art. 26

- Abstellflächen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Abfall- und Grüngutcontainer bereitzustellen.³
- ² Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² mGF min. 1 Fahrradabstellplatz bereitzustellen. Bei anderen Nutzungen sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute massgebend. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.⁶

Art. 27^{3,6}

Fassadenhöhe bei transparenten oder Absturzsicherungen Für Gebäude mit Flachdach, soweit die transparenten oder offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, gelten folgende maximale Fassadenhöhen:

	W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2	Z3.2	Z4.5
Fassadenhöhe max.	7.5m	8.0m	11.0m	8.5m	11.5m	18.0m	22.0m

Art. 28⁶

Verkehrsbaulinien Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

Art. 29

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.^{3,6}

Art. 29a⁶

Dachneigung Schrägdächer Die maximale Dachneigung bei Schrägdächern beträgt 80°.

Art. 30

Kreuzgiebel Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn ein wesentlicher Gebäudevorsprung vorhanden ist.

Art. 31

- Abgrabungen ¹ Abgrabungen sind nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudeumfangs mal 1.5 m nicht überschreiten.⁶
- ² Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.⁵

Art. 31a⁶

- Stützmauer, Sichtschutzwänden, Einfriedungen Stützmauern, Sichtschutzwände und dergleichen sind durch eine Bepflanzung, Strukturierung oder mittels vergleichbaren Massnahmen zu gestalten. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m sind zudem zu terrassieren.

Art. 31b⁶

- Lichtemissionen Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen.

Art. 31c⁶

- Fachgutachten Für die Beurteilung von Baugesuchen kann die Baubehörde externe Fachpersonen beiziehen.

Art. 32a

- Fehlende Baulinien Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Gebäudeteile einen Strassen-, resp. Wegabstand von min. 3.0 m einzuhalten. Wo kein öffentliches Interesse vorhanden ist, kann der Abstand verringert werden.

Art. 32b⁶

- Aussen- und Mobilfunkantennen ¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.
- ² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prinzipien zulässig:
1. Priorität: Gewerbezone
 2. Priorität: Zentrumszone
 3. Priorität: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
 4. Priorität: Wohnzone
- ³ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Art. 32c⁵

- Mehrwertausgleich
- ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne vom § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
 - ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1 200 m².
 - ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 32d⁵

- Verwendung der Mehrwertabgabe
- Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

5. Inkrafttreten

Art. 33

Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
Michael Deplazes

Der Gemeindeschreiber:
Karl Suter

.....

.....

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am

mit Beschluss Nr. genehmigt. Publikation am:

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 20.06.1994 und mit RRB 60 vom 04.01.1995 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt.

¹ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 26.06.2000 und mit BDV 1453 vom 17.11.2000 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 09.12.2000.

² Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 03.12.2007 und mit Verfügung ARV 40/2008 vom 31.03.2008 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 05.04.2008.

³ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 07.12.2009 und mit Verfügung ARV 91/2010 vom 08.09.2010 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 01.10.2010.

⁴ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 03. Juni 2013 und mit Verfügung ARE 134/2013 vom 24. Oktober 2013 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 17. Januar 2014.

⁵ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am xxx und mit Verfügung ARE xxx vom xxx der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit xxx.

⁶ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am xxx und mit Verfügung ARE xxx vom xxx der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit xxx.

Revision

Ergänzungsplan – Waldabstandslinien

Ausschnitt «Buebenau»

24. Oktober 2023

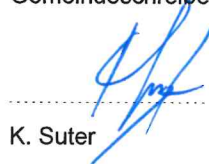
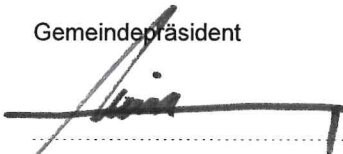
1:2'000

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Geroldswil, den **04. Dez. 2023**

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber



M. Deplazes

K. Suter

**Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0210 / 25 vom 20. August 2025**

Für die Baudirektion:



Revision
Ergänzungsplan – Waldabstandslinien

Ausschnitt «Buebenau»
24. Oktober 2023
1:2'000

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Geroldswil, den

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

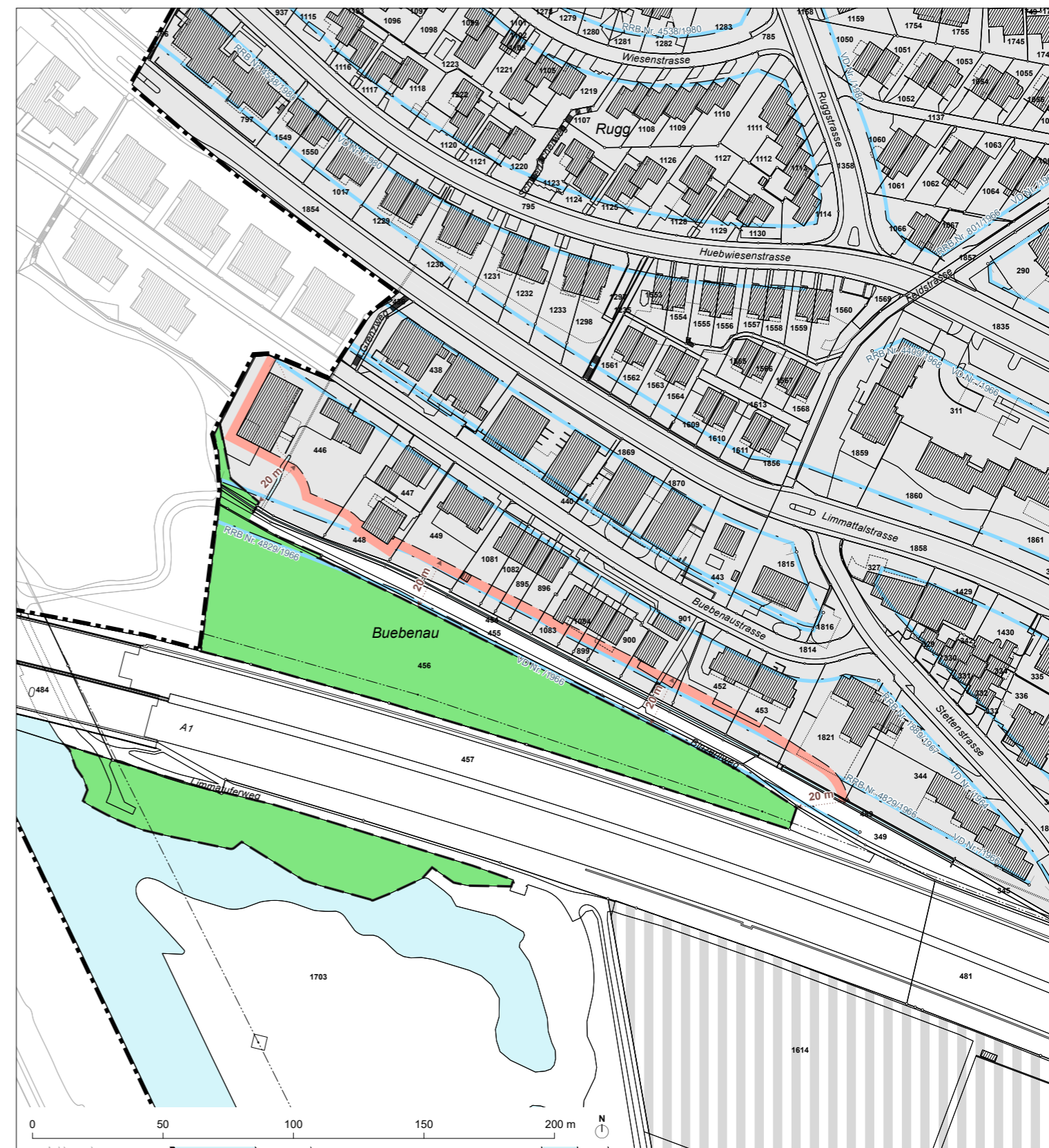
M. Deplazes

K. Suter


Genehmigung Baudirektion:

BDV Nr.



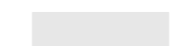


Für die Baudirektion:



Festlegungen

 Waldabstandslinie § 66 PBG

Informationsinhalte

-  RRB Nr. 4829/1966 Baulinie rechtskräftig
-  Waldgrenze Art. 13 WaG
-  Bauzone
-  Erholungszone
-  Wald



Revision

Ergänzungsplan – Waldabstandslinien

Ausschnitt «Fahrweid»

24. Oktober 2023

1:2'000

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Geroldswil, den 04. Dez. 2023

Gemeinderäsident

Gemeindeschreiber

M. Deplazes

K. Suter

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0210 / 25 vom 20. August 2025

Für die Baudirektion:

Revision
Ergänzungsplan – Waldabstandslinien

Ausschnitt «Fahrweid»

24. Oktober 2023

1:2'000

Festsetzung Gemeindeversammlung:

Geroldswil, den

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

M. Deplazes

K. Suter


Genehmigung Baudirektion:

BDV Nr.


Für die Baudirektion:



Festlegungen

 Waldabstandslinie § 66 PBG

Informationsinhalte

 RRB Nr. 4829/1966 Baulinie rechtskräftig

 Waldgrenze Art. 13 WaG

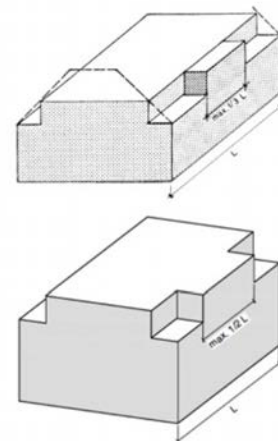
 Bauzone

 Erholungszone

 Wald

Gemeinde Geroldswil Teilrevision Bau- und Zonenordnung Revision Waldabstandslinien

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 24. Oktober 2023



Impressum

AuftraggeberIn

Gemeinderat Geroldswil, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil
vertreten durch:

- Karl Suter, Gemeindeschreiber

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ing. FH in Raumplanung
- Zeno Kupferschmidt, BSc FHO Raumplanung
- Marco Lee, MSc Geographie Universität Zürich, GIS-Spezialist

Ablage Bilder

27259_13A_220000_BilderBericht



INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Vorgehen	4
	1.2.1 Handlungsbedarf	4
	1.2.2 Teilprojekte	6
1.3	Projektorganisation	7
2	Planungsgrundlagen	8
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	11
	2.2.1 Gesamtplan	11
	2.2.2 Zonenplan	12
2.3	Weitere Grundlagen	13
	2.3.1 Umwelt	13
	2.3.2 ÖV-Güteklassen	14
	2.3.3 Inventare / Schutzobjekte	15
3	Kapazitätsabschätzung	17
3.1	Bauland	17
3.2	Bestand Bevölkerung / Beschäftigte	18
3.3	Potenziale	20
4	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	21
4.1	Allgemein	21
4.2	Massgebende Änderungen	21
4.3	Weitere neue Begriffsdefinitionen	28
5	Revision WaldabstandsLinien	30
5.1	Waldabstandslinien	30
6	Auswirkungen der Planung	32
7	Verfahren	33

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage Die kommunale Nutzungsplanung gilt als bau- und planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Die kommunale Nutzungsplanung setzt sich aus verschiedenen Planungsinstrumenten zusammen:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Waldabstandslinienpläne
- Baulinienpläne
- etc.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde am 4. Januar 1995 genehmigt und das letzte Mal mit Datum vom 17. Januar 2014 revidiert.

Der Gemeinderat hat eine Erhebung des Handlungsbedarfs zur Nutzungsplanung veranlasst und sich für eine phasenweise Revision der Planungsinstrumente entschieden.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Handlungsbedarf

Überprüfung Handlungsbedarf Als Vorbereitung für den Gesamtprozess der Nutzungsplanungsrevision wurde der Handlungsbedarf erhoben. Überprüfungsschwerpunkte waren:

- Erheben Potentiale innerhalb der bestehenden Bauzonen ausgehend vom Ausbaugrad¹;
- Abklären des Handlungsbedarfs infolge übergeordneter planerischer und rechtlicher Vorgaben (Kantonale und Regionale Richtplanung, Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Anpassung Gewässerschutzgesetz, usw.);
- Überprüfung der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit in der Praxis;

¹ Gemäss Aktennotiz zu Ortsplanungsgespräch vom 13. Mai 2016, „Situation der Gemeinde aus kantonalen Sicht“

- Aufzeigen des Handlungsbedarfs-, Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde mit Empfehlung zum weiteren Vorgehen, insbesondere Gebiet «Werd»;
 - Überprüfen der div. Ergänzungspläne (Baulinienpläne, Waldabstandlinien, Kommunale Richtpläne, usw.) mit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen;
- Bericht Handlungsbedarf Die Erkenntnisse wurden im Bericht «Handlungsbedarf Revision Nutzungsplanung» zusammengefasst.
- Workshop Gemeinderat Der Gemeinderat hat sich am 20. Februar 2021 im Rahmen eines Workshops vertieft mit der Thematik der Nutzungsplanung auseinandergesetzt und die wesentlichen Inhalte des Berichts zum Handlungsbedarf besprochen.
- Die Ergebnisse des Workshops wurden in der zuständigen Projektgruppe behandelt und sind im definitiven Bericht zum Handlungsbedarf (dat. 12. April 2021) dokumentiert. Der Gemeinderat hat diesen Bericht am 20. April 2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Ortsplanungsgespräch Amt für Raumentwicklung (ARE) Im Rahmen des Ortsplanungsgesprächs vom 18. Juni 2021 konnten sich die VertreterInnen der Gemeinde und des Amtes für Raumentwicklung über die wichtigsten Anliegen, welche die kommende Revision der Nutzungsplanung umfassen soll, austauschen. Es wurden insbesondere folgende Themen besprochen:
- Entwicklung Gebiete Fahrweid und Reservezone «Werd»
 - Umgang mit den kommunalen Richtplänen
 - Umgang mit der Zentrumszone
 - Einführung Mehrwertausgleich
 - Einführung neue Baubegriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Handlungsbedarf Gestützt auf die durchgeführten Abklärungen wurden folgende hauptsächlichen Handlungsschwerpunkt erkannt, die phasenweise umgesetzt werden sollen:
- Einführung Mehrwertausgleich
 - Einführung neue Baubegriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
 - Überprüfung ÖREB Daten in Bezug auf genehmigte Pläne
 - Keine spezifische Förderung der Innentwicklung nördlich der Nationalstrasse
 - Entwicklung Gebiet Fahrweid / «Werd» in Abstimmung mit einer gemeindeübergreifenden Schulraumstrategie

- Ergänzung Waldabstandslinien
- Überprüfung Verkehrsbaulinien

1.2.2 Teilprojekte

Vorgehen Teilprojekte Mit den Erkenntnissen aus dem Handlungsbedarf wurde ein Vorgehen bestimmt, wonach die Revision in 3 Teilprojekte aufgeteilt wird. Diese sollen aufeinanderfolgend und losgelöst voneinander bearbeitet werden. Es wurden folgende Teilprojekte und Bearbeitungszeiträume bestimmt:

Teilprojekt 1 Einführung Mehrwertausgleich	Bis Sommer 2023
Teilprojekt 2 Revision BZO - Umsetzung neue Baubegriffe - Erkenntnisse aus Anwendungspraxis - Ergänzende Bestimmungen	Bis Ende 2023
Teilprojekt 3 Kommunale Richtpläne insbesondere betreffend Fahrweid / «Werd»	Bis Sommer 2024

Vorliegende Teilrevision «Teilprojekt 2» Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere die übergeordneten Vorgaben in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt und die Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden BZO umgesetzt. Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anwendung grosser Grenzabstand
- Erleichterungen hinsichtlich Parkplatzbedarf bei autoarmen Nutzungen
- Dachbegrünung
- Regelungen zu Aussen- und Mobilfunkantennen
- Ergänzung Waldabstandslinien

Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich hinsichtlich der zu gewährleistenden Planbeständigkeit weitgehend auf formelle Änderungen und solche, die basierend auf mutmasslichen, strategischen Grundsätzen nicht beeinflusst werden.

Mehrwertausgleich
«Teilprojekt 1»

Der Gemeinderat hat beschlossen, die gesetzlichen Grundlagen für das Erheben des kommunalen Mehrwertausgleichs losgelöst von den übrigen Anpassungen der Bau- und Zonenordnung einzuführen. Die Gemeindeversammlung hat am 5. Dezember 2022 zugestimmt.

Kommunale
Entwicklungsplanung
«Teilprojekt 3»

Die kommunale Richtplanung (Verkehrsplan, Siedlung und Landschaft) wird im Rahmen der laufenden Revision noch nicht überarbeitet. Eine entsprechende Revision setzt die Kenntnis über die gemeindeübergreifende Strategie im Gebiet Fahrweid/«Werd» voraus. Diese Strategie muss erst erarbeitet werden. Ebenso ist die am besten geeignete Form noch zu bestimmen (z.B. kommunale Richtpläne).

1.3 Projektorganisation

Projektgruppe Revision
Nutzungsplanung

Die Erarbeitung der Revision Nutzungsplanung erfolgt durch die Projektgruppe, die sich seitens der Gemeinde aus:

- Michael Deplazes, Gemeindepräsident,
- Peter Vogel, Gemeinderat Hochbauvorstand,
- Gregor Jurt, Gemeindeschreiber,
- Marco Kühn, Abteilungsleiter Bau- und Infrastruktur,
- Pia Bürgi, Gemeindeschreiber-Stv. und Abteilungsleiter-Stv. Bau und Infrastruktur.

seitens der Planpartner AG aus:

- Stephan Schubert (Vertreter Geschäftsleitung),
- Rolf Keller (Projektleiter),
- Marco Lee (Bearbeitung GIS).

zusammensetzt.

Bei spezifischen Themen wie Schulraumbedarfsplanung oder Erkenntnisse aus Anwendung der BZO wurden auch die Vertreter der Landis AG beigezogen:

- Susanne Vetsch, Landis AG,
- Andrea Zarotti, Landis AG.

Gemeinderat / Öffentlichkeit

Die Projektgruppe «Revision Nutzungsplanung» erarbeitete die Entwürfe der Planungsinstrumente und unterbreitete diese dem Gemeinderat zur Prüfung und Verabschiedung. Die entsprechenden Dokumente werden den zuständigen öffentlichen Stellen zur Stellungnahme (insb. kantonale Vorprüfung) sowie der Öffentlichkeit zur Mitwirkung (öffentliche Auflage) und Festsetzung (Gemeindeversammlung) unterbreitet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Übergeordnete
Rahmenbedingungen

Seit der letzten umfangreichen Revision der Nutzungsplanung haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen grundlegend geändert und haben auch an Bedeutung gewonnen (insbesondere Regionale und kantonale Richtplanung).

kantonales Raumordnungs-
konzept (ROK)

Handlungsräume	
■	Stadtlandschaft
■	urbane Wohnlandschaft
■	Landschaft unter Druck
■	Kulturlandschaft
■	Naturlandschaft

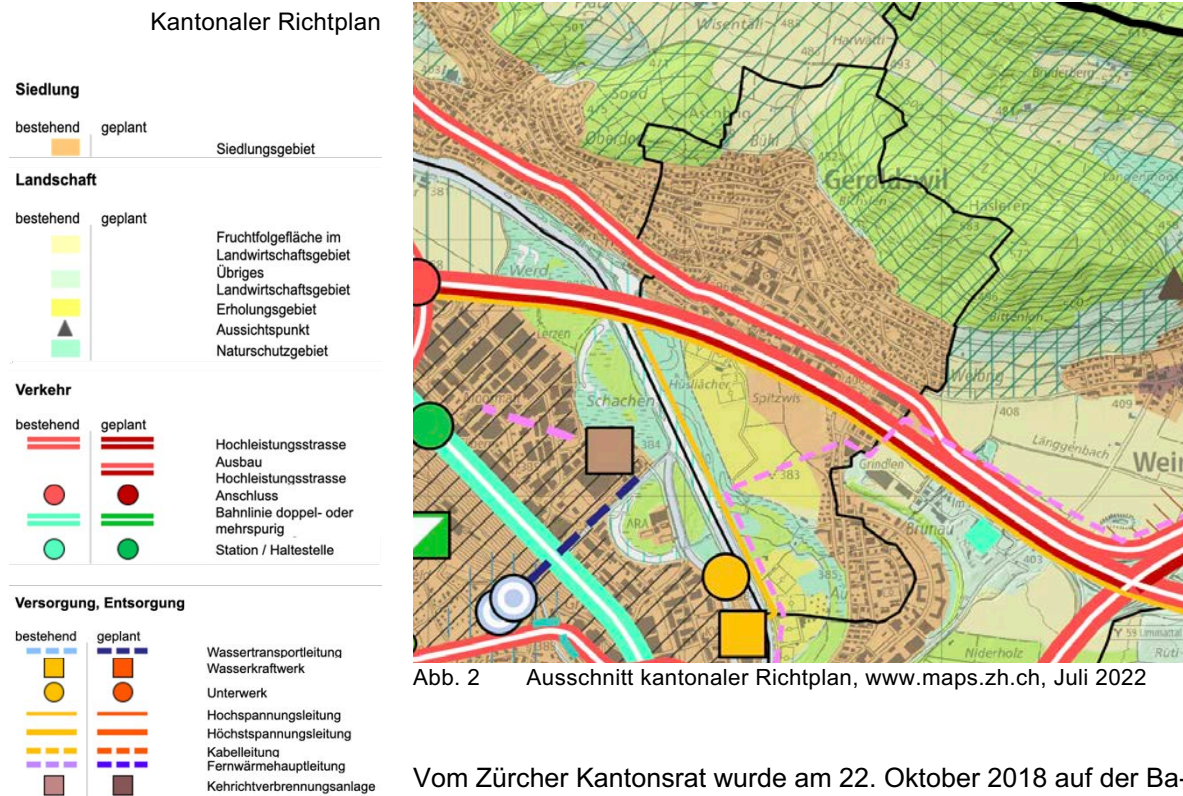


Abb. 1: Ausschnitt aus Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ordnet die Gemeinde Geroldswil dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zu. Auch künftig soll in diesem Handlungsraum die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln;
- Sozialräumliche Durchmischung fördern;
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern;
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen;
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten;
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten;
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern;

- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln.



Vom Zürcher Kantonsrat wurde am 22. Oktober 2018 auf der Basis des kantonalen Raumordnungskonzepts der neue kantonale Richtplan festgesetzt. Darin wird das Anliegen von Bund und Kanton nach einer qualitativ hochwertigen Entwicklung nach innen formuliert. Die Gemeinden werden dazu aufgerufen, die notwendigen Rahmenbedingungen für diese Entwicklung zu schaffen.

Im kantonalen Richtplan ist auch das Natur- und Landschaftsschutzobjekt der Geroldswiler Auen eingetragen.

Regionaler Richtplan Limmattal

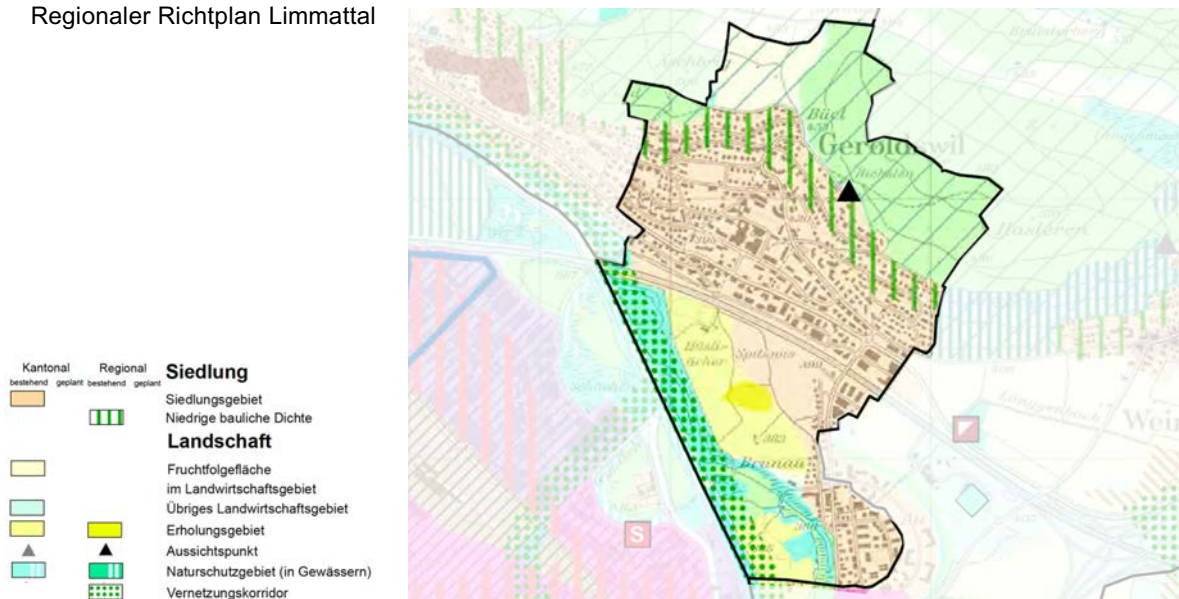


Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, 04.10.2017

Der Regionale Richtplan Limmattal vom 04.10.2017 (Festsetzung) macht konkretere Aussagen zu den einzelnen Gemeinden bzw. Gebieten. Die Anforderungen an die anzustrebende bauliche Dichte und der Nutzungsdichte (Personen/ha), die Definition von Erholungsgebieten sowie Aussichtspunkten und Landschaftselementen etc. werden darin verortet. Auf regionaler Ebene werden auch Vorgaben zu den Themen Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie zu öffentlichen Bauten behandelt und in den entsprechenden Richtplänen dokumentiert.

Aussichtspunkt Gemäss Regionalem Richtplan Limmattal ist am Waldrand «Bichslen» ein Aussichtspunkt eingetragen. Die Aussichtsplattform befindet sich auf dem dortigen Reservoir, wo auch ein Spielplatz, eine Feuerstelle und Sitzbänke vorhanden sind. Von diesem erhöhten Punkt aus ist der Blick in die Alpen und ins Limmattal gewährleistet. Die umgebenden Grundstücke sind bebaut. In der aufgrund der Hanglage tieferliegenden zweiten Bautiefe sind noch vereinzelte unbebaute Grundstücke vorhanden. Die allenfalls aus Ergänzungsbauten resultierende Reduktion des Sichtfeldes wird als untergeordnet beurteilt und rechtfertigt den Erlass von Schutzbestimmungen in der Nutzungsplanung nicht.

Sicherheitszonenplan Für die Gemeinde Geroldswil gilt der Sicherheitszonenplan des Flughafens Kloten. Am höchsten, in einer Bauzone liegenden Punkt in Geroldswil schreibt der Sicherheitszonenplan eine maximale Kote von ca. 637 m.ü.M. vor. Diese Kote kann im Rahmen

der zulässigen Regelbauweise keinesfalls erreicht werden (höchste Terrainkote ca. 480 m.ü.M).

Bevölkerungsprognose
Regionalplanung

Die Regionalplanung legt gemeindespezifische Entwicklungsziele für einen bestimmten Planungshorizont fest (2030) und setzt damit die kantonalen Vorgaben um. Diese Vorgaben werden periodisch überprüft und angepasst. Gemäss dem quantitativen Zielbild 2030 der regionalen Raumordnungskonzept aus dem Jahr 2010 soll Geroldswil im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 5 100 und 2 000 Beschäftigte aufweisen. Mit dem Regionalen Richtplan (Oktober 2017) wurde die zukünftige Bevölkerungszahl für das Jahr 2030 leicht nach oben korrigiert (5 200 Einwohner). Dies mit der Bemerkung, dass Einzonungsreserven im Gebiet «Werd» bestehen.

Ende 2021 betrug die Einwohnerzahl von Geroldswil 5 153. Gegenüber der prognostizierten Zahl von 5 200 verbleibt nur ein geringes Entwicklungspotenzial, das mit der fortschreitenden inneren Entwicklung basierend auf der heute geltenden Bau- und Zonenordnung übertroffen wird.

Der Zielwert der Anzahl Beschäftigten 2 000 ist bereits überschritten 2 238. Die Anzahl der Beschäftigten kann mit der Nutzungsplanung nur wenig beeinflusst werden, da diese Zahl stark vom effektiven Flächenverbrauch einer Nutzung abhängig ist (Vergleich Büro, Lager).

2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.2.1 Gesamtplan

Siedlungs- und Landschaftsplan

Der Gesamtplan «Siedlungs- und Landschaftsplan» genehmigt 26. September 1984 (Beschluss Nr. 3 608) bleibt für diese Teilrevision erhalten.

Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Der Gesamtplan «Verkehrsplan und Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen» genehmigt 26. September 1984 (Beschluss Nr. 3 608) bleibt für diese Teilrevision erhalten.

Im Teilprojekt 3 werden diese Gesamtpläne allenfalls aufgehoben und durch kommunale Richtpläne oder eine andere strategische Planung ersetzt. Aufgrund welcher Planungsinstrumente die künftige Siedlungsentwicklung beschrieben wird, ist noch offen.

2.2.2 Zonenplan

Zonenplan Am Zonenplan werden in dieser Teilrevision keine Änderungen vorgenommen.

Überprüfung ÖREB Daten Im Rahmen Erhebung des Handlungsbedarfs wurden auch die Daten des Katasters der öffentliche-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) überprüft. Diese stimmen praktisch mit den genehmigten analogen Plänen überein. In diesem Sinne können die Darstellungen unter www.maps.zh.ch bestätigt werden.

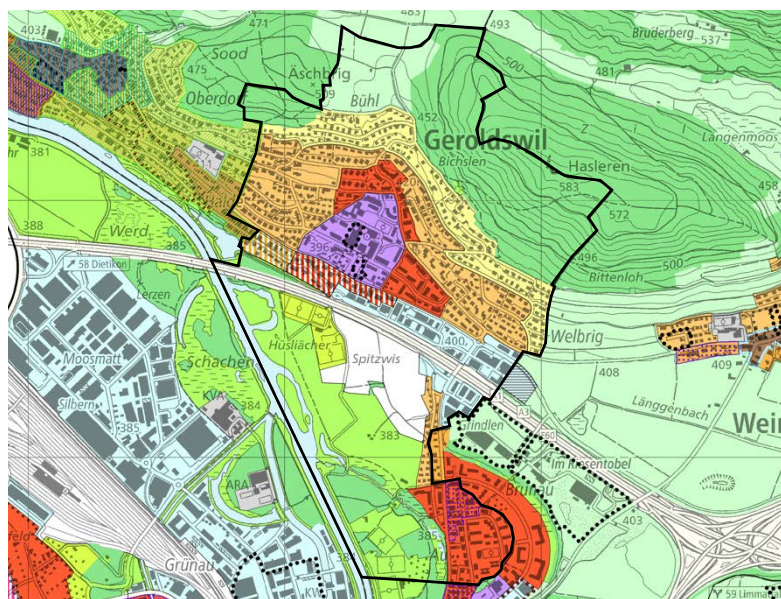


Abb. 4: Ausschnitt ÖREB-Kataster, www.maps.zh.ch, August 2022

Gewässerraum Die Gewässerraumfestlegung ist pendent.

2.3 Weitere Grundlagen

2.3.1 Umwelt

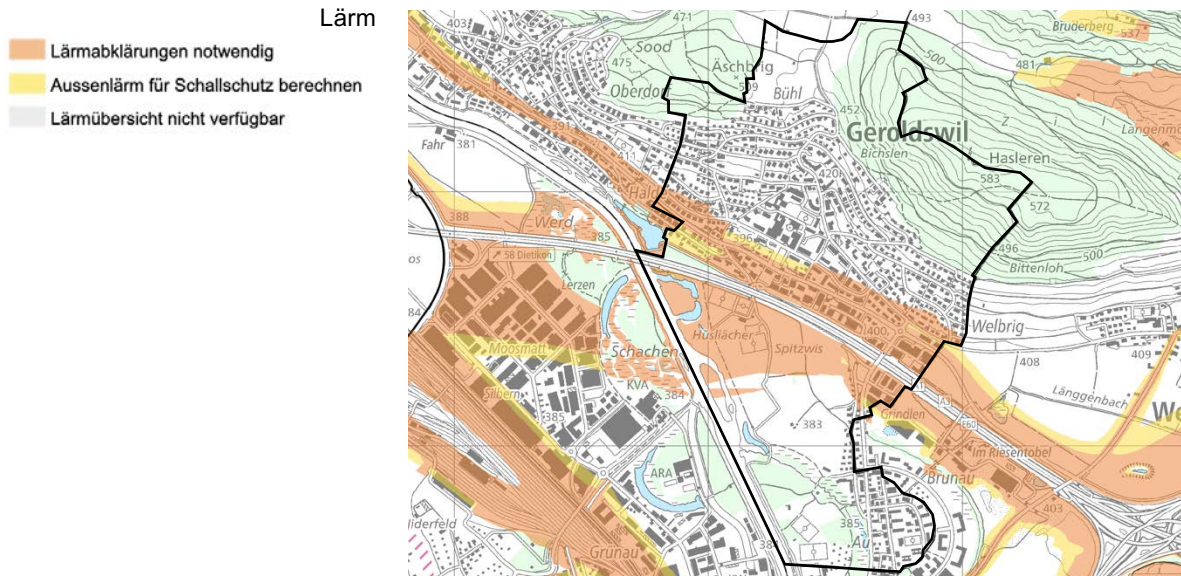


Abb. 5: Lärmübersicht für Bauvorhaben, Juli 2022

Für die Gebiete im Einflussbereich der National- und Staatsstrasse sind im Baubewilligungsverfahren Abklärungen zum Lärmschutz zu treffen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind keine weiteren Abklärungen erforderlich. Durch die vorliegende Revision werden keine zusätzlichen Personen vom Lärm betroffen.

Der Fluglärm hat auf die aktuelle Revision der Bau- und Zonenordnung keine Auswirkungen.

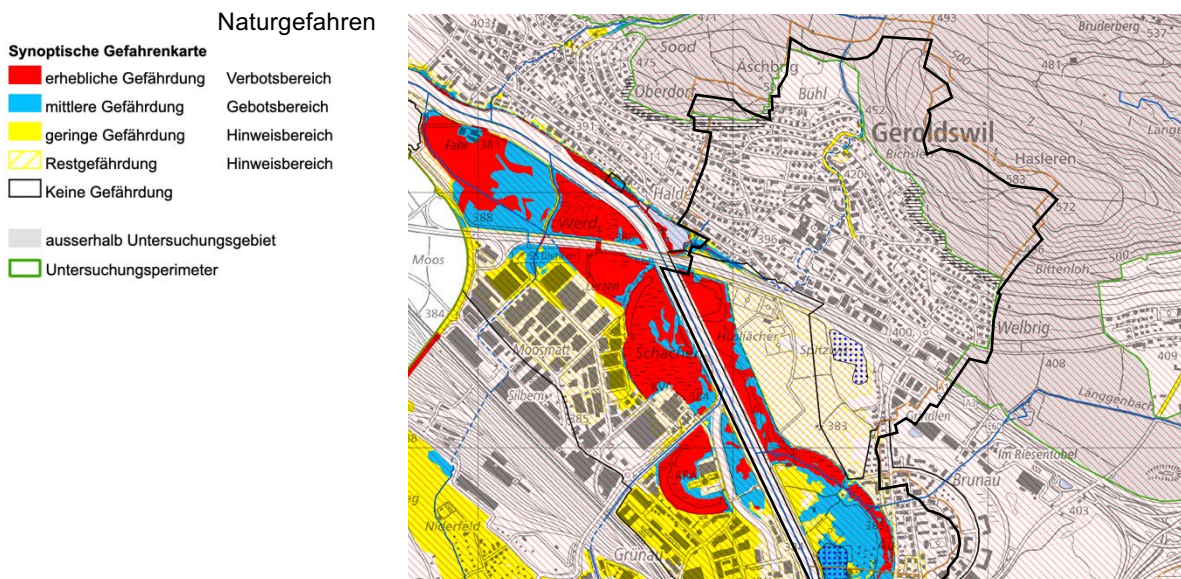


Abb. 6: Synoptische Gefahrenkarte, www.maps.zh.ch, Juli 2022

Mit der aktuellen formellen Revision der Bau- und Zonenordnung wird kein zusätzliches Schadenpotenzial geschaffen. In diesem Sinne werden keine weiteren spezifischen Abklärungen getroffen oder sind Schutzmassnahmen erforderlich.

Störfall

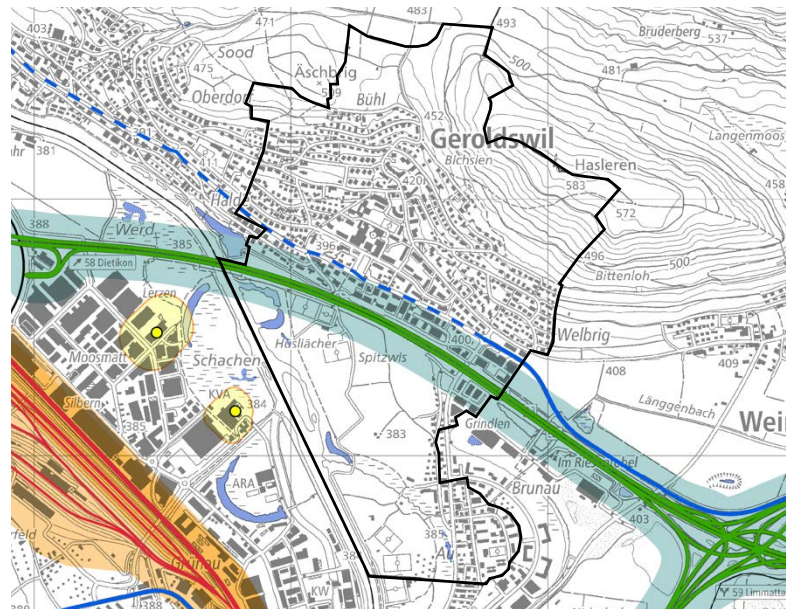


Abb. 7: Auszug Risikokataster, www.maps.zh.ch, Juli 2022

Die Störfallrisiken ausgehend von der Nationalstrasse gemäss dem Risikokataster sind bekannt. Der Risikokataster bezeichnet die Limmattalstrasse grösstenteils als «Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht». Die Kurzberichtspflicht besteht einzig für Bauten im östlichsten Teil der «Limmattalstrasse». Mit der laufenden Revision der BZO werden keine Erhöhung des Schadenspotenzials geschaffen, zusätzliche Personen gefährdet oder zusätzliche empfindliche Nutzungen im Einflussbereich ermöglicht.

2.3.2 ÖV-Güteklassen

Die aktuellen Güteklassen sind wie folgt bestimmt. Die Gebiete mit der besten ÖV Erschliessung liegen in der Güteklasse B in den Gebieten Fahrweid, Werd und entlang der Limmattalstrasse.

Legende: ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E
- F

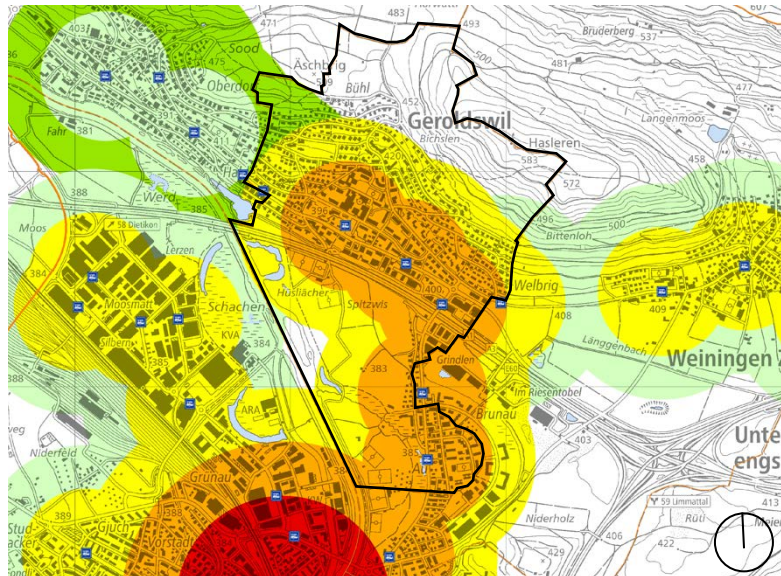


Abb. 8: Auszug ÖV Güteklassenplan, www.maps.zh.ch, Juli 2022

2.3.3 Inventare / Schutzobjekte

Überkommunale Ortsbilder

In der Gemeinde Geroldswil sind keine überkommunalen Ortsbilder vorhanden.

Archäologische Zonen /
Denkmalschutzobjekte von über-
kommunaler Bedeutung

Archäologische Zonen

▨ Archäologische Zonen

Inventar Objekte

■ Objekte kantonale Bedeutung

■ Objekte regionale Bedeutung

Inventar Umgebung

■ Umgebung kantonale Bedeutung

■ Umgebung regionale Bedeutung

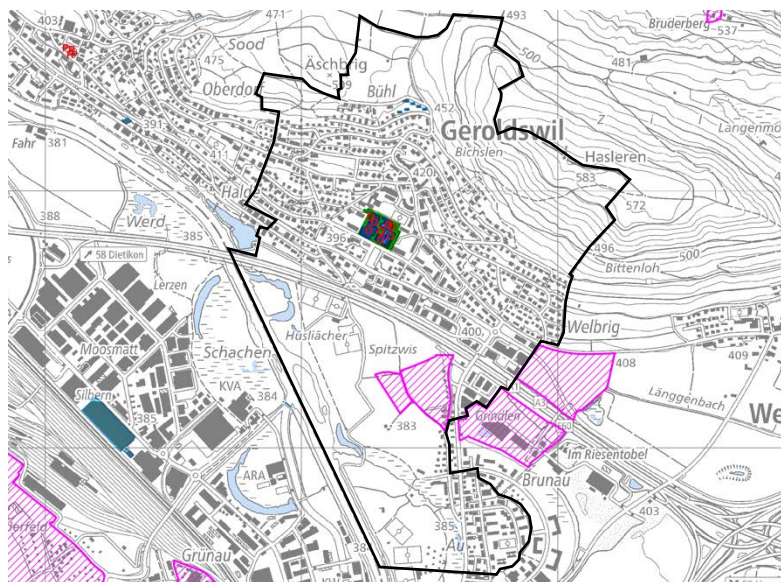


Abb. 9: Ausschnitt Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung gemäss www.maps.zh.ch, Juli 2022

Das Gemeindezentrum und dessen Umgebung sind als kantonale Inventarobjekte bezeichnet. Zudem sind die Doppelhäuser an der Waldrütistrasse Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11 und Bühlstrasse Nr.

2, 4, 6, 8 als regionale Objekte im Inventar aufgeführt. Ein Gebiet südlich der Nationalstrasse ist als archäologische Zone bezeichnet. Durch die formelle Teilrevision der BZO ergeben sich für die Inventarobjekte keine relevanten Änderungen. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Inventarobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen.

Natur- und Landschaftsinventar 1980

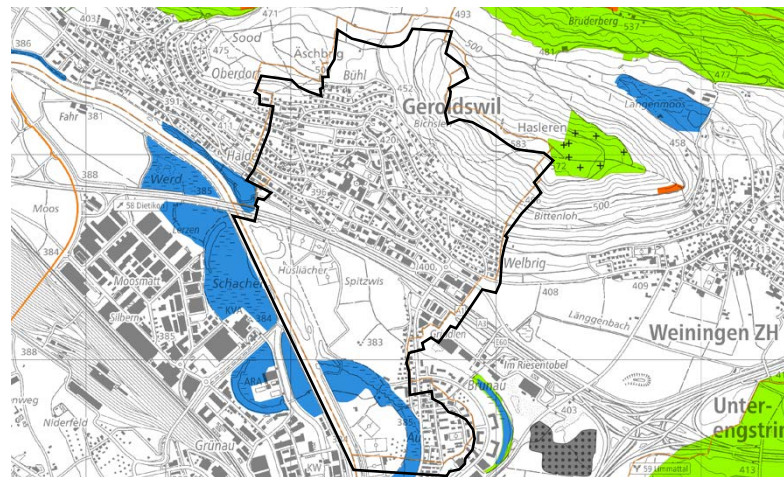


Abb. 10: Natur- und Landschaftsinventar 1980, Landschaftsschutzobjekte (grün), Feuchtbiotope (blau), www.maps.zh.ch, Juli 2022

In den Bauzonen der Gemeinde sind keine Objekte des Natur- und Landschaftsinventars 1980 vorhanden. Ausserhalb des Siedlungsgebiets ist ein Feuchtbiotop vorhanden, welches durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nicht betroffen ist.

Kommunale Objekte	Die Erarbeitung eines kommunalen Denkmalschutzinventars wurde gestartet.
Umgang mit Schutzanordnungen im Baubewilligungsverfahren	Im Baubewilligungsverfahren werden die jeweiligen Schutzverfügungen und Inventare für die Prüfung herangezogen, die erforderlichen Stellungnahmen eingeholt und allfällige Schutzanordnungen getroffen.

3 KAPAZITÄTSABSCHÄTZUNG

3.1 Bauland

Baulandreserven Seit den letzten 10 Jahren verfügt die Gemeinde Geroldswil stets über eine Baulandreserve von ca. 4 ha. Die grösste zusammenhängende Fläche (1 ha) für Wohnnutzung liegt im Gebiet «Pünten» (Kat. Nr. 1 585). Bei den übrigen Reserven handelt es sich um kleinere unbebaute Privatgrundstücke in verschiedenen Quartieren. Insgesamt resultiert ein Überbauungsgrad² von 95%, der über dem regionalen (90%) und kantonalen (92%) liegt.

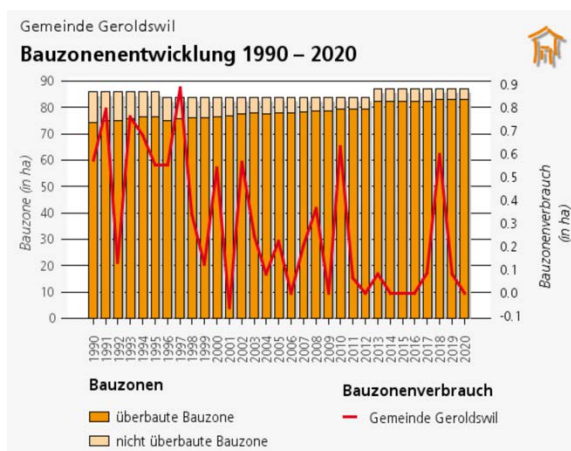


Abb. 11: Übersicht Bauzonenentwicklung, Faktenblatt Geroldswil 2022, Amt für Raumentwicklung ZH

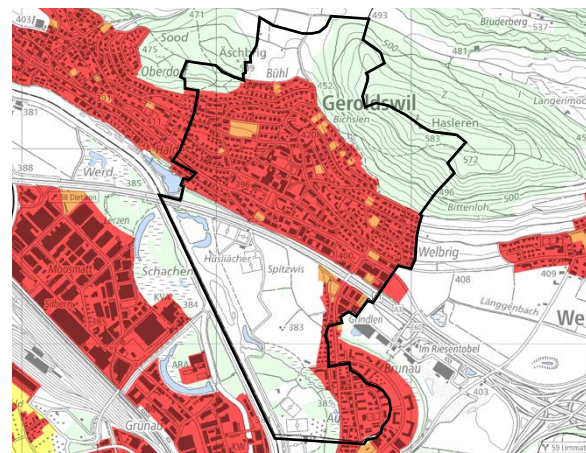


Abb. 12: Ausschnitt Baulückenplan, Überbauungs- und Erschliessungsstand, www.maps.zh.ch, August 2022

Ausbaugrad Der Ausbaugrad beschreibt die realisierte Ausnutzung gegenüber der maximal möglichen gemäss Bau- und Zonenordnung. Der Ausbaugrad der bestehenden Bauzone liegt in Geroldswil klar über dem regionalen Durchschnitt bei ca. 85% (siehe nachfolgendes Diagramm, Region Limmattal ca. 73%, Kanton Zürich ca. 69%).

² bereits bebaute Grundstücke

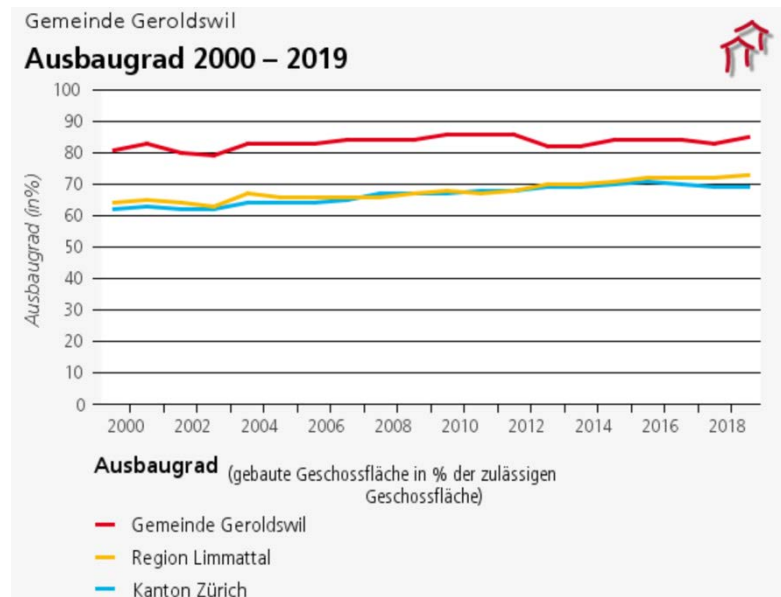


Abb. 13: Vergleich Ausbaugrad, Faktenblatt Geroldswil 2022, Amt für Raumentwicklung ZH

3.2 Bestand Bevölkerung / Beschäftigte

Entwicklung Einwohner
und Arbeitsplätze

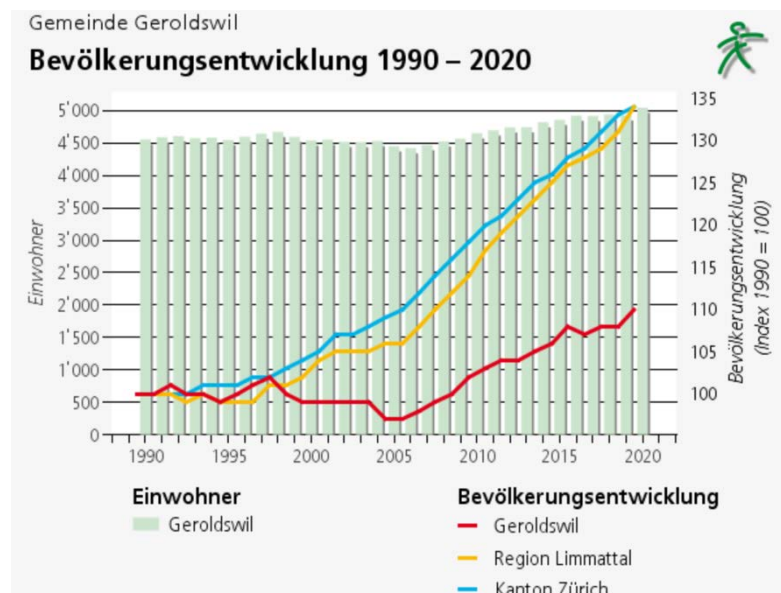


Abb. 14: Entwicklung Einwohnerzahl Geroldswil, Faktenblatt Geroldswil 2022, Amt für Raumentwicklung ZH

Gestützt auf die Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich hat sich die Bevölkerungszahl entsprechend vorheriger Tabelle entwickelt. Seit 2005 hat die Bevölkerung von ca. 4 400 Personen stetig bis zu 5 153 (12/2021) zugenommen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungszunahme von jährlich 0.76%.

Beschäftigte Die Zahl der Beschäftigten in Geroldswil seit 2014 (ca. 1 950 Beschäftigte) bis 2022 auf ca. 2 238 angestiegen.

Bestehende Nutzungsdichte Innerhalb der Zonen mit Wohnnutzung (Wohn-, Misch-, und Arbeitszonen, 87 ha) beträgt die im Durchschnitt ca. 85 Nutzungsdichte Einwohner + Beschäftigte / ha.

Nutzungsdichte

Reservezone			
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	Industriezonen
< 25	< 100	< 50	< 75
25 - 50	100 - 150	50 - 100	75 - 125
50 - 100	150 - 250	100 - 150	125 - 250
> 100	> 250	> 150	> 250

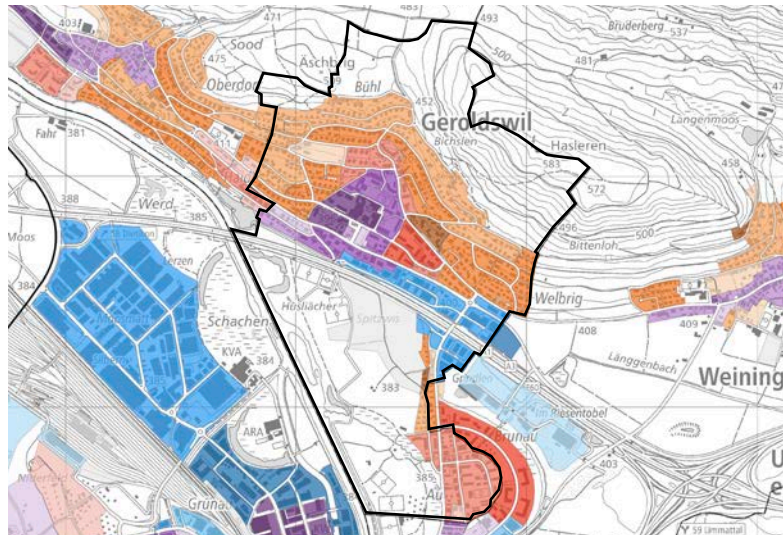


Abb. 15: Auszug Quartieranalyse (Einwohner + Beschäftigte pro ha), www.maps.zh.ch, Juli 2022

Nutzungsdichte gemäss
Regionalem Richtplan

	Sehr hohe Dichte
	Hohe Dichte
	Mittlere Dichte
	Geringe Dichte
	Sehr geringe Dichte

Sehr geringe Dichte = bis 50 EB/ha
Geringe Dichte = 50 bis 100 EB/ha
Mittlere Dichte = 100 bis 150 EB/ha

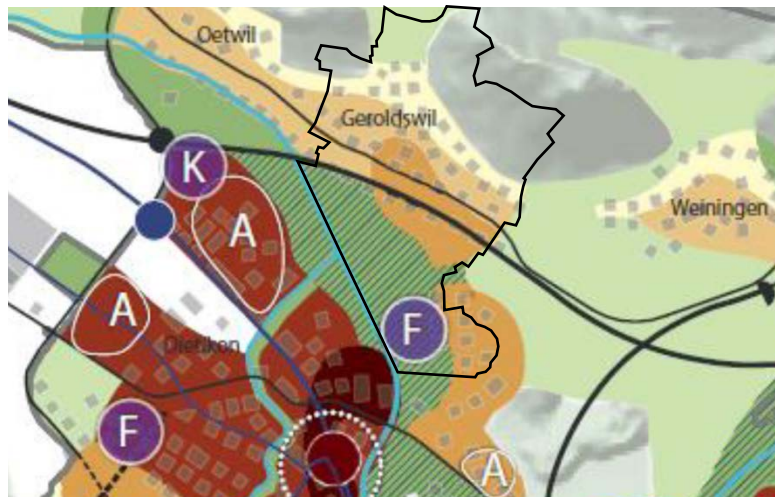


Abb. 16 Auszug Regionaler Richtplan Limmattal, Zielbild 2030, mit Stufen der Nutzungsdichte

3.3 Potenziale

- Siedlungsentwicklung nach innen Mit der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden keine Ein- oder Aufzonungen vorgenommen, resp. keine massgebenden zusätzlichen Potenziale geschaffen. Die kommende Siedlungsentwicklung wird entsprechend weiterhin auf den verbleibenden unbebauten Grundstücken und innerhalb des Baubestandes in Form von Ergänzungsbauten, Aufstockungen sowie Abbruch/Neubauten stattfinden. Dass alle entsprechenden Potenziale innert der nächsten 15 Jahre umgesetzt werden, ist unwahrscheinlich.
- Reservezonen Die Gemeinde verfügt über eine Reservezone «Werd», welche ein grosses Potenzial für verschiedene Nutzungen beinhaltet. Eine entsprechende Entwicklung wird im Rahmen dieser BZO-Revision (Teilprojekt 2) nicht berücksichtigt.
- Ausblick Potenziale Aufgrund der herrschenden regen Bautätigkeit und den vorhandenen inneren Potenzialen kann davon ausgegangen werden, dass der 2010/2017 ermittelte Prognosewert (5 200 Personen) der Regionalplanung Limmattal in den nächsten Jahren erreicht wird.
- Die vorgegebene Beschäftigtenzahl liegt bereits heute über dem regionalen Prognosewert für das Jahr 2030.
- Im Rahmen der strategischen Planung (Teilprojekt 3) gilt es die bestehenden und angestrebten Potenziale weitergehend zu untersuchen. Die entsprechenden Absichten und die Auswirkungen sind mit den übergeordneten Stellen und Planungsinstrumenten abzustimmen.

4 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

4.1 Allgemein

Keine Änderung der Systematik	Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung sowie auch die Nummerierung werden beibehalten.
Synoptische Darstellung Kurzkomentare	Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heutigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der mittleren Spalte sind die Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss neuPBG, redaktionelle Änderungen und Präzisierungen (blau) dargestellt. Weitergehende Änderungen sind rot. In der Spalte ganz rechts sind erläuternde oder weiterführende Kurzkomentare enthalten.
Redaktionelle Änderungen nach Gemeindeversammlung	Der Gemeinderat behält sich vor, nach der Gemeindeversammlung für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung redaktionelle Änderungen wie allfällige orthographische Korrekturen oder Anpassungen des Layouts vorzunehmen, sofern dies erforderlich ist.

4.2 Massgebende Änderungen

Für die Gemeinde Geroldswil sind insbesondere folgende geänderten Baubegriffe von Bedeutung.

Gebäudehöhe /
Fassadenhöhe
(Art. 3 und 6 BZO)

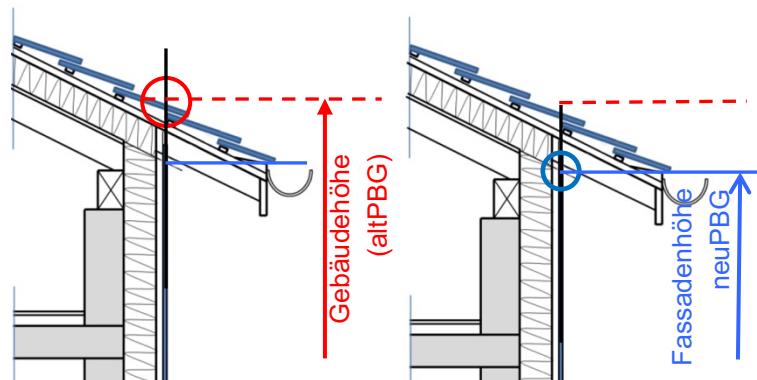


Abb. 17: Messweise Gebäudehöhe gemäss altPBG

Abb. 18: Messweise Fassadenhöhe gemäss neuPBG

Das Mass der Gebäudehöhe (Begriff gemäss § 278 altPBG) wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst. Neu gilt der Begriff «Fassadenhöhe» (§ 278 neuPBG).

- Firsthöhe / Gesamthöhe / Giebelseitige Fassadenhöhe (Art. 3, 6, 12 BZO)
- Die Bau- und Zonenordnung Geroldswil regelt in den Wohn- und Zentrumszonen eine Firsthöhe von 4 m oder 6 m. Gemäss neuPBG ist dieser Baubegriff nicht mehr vorgesehen. Vergleichbar ist aber das Mass der Gesamthöhe, welches sich aus der Summe der altrechtlichen Gebäudehöhe und der Firsthöhe ergibt. Entsprechende Gesamthöhen werden eingeführt.
- Der Begriff der «giebelseitigen» Fassadenhöhe wird nicht eingeführt.
- In der Gewerbezone sieht die rechtsgültige BZO bereits das Mass von 10.5 m für die Summe aus Gebäude- und Firsthöhe vor. Auch dieses Mass wird mit dem neuen Begriff «Gesamthöhe» überführt.
- Zentrumszonen (Art. 5 Abs. 2 BZO)
- Die Grundstücke in den Zentrumszonen sind auf der Basis der geltenden BZO und von Gestaltungsplänen vollständig bebaut. Die dichten Wohnnutzungen und vielfältigen weiteren Nutzweisen tragen zur Zentrumsbildung bei. Das baurechtliche Konstrukt wird beibehalten. Aufgrund der bestehenden Bildungseinrichtung (Schulhaus Huebwies) wird jedoch Art. 5 Abs. 2 BZO (Nutzweise) der Vollständigkeit halber ergänzt.
- Grenzabstände (Art. 6 BZO, Art. 20 BZO)
- Die geltenden Grenzabstände wurden überprüft und werden weiterhin als zielführend erachtet. Einzig in der lockersten Wohnzone W1.3 soll der heute geltende kleine Grenzabstand entsprechend der Wohnzone W1.6 auf 4 m reduziert werden.
- Es wird damit die Möglichkeit geschaffen, Gebäude situationsgerecht, abgestimmt auf die topografische Lage und die Besonnung anzuordnen. Zum Beispiel können die Flächen auf Gebäuderückseiten verringert werden und damit die zur Verfügung stehenden Aussenräume der Lage entsprechend genutzt werden. Eine dichtere Bebauung wird dadurch nicht ermöglicht.
- Gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (Art. 20 Abs. 1) gilt der grosse Grenzabstand für die am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade. In der Anwendungspraxis hat sich aufgrund der Hanglage und der Ausrichtung der Grundstücke gezeigt, dass diese starre Regelung in spezifischen Fällen nicht angemessen ist und zu ungewollten Zwängen führt. Die Regelung zum grossen Grenzabstand soll neu für entsprechende Situationen Abweichungen ermöglichen. Diese Abweichungen müssen begründet sein und bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats. Die Gründe müssen in den spezifischen, örtlichen Gegebenheiten liegen, wie z.B. der Topografie oder der lokalen Ausrichtung des Grundstücks.

Grünflächenziffer (Art. 12 BZO)	<p>Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Freiflächenziffer (§ 257 altPBG) aufgehoben und durch die Grünflächenziffer (§ 257 neuPBG) ersetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geroldswil bestimmt nur für die Gewerbezone eine Freiflächenziffer.</p> <p>Die Freiflächenziffer hat zum Ziel nutzbare und unbebaute Freiflächen für die Erholung anzubieten. Dagegen soll mit der Grünflächenziffer eine Begrünung erreicht und damit auch die ökologische und mikroklimatische Qualität der Umgebungsflächen sowie die Aufenthaltsqualität gefördert werden. Im Generellen sind weniger Flächen an die Grünflächenziffer anrechenbar als an die Freiflächenziffer. Um im Sinne der angestrebten Ziele das geeignete Mass der Grünflächenziffern zu bestimmen, wurde eine Auswertung des Bestandes durchgeführt.</p> <p>Grössere, zusammenhängende versiegelte Flächen sind nutzungsbedingt typisch in Gewerbezonnen. Beispielsweise als Rangier- und Abstellflächen. Anstelle der heutigen Freiflächenziffer von 15% wird in der Gewerbezone eine Grünflächenziffer 10% eingeführt. Aufgrund der durchgeführten Auswertungen kann diese mittels der vorhandenen begrüneten Flächen innerhalb von Grenzabständen/Randbereiche, repräsentative Gestaltung bei Gebäudeeingängen, Rabatten und begrüneten Restflächen bereits weitestgehend erreicht werden.</p>
Keine Einführung einer Grünflächenziffer in Zonen ohne Freiflächenziffer	<p>Im Sinne des phasenweisen Vorgehens beschränkt sich die Einführung der Grünflächenziffer auf die Zone, für die heute bereits eine Freiflächenziffern gilt. Auf eine Einführung der Grünflächenziffer in weiteren Zonen wird in diesem Verfahrensschritt verzichtet. Eine Umsetzung wird mit den künftigen Revisionsschritten sowie im Zusammenhang mit der laufenden Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes hinsichtlich einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung weitergehend geprüft.</p>
Arealüberbauungen (Art. 18 BZO)	<p>Der Zuschlag von 1/10 bei Arealüberbauungen soll aufgrund der Messweise des neuen Baubegriffs auch bei der «Gesamthöhe» angewendet werden können.</p>
Autoarme Nutzungen (Art. 24 Abs. 5 BZO)	<p>Mit der Revision der BZO soll es ermöglicht werden, den Minimalbedarf an Fahrzeugabstellplätzen gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO zu unterschreiten. Dies zum Beispiel aufgrund der angestrebten ökologischen Ziele. In diesem Fall sind die geplanten Massnahmen in einem Mobilitätskonzept darzulegen.</p> <p>Für den Fall, dass das Konzept nachträglich nicht mehr verfolgt werden soll, ist bereits mit dem Mobilitätskonzept glaubwürdig darzulegen, wo die zusätzlichen Fahrzeugabstellplätze umgesetzt werden können. Bei Aufgabe des Konzepts oder bei</p>

wiederholtem Abweichen ist der reguläre Bedarf an Abstellplätze umzusetzen.

Zusammenfassen von Erschliessungsflächen (Art. 24 Abs. 6 BZO)

Beim Befahren von Abstellplätzen von Besuchern und Kunden wird oftmals der Langsamverkehr tangiert (Velostreifen, Trottoirs). Dies gilt insbesondere bei grösseren Überbauungen oder gewerblichen Nutzungen. Zum Schutz des Langsamverkehrs sollen diese Ein- und Ausfahrten jeweils zusammengefasst werden. So dass Trottoirs nicht auf einer grösseren Länge überfahren werden. Entsprechende Lösungen wurden auch bereits umgesetzt.



Abb. 19 Beispiel einer grösseren Anlage mit zusammengefasster Ein- und Ausfahrt.

Begrünung Flachdächer (Art. 25 b BZO)

Hinsichtlich der Entlastung von Entwässerungsanlagen, den mikroklimatischen Verhältnissen, der Verdunstung und der Biodiversität soll ein positiver Effekt erzielt werden. Ein Beitrag dazu kann mit der Pflicht zur Begrünung von Flachdächern geleistet werden. Mit diesen Zielen wird ein zusätzlicher Artikel in die BZO aufgenommen, der bei Dachflächen von mehr als 30 m² zur Anwendung kommt. Als Referenzmass dient die Fläche einer Doppelgarage. Begehbare Terrassen sind von der Pflicht ausgenommen. Ebenso kann von der Regel abgewichen werden, wenn eine Begrünung aus technischen oder betrieblichen Gründen nicht sinnvoll ist, z.B. bei einem Wintergarten oder einer Sitzplatzüberdachung.

Abstellflächen für Fahrräder (Art. 26 Abs. 2 BZO)

Mit dem zusätzlichen Absatz wird die bestehende Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen für Fahrräder präzisiert. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² mindestens 1 Fahrradabstellplatz bereitzustellen. Diese Vorgabe entspricht hinsichtlich der Wohnnutzung der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen»³ sowie der «Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze» der Stadt Zürich. Bei anderen Nutzungen

³ Baudirektion Kanton Zürich

offene und transparente
Absturzsicherungen
(Art. 27 BZO)

soll die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze gestützt auf die jeweils aktuelle Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) erfolgen.

Gemäss § 278 neuPBG ist die Fassadenhöhe auch an transparenten oder offenen Geländern und Brüstungen (Absturzsicherungen) zu messen. Damit können altrechtlich bewilligte Bauten rechtswidrig werden. Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass bei transparenten oder offenen Geländern oder Brüstungen (Stacketen, Glasfüllungen), die weniger als 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, eine höhere Fassadenhöhe zulässig ist (Art. 27^{neu}BZO). Feste Brüstungen («Mauer») wirken gleich einer Fassade und sollen weiterhin an die Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe) angerechnet werden.



Abb. 20 Darstellung Messpunkte gemäss altPBG/neuPBG. Ohne die entsprechende Ergänzung müsste die

Dachaufbauten
(Art. 29 BZO)

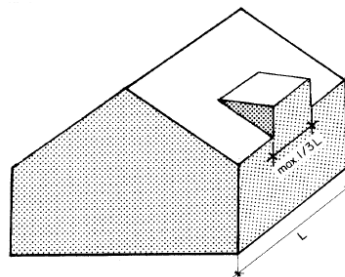


Abb. 21: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss altPBG (1/3 der Fassadenlänge)

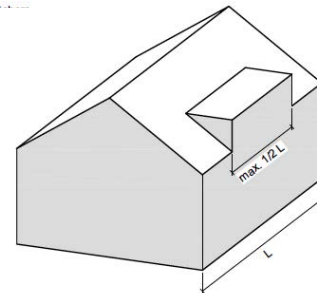


Abb. 22: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss neuPBG (1/2 der Fassadenlänge)

Gemäss § 292 neuPBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Die bisherige Regelung beschränkte die Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge (§ 292 altPBG, Art. 29 BZO). Diese Änderung soll in allen Zonen angewendet werden dürfen.



Abb. 23 Links: Dachflächen Wiesenstrasse

Abb. 24 Rechts: Dachflächen Welbrigstrasse

Nebst den Dachaufbauten sind auch Dacheinschnitte und der Umfang von Glasanteilen massgebend für die Erscheinung der Dachflächen. Im Sinne der zu erreichenden befriedigenden Gesamtwirkung (§ 238 Abs. 2 PBG) sollen für Dacheinschnitte ebenfalls Regelungen aufgestellt und in den Anteil der Dachaufbauten (Hälfte der Fassadenlänge) eingerechnet werden.

Dachflächenfenster
(Art. 29 BZO)

Die heute geltende Regelung (Art. 29 BZO) erlaubt Dachflächenfenster bis zu einer maximalen Grösse von 1.00 m² Glaslichtfläche. Das Flächenmass von Dachflächenfenstern ist nur eines von vielen Kriterien, welches die Dachgestaltung beeinflusst. Dachflächenfenster treten in Ihrer Materialisierung vergleichbar mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Erscheinung. In diesem Zusammenhang wird die Beschränkung des Flächenmasses aufgehoben. Im Rahmen von Bauprojekten wird die Gesamtwirkung beurteilt.

Maximale Dachneigung,
Fachgutachten
(Art 29 a BZO,
Art. 31c BZO)

Mit der Änderung von § 281 altPBG können die vorgegebenen Höhenmasse flexibler ausgenutzt werden, womit die Umsetzung von unterschiedlicheren Dachformen (Mansarddach, Tonnendach etc.) begünstigt wird. Diese Änderung wird grundsätzlich begrüsst. Damit Schrägdächer über dem Messpunkt der Fassadenhöhe aber als solche erkennbar bleiben, ist eine maximale Dachneigung von 80° (alter Teilung) einzuhalten. Die Erkennbarkeit eines «Daches» ist stark abhängig von dessen architektonischen Gestaltung. Sollte trotz der eingehaltenen maximalen Dachneigung ein Dach nicht als solches erkennbar sein und im Sinne eines Vollgeschosses in Erscheinung treten, behält sich die Gemeinde vor, die beabsichtigte Dachgestaltung basierend auf einer fachlichen Stellungnahme zurückweisen zu können. Diese Möglichkeit zum Einholen eines Fachgutachtens wird auch in der Bau- und Zonenordnung festgehalten. Spezifische Schrägdachformen

wie z. B. ein Tonnendach die diese vorgegebene Neigung in bestimmten Abschnitten überschreiten sollen mit dieser Regelung nicht ausgeschlossen werden.

Auch generell soll die Gemeinde zur Qualitätssicherung bei spezifischen Fragestellungen hinsichtlich der Eingliederung von Bauten z.B. in die topografische Situation oder die gebaute Umgebung externe Fachberater/Innen beiziehen können.

Stützmauer,
Sichtschutzwänden,
Einfriedungen
(Art. 31a BZO)

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ergeben sich in Geroldswil oft Situationen, an denen der gewachsene Boden an die geplanten Nutzungen angepasst wird. Gegenüber dem öffentlichen Raum wie auch zu privaten Grundstücken hin. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, dass entsprechende Terrainanpassungen ansprechend gestaltet werden. Die Gestaltungsmassnahmen können nicht abschliessend aufgeführt werden. Sie können zum Beispiel in einer Bepflanzung und/oder Strukturierung bestehen.

Bei Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 2 m ist zudem eine Terrassierung vorzunehmen, womit die Mauern weniger hoch in Erscheinung treten.

Lichtemissionen
(Art. 31b BZO)

Übermässiges künstliches Licht kann einen negativen Einfluss auf die nächtliche Landschaft, die Artenvielfalt und den Menschen haben. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden. Im Siedlungsgebiet gilt es insbesondere den Nachthimmel vor Lichtemissionen zu schützen. Eine angemessene Beleuchtung im Siedlungsraum dient desweiteren der Sicherheit sowie der Siedlungsqualität und soll auch in angemessenem Umfang umgesetzt werden dürfen.

Gestützt auf das eidgenössische Umweltschutzgesetz sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Desweiteren gelten betreffend Lichtemissionen verschiedene Normen (SN, SIA) und Empfehlungen (BAFU).

Aussen- und Mobilfunkantennen
(Art. 32 b BZO)

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung wird die Zulässigkeit von visuell als solche wahrnehmbare Aussen- und Mobilfunkanlagen geregelt. Die Regelung hat zum Ziel dass die Anlagen in Zonen mit einem möglichst geringen Wohnanteil angeordnet werden.

4.3 Weitere neue Begriffsdefinitionen

Im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Baubegriffe resp. der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) werden weitere Änderungen zur Anwendung kommen. Diese Anpassungen können von der Gemeinde nicht geändert oder spezifisch angepasst werden.

Attikageschoss

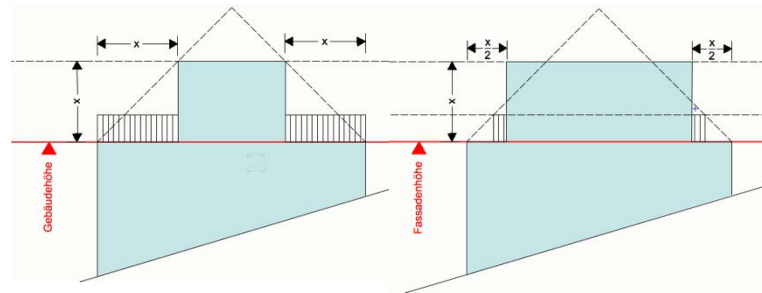


Abb. 25: Ausdehnung Attika gemäss altABV, Rückversatz Attika um ganze Höhe; Abbildung Planpartner AG

Abb. 26: Ausdehnung Attikageschoss gemäss neuPBG, Rückversatz Attika um halbe Höhe; Abbildung Planpartner AG

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe muss das Attikageschoss nur noch um die halbe Höhe des Geschosses gegenüber der Fassade zurückversetzt werden (§ 275 neuPBG). Die Regelung gemäss vorgehender Gesetzgebung erforderte die Rückversetzung um die gesamte Höhe des Geschosses. Aufgrund dieser Regelung resultiert eine verbesserte Nutzbarkeit von Attikageschossen. Zugunsten von grösseren Terrassenflächen kann der Abstand der beiden Fassaden auch vergrössert werden.

Gewachsener Boden /
massgebendes Terrain

In verschiedenen Artikeln wird der Begriff «gewachsener Boden» genannt. Dieser wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe auf «massgebendes Terrain» angepasst. Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden.⁴

Besondere Gebäude /
Klein- und Anbauten

Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden gemäss altPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet. Gemäss § 2 a neuABV (allgemeine Bauverordnung) wird der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m². Der Begriff gemäss altPBG wurde ersetzt.

⁴ Der Begriff des massgebenden Terrains wird allenfalls durch die laufende «Justierung» PBG neu definiert. Die entsprechende Gesetzesänderung ist jedoch noch pendent.

Anrechenbare
Grundstücksfläche,
Baumassenziffern



Abb. 27: massgebliche Grundfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019



Abb. 28: anrechenbare Grundstücksfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird das Ausgangsmass für die Nutzungsberechnung auf kantonaler Ebene angepasst. Die Flächen im Waldabstand und von Gewässern können neu für die Berechnung der Ausnützung einbezogen werden. Die Anlagen der Feinerschliessung dagegen nicht mehr. Die Änderung kommt erst mit massgeblichen Baugesuchen (z.B. Neu- oder Ergänzungsbauten) zur Anwendung. Bestehende Gebäude haben Bestandesgarantie. Die heute geltenden Baumassenziffern werden beibehalten.

Weitere Änderungen der
Baubegriffe

Desweiteren werden verschiedene Begriffe auf kantonaler Ebene neu definiert. Auszugsweise sind nachfolgend einzelne dieser Begriffe aufgeführt.

altPBG/altABV	neuPBG/neuABV
Einzelne Gebäudevorsprünge, Drittel der Fassadenlänge (§ 260 altPBG)	Vorspringende Gebäudeteile, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge (§ 6neuABV)
Kniestock max. 0,9 m resp. 1,3 m (§ 275 altPBG)	Kniestock max. 1,5 m (§ 275 neuPBG)
Wintergärten sind bis zu 10% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c altABV)	Wintergärten sind bis zu 20% er der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c neuABV)

5 REVISION WALDABSTANDSLINIEN

5.1 Waldabstandslinien

Waldabstandslinienpläne Einzelne Waldflächen sind zwar mit Waldgrenzen gesichert, verfügen aber über keine zugehörigen Waldabstandslinien. Wo keine Waldabstandslinie festgelegt ist, gilt ein Abstand von 30 m gegenüber der Waldgrenze (§ 66 PBG). Ausgehend von dieser Betrachtung ist an verschiedenen Stellen die Bebaubarkeit von Baugrundstücken deutlich eingeschränkt. Zudem sind aufgrund altrechtlicher Bewilligungen Bauten innerhalb dieses Waldabstands vorhanden. Im Rahmen der laufenden Teilrevision der BZO werden an den massgebenden Stellen die Waldabstandslinien bestimmt.⁵

Bei einzelnen Situationen sind die zukünftigen Waldabstandslinien auf Festlegungen mit vergleichbarer Wirkung abzustimmen (Verkehrsbaulinien, Gewässerabstandslinien).

Bei der Festlegung der Waldabstandslinien sind insbesondere folgende Themen zu berücksichtigen.

- Schutz des Waldes
- Schutz der angrenzenden Liegenschaften
- Wohnhygiene / Besonnung
- Planungssicherheit für künftige Projekte
- Rechtssicherheit für bestehende Gebäude

Waldabstandslinie Buebenau



Abb. 29 Neue Waldabstandslinie Buebenau

Entlang dem öffentlichen Gewässer «Stettengraben» gilt heute eine Baulinie, welche künftig durch eine Gewässerraumlinie

⁵ Der Entwurf der neuen Waldabstandslinien wurde unter Einbezug des zuständigen Kreisforstmeisters erarbeitet.

ersetzt wird. Aufgrund des im Süden liegenden Waldes wird ein Regelmass von 20 m als vertretbar erachtet. Bestehende Gebäude, die dieses Mass unterschreiten, werden von der neuen Waldabstandslinie umfahren.

Waldabstandslinie
Giessacherstrasse /
Fahrweidstrasse



Abb. 30 Neue Waldabstandslinien im Gebiet Fahrweid

Entlang der Fahrweidstrasse wird eine Waldabstandslinie als zweckmässig erachtet, die der geltenden Verkehrsbaulinie folgt. Dies unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der Strasse.

Im Bereich der Liegenschaften an der Giessackerstrasse würden verschiedene Grundstücke mit einer Abstandslinie von 30 m faktisch unbebaubar. Der Wald liegt südwestlich der Liegenschaften. Es wird ein Waldabstand von 15 m als zweckmässig erachtet. Die bestehenden Gebäude, die näher am Wald liegen, können mit der Waldabstandslinie umfahren werden.

Waldabstandslinie
Schulhaus Fahrweid

Aufgrund der vorliegenden Situation wird eine Abstandslinie von 15 m als zweckmässig erachtet. Dies auch in Anlehnung an die Waldabstandslinie beim naheliegende Quartierzentrum Fahrweid (Gemeinde Weiningen). Das bestehende Gebäude (Lengenbachstrasse 26) kann mit den Waldabstandslinien umfahren werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Allgemein / Verfahren Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird abgestützt auf das übergeordnete Recht ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt. Kommende Bearbeitungsphasen werden durch diese vorgezogene Revision auch inhaltlich entlastet.
- Kapazität Durch die Änderungen hinsichtlich der Dachaufbauten (§ 292 PBG), Attikadefinition, Dachgestaltung, Kniestockhöhe können die gegebenen Grundmasse effizienter genutzt werden. Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität werden diese Änderungen aber als untergeordnet beurteilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne unterstützt. Die Änderung betreffend der Anordnung des kleinen Grenzabstandes in der W1.3 lässt eine verbesserte Nutzung der Freiräume zu.
- Siedlungsqualität Zur Erhöhung der Siedlungsqualität soll in spezifischen Fragestellungen Fachpersonen beigezogen werden können. Dies insbesondere hinsichtlich der liberalisierten Regelungen zur Dachgestaltung. Ebenso werden gestalterische Anforderungen an Stützmauern eingeführt.
- Umweltaspekte Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen in den Gewerbebezonen begünstigt. Mit dem Zulassen von Mobilitätskonzepten kann die Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen reduziert und die Umweltbelastung durch den Verkehr reduziert werden. Ebenso tragen die neuen Bestimmungen gegen Lichtverschmutzung und Dachbegrünung zum Schutz der Umwelt bei.
- Mehrwertausgleich Die Einführung der neuen Baubegriffe sowie die weiteren Inhalte der vorliegenden Revision bewirken keinen Mehrwert im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes.

7 VERFAHREN

Öffentliche Auflage
Anhörung

Der Gemeinderat Geroldswil hat an der Sitzung vom 10. Juli 2023 die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 14. Juli 2023 bis zum 12. September 2023 im Gemeindehaus öffentlich aufgelegt und digital, auf der Website der Gemeinde, publiziert. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 14. Juli 2023.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein. Davon beinhalten 2 (Nachbargemeinden und Planungsregion ZPL) keine Einwendungen. In einem Schreiben von einer Privatperson wurde festgestellt, dass die Gesamthöhen der Zonen W2.6 und WG2.0 in Art. 6 BZO nicht den Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV entsprechen. Die Gesamthöhen wurden in der Bau- und Zonenordnung entsprechend korrigiert und betragen in der W2.6 16.0 m und WG2.0 11.5 m.

Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 (KS ARE 23-0555) zu den Revisionsunterlagen Stellung genommen. Demnach entspricht das Planungsvorhaben den übergeordneten planerischen Vorgaben und wird als rechtmässig, zweckmässig, angemessen und somit als genehmigungsfähig eingestuft.

Die Stellungnahme wurde ausgewertet, und es wurden ergänzende Auskünfte eingeholt. Ausgehend von dieser Stellungnahme wurden verschiedene untergeordnete Anpassungen an der BZO vorgenommen. Diese betreffen folgende Themen:

- Ergänzung Fassadenhöhe in Erholungs- und Gewerbezo-
nen (Art. 12, Art. 15a Abs. 2 BZO)
- Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen
(Art. 18 BZO)
- Anpassung der Anforderung an die Gestaltung von Stütz-
mauern und Sichtschutzwänden
(Art. 31 a Abs. 1 BZO)
- Anpassung der Anforderungen hinsichtlich der Reduktion
von Lichtemissionen
(Art. 31b BZO)

- Der beabsichtigte Abstand von Mauern zum öffentlichen Grund wurde gelöscht.

Im Schreiben des ARE wird empfohlen, die heute geltende Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze dahingehend anzupassen, dass sich abgestimmt auf die ÖV-Gütekategorie deutlich tiefere zulässige Parkplatzzahlen ergeben. Die in diesem Zusammenhang zitierten Grundlagen haben keine rechtsverbindliche Wirkung und werden politisch sehr kontrovers diskutiert. So dass die Weiterbearbeitung des Entwurfs aus dem Jahr 2018 sistiert wurde. Es liegt derzeit keine konsensfähige rechtliche Grundlage vor.

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden nur untergeordnete Kapazitäten für Bewohner oder Beschäftigte geschaffen. Entsprechend löst die BZO-Revision auch keine verstärkte Bautätigkeit aus, die das Verkehrsaufkommen massgeblich beeinflusst.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass bei einer Reduktion der zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze auf privatem Grund ein erhöhter Druck auf die Abstellflächen in den Quartierstrassen entstehen würde. Die Siedlungsqualität und die Verkehrssicherheit würden durch das Parkieren auf der Strasse reduziert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde aber nicht massgebend gemindert.

Der Empfehlung wird nicht nachgekommen.

Gemeindeversammlung Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Waldabstandlinien wird im Dezember 2023 der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 24.10.2025
Öffentlich einsehbar bis: 24.10.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000003102

Publizierende Stelle
Gemeinde Geroldswil, Huebwiesenstrasse 34, 8954 Geroldswil

Teilrevision Bau- und Zonenordnung sowie Revision Waldabstandslinien, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Geroldswil

Angaben zum Inhalt:

Die Gemeindeversammlung Geroldswil setzte mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie Revision Waldabstandslinien fest.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung Nr. KS-0210/25 vom 20. August 2025 unter Vorbehalt von Dispositiv II (Art. 31a BZO) die Teilrevision teilweise nicht genehmigt.

Die Rev. BZO wurde entsprechend überarbeitet und öffentlich bekannt gemacht und die Verfügung der Baudirektion, der Gemeinderatsbeschluss sowie die genehmigte Planung aufgelegt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 13. Oktober 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Integration zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie Revision der Waldabstandslinien tritt per 1. November 2025 in Kraft.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-0210/25

Beschluss-/Verfügungsdatum: 20.08.2025

Kontaktstelle:

Gemeinde Geroldswil
Huebwiesenstrasse 34
8954 Geroldswil