

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2024

Bauordnung – Synoptische Darstellung

10.11.2025

Rot: Angepasste Vorschriften gegenüber heute rechtsgültiger Bauordnung

Inhaltsübersicht

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)		S.	Teilrevidierte BZO 2024		S.	Erläuterungen
1	Zonenplan	6	1	Zonenplan	6	
Art. 1	Zonen und Empfindlichkeitsstufen	6	Art. 1	Zonen und Empfindlichkeitsstufen	6	
Art. 2	Massgebende Pläne	7	Art. 2	Massgebende Pläne	7	
Art. 3	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	9	Art. 3	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	9	
Art. 4	Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	10	Art. 4	Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	10	
Art. 5	Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	11	Art. 5	Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	11	
Art. 6	Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht	13	Art. 6	Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht	13	
Art. 7	Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser	14	Art. 7	Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser	14	
2	Bauzonen	15	2	Bauzonen	15	
2.1	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	15	2.1	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	15	
Art. 8	Grundmasse	15	Art. 8	Grundmasse	15	
Art. 9	Nutzweise	17	Art. 9	Nutzweise	17	
Art. 10	Bauweise	17	Art. 10	Bauweise	17	
2.2	Gewerbe- und Industriezonen	18	2.2	Gewerbe- und Industriezonen	18	
Art. 11	Grundmasse	18	Art. 11	Grundmasse	18	
Art. 12	Bauweise	19	Art. 12	Bauweise	19	
Art. 13	Nutzweise	19	Art. 13	Nutzweise	19	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)		S.	Teilrevidierte BZO 2024		S.	Erläuterungen
Art. 14	Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	20	Art. 14	Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	20	
2.3	Zentrumszonen	20	2.3	Zentrumszonen	20	
Art. 15	Grundmasse	20	Art. 15	Grundmasse	20	
Art. 16	Bauweise	21	Art. 16	Bauweise	21	
Art. 17	Nutzweise	21	Art. 17	Nutzweise	21	
Art. 18	Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon	22	Art. 18	Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon	22	
2.4	Kernzonen	22	2.4	Kernzonen	22	
Art. 19	Grundsätze und Abweichungen	22	Art. 19	Grundsätze und Abweichungen	22	
Art. 20	Kernzonenpläne	23	Art. 20	Kernzonenpläne	23	
Art. 21	Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	24	Art. 21	Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	24	
Art. 22	Massvorschriften für Neubauten	25	Art. 22	Massvorschriften für Neubauten	25	
Art. 23	Nutzweise	25	Art. 23	Nutzweise	25	
Art. 24	Bauweise und Stellung der Bauten	26	Art. 24	Bauweise und Stellung der Bauten	26	
Art. 25	Dächer	26	Art. 25	Dächer	26	
Art. 26	Reklamen	27	Art. 26	Reklamen	27	
Art. 27	Abbrüche/Renovationen	27	Art. 27	Abbrüche/Renovationen	27	
2.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28	2.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung
Art. 28	Massvorschriften	28	Art. 28	Massvorschriften	28	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)		S.	Teilrevidierte BZO 2024		S.	Erläuterungen
2.7	Erholungszone	28	2.6	Erholungszone	28	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung
Art. 29	Massvorschriften	28	Art. 29	Massvorschriften	28	
Art. 30	Nutzweise	29	Art. 30	Nutzweise	29	
Art. 31	Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE	29	Art. 31	Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE	29	
3	Besondere Institute	30	3	Besondere Institute	30	
3.1	Arealüberbauungen	30	3.1	Arealüberbauungen	30	
Art. 32	Zulässigkeit Arealfläche	30	Art. 32	Zulässigkeit Arealfläche	30	
Art. 33	Bauvorschriften	30	Art. 33	Bauvorschriften	30	
3.2	Terrassenhäuser	32	3.2	Terrassenhäuser	32	
Art. 34	Zulässigkeit und Bauvorschriften	32	Art. 34	Zulässigkeit und Bauvorschriften	32	
3.3	Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen mit Industrieerleichterung	32	3.3	Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen mit Industrieerleichterung	32	
Art. 35	Geltungsbereich	32	Art. 35	Geltungsbereich	32	
Art. 36	Grundmasse	32	Art. 36	Grundmasse	32	
Art. 37	Grenz- und Gebäudeabstände	33	Art. 37	Grenz- und Gebäudeabstände	33	
Art. 38	Nutzweise	33	Art. 38	Nutzweise	33	
Art. 39	Voraussetzungen	33	Art. 39	Voraussetzungen	33	
4	Ergänzende Bauvorschriften	34	4	Ergänzende Bauvorschriften	34	Übernahme harmonisierte Baubegriffe.
Art. 40	Messweise der Grundabstände	34	Art. 40	Messweise der Grenzabstände	34	
Art. 41	Besondere Gebäude	34	Art. 41	Klein- und Anbauten	34	
Art. 42	Abstände von unterirdischen Bauten	35	Art. 42	Abstände von unterirdischen Bauten	35	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)		S.	Teilrevidierte BZO 2024		S.	Erläuterungen
Art. 43	Dachaufbauten	35	Art. 43	Dachaufbauten	35	Übernahme harmonisierter Baubegriff.
Art. 44	Dachgestaltung	36	Art. 44	Dachgestaltung	36	
Art. 45	Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	37	Art. 45	Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	37	
Art. 46	Freilegung von Geschossen	38	Art. 46	Freilegung von Geschossen	38	
Art. 47	Spiel- und Ruheflächen	38	Art. 47	Spiel- und Ruheflächen	38	
Art. 48	Beratendes Fachgremium	39	Art. 48	Beratendes Fachgremium	39	
Art. 49	Naturgefahren	39	Art. 49	Naturgefahren	39	
Art. 49a	Mehrwertausgleich	39	Art. 49a	Mehrwertausgleich	39	
			Art. 49b	Lichtemissionen	40	
5	Schlussbestimmungen	40	5	Schlussbestimmungen	40	
Art. 50	Inkrafttreten	40	Art. 50	Inkrafttreten	40	
Anhang		41	Anhang		41	
	Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht			Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht		

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen																																																																																																																								
<p>1 Zonenplan</p> <p>Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonen:</th> <th>Abkürzung:</th> <th>ES:</th> <th>Farbe im Zonenplan:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3A</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr> <tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3 B</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr> <tr><td>• Wohnzone</td><td>W1.6</td><td>II</td><td>gelb</td></tr> <tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.4</td><td>II</td><td>orange</td></tr> <tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG2.4</td><td>III</td><td>gelb/violett</td></tr> <tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.8</td><td>II</td><td>dunkelrot</td></tr> <tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG2.9</td><td>III</td><td>orange/violett</td></tr> <tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3.3</td><td>III</td><td>dunkelrot/violett</td></tr> <tr><td>• Zentrumszone A</td><td>ZA</td><td>III</td><td>rosa (A)</td></tr> <tr><td>• Zentrumszone B</td><td>ZB</td><td>III</td><td>hellviolett (B)</td></tr> <tr><td>• Kernzone A</td><td>KA</td><td>III</td><td>dunkelbraun (A)</td></tr> <tr><td>• Kernzone B</td><td>KB</td><td>III</td><td>mittelbraun (B)</td></tr> <tr><td>• Kernzone C</td><td>KC</td><td>III</td><td>hellbraun (C)</td></tr> <tr><td>• Gewerbezone</td><td>G</td><td>III</td><td>violett</td></tr> </tbody> </table>	Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan:	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb	• Wohnzone	W1.6	II	gelb	• Wohnzone	W2.4	II	orange	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett	• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	orange/violett	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett	• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)	• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)	• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)	• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)	• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)	• Gewerbezone	G	III	violett	<p>1 Zonenplan</p> <p>Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen</p> <p>Das Stadtgebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonen:</th> <th>Abkürzung:</th> <th>ES:</th> <th>Farbe im Zonenplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3A</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr> <tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3 B</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr> <tr><td>• Wohnzone</td><td>W1.6</td><td>II</td><td>gelb</td></tr> <tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.4</td><td>II</td><td>orange</td></tr> <tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG2.4</td><td>III</td><td>gelb/violett</td></tr> <tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.8</td><td>II</td><td>dunkelrot</td></tr> <tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG2.9</td><td>III</td><td>orange/violett</td></tr> <tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</td><td>WG3.3</td><td>III</td><td>dunkelrot/violett</td></tr> <tr><td>• Zentrumszone A</td><td>ZA</td><td>III</td><td>rosa (A)</td></tr> <tr><td>• Zentrumszone B</td><td>ZB</td><td>III</td><td>hellviolett (B)</td></tr> <tr><td>• Kernzone A</td><td>KA</td><td>III</td><td>dunkelbraun (A)</td></tr> <tr><td>• Kernzone B</td><td>KB</td><td>III</td><td>mittelbraun (B)</td></tr> <tr><td>• Kernzone C</td><td>KC</td><td>III</td><td>hellbraun (C)</td></tr> <tr><td>• Gewerbezone</td><td>G</td><td>III</td><td>violett</td></tr> </tbody> </table>	Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb	• Wohnzone	W1.6	II	gelb	• Wohnzone	W2.4	II	orange	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett	• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	orange/violett	• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett	• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)	• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)	• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)	• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)	• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)	• Gewerbezone	G	III	violett	<p>Redaktionelle Bereinigung.</p>
Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan:																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W1.6	II	gelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.4	II	orange																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	orange/violett																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett																																																																																																																							
• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)																																																																																																																							
• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)																																																																																																																							
• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)																																																																																																																							
• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)																																																																																																																							
• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)																																																																																																																							
• Gewerbezone	G	III	violett																																																																																																																							
Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W1.6	II	gelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.4	II	orange																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	orange/violett																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett																																																																																																																							
• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)																																																																																																																							
• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)																																																																																																																							
• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)																																																																																																																							
• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)																																																																																																																							
• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)																																																																																																																							
• Gewerbezone	G	III	violett																																																																																																																							

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> • Industriezone A IA IV hellblau (A) • Industriezone B IB IV mittelblau (B) • Industriezone C IC IV dunkelblau (C) • Zone für öffentliche Bauten OeB * grau • Erholungszone A (Familiengärten) EA * dunkelgrün (A) • Erholungszone B (Spielplätze) EB * dunkelgrün (B) • Erholungszone C (Parkanlagen) EC * dunkelgrün (C) • Erholungszone D (Reitsportanlagen) ED * dunkelgrün (D) • Erholungszone E (Sportanlagen) EE * dunkelgrün (E) • Freihaltezone F - hellgrün • Reservezone R - weiss 	<ul style="list-style-type: none"> • Industriezone A IA IV hellblau (A) • Industriezone B IB IV mittelblau (B) • Industriezone C IC IV dunkelblau (C) • Zone für öffentliche Bauten OeB * grau • Erholungszone A (Familiengärten) EA * dunkelgrün (A) • Erholungszone B (Spielplätze) EB * dunkelgrün (B) • Erholungszone C (Parkanlagen) EC * dunkelgrün (C) • Erholungszone D (Reitsportanlagen) ED * dunkelgrün (D) • Erholungszone E (Sportanlagen) EE * dunkelgrün (E) • Freihaltezone F - hellgrün • Reservezone R - weiss 	
<p>*ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan</p>	<p>*ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan</p>	
<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p>	<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. 2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000: <ul style="list-style-type: none"> • Kernzonenplan Nr. 1 Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen • Kernzonenplan Nr. 2 Robenhäusen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. 2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000: <ul style="list-style-type: none"> • Kernzonenplan Nr. 1 Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen • Kernzonenplan Nr. 2 Robenhäusen 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> • Kernzonenplan Nr. 3 Kempten • Kernzonenplan Nr. 4 Müli / Oberkempten • Kernzonenplan Nr. 5 Ettenhausen • Kernzonenplan Nr. 6 Robank <p>3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldabstandslinienplan Nr. 1 Rappenholz • Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 2 Unterer Chämtnerbach • Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 3 Walenbach – Sporrweggli – Leisihalden – Oberkempten • Waldabstandslinienplan Nr. 4 Waldegg – Rigiblick • Waldabstandslinienplan Nr. 5 Schöneich • Waldabstandslinienplan Nr. 6 Morgenhölzli • Waldabstandslinienplan Nr. 7 Am Sandweg 	<ul style="list-style-type: none"> • Kernzonenplan Nr. 3 Kempten • Kernzonenplan Nr. 4 Müli / Oberkempten • Kernzonenplan Nr. 5 Ettenhausen • Kernzonenplan Nr. 6 Robank <p>3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldabstandslinienplan Nr. 1 Rappenholz • Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 2 Unterer Chämtnerbach • Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 3 Walenbach – Sporrweggli – Leisihalden – Oberkempten • Waldabstandslinienplan Nr. 4 Waldegg – Rigiblick • Waldabstandslinienplan Nr. 5 Schöneich • Waldabstandslinienplan Nr. 6 Morgenhölzli • Waldabstandslinienplan Nr. 7 Am Sandweg 	<p>Gestützt auf die IVHB wird neu in § 262 PBG klargestellt, dass für sämtliche Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich die Vorschriften des Forstpolizeirechts gelten, nicht nur wie bisher für unterirdische Bauten und Anlagen. Die in den Ergänzungsplänen definierten Waldabstandslinien werden durch die neue Regelung im PBG nicht in Frage gestellt, weshalb keine Anpassung erforderlich ist.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> • Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8 Wildbach – Aabach • Waldabstandslinienplan Nr. 9 Wildbach – Greblen • Gewässerabstandslinienplan Nr. 10 Wildbach – Chratz • Gewässerabstandslinienplan Nr. 11 Wildbach – Meierwiesen <p>4. Die gemäss Absatz 1 bis 3 rechtsgültigen Pläne liegen in der Abteilung Bau und Planung auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>5. Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8 Wildbach – Aabach • Waldabstandslinienplan Nr. 9 Wildbach – Greblen • Gewässerabstandslinienplan Nr. 10 Wildbach – Chratz • Gewässerabstandslinienplan Nr. 11 Wildbach – Meierwiesen <p>4. Die gemäss Absatz 1 bis 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Stadt Wetzikon auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>5. Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).</p>	<p>Redaktionelle Korrektur.</p>
<p>Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. 2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden. 3. Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen. 	<p>Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die im Zonenplan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. 2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden. 3. Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen. 	<p>Redaktionelle Präzisierung</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <p>1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lage und Grösse der Bauten und Anlagen b) Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenanlagen c) Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz d) Umgebungsgestaltung e) städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen f) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser <p>2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden.</p> <p>3. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.</p>	<p>Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <p>1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lage und Grösse der Bauten und Anlagen b) Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenanlagen c) Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz d) Umgebungsgestaltung e) städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen f) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser <p>2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden.</p> <p>3. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.</p>	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>4. Bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <p>1. Im Gebiet Stadthaus müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.</p> <p>2. Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>3. Im Gebiet Punkthäuser/Sternhäuser ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu-, Um- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.</p> <p>4. Im Gebiet Schlossbach haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen und einen städtebaulich verträglichen Übergang zum historischen Kern Walfershausen zu gewährleisten.</p> <p>5. Im Gebiet Trompete haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödipark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>4. Bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <p>1. Im Gebiet Stadthaus müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.</p> <p>2. Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>3. Im Gebiet Punkthäuser/Sternhäuser ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu-, Um- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.</p> <p>4. Im Gebiet Schlossbach haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen und einen städtebaulich verträglichen Übergang zum historischen Kern Walfershausen zu gewährleisten.</p> <p>5. Im Gebiet Trompete haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödipark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>6. Im Gebiet Bahnhof – Mitte ist eine zentrumsbildende Bebauung in einer hohen baulichen Dichte und mit attraktiven Platzräumen zu gewährleisten, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt. Fusswegverbindungen sind auf die sehr hohe Passantenfrequenz abzustimmen.</p> <p>7. In den Gebieten Bahnhof – West und Bahnhof – Ost sind zentrumsbildende Bebauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p> <p>8. Im Gebiet Bahnhof – Süd müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Der Gewerbeanteil hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgänger Verbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.</p> <p>9. Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.</p> <p>10. Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p>	<p>6. Im Gebiet Bahnhof – Mitte ist eine zentrumsbildende Bebauung in einer hohen baulichen Dichte und mit attraktiven Platzräumen zu gewährleisten, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt. Fusswegverbindungen sind auf die sehr hohe Passantenfrequenz abzustimmen.</p> <p>7. In den Gebieten Bahnhof – West und Bahnhof – Ost sind zentrumsbildende Bebauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p> <p>8. Im Gebiet Bahnhof – Süd müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Der Gewerbeanteil hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgänger Verbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.</p> <p>9. Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.</p> <p>10. Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p>	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für das Gebiet Heidacher ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft. 2. Auf dem Areal Zentrum Kirchgasse ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen Ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt. 3. Für die Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt. 4. Für das Gebiet Mattacker ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt. 5. Für das Gebiet Römerfeld ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die Umgebungsgestaltung hat landschaftstypische Elemente wie grosskronige Einzelbäume und lockere Baumgruppen aufzuweisen und die Bauten parkähnlich zu umfliessen. 6. Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt. 	<p>Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für das Gebiet Heidacher ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft. 2. Auf dem Areal Zentrum Kirchgasse ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen Ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt. 3. Für die Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt. 4. Für das Gebiet Mattacker ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt. 5. Für das Gebiet Römerfeld ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die Umgebungsgestaltung hat landschaftstypische Elemente wie grosskronige Einzelbäume und lockere Baumgruppen aufzuweisen und die Bauten parkähnlich zu umfliessen. 6. Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt. 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. 2. Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. 3. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden. 4. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen: <ol style="list-style-type: none"> a) Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität. b) Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG. c) In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. d) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser. 	<p>Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. 2. Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. 3. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die giebelseitige Fassadenhöhe darf jedoch nicht erhöht werden. 4. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen: <ol style="list-style-type: none"> a) Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität. b) Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG. c) In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. d) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser. 	<p>Anpassung an neue Baubegriffe: Der obere Referenzpunkt bezieht sich neu auf den höchsten Punkt der "Dachkonstruktion", d.h. Isolation, Dachhaut und technisch bedingte Dachaufbauten fallen ausser Betracht, vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.</p> <p>Anpassung an neue Baubegriffe (s.o.), vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)									Teilrevidierte BZO 2024									Erläuterungen
2 Bauzonen 2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 8 Grundmasse 1. Es gelten folgende Vorschriften									2 Bauzonen 2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 8 Grundmasse 1. Es gelten folgende Vorschriften									
Bestimmungen / Zone	W1.3A	W1.3B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3	Bestimmungen / Zone	W1.3A	W1.3B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3	
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ / m ²)	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3	Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ / m ²)	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. (m ³ / m ²)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	Baumassenziffer für Klein- und Anbauten max. (m ³ / m ²)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	
Bonus für überhohe Erdgeschosse (m ³ / m ²), lichte Höhe min. 4.0 m ¹)	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2	Bonus für überhohe Erdgeschosse (m ³ / m ²), lichte Höhe min. 4.0 m ¹)	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2	
Gebäudehöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7	Taufseitige Fassadenhöhe max. (m)	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7	
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0										

Ersatz "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten". Bezüglich der Änderungen aufgrund der neuen Messweise vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.4.

Ersatz "Gebäudehöhe" durch "Taufseitige Fassadenhöhe".

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)									Teilrevidierte BZO 2024									Erläuterungen
Gesamthöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7	Giebelseitige Fassadenhöhe ²⁾ max. (m)	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7	Ersatz "Gesamthöhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe".
	- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0	Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	
Gebäuelänge max. (m) ²⁾	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0	Gebäuelänge max. (m) ³⁾	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0	
Grundabstand klein min. (m)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	Grenzabstand klein min. (m)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	Ersatz "Grundabstand" durch "Grenzabstand"
Grundabstand gross min. (m)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	Grenzabstand gross min. (m)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	
¹⁾ Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen ²⁾ Gebäuelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 10 Abs. 2 BZO 2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar. 3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grundabstand einzuhalten. 4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 2.0 m überragen.									¹⁾ Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen ²⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen ³⁾ Gebäuelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 10 Abs. 2 BZO 2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach- bzw. Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar. 3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren giebelseitige Fassadenhöhe 5.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grenzabstand einzuhalten. 4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Fassadenhöhe um max. 2.0 m überragen.									Ergänzung "Attikageschoss", Ersatz "Gebäudehöhe" durch Fassadenhöhen. Ersatz "grösste Höhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe". Ersatz "Grundabstand" durch Grenzabstand. Präzisierung bzgl. Aufbauten. Ersatz "Gesamt" durch "Fassadenhöhe".

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 9 Nutzweise</p> <p>1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet.</p> <p>2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.</p> <p>Art. 10 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 8 um höchstens 10.0 m überschreiten.</p>	<p>Art. 9 Nutzweise</p> <p>1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte der zulässigen Baumassenziffer für Hauptbauten gestattet.</p> <p>2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.</p> <p>Art. 10 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 8 um höchstens 10.0 m überschreiten.</p>	<p>Gemäss § 258 PBG (alt) galt bei der Baumassenziffer der oberirdisch umbaute Raum als anrechenbar. Zur Präzisierung wird hier neu auf die Baumassenziffer Bezug genommen. Bzgl. Änderungen der Berechnung der BMZ vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.4.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)					Teilrevidierte BZO 2024					Erläuterungen
2.2 Gewerbe- und Industriezonen					2.2 Gewerbe- und Industriezonen					Ersatz "Gebäudehöhe" durch "Traufseitige Fassadenhöhe". Ersatz "Gesamthöhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe". Zusammenfassung Masse von Flachdachbauten ohne Dach-/Attikageschoss. Ersatz "Grundabstand" durch "Grenzabstand". Bezüglich der Änderungen aufgrund der neuen Messweise vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.
Art. 11 Grundmasse					Art. 11 Grundmasse					
In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:					In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:					
Bestimmungen / Zone	Gewerbezone	Industriezone			Bestimmungen / Zone	Gewerbezone	Industriezone			
	G	IA	IB	IC		G	IA	IB	IC	
Baumassenziffer max. (m ³ / m ²)	4.0	8.0	5.0	5.0	Baumassenziffer max. (m ³ / m ²)	4.0	8.0	5.0	5.0	
Gebäudehöhe max. (m)										
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	12.0	20.0	14.0	9.0	Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	12.0	20.0	14.0	9.0	
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5						
Gesamthöhe max. (m)										
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.0	25.0	19.0	14.0	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) ⁴⁾	17.0	25.0	19.0	14.0	
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5	Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	13.5	22.0	15.5	10.5	
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 ³⁾			Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0 ⁵⁾			
³⁾ Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.					⁴⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen. ⁵⁾ Grenzabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.					

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 12 Bauweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig. 2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt. <p>Art. 13 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind mässig und stark störende Betriebe zulässig. 2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Hotels sind nur in der Gewerbezone zulässig. 3. Für verkehrsintensive Einrichtungen, Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen gilt: <ol style="list-style-type: none"> a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig. b) Verkaufsflächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinneren. c) Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt. 4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig. 	<p>Art. 12 Bauweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig. 2. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. <p>Art. 13 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind mässig und stark störende Betriebe zulässig. 2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Hotels sind nur in der Gewerbezone zulässig. 3. Für verkehrsintensive Einrichtungen, Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen gilt: <ol style="list-style-type: none"> a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig. b) Verkaufsflächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinneren. c) Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt. 4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig. 	<p>Ersatz Begriff "Gesamtlänge" durch "Gebäuelänge". Keine Änderung der Messweise.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)			Teilrevidierte BZO 2024			Erläuterungen
<p>Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen</p> <p>Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens 8.0 m.</p> <p>2.3 Zentrumszonen</p> <p>Art. 15 Grundmasse</p> <p>1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:</p>			<p>Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen</p> <p>Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens 8.0 m.</p> <p>2.3 Zentrumszonen</p> <p>Art. 15 Grundmasse</p> <p>1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:</p>			
Bestimmungen / Zone	ZA	ZB	Bestimmungen / Zone	ZA	ZB	
Baumassenziffer max. (m ³ / m ²)		3.5	Baumassenziffer max. (m ³ / m ²)		3.5	Ersatz "Gebäudehöhe" durch "Traufseitige Fassadenhöhe".
Gebäudehöhe max. (m)						
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.5	13.5	Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	17.5	13.5	Ersatz "Gesamthöhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe".
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5				
Gesamthöhe max. (m)						Zusammenfassung Masse von Flachdachbauten ohne Dach-/Attikageschoss.
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	24.5	20.5	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) ⁶⁾	24.5	20.5	
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5	Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	21.5	17.5	Bezüglich der Änderungen aufgrund der neuen Messweise vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0	Allseitiger Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	
			<p>⁶⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.</p>			

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.</p> <p>Art. 16 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 18 Abs. 4 zulässig.</p> <p>2. Es ist ein Strassenabstand von 6.0 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.0 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.</p> <p>Art. 17 Nutzweise</p> <p>1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.0 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.</p> <p>3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen</p>	<p>2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar.</p> <p>Art. 16 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 18 Abs. 4 zulässig.</p> <p>2. Es ist ein Strassenabstand von 6.0 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.0 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.</p> <p>Art. 17 Nutzweise</p> <p>1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.0 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.</p> <p>3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen</p>	<p>Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch Fassadenhöhen. Präzisierung, dass Dach- und Attikageschosse gemeint sind.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.</p> <p>Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen zu erstellen. Innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als 9.0 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. <p>2.4 Kernzonen</p> <p>Art. 19 Grundsätze und Abweichungen</p> <ol style="list-style-type: none"> Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter 	<p>Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.</p> <p>Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die traufseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 9.0 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe traufseitige Fassadenhöhe. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung. <p>2.4 Kernzonen</p> <p>Art. 19 Grundsätze und Abweichungen</p> <ol style="list-style-type: none"> Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter 	<p>Redaktionelle Korrektur</p> <p>Anpassung Baubegriffe "Gebäudehöhe" und "Traufhöhe" durch "traufseitige Fassadenhöhen"</p> <p>Redaktionelle Korrektur</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen) b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien) c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung) d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien) e) Materialien und Farbe f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung) g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage) <p>2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. Dies gilt auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO handelt.</p> <p>Art. 20 Kernzonenpläne</p> <p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen; • im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume. 	<p>gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen) b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien) c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung) d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Durchbrüche, Materialien) e) Materialien und Farbe f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung) g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage) <p>2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. Dies gilt auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO handelt.</p> <p>Art. 20 Kernzonenpläne</p> <p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen; • im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume. 	<p>Redaktionelle Präzisierung</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die im Kernzonenplan mit Braun und Gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. 2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird. 3. Bei den im Kernzonenplan mit Braun bezeichneten Gebäuden sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit Gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird. 4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden. 5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. 	<p>Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die im Kernzonenplan mit Braun und Gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. 2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird. 3. Bei den im Kernzonenplan mit Braun bezeichneten Gebäuden sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit Gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird. 4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden. 5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)				Teilrevidierte BZO 2024				Erläuterungen
Art. 22 Massvorschriften für Neubauten				Art. 22 Massvorschriften für Neubauten				Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch Fassadenhöhen.
1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:				1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:				
Bestimmungen / Zone	Kernzone			Bestimmungen / Zone	Kernzone			
	KA	KB	KC		KA	KB	KC	
Gebäudehöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5	Taufseitige Fassadenhöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5	
Gesamthöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5	
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ / m ²)	-	3.5	1.6	Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ / m ²)	-	3.5	1.6	
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m ³ / m ²)	-	0.3	0.2	Baumassenziffer für Klein- und Anbauten max. (m ³ / m ²)	-	0.3	0.2	
Gebäuelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0	Gebäuelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0	
Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	5.0	Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	5.0	
2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.				2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar.				Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch Fassadenhöhen.
Art. 23 Nutzweise				Art. 23 Nutzweise				
1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.				1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.				
2. In Erdgeschossteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen, sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.				2. In Erdgeschossteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen, sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.				

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten und Anlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> Die geschlossene Überbauung ist zulässig. Es ist ein Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Einzelne besondere Gebäude dürfen in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie sich unauffällig ins Ortsbild einordnen. 	<p>Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten und Anlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> Die geschlossene Überbauung ist zulässig. Es ist ein Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie sich unauffällig ins Ortsbild einordnen. 	<p>Bisherige Regelung bleibt zulässig gemäss § 265 PBG</p> <p>Anpassung Begriff "besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten"</p>
<p>Art. 25 Dächer</p> <ol style="list-style-type: none"> Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig. Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten im Sinne des PBG sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen. 	<p>Art. 25 Dächer</p> <ol style="list-style-type: none"> Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig. Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten im Sinne des PBG sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen. 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>4. Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p>5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 26 Reklamen</p> <p>Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 27 Abbrüche / Renovationen</p> <p>1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.</p> <p>2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.</p> <p>3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 19.</p>	<p>4. Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p>5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 26 Reklamen</p> <p>Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 27 Abbrüche / Renovationen</p> <p>1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.</p> <p>2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.</p> <p>3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 19 BZO.</p>	<p>Redaktionelle Präzisierung.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)						Teilrevidierte BZO 2024						Erläuterungen
<p>2.6 Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 28 Massvorschriften</p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p> <p>2.7 Erholungszone</p> <p>Art. 29 Massvorschriften</p> <p>1. Es gelten folgende Massvorschriften</p>						<p>2.5 Zone für öffentliche Bauten</p> <p>Art. 28 Massvorschriften</p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.</p> <p>2.6 Erholungszone</p> <p>Art. 29 Massvorschriften</p> <p>1. Es gelten folgende Massvorschriften:</p>						<p>Redaktionelle Anpassung Nummerierung</p> <p>Redaktionelle Anpassung Nummerierung</p>
Bestimmungen / Zone		Erholungszone				Bestimmungen / Zone		Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE		EA	EB	EC	ED	EE	
Gebäudehöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*	4.0	Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*	4.0	Anpassung Baubegriff
Grundfläche max. (m ²)	15.0	-	-	*	-	Grundfläche max. (m ²)	15.0	-	-	*	-	
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7	Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7	
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*	-	Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*	-	
* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli.						* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli.						
2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone.						2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grenzabstände jener Zone.						Ersatz "Grundabstand" durch "Grenzabstand"

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 30 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig. 2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig. 3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig. 4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig. 5. In der Erholungszone EE sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Sportanlagen dienen, zulässig. <p>Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE</p> <p>In der Erholungszone EE (Gebiet Meierwiesen) sind folgende spezifische Anforderungen zu erfüllen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen, b) Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone), c) Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan. 	<p>Art. 30 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig. 2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig. 3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig. 4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig. 5. In der Erholungszone EE sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Sportanlagen dienen, zulässig. <p>Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE</p> <p>In der Erholungszone EE (Gebiet Meierwiesen) sind folgende spezifische Anforderungen zu erfüllen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen, b) Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone), c) Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan. 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>3. Besondere Institute</p> <p>3.1 Arealüberbauungen</p> <p>Art. 32 Zulässigkeit, Arealfläche</p> <p>1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.</p> <p>2. Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 3'000 m² • in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 6'000 m² <p>Art. 33 Bauvorschriften</p> <p>1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden. b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. c) Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen. 	<p>3. Besondere Institute</p> <p>3.1 Arealüberbauungen</p> <p>Art. 32 Zulässigkeit, Arealfläche</p> <p>1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.</p> <p>2. Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 3'000 m² • in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 6'000 m² <p>Art. 33 Bauvorschriften</p> <p>1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden. b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. c) Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen. 	<p>Gemäss § 11 Abs. 1 EnerG ist der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ohne fossile Brennstoffe zu sichern. Die Vorschrift geht weniger weit als das Energiegesetz. Um die Logik der heutigen BZO nicht zu ändern, wird die Vorschrift jedoch beibehalten, in dem Wissen, dass ohnehin alle Neubauten lit. a) einhalten. Gemäss § 11 Abs. 1 EnerG ist der</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden, b) der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt <p>3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.</p> <p>4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor. b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO. <p>5. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.</p> <p>6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.</p> <p>7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.</p>	<p>2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden, b) der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt <p>3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.</p> <p>4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Fassadenhöhen wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor. b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die traufseitige Fassadenhöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO. <p>5. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.</p> <p>6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.</p> <p>7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Grenzabstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.</p>	<p>Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ohne fossile Brennstoffe zu sichern. Die Vorschrift geht weniger weit als das Energiegesetz. Um die Logik der heutigen BZO nicht zu ändern, wird die Vorschrift jedoch beibehalten, in dem Wissen, dass ohnehin alle Neubauten lit. a) einhalten.</p> <p>Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch "Fassadenhöhen"</p> <p>Ersatz "Gesamtlänge" durch "Gebäudelänge"</p> <p>Präzisierung "Abstände" durch "Grenzabstände"</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>3.2 Terrassenhäuser</p> <p>Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften</p> <p>1. An Hanglagen der Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B, W1.6, W2.4, WG2.9, W2.8 und WG3.3 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten, b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen, c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschosstufen maximal 14.0 m beträgt, d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind. 	<p>3.2 Terrassenhäuser</p> <p>Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften</p> <p>1. An Hanglagen der Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B, W1.6, W2.4, WG2.9, W2.8 und WG3.3 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Bauten eine traufseitige Fassadenhöhe von 7.5 m nicht überschreiten, b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem massgebenden Terrain liegen, c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschosstufen maximal 14.0 m beträgt, d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind. 	<p>Ersatz "Gebäudehöhe" durch "traufseitige Fassadenhöhe"</p> <p>Ersatz "gewachsenes Terrain" durch "massgebendes Terrain"</p>
<p>3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen</p> <p>Art. 35 Geltungsbereich</p> <p>Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.</p> <p>Art. 36 Grundmasse</p> <p>Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.</p>	<p>3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen</p> <p>Art. 35 Geltungsbereich</p> <p>Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.</p> <p>Art. 36 Grundmasse</p> <p>Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.</p>	<p>Redaktionelle Korrektur</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.</p> <p>Art. 38 Nutzweise</p> <p>Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung betragen.</p> <p>Art. 39 Voraussetzungen</p> <p>1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) Massgebende Grundfläche min. 4'000 m² d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG 	<p>Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.</p> <p>Art. 38 Nutzweise</p> <p>Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung betragen.</p> <p>Art. 39 Voraussetzungen</p> <p>1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) Anrechenbare Grundstücksfläche min. 4'000 m² d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG 	<p>Ersatz "massgebende Grundfläche" durch "anrechenbare Grundstücksfläche"</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung der Exekutive und der Genehmigung der zuständigen kantonalen Instanzen.</p> <p>3. Innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw. des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 40 Messweise der Grundabstände</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Art. 41 Besondere Gebäude</p> <p>Für besondere Gebäude gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.</p>	<p>2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung der Exekutive und der Genehmigung der zuständigen kantonalen Instanzen.</p> <p>3. Innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw. des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 40 Messweise der Grenzabstände</p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Art. 41 Klein- und Anbauten</p> <p>Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.</p>	<p>Ersatz "Grundabstände" durch "Grenzabstände"</p> <p>Ersatz "besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten". Regelungskompetenz gemäss § 265 PBG bleibt in der Kompetenz der Gemeinde.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 44 Dachgestaltung</p> <p>Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.</p> <p>Art. 45 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p> <p>Art. 46 Freilegung von Geschossen</p> <p>1. Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.2 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Geländegestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei steilen Hanglagen • wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird 	<p>Art. 44 Dachgestaltung</p> <p>Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.</p> <p>Art. 45 Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.</p> <p>Art. 46 Freilegung von Geschossen</p> <p>1. Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das massgebende Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.2 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Geländegestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei steilen Hanglagen • wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird 	<p>Anpassung Baubegriff, Regelungskompetenz gemäss § 279 Abs. 2 PBG wird weiterhin genutzt.</p> <p>Anpassung Begriff "gewachsenes Terrain" durch "massgebendes Terrain".</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>2. Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p> <p>3. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.</p> <p>Art. 47 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.</p> <p>Art. 48 Beratendes Fachgremium</p> <p>Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beziehen.</p>	<p>2. Abgrabungen des massgebenden Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Bis auf das massgebende Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile sind an den Gebäudeumfang anzurechnen.</p> <p>3. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.</p> <p>Art. 47 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.</p> <p>Art. 48 Beratendes Fachgremium</p> <p>Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beziehen.</p>	<p>Anpassung Begriff "gewachsenes Terrain" durch "massgebendes Terrain". "Gebäudeumfang" in PBG nicht definiert, deswegen Präzisierung in Bezug auf vorspringende Gebäudeteile.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Art. 49 Naturgefahren</p> <p>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.</p> <p>Art. 49a Mehrwertausgleich</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². 3. Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. 4. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet. 	<p>Art. 49 Naturgefahren</p> <p>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.</p> <p>Art. 49a Mehrwertausgleich</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. 2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m². 3. Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. 4. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet. 	<p>Redaktionelle Korrektur.</p>

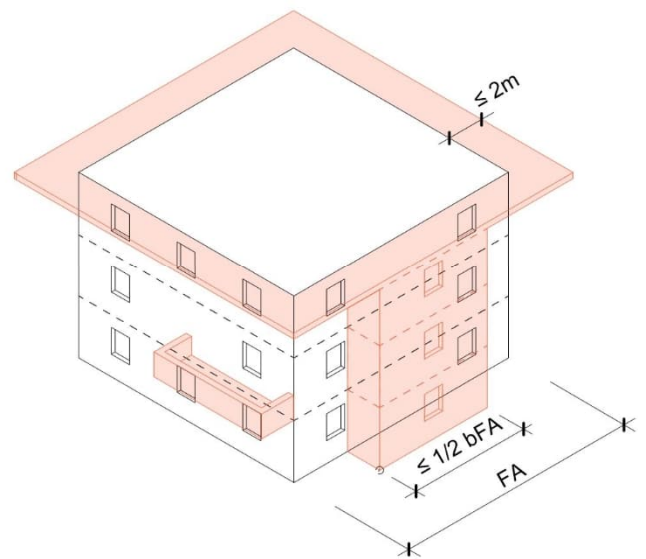
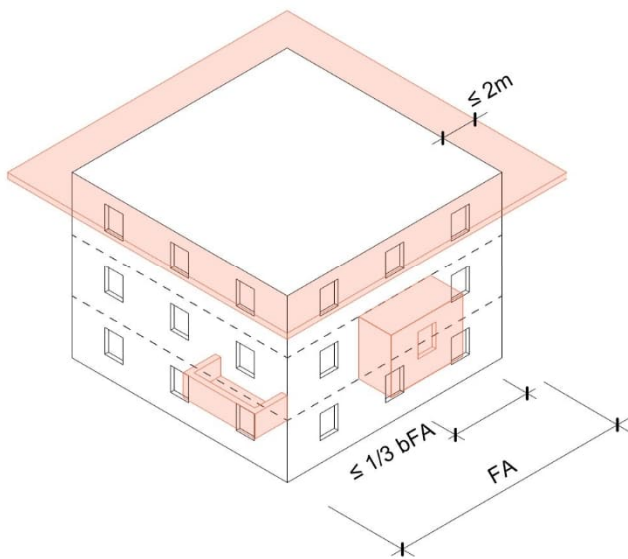
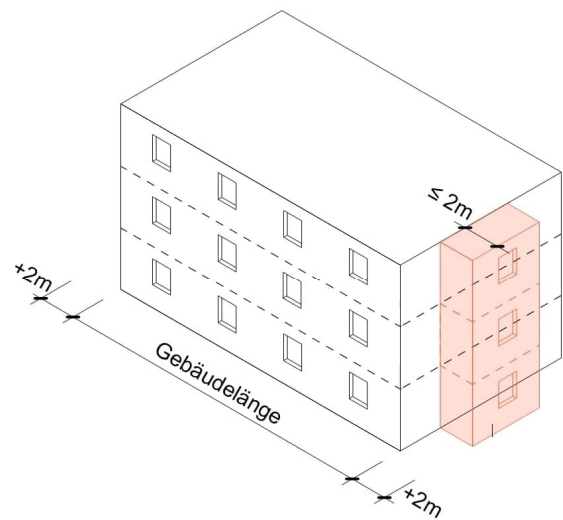
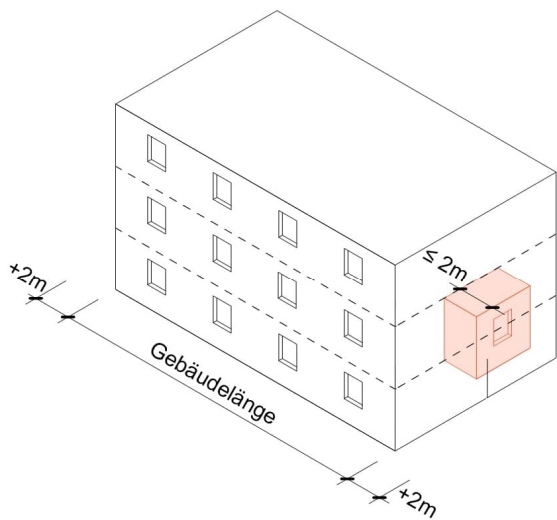
Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>5. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 50 Inkrafttreten</p> <p>Die vom Grossen Gemeinderat am 15. und 18. Dezember 2014 festgesetzte Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>	<p>Art. 49b Lichtemissionen</p> <p>Lichtemissionen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p>5. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 50 Inkrafttreten</p> <ol style="list-style-type: none"> Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen. 	<p>Ausgehend vom Postulat "Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon" wird ein Grundsatzartikel zur Vermeidung von Lichtemissionen in der BZO verankert. Die Formulierung der Vorschrift orientiert sich am BAFU Merkblatt "Begrenzung von Lichtemissionen".</p> <p>Redaktionelle Bereinigung.</p> <p>Gemäss Festsetzungsbeschluss des Parlaments vom 10.11.2025 wird die Kompetenz für Änderungen an den Festsetzungen an den Stadtrat delegiert.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998 Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998</p> <p>Ergänzungen am 15. und 18. Dezember 2014 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt</p> <p>Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion Ergänzungen am 3. Oktober 2022 durch das Parlament festgesetzt Ergänzung genehmigt durch die Baudirektion</p>	<p>Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung Totalrevision der Bau- und Zonenordnung: Festsetzung durch Gemeindeversammlung: 23. März 1998 Genehmigung durch Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981: 2. September 1998</p> <p>Teilrevision zur Festsetzung der Inhalte der kommunalen Richtplanung: Festsetzung durch Grossen Gemeinderat: 15. und 18. Dezember 2014 Genehmigung durch Baudirektion: 21. Juli 2015 Inkraftsetzung: 8. August 2015</p> <p>Teilrevision zum kommunalen Mehrwertausgleich: Festsetzung durch Parlament: 3. Oktober 2022 Genehmigung durch Baudirektion: 20. April 2023 Inkraftsetzung: 1. Juli 2023</p> <p>Teilrevision zur Harmonisierung der Baubegriffe und zu Lichtemissionen: Festsetzung durch Parlament: 10. November 2025 Genehmigung durch Baudirektion ... Inkraftsetzung: ...</p>	<p>Redaktionelle Bereinigung der Historie bzgl. Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024	Erläuterungen
<p>Anhang</p> <p>Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>Anhang</p> <p>Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p>	

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2024

Bericht gem. Art. 47 RPV
10.11.2025



Projektteam

Simone Schefer
Stefanie Roth
Philipp Henninger

Geschäftsbereich Bau, Planung, Umwelt
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon

Christina Kohl
Janosch Thalmann

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
www.ebp.ch

Teilrevision 2024_Bericht Art. 47 RPV.docx
Projektnummer: 223424

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass der Teilrevision	4
1.2	Planungsgegenstand und Ziele der Teilrevision	4
1.3	Planungsprozess	5
1.4	Inhalt des erläuternden Berichts	5
2.	Relevante Rahmenbedingungen	6
2.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	6
2.2	Relevante gesetzliche Rahmenbedingungen des Bundes	6
2.2.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	6
2.2.2	Umweltschutzgesetz (USG)	7
2.3	Gesetzliche Rahmenbedingungen Kanton Zürich	7
2.4	Kommunale Nutzungsplanung Wetzikon	8
2.5	Zulässige Höhe von Gebäuden	9
2.5.1	Massgebendes Terrain	9
2.5.2	Trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe	10
2.6	Länge und Abstände von Gebäuden	13
2.6.1	Vorspringende Gebäudeteile	13
2.6.2	Gebäudelänge	14
2.6.3	Grenzabstand und Gebäudeabstand	15
2.7	Zulässige Dachgestaltung von Gebäuden	16
2.8	Zulässiges Volumen von Gebäuden	17
2.8.1	Kleinbauten und Anbauten	17
2.8.2	Anrechenbare Grundstücksfläche	18
2.8.3	Baumassenziffer	20
2.8.4	Überbauungsziffer	21
2.9	Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain	21
2.9.1	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	22
2.9.2	Untergeschosse	23
2.10	Vermeidung von Lichtemissionen	23
2.11	Redaktionelle Korrekturen	24
3.	Auswirkungen der Teilrevision	25

4.	Dokumentation der Mitwirkung	26
4.1	Kantonale Vorprüfung	26
4.2	Öffentliche Auflage	26
4.3	Festsetzung durch das Parlament	27

1. Einleitung

1.1 Anlass der Teilrevision

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die neuen Baubegriffe ins kantonale Recht zu übernehmen. Die Gesetzesänderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), der Bauverfahrensverordnung (BVV) sowie der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) traten am 01.03.2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) anpassen. Die Frist zur Anpassung an die neuen Baubegriffe endet im Kanton Zürich nach jetzigem Stand am 28.02.2025, weshalb die Stadt Wetzikon die neuen Baubegriffe und Messweisen mit einer separaten Teilrevision, vorgelagert vor der Ortsplanungsrevision, einführt.

Neue Baubegriffe und Messweisen

Neben der Einführung der neuen Baubegriffe, wird im Rahmen der Teilrevision gestützt auf das Postulat «Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon», das 2022 im Parlament behandelt wurde, ein Grundsatzartikel zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen in die BZO aufgenommen.

Vermeidung von Lichtemissionen

1.2 Planungsgegenstand und Ziele der Teilrevision

Die Teilrevision 2024 umfasst lediglich die Anpassung der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung in Bezug auf die neuen Baubegriffe und Messweisen sowie die Einführung eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von Lichtemissionen. Die sonstigen Vorschriften der BZO sowie der Zonenplan werden von der vorliegenden Teilrevision nicht tangiert.

Nur BZO-Revision

Die letzte Gesamtrevision der BZO der Stadt Wetzikon erfolgte 1998. Ende 2014 wurde eine Teilrevision der BZO festgesetzt und 2015 durch die Baudirektion genehmigt. Zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte 2022 eine BZO-Teilrevision. Die Planungsinstrumente sind ca. alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und den veränderten Gegebenheiten und Bedürfnissen anzupassen. Im Kanton Zürich wurden seit der letzten Gesamtrevision sowohl der kantonale Richtplan als auch die regionalen Richtpläne revidiert. Weiterer Revisionsbedarf ergibt sich in Wetzikon aufgrund des Fehlens einer gesamtheitlichen Mobilitätsstrategie. Wetzikon beabsichtigt daher, eine Mobilitätsstrategie und ein Gesamtverkehrskonzept (GVK) zu erarbeiten und das REK sowie die Richt- und Nutzungsplanung in den nächsten Jahren zu revidieren.

Revisionsbedarf rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Ortsplanungsrevision ist ein mehrjähriger Prozess, den die Stadt Wetzikon mit einem breit angelegten Partizipationsprozess begleiten möchte. Sie hat daher entschieden, die Umsetzung der neuen Baubegriffe und Messweisen sowie die Einführung eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen als separate Teilrevision vorzuziehen. Weitere materielle Änderungen der BZO oder des Zonenplans werden vermieden.

Separate Teilrevision

1.3 Planungsprozess

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte durch das Projektteam. Die Inhalte wurden regelmässig in der Steuerungsgruppe der Ortsplanungsrevision gespiegelt.

Erarbeitung

Die Teilrevision wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des ARE wird im weiteren Prozess berücksichtigt. Die Teilrevision wird gemäss § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann sich jeder zur Teilrevision äussern und Einwendungen vorbringen. Die Ergebnisse der Vorprüfung und öffentlichen Auflage sind im vorliegenden Bericht dokumentiert (vgl. Kap. 4).

Vorprüfung und öffentliche Auflage

Nach Auswertung der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage wird das Dossier durch das Projektteam bereinigt. Anschliessend erfolgen Festsetzung und Genehmigung der Teilrevision.

Festsetzung und Genehmigung

1.4 Inhalt des erläuternden Berichts

Der erläuternde Bericht ist gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zwingender Bestandteil des Erlasses von Nutzungsplänen. Der erläuternde Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und zu dem Prozess der Teilrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde. Der erläuternde Bericht dient zudem der Bevölkerung sowie Bauherrschaften als Orientierungshilfe. Zudem kann er nach Erlass und Genehmigung der Baubehörde bei der Anwendung der BZO dienen. In einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen, er dokumentiert entsprechend die vorgenommene Interessenabwägung.

Bericht als Bestandteil der Revision

2. Relevante Rahmenbedingungen

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung dient ausschliesslich der Einführung der neuen resp. angepassten Baubegriffe sowie eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen. Die Mehrheit der übergeordneten Planungsgrundlagen, wie beispielsweise die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der kantonale und regionale Richtplan und die Inventare werden durch die vorliegende Teilrevision daher nicht tangiert. Nachfolgend werden nur Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen erläutert, welche für die vorliegende Teilrevision von Relevanz sind.

Übergeordnete
Planungsgrundlagen
nicht tangiert

2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen (harmonisieren). Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Er hat die folgenden 29 Baubegriffe in sein Planungs- und Baugesetz PBG übernommen:

29 harmonisierte
Baubegriffe

- Massgebendes Terrain
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- Längenbegriffe und -masse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- Höhenbegriffe und -masse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereiche)
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

2.2 Relevante gesetzliche Rahmenbedingungen des Bundes

2.2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Das Raumplanungsgesetz (RPG) definiert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und regelt, welche Verfahren für die Raumplanung auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene einzusetzen sind. Das RPG ist als Rahmenbedingung für die vorliegende Teilrevision relevant. Durch die Einführung der neuen Baubegriffe werden die Überbaumöglichkeiten einzelner Parzellen teilweise geringfügig erhöht. Zudem wird ein Grundsatzartikel zur Vermeidung von Lichtemissionen eingeführt. Damit wird v.a. den

Ziele und Grundsätze der Raumplanung

folgenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 bis 3 RPG entsprochen: Haushälterische Bodennutzung, Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen und von kompakten Siedlungen, Vermeidung von schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

2.2.2 Umweltschutzgesetz (USG)

Lichtemissionen, die durch den Bau und Betrieb von Anlagen in der Umwelt ausgehen, fallen in den Geltungsbereich des Umweltschutzgesetzes (USG). Das USG schützt Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen (Art. 1 Abs. 1 USG). Ortsfeste und mobile Beleuchtungsanlagen müssen daher dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung genügen und dürfen zu keinen schädlichen oder lästigen Auswirkungen führen. Das USG ist diesbezüglich auf Verordnungsebene nicht weiter ausgeführt worden.

Lichtemissionen vermeiden

2.3 Gesetzliche Rahmenbedingungen Kanton Zürich

Weil die Baubegriffe bisher teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG) und teilweise in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt waren, wurden beide Gesetzesgrundlagen überarbeitet. Ausserdem wurden die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 01.03.2017 in Kraft.

Revision PBG, ABV und BBV

Die Änderungen werden in den Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre jeweiligen Bau- und Zonenordnungen an die neuen Baubegriffe anpassen. Für diese Harmonisierung wird eine Frist bis am 28.02.2025 definiert. Die Stadt Wetzikon übernimmt mit der vorliegenden Teilrevision die harmonisierten Baubegriffe. Aufgrund der Frist 2025 wird die Teilrevision bewusst vorgelagert vor der Ortsplanungsrevision durchgeführt.

Übernahme Baubegriffe in BZO

Neben den bereits rechtsgültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen des Kantons sind derzeit einige Revisionen in Bearbeitung, die einen Einfluss auf die vorliegende Teilrevision haben könnten:

Im Rahmen der PBG-Revision 2023 ist vorgesehen, zukünftig zwar den Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden, aber bezüglich der Messweise wieder auf das gewachsene Terrain abzustellen. Dies, da das massgebende Terrain häufig nur schwer zu ermitteln ist und es daher regelmässig zu Unsicherheiten in Baubewilligungsverfahren kam. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 07.03.2023 beschlossen. Solange die Vorlage nicht in Kraft ist, ist allerdings die aktuell rechtskräftige Messweise des massgebenden Terrains zu verwenden. Die PBG-Revision entfaltet insofern keine Vorwirkung. Sobald die PBG-Revision jedoch in Kraft getreten ist, ändert sich die Messweise für das «massgebende Terrain».

PBG-Revision «massgebendes Terrain»

Im Rahmen der PBG-Revision «Baulinien» ist vorgesehen, die Masse der vorspringenden Gebäudeteile im PBG anstelle in der ABV zu regeln, wobei die Masse aus der ABV übernommen werden. Durch die Regelung der Masse im PBG haben Gemeinden künftig die Möglichkeit die maximalen Breiten und Tiefen vorspringender Gebäudeteile im Baulinien- und Abstandsreich differenziert zu regeln. Abweichend von der Grundnorm ist eine spezielle Regelung für vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich

PBG-Revision «Baulinien»

vorgesehen. Bisher gilt für vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich, dass diese grundsätzlich zulässig sind, aber entschädigungslos beseitigt werden müssen, sofern die Ausführung des Werks oder der Anlage, für das die Baulinie festgelegt wurde, dies erfordert. Vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich sollen neu grundsätzlich nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sein. Ausnahmen wie Abstützungen sollen jedoch zulässig bleiben. Eine abweichende Regelung vorspringender Gebäudeteile soll neu auch für kleine Strassen- und Wegabstände erfolgen. Damit sollen die zulässigen Masse, die seit der IVHB-Implementierung gelten und in der Grundnorm festgehalten sind, bei kleineren Strassen- und Wegabständen aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse beschränkt werden.

Die Motion «Raumentwicklung und Nacht» sowie die Parlamentarische Initiative «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen» zielen darauf ab, das PBG anzupassen und u.a. einen Artikel aufzunehmen, der lautet «Die Bau- und Zonenordnung kann ergänzende Bestimmungen über Lichtemissionen enthalten». Der Kanton wird zeitnah über den Umgang mit dieser Motion und Initiative entscheiden. Da das PBG derzeit noch keine Möglichkeiten für ergänzende Vorschriften über Lichtemissionen bietet, wird in der vorliegenden Revision nur ein Grundsatzartikel aufgenommen. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der anschliessenden Ortsplanungsrevision, sofern bis dahin eine entsprechende PBG-Grundlage besteht.

Motion «Raumentwicklung und Nacht»

2.4 Kommunale Nutzungsplanung Wetzikon

Die gültige BZO der Stadt Wetzikon wurde Ende 2014 festgesetzt und 2015 durch die Baudirektion genehmigt. Zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte 2022 eine BZO-Teilrevision. Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich auf die Einführung der neuen Baubegriffe in die Bau- und Zonenordnung. Die heute rechtsgültigen Bau- und Zonenvorschriften stellen dementsprechend eine wesentliche Rahmenbedingung dar und werden nicht in Frage gestellt. Erläuterung zu den Änderungen

Rechtsgültige Nutzungsplanung als Rahmenbedingung

Nachfolgend werden die Baubegriffe erläutert, bei denen es zu relevanten Änderungen in der Messweise oder der Begrifflichkeit kommt. Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen neuen Begriffen / Messweisen, die kantonale Vorgaben sind und durch die Gemeinden nicht angepasst werden können sowie Begriffen, bei denen den Gemeinden eine Regelungskompetenz zukommt. Zudem ist zu beachten, dass viele Begriffe und Messweisen voneinander abhängen respektive sich gegenseitig beeinflussen. Letztendlich lassen sich die Veränderungen aufgrund der neuen Baubegriffe grob in die folgenden relevanten Kategorien zusammenfassen:

Regelungskompetenz der Gemeinden

Einfluss neuer Baubegriffe und Messweisen auf

- die zulässige Höhe von Gebäuden
- die zulässigen Längen und Abstände von Gebäuden
- die Dachgestaltung von Gebäuden
- das zulässige Volumen von Gebäuden
- die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain

2.5 Zulässige Höhe von Gebäuden

Die neuen Baubegriffe und Messweisen haben Einfluss auf die zulässige Höhe von Gebäuden. Die Auswirkungen sind gering, weshalb die heutigen Masse ohne Änderung des oberen oder unteren Messpunktes übernommen werden. Nachfolgend werden die Änderungen im Detail beschrieben.

Geringfügige Änderungen

2.5.1 Massgebendes Terrain

Neu ist das «massgebende Terrain», also der natürlich gewachsene Geländeverlauf, relevant für die Bemessung der Höhen – egal ob das Grundstück bereits überbaut und das Terrain neu modelliert wurde oder nicht. Gemäss der bisherigen Regelung war das gewachsene Terrain relevant. Als gewachsen galt i.d.R. der Terrainverlauf, der bei Eingabe des Baugesuchs vorlag. Aufgrund des neuen Baubegriffs respektive der neuen Messweise können sich im Einzelfall, falls in einem Gebiet grössere Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgenommen wurden, im Vergleich zur bisherigen Messweise erhebliche Differenzen (vgl. Abbildung 1).

Neue und alte Messweise

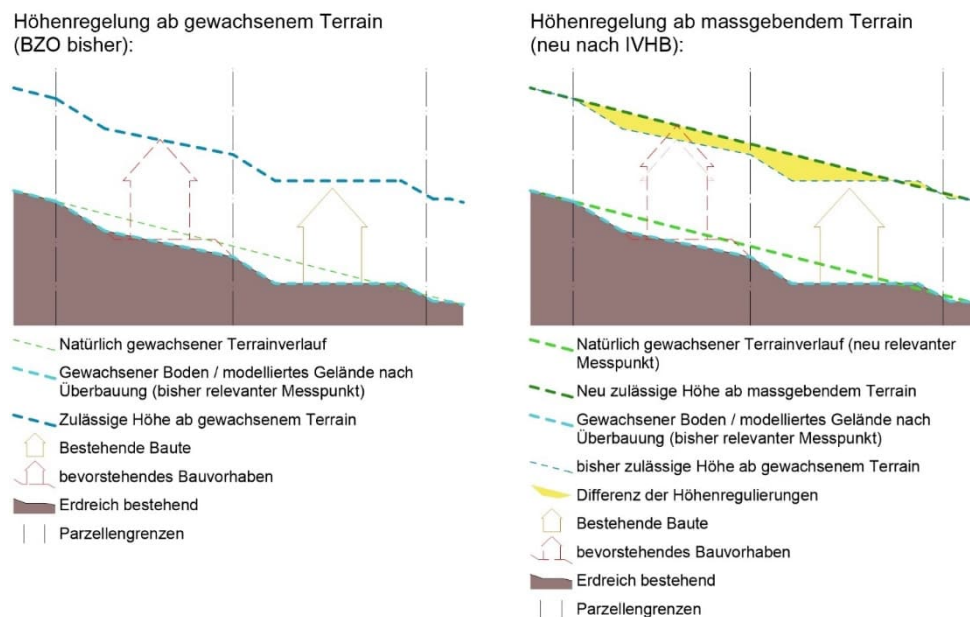


Abbildung 1: Vergleich gewachsenes und massgebendes Terrain (eigene Darstellung, 2024)

Das massgebende Terrain ist als unterer Bezugspunkt relevant für alle Höhenmasse. Um materielle Änderungen zwischen den heutigen und zukünftigen Höhenmassen gänzlich zu vermeiden, wäre eine Erhebung des massgebenden Terrains für das gesamte Gemeindegebiet erforderlich. Nur so hätte man Kenntnis, in welchen Gebieten relevante Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgt sind. Darauf basierend könnten neue Höhenmasse festgelegt werden, die exakt den heutigen Höhenmassen entsprechen. Dies würde jedoch separate Regelungen pro Parzelle erfordern und widerspricht daher der Nutzungsplanung, die zonenweise Festlegungen trifft. Da es zudem annähernd unmöglich ist, materielle Änderungen zu vermeiden und weil mit der laufenden PBG Revision (vgl. Kapitel 2.3) zukünftig wieder die alte Messweise abgestellt werden soll, wird der neue Begriff «massgebendes Terrain» eingeführt, ohne die Höhenmasse anzupassen.

Übernahme Begriff ohne Anpassung Masse

2.5.2 Trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe

Die BZO Wetzikon verwendet heute die Begriffe Gesamthöhe und Gebäudehöhe (jeweils bei Schrägdächern und Flachdächern mit / ohne Attikageschoss). Die maximalen Masse der Gesamthöhe und der Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss sind identisch.

Bisher: Gesamthöhe und Gebäudehöhe

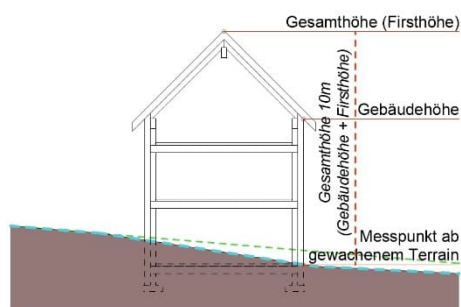
Bestimmungen \ Zone	Zone							
	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Gesamthöhe max. (m)								
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
Gebäudehöhe max. (m)								
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0

Tabelle 1: Heute rechtsgültige Höhen BZO Wetzikon

Bislang wurde die Gesamthöhe ab dem tiefst gelegenen Schnittpunkt des gewachsenen Terrains und des Gebäudes bis zum First / der Dachhaut bemessen. Die Gebäudehöhe wurde ab dem gewachsenen Terrain und nicht ab dem massgebenden Terrain gemessen. Das PBG verwendet neu die Begriffe Gesamthöhe und Fassadenhöhe. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Mit der Dachkonstruktion ist die tragende Konstruktion eines Dachs gemeint und nicht die Dachhaut. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe kann trauf- und giebelseitig unterschiedlich definiert werden. Sofern in der BZO nichts anderes festgelegt ist, erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m (§ 280 Abs. 1 PBG), bei Attikageschossen auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG).

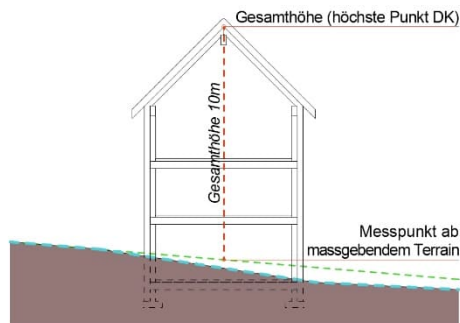
Alte und neue Messweise

Höhenregelung Gesamthöhe (BZO bisher):



--- massgebendes Terrain (natürlich gewachsen)
 --- gewachsenes Terrain

Höhenregelung Gesamthöhe (neu nach IVHB)



--- massgebendes Terrain (natürlich gewachsen)
 --- gewachsenes Terrain

Abbildung 2: Vergleich Gesamthöhe gemäss BZO und gemäss PBG (Eigene Darstellung, 2024)

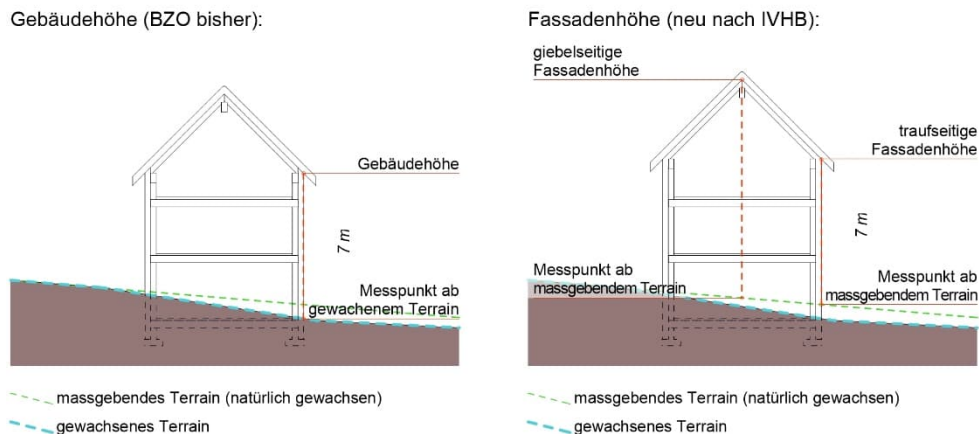


Abbildung 3: Vergleich Gebäudehöhe und Fassadenhöhe (Eigene Darstellung, 2024)

Aufgrund des neuen oberen Messpunktes können Gebäude in ihrer Erscheinung im Einzelfall um bis zu 50 cm (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden als bisher. Zudem wird neu ab dem massgebenden Terrain gemessen, wodurch zusätzliche Höheunterschiede im Vergleich zur aktuell rechtskräftigen Messweise entstehen können (vgl. Erläuterungen zum massgebenden Terrain). Weitere Differenzen ergeben sich, da Brüstungen neu zur Fassadenhöhe gezählt werden, ausgenommen sie sind über einem Meter gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Bei der früheren Gebäudehöhe hingegen wurden offene Geländer nicht angerechnet.

Differenzen aufgrund neuer Messweise

Die Gesamthöhe und die giebelseitige Fassadenhöhe unterscheiden sich nur geringfügig. Während die Gesamthöhe vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion bis zum lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen wird, wird die giebelseitige Fassadenhöhe von der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion bis zur dazugehörigen Fassadenlinie gemessen. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird also entlang der Fassade gemessen, der Messpunkt der Gesamthöhe kann hintergehen auch unter dem Gebäude liegen. Da die Unterschiede zwischen der Gesamthöhe (neu) und der giebelseitigen Fassadenhöhe (neu) jedoch in der Regel nur marginal sind, wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision entschieden, auf die Festlegung einer Gesamthöhe zu verzichten. Stattdessen werden die Höhen neu über trauf- und giebelseitige Fassadenhöhen geregelt.

Verzicht auf Gesamthöhe

Neu werden zudem die «Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss» und die «Gesamthöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss» zusammengefasst zur «Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss». Da die Masse heute identisch sind, besteht kein Bedarf, sie zukünftig separat zu regeln.

Zusammenfassung der Masse

Zone		Bestimmungen							
		W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Taufseitige	Fassadenhöhe max. (m)	4.8	8.1	8.1	11.4	11.	4.11.4	14.7	14.7
Giebelseitige	Fassadenhöhe max. (m)	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)		7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0

Tabelle 2: Revidierte Höhen BZO Wetzikon

Die heutigen Höhenmässe werden grösstenteils übernommen. Einzelne Bauten können aufgrund des neuen unteren und oberen Messpunktes von materiellen Änderungen betroffen sein. Zudem ergeben sich im Einzelfall Änderungen aufgrund der geänderten Anrechenbarkeit von Brüstungen. Die dadurch entstehende geringfügigen Mehrausnutzung wird in Bezug auf das Ortsbild als verträglich beurteilt. Zudem erleichtert diese Mehrausnutzung energetische Sanierungen der Dachhaut und entspricht dem Ziel der haushalterischen Bodennutzung und Verdichtung.

Geringfügige Mehrausnutzung

2.6 Länge und Abstände von Gebäuden

Die neuen Baubegriffe und Messweisen haben Auswirkungen auf die Länge und Abstände von Gebäuden. Nachfolgend werden die Änderungen im Detail beschrieben.

2.6.1 Vorspringende Gebäudeteile

Neu ist der Begriff «Vorspringende Gebäudeteile» statt «Vorsprünge» zu verwenden. Vorspringende Gebäudeteile sind Bestandteile eines Gebäudes, ragen (in der Tiefe) aber nicht mehr als 2.0 m über die Fassadenflucht hinaus. Beispiele für vorspringende Gebäudeteile sind Erker, Vordächer, Balkone oder Aussentreppen. Im Gegensatz zu Anbauten, die nur Nebennutzflächen enthalten, kann es sich bei vorspringenden Gebäudeteilen auch um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.

Neue und alte Messweise

Im Unterschied zum bisher verwendeten Begriff der «Vorsprünge» umfasst der Begriff «vorspringende Gebäudeteile» auch bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. Treppenhäuser oder Windfänge). Neu sind vorspringende Gebäudeteile zudem auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher i.d.R. nur ein Drittel). Dieses Mass können Gemeinden nicht verringern. Dachvorsprünge dürfen gemäss über die gesamte Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts bis maximal 2.0 m über die Fassadenflucht hinausragen.

Änderungen

Statt bisher 1.5 m dürfen vorspringende Gebäudeteile auch 2.0 m in den Baulinienbereich hineinragen. Allerdings darf neu die Breite der vorspringenden Gebäudeteile auch gegenüber Baulinien die Hälfte des zugehörigen

Änderungen im Baulinienbereich

Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Im Bereich von Verkehrsbaulinien müssen vorspringende Gebäudeteile ersatzlos beseitigt werden, wenn die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

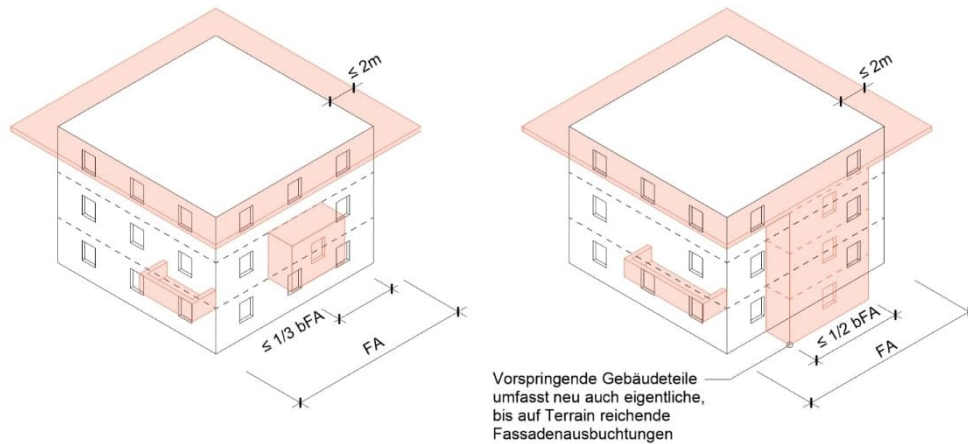


Abbildung 4: Vergleich Vorsprünge und vorspringende Gebäudeteile (Eigene Darstellung, 2024)

Vorspringende Gebäudeteile sind oberirdisches Bauvolumen und sind demnach an die Baumassenziffer anzurechnen. Bis auf das Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile oder vorspringende Gebäudeteile, die die Hälfte der Fassadenlänge ausmachen, sind aufgrund der neuen Regelung zwar zulässig, in Wetzikon werden sie durch die maximal zulässige Baumassenziffer jedoch begrenzt. Da in Wetzikon in der Zentrumszone ZA keine Baumassenziffer gilt, sind hier tendenziell grössere vorspringende Gebäudeteile zu erwarten als bisher.

Indirekte Begrenzung durch BMZ

Viele Gemeinden, so auch die Stadt Wetzikon, haben in ihrer Bau- und Zonenordnung Regelungen zu Abgrabungen getroffen. In Wetzikon werden die Länge der Abgrabung (höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs) sowie die Höhe der Abgrabung (bis maximal 1.2 m unter dem gewachsenen Terrain) begrenzt. Vorspringende Gebäudeteile sind in Bezug auf Abgrabungen insofern relevant, als der Begriff des Gebäudeumfangs mit Einführung der IVHB nicht harmonisiert wird. Das bedeutet, die Gemeinden können den Gebäudeumfang selbst definieren. Im Rahmen der BZO-Revision wird deswegen definiert, dass bei der Ermittlung des Gebäudeumfangs bis zum massgebenden Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile zu berücksichtigen sind. Somit kann die Länge der Abgrabungen widerspruchsfrei bestimmt werden.

Anrechenbarkeit an Gebäudeumfang

2.6.2 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimensionen eines Gebäudegrundrisses. Anbauten sowie vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile fallen – wie bisher die besonderen Gebäude – ausser Ansatz.

Masse alt und neu

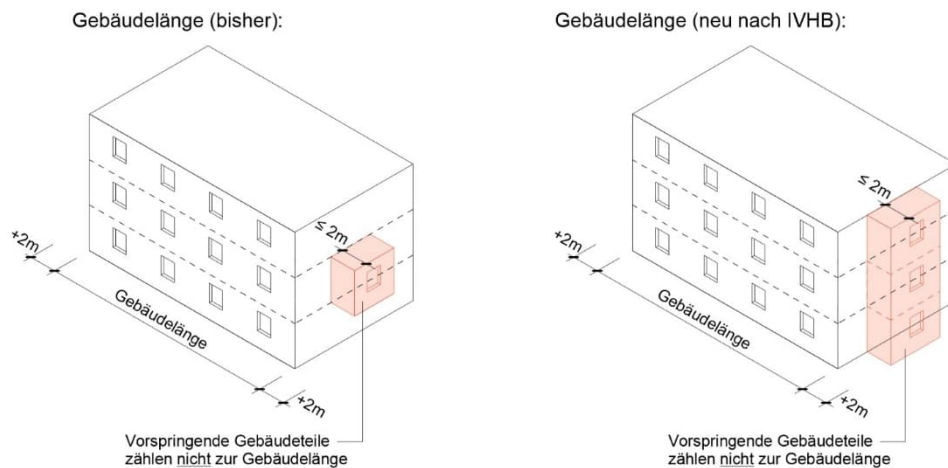


Abbildung 5: Vergleich Gebäudelänge bisher und neu (Eigene Darstellung, 2024)

Die Messweise der Gebäudelänge ändert sich nicht. Die neuen Baubegriffe wirken sich aber insofern aus, dass vorspringende Gebäudeteile grösser / breiter werden dürfen und, da diese nicht an die Gebäudelänge anzurechnen sind, das Gebäude bei gleicher Gebäudelänge dominanter in Erscheinung tritt.

Auswirkungen von vorspringenden Gebäudeteilen auf die Länge

2.6.3 Grenzabstand und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Der Grenzabstand gemäss revidiertem PBG ist dementsprechend vollständig äquivalent zur bisherigen Regelung. Es wird einzig präzisiert, dass der Grenzabstand ab der projizierten Fassadenlinie gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden bei der Bestimmung des Grenzabstandes nicht berücksichtigt. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand ist weiterhin die Summe der beidseitig erforderlichen Grenzabstände und vollständig äquivalent zur bisherigen Regelung.

Regelung alt und neu identisch

Zusätzlich zu den Abständen gemäss BZO sind die Vorschriften zum Brandschutz zu beachten, die im Einzelfall zu prüfen sind und theoretisch sogar einen strengeren Abstand als gemäss BZO erfordern können. Der Brandschutzabstand ist jeweils so festzulegen, dass Bauten und Anlagen nicht durch gegenseitige Brandübertragung gefährdet sind. Bauart, Lage, Ausdehnung und Nutzung sind insofern zu berücksichtigen.

Brandabstand

Gebäude können aufgrund der grösseren vorspringenden Gebäudeteile insbesondere in Zonen ohne Baumassenziffer (in Wetzikon: Zentrumszone A) dominanter in Erscheinung treten und mehr Volumen aufweisen. Dennoch wird bewusst darauf verzichtet, flankierende Massnahmen wie bspw. eine Reduzierung der zulässigen Gebäudelängen oder eine Erhöhung der zulässigen Grenzabstände vorzunehmen. Der Umfang vorspringender Gebäudeteile würde zwar indirekt über eine reduzierte Gebäudelänge begrenzt. Vorspringende Gebäudeteile können jedoch auch bei reduzierter Gebäudelänge in den Grenzabstand hineinragen und erscheinen in der Wahrnehmung der angrenzenden Nachbarschaft gleich dominant wie ohne Anpassung der

Geringfügige Mehrausnutzung

Gebäudelänge. Zudem bewirkt eine pauschale Reduzierung der Gebäudelänge die Abstandswidrigkeit bestehender Gebäude. Eine Erhöhung der Grenzabstände wird ebenfalls nicht als zielführend erachtet, weil diese auch zu einer Abstandswidrigkeit bestehender Gebäude führen würde. Aus den vorgenannten Gründen werden die neuen Baubegriffe und Messweisen eingeführt, ohne gleichzeitige Anpassung der Grenzabstände und Gebäudelängen. Dies kann im Einzelfall zu mehr Bauvolumen oder dominanteren Erscheinungsbildern von Gebäuden führen. Diese Mehrausnutzung wird jedoch positiv beurteilt, weil dadurch die Nutzung der Gebäude optimiert wird (z.B. Gewährleisten von Hindernisfreiheit durch nachträgliche Installation eines Personenlifts oder Anbau von zu Wohnzwecken nutzbaren Erkern).

2.7 Zulässige Dachgestaltung von Gebäuden

Die BZO Wetzikon verwendet bereits heute die Begriffe «Attikageschoss» und «Dachgeschoss», enthält aber keine Vorgaben zur maximal zulässigen Geschoszahl. Das bedeutet, die maximal zulässige Anzahl an Voll- und Dach-/ Attikageschossen ist nicht begrenzt, solange die Vorgaben zur maximalen Höhe des Gebäudes (giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe) eingehalten sind. Der Verzicht auf eine Regelung zur Geschosigkeit kann auch zukünftig beibehalten werden. Zu beachten ist dabei, dass Attikageschosse neu in § 275 Abs. 4 PBG abschliessend definiert sind und den Gemeinden keine Regelungskompetenz zukommt, die Anordnung oder Masse abweichend zu regeln: Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse, die bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind, was einem Winkel von ca. 63° entspricht. Bisher mussten Attikageschosse um das gesamte Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein (Winkel von 45°). Somit können Attikageschosse, sofern die Bauherrschaft diese nicht freiwillig weiter zurückversetzt, grössere Grundflächen aufweisen als bisher zulässig.

Attikageschosse

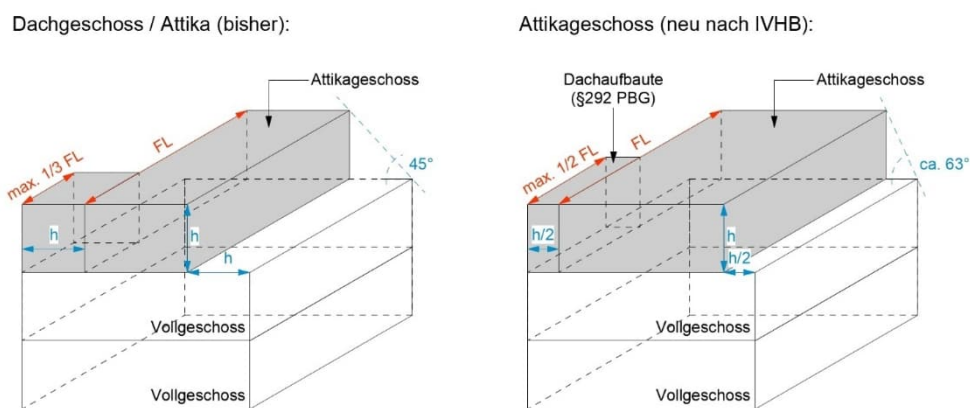


Abbildung 6: Vergleich Attika bisher und neu (Eigene Darstellung, 2024)

Dachgeschosse sind Geschosse unter Schrägdächern mit einer Kniestockhöhe von max. 1.5 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen ab dem Dachgeschossboden im Rohbau bis zum Schnittpunkt Fassadenflucht / Oberkante Dachkonstruktion. Bisher waren es 0.9 m Kniestockhöhe, gemessen 0.4 m hinter der Fassadenflucht ab dem fertigen Dachgeschossboden und bis

Dachgeschosse

Unterkante des Dachaufbau. Durch das neue Mass und die neue Messweise kann das Dachgeschoss je nach Boden- und Dachaufbau sowie Dachneigung um bis zu ca. 80 cm höher werden.

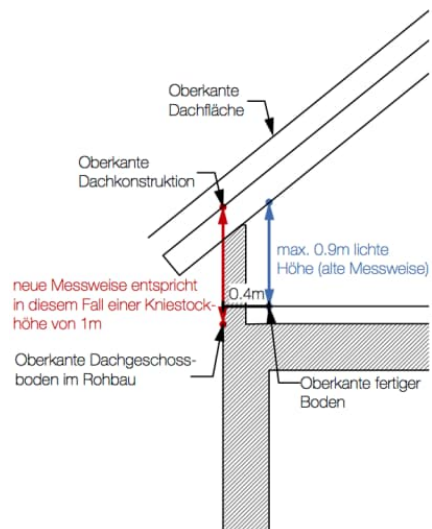


Abbildung 7: Vergleich neue und alte Messweise Kniestock (SKW Handbuch IVHB, 2021)

Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleine technisch bedingte Aufbauten) dürfen insgesamt nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge. Bisher war das Mass auf ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Wetzikon ausser in Kernzonen bereits heute Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen hat.

Dachaufbauten

2.8 Zulässiges Volumen von Gebäuden

Aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen ergeben sich relevante Änderungen in Bezug auf das zulässige Volumen von Gebäuden. Diese werden nachfolgend im Detail beschrieben.

2.8.1 Kleinbauten und Anbauten

Der bisher verwendete Begriff der «besonderen Gebäude» wird neu ersetzt durch «Kleinbauten und Anbauten»:

Begriff neu und alt

- Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Typische Beispiele für Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, etc.
- Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut. Die mögliche Grundfläche, Gesamthöhe und Nutzung entsprechen denjenigen der Kleinbauten.

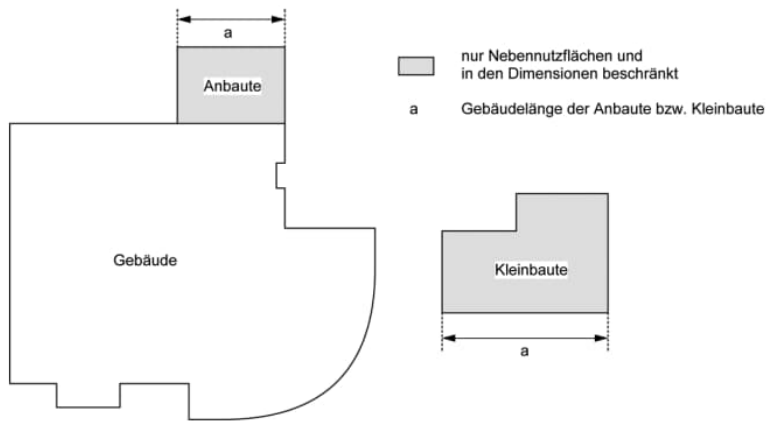


Abbildung 8: Klein- und Anbauten (IVHB-Leitfaden Kanton Zürich, 2017)

Wesentliche Unterschiede der neuen Definition gegenüber dem bisherigen Begriff der besonderen Gebäude:

Änderungen

- Statt «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt», dürfen Klein- und Anbauten nach neuem Recht nur Nebennutzflächen umfassen. Keine Nebennutzflächen gemäss SIA 416 sind bspw. Hobbyräume oder Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.
- Neu dürfen Klein- und Anbauten eine Grundfläche von 50m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbegrenzung, wobei in der BZO Wetzikon eine Beschränkung über die zulässige Baumassenziffer für besondere Gebäude vorgenommen wurde.
- Statt von der «grössten Höhe» wird neu von der Gesamthöhe gesprochen. Die Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich von derjenigen der «grössten Höhe». Die Gesamthöhe wird am obersten Punkt des Traggerüsts, also dem Dachtragwerk bemessen und nicht an der Dachhaut.

Die zulässigen Masse (50 m² / 4 m) für Klein- und Anbauten sind in der ABV abschliessend geregelt und können durch die Gemeinde nicht abweichend definiert werden. Klein- und Anbauten, die diese Masse überschreiten, gelten neu als Hauptgebäude. Bisher waren auch grössere besondere Gebäude (z.B. grosse Garagen) zulässig, die Fläche war nur indirekt über die Baumassenziffer für besondere Gebäude beschränkt. Grössere Klein- und Anbauten nehmen neu die Baumassenziffer für Hauptbauten in Anspruch. Es wurde deswegen geprüft, allenfalls die Baumassenziffer für Hauptbauten geringfügig zu erhöhen. Dies wurde verworfen, da die zusätzliche Baumasse nicht zweckbestimmt wäre und auch für Hauptbauten genutzt werden könnte.

Übernahme BMZ für Klein- und Anbauten

2.8.2 Anrechenbare Grundstücksfläche

Neu wird der Begriff «massgebende Grundfläche» abgelöst durch die «anrechenbare Grundstücksfläche». Neu gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile, bestehend aus Gebäudefläche, Abstandsflächen, Hauszufahrt, Grünflächen* und Freihalteflächen* (*soweit sie

Masse alt und neu

Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind). Bislang war die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone massgeblich. Dabei wurden Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15m hinter der Waldabstandslinie liegen sowie Wald und offene Gewässer als nicht anrechenbar angesehen. Neu werden die Flächen der Hauszufahrten angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein durch eine Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf, sofern es sich dabei um eine Feinerschliessung handelt. In Wetzikon sind alle Gewässer ausparzelliert, weshalb die Anrechenbarkeit von Gewässern vorliegend nicht relevant ist. Strassen, die in Quartierplänen und Gestaltungsplänen ausgewiesen sind, werden in Wetzikon heute bereits heute nicht angerechnet. Deswegen ist auch hier der Unterschied nicht relevant.

Bei den Flächen am Waldrand ändert sich die anrechenbare Grundstücksfläche jedoch. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass die Bebaubarkeit dieser Parzellen durch die Waldabstandslinie ohnehin eingeschränkt ist. Das bedeutet, die anrechenbare Grundstücksfläche und damit auch die zulässige Baumasse erhöht sich zwar rechnerisch. Im Einzelfall dürfte sich die tatsächlich realisierbare Baumasse aufgrund von weiteren Einschränkungen (Grenzabstände, Waldabstände etc.) aber reduzieren.

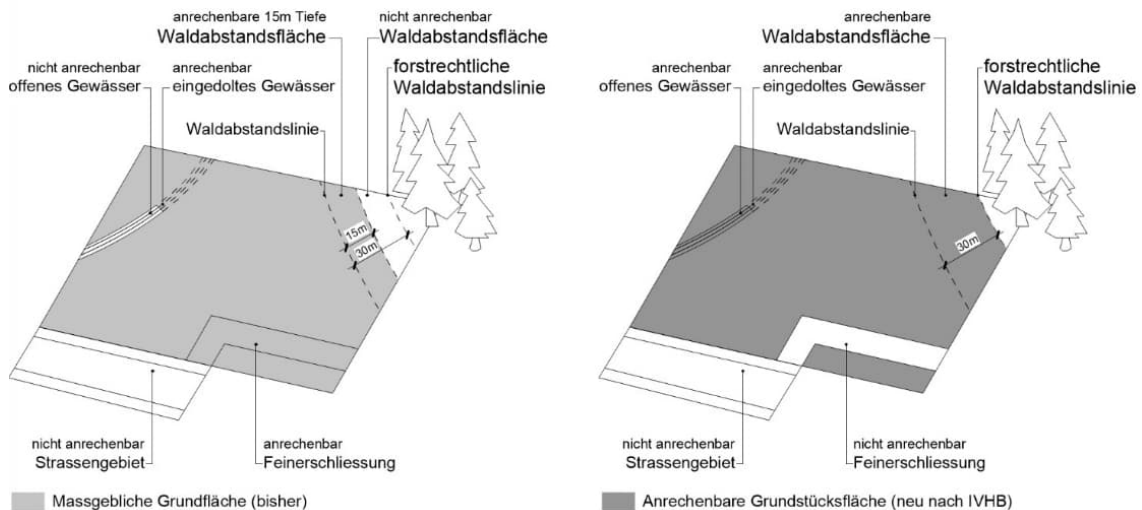


Abbildung 9: Vergleich massgebliche Grundfläche und anrechenbare Grundstücksfläche (Eigene Darstellung, 2024)

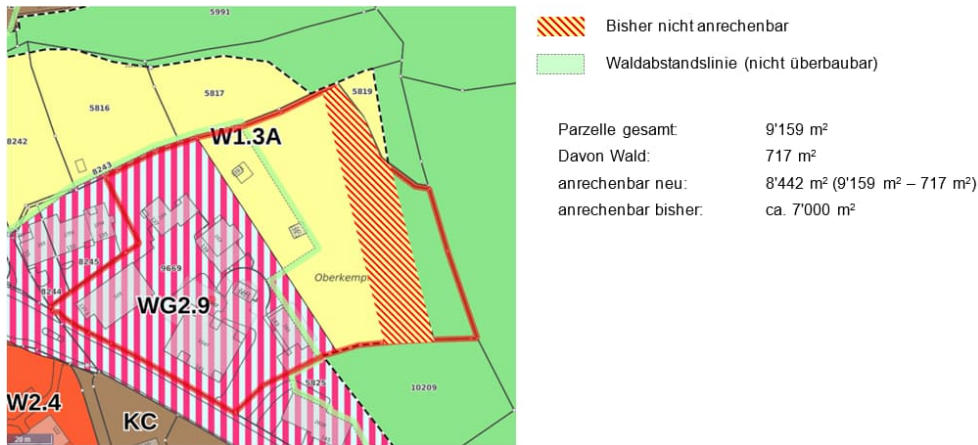


Abbildung 10: Beispiel anrechenbare Grundstücksfläche am Waldrand (Eigene Darstellung, 2024)

Aufgrund der neuen Begriffe und Messweisen ändert sich die für die Nutzungsziffern massgebende Fläche teilweise geringfügig. Um genau aufzeigen zu können, wie gross die Änderungen sind, müssten detaillierte Prüfungen bei grundbuchlich gesicherten Feinerschliessungen, Gewässern und Waldbständen vorgenommen werden. Da die Abweichungen i.d.R. geringfügig sind, wäre dieser Aufwand nicht verhältnismässig.

Übernahme Begriff und Messweisen

2.8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden neu nicht mehr angerechnet. Die bisherige Regelung zum Witterungsbereich entfällt. Grundsätzlich fallen damit auch Bereiche unter abgestützten Balkonen ausser Ansatz, sofern sie um nicht mehr als die Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind. Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen. Die neue Regelung führt dazu, dass mit derselben zonengemässen Grundziffer tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen als bisher erstellt werden kann.

Messweise alt und neu

Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen (soweit sie dem Energiesparen dienen), gilt eine zusätzliche Baumassenziffer, sie beträgt 20 % der zonengemässen Grundziffer.

BMZ Hauptgebäude und Klein- und Anbauten

Soll die Überbauungsdichte durch die Übernahme der neuen Messweise nicht erhöht werden, ist eine geringfügige Reduktion der Baumassenziffer zu prüfen. Die genaue Reduktion ist jedoch schwer zu ermitteln. Dies kann bspw. erfolgen, indem anhand von konkreten bewilligten Projekten die Baumassenziffer / Überbauungsziffer nach neuer Regelung nachgerechnet und mit der bisherigen Regelung verglichen wird. In Wetzikon wird davon jedoch abgesehen, da die zulässige Ausnützung der Parzellen zusätzlich über andere Vorschriften (Höhe, Grenzabstand, etc.) eingeschränkt ist. Die neue Berechnung der Baumassenziffer wird insofern nur zu einer geringfügigen Mehrausnützung führen. Diese Mehrausnützung wird zudem positiv

Übernahme heutige Masse

beurteilt, weil sie mehr architektonische und gestalterische Freiheit bietet und Balkone besserstellt (aufgrund Entfall Witterungsbereichs).

Seit der Inkraftsetzung der BZO Wetzikon im Jahr 2013 haben sich übergeordnete Gesetze geändert. Beispielsweise ist das neue Energiegesetz in Kraft getreten. Dies hat einen Einfluss auf Art. 33 BZO, der regelt, dass bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der zonengemässen Baumassenziffer um 10% zulässig ist, wenn (neben der Einhaltung von anderen Kriterien) für die Wärme- und Warmwassererzeugung max. 50% fossile Energien eingesetzt werden. Eine weitere Erhöhung um 5% ist gemäss Art. 33 BZO zulässig, wenn keine fossilen Energien eingesetzt werden. Gemäss § 11 Abs. 1 Energiegesetz (EnerG) ist der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser grundsätzlich ohne fossile Brennstoffe zu sichern. Die BZO-Vorschrift geht also weniger weit als das EnerG. Um die Logik der heutigen BZO nicht zu ändern, wird bewusst darauf verzichtet, diese Vorschrift anzupassen. Das bedeutet, dass zukünftig alle Neubauten automatisch das Kriterium einhalten werden und sich die Erhöhung der Baumassenziffer bei Arealüberbauungen entsprechend nur noch auf die weiteren Kriterien gemäss Art. 33 BZO stützen wird. Eine inhaltliche Nachführung der Vorschrift wird erst mit der anschliessenden BZO-Revision vollzogen.

Geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen mit Einfluss auf Bonus bei Arealüberbauungen

2.8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen. Für verglaste Balkone, Veranden, Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen (soweit sie dem Energiesparen dienen) kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Messweise alt und neu

Die BZO Wetzikon verwendet einzig in der Erholungszone eine Überbauungsziffer. In allen anderen Zonen findet die Baumassenziffer Anwendung. Dies wird auch weiterhin so beibehalten. Analog zur Baumassenziffer wird auch bei der Überbauungsziffer auf eine Reduzierung der Masse verzichtet.

Übernahme heutige Masse

Im Rahmen der Teilrevision werden dementsprechend die neuen Begriffe und damit einhergehend die neuen Messweisen und die Masse für Baumassenziffer und Überbauungsziffer unverändert übernommen. Durch die neuen Messweisen ist im Einzelfall in der Erholungszone geringfügig mehr Baumasse zulässig. Zudem müssen «grosse besondere Gebäude» neu die Baumassenziffer der Hauptbaute beanspruchen.

2.9 Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain

Aufgrund der IVHB ergeben sich relevante Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen unter Terrain. Diese werden nachfolgend im Detail beschrieben.

2.9.1 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

In der BZO Wetzikon wird bisher der Begriff «Unterirdische Bauten und Bauten, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» verwendet. Neu wird unterschieden in «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten».

Definition neu und alt

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung (Zugang oder die Zufahrt) sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefergelegten Terrain liegen. Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. tiefergelegten Terrain liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung galt eine Baute als unterirdisch, wenn sie sich unter dem gewachsenen Boden befand. Abgrabungen machten eine unterirdische Baute gemäss bisherigem Recht nicht zu einer oberirdischen.

Unterirdische Bauten

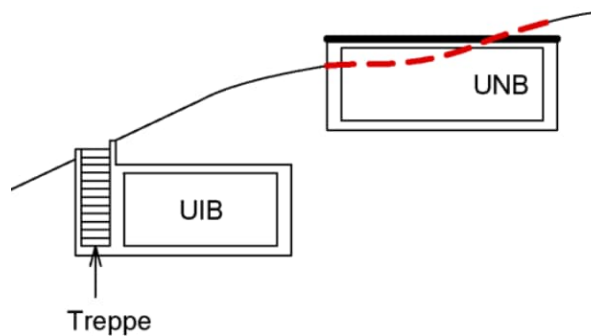


Abbildung 11: Unterirdische Baute und Unterniveaubaute (IVHB-Leitfaden Kanton Zürich, 2017)

Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte / abgegrabene Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0.5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen. Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, an keiner Stelle mehr als 0.5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragte. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen, waren gemäss bisheriger Regelung zulässig.

Unterniveaubauten

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten», die keine Öffnungen gegenüber Nachbargrundstücken aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

Abstandsprivilegierung

Gemäss der rechtsgültigen BZO Wetzikon müssen unterirdische Bauten und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, gegenüber Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einhalten. Gemäss der neuen Regelung im PBG liegt es nach wie vor in der Kompetenz der Gemeinde, gestützt auf § 265 Abs. 1

Regelung BZO Wetzikon

abweichende Regeln für Abstände zu Strassen ohne Baulinien aufzustellen. Auch bzgl. Abständen zu Nachbargrundstücken lässt § 269 für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten ausdrücklich Raum für die Gemeinden, um vom Grundsatz der Abstandfreiheit abzuweichen («wo die BZO nichts anders bestimmt»). Eine abweichende Regelung für den Strassenabstand von Unterniveaubauten, wie bspw. Rampen, ist demnach weiterhin konform mit dem PBG. Die bisherige Regelung von 3.5 m gegenüber Strassen wird also beibehalten.

2.9.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Bisher war kein Mass definiert, sondern es wurde lediglich definiert, dass ein Untergeschoss teilweise oder ganz in den gewachsenen Boden hineinragt. Nicht anrechenbare Untergeschosse (mit Ausnahme von Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen) dürfen weiterhin nicht mehr als 1.5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

Masse alt und neu

Da die BZO der Stadt Wetzikon keine Vorschriften zur maximalen Geschosshöhe enthält, sind die Änderungen materiell nicht relevant und es sind keine Anpassungen an der BZO erforderlich. Die bisherigen Regelungen bezüglich zulässiger Nutzungen in den Untergeschossen (bspw. im anrechenbaren Untergeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig) bleiben weiterhin zulässig.

Nicht relevant für BZO Wetzikon

2.10 Vermeidung von Lichtemissionen

Künstliche Lichtemissionen haben sich in der Schweiz in den letzten 25 Jahren mehr als verdoppelt. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf lichtempfindliche Tier- und Pflanzenarten. Zudem generiert unbedacht eingesetztes Kunstlicht unnötigen Energieverbrauch. Es besteht somit aus diversen Gründen Anlass zur Reduktion von nicht sicherheitsrelevanten Beleuchtungen. Aus diesen Gründen reichte das Parlament dem Stadtrat am 15. März 2021 das Postulat «Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon» zur Berichterstattung und Antragstellung ein. Ausgehend vom Postulat «Verminderung von Lichtemissionen in Wetzikon» sollen im Rahmen der vorgelagerten Teilrevision auch Vorschriften zum Thema Vermeidung von Lichtemissionen in der BZO verankert werden.

Postulat «Vermeidung von Lichtemissionen»

Auf nationaler Ebene legen das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und das Umweltschutzgesetz (USG) im Grundsatz fest, dass Beeinträchtigungen durch künstliches Licht soweit möglich zu vermeiden sind. Im Sinne der Vorsorge sind Massnahmen zur Begrenzung schädlicher Emissionen an der Quelle vorzunehmen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Aufbauend auf Art. 11 USG regelt der Kanton Zürich in § 19d der Besonderen Bauverordnung I (BBV I), dass die Gemeinden für die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu sorgen und Meldungen über schädliche oder lästige Lichtemissionen zu behandeln haben. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wird den Gemeinden als Vollzugshilfe das «Merkblatt für

Rechtlicher Rahmen

Gemeinden – Begrenzung von Lichtemissionen» des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zur Verfügung gestellt. Anhand der Checkliste werden Beleuchtungen auf deren Notwendigkeit, Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung hin überprüft.

Die Stadt Wetzikon plant verschiedene Massnahmen, um Lichtemissionen zu mindern:

Massnahmen

— Übernahme von Vorbildfunktion bei städtischen Gebäuden und Freiflächen

— Anpassung der Polizeiverordnung

— Sensibilisierung mit Merkblättern

Zusätzlich nimmt die Stadt Wetzikon einen Grundsatzartikel über die Vermeidung von Lichtemissionen in die Bau- und Zonenordnung auf. Weitergehende Regelungen wie beispielsweise das Festlegen von Betriebszeiten oder die flexible Steuerung können im Rahmen von Baubewilligungen verfügt werden.

Grundsatzartikel in BZO

2.11 Redaktionelle Korrekturen

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden einige redaktionelle Korrekturen vorgenommen. Beispielsweise werden Verweise aktualisiert und die Nummerierung der BZO-Artikel korrigiert. Zudem wird «Gemeinde Wetzikon» überall durch «Stadt Wetzikon» ersetzt und Schreibfehler werden korrigiert. Diese redaktionellen Korrekturen haben keine inhaltliche Relevanz für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen.

Redaktionelle Korrekturen

3. Auswirkungen der Teilrevision

Mit der Überführung der neuen Baubegriffe in die BZO von Wetzikon werden die übergeordneten gesetzlichen Anpassungen auch in Wetzikon anwendbar.

Durch die Änderungen der Baubegriffe können Parzellen im Einzelfall effizienter genutzt werden (bspw. geringfügige Mehrausnutzung aufgrund grösserer vorspringender Gebäudeteile oder neuer Berechnung der Baumassenziffer). Dies ist jedoch kein Planungsvorteil im Sinne des Mehrwertausgleichs, da es sich weder um eine Ein- noch Aufzonung handelt, sondern lediglich um die Anpassung an veränderte übergeordnete Gesetze.

Kein Mehrwertausgleich

Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität sind die geringfügigen Mehrausnutzungen, die im Einzelfall durch die neuen Baubegriffe respektive die Messweisen entstehen, als untergeordnet zu beurteilen. Durch die Teilrevision wird nicht systematisch mehr Bauzonenkapazität geschaffen. Allfällige Auf- und Umzonungen werden im Rahmen der folgenden Revision der Nutzungsplanung geprüft.

Kapazität und Ausnutzung

Das Ortsbild wird in Teilen von Wetzikon geprägt durch Satteldächer. Die bisherige Regelung (45 °-Neigung) zur Dachgestaltung wird zugunsten des Ortsbildes weitergeführt.

Ortsbild und Siedlungsqualität

Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe führt nicht zu einer Mehrbelastung für die Umwelt. Das Ziel der Teilrevision ist, die heute zulässige Baumöglichkeiten zu wahren. Die im Einzelfall aufgrund der neuen Baubegriffe entstehenden geringfügig grösseren Nutzungsmöglichkeiten sind unwesentlich. Mit der Einführung eines Grundsatzartikels zur Vermeidung von Lichtemissionen wird jedoch ein Beitrag zur Schonung der Umwelt geleistet.

Umweltauswirkungen

4. Dokumentation der Mitwirkung

4.1 Kantonale Vorprüfung

Bau- und Zonenordnungen können gemäss § 87a PBG vor ihrer Festsetzung der zuständigen Direktion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden. Die Teilrevision, bestehend aus Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Beschluss vom 21.05.2024 zur Vorprüfung eingereicht.

Eingabe Vorprüfung 21.05.2024

Mit Schreiben vom 13.11.2024 nimmt die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung zu den eingereichten Unterlagen Stellung. Gemäss dem Vorprüfungsbericht kann für die eingereichten Unterlagen – unter Berücksichtigung einer Anpassung in Bezug auf die Dachgestaltung – eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Vorprüfungsbericht vom 13.11.2024

Gemäss revidiertem PBG werden Attikageschosse definiert als auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse, die an den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind. Bisher mussten Attikageschosse um das gesamte Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. Somit können Attikageschosse erheblich grössere Grundflächen aufweisen als bisher (vgl. Kap. 2.7), sofern die Bauherrschaft nicht freiwillig entscheidet, ein kleineres Attikageschoss zu errichten. Die Stadt Wetzikon hatte daher beabsichtigt, in der BZO zu regeln, dass Attikageschosse auch zukünftig um das gesamte Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden. Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass der Begriff des Attikageschosses in § 275 Abs. 4 PBG abschliessend geregelt ist. Den Gemeinden wird im PBG dementsprechend keine Legitimation übertragen, den Begriff des Attikageschosses bzw. dessen Ausdehnung und Anordnung über weitere Bestimmungen zu beschränken oder umzudeuten. Die seitens der Stadt Wetzikon geplante Vorschrift sei demnach nicht genehmigungsfähig. Deshalb wurde die Vorschrift nach der kantonalen Vorprüfung gestrichen.

Vorschrift zu Attikageschossen gestrichen

4.2 Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 Bas. 2 PBG sind Nutzungspläne vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach Bekanntmachung kann sich jeder zum Inhalt äussern. Der Umgang mit den eingegangenen Einwendungen wird im Planungsbericht dokumentiert, über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird bei der Planfestsetzung entschieden.

Umgang mit Einwendungen

Die Planungskommission der Stadt Wetzikon hat am 28. Januar 2025 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zur Umsetzung der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen» (IVHB) und dazugehörigen erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

28.01.25: Verabschiedung zur öffentlichen Auflage

Die Unterlagen lagen vom 14. Februar 2025 bis 15. April 2025 während 60 Tagen in der Stadtverwaltung Wetzikon, Bauamt, Bahnhofstrasse 167, 8620

14.02. - 15.04.25: öffentliche Auflage

während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsicht auf. Zudem waren die Unterlagen auf www.wetzikon.ch aufgeschaltet. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

4.3 Festsetzung durch das Parlament

Nach der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage wurde das Dossier zuerst an die vorberatende Fachkommission I und anschliessend an das Parlament eingereicht. Anlässlich seiner Sitzung vom 10. November 2025 setzte das Parlament die Teilrevision 2024 unter Berücksichtigung der Hinweise der Fachkommission I fest.

Festsetzung durch
Parlament am
10.11.2026

Gegenüber der öffentlich aufgelegten respektive zur Vorprüfung eingereichten Version, wurden aufgrund des Parlaments-Beschlusses einzelne redaktionelle Anpassungen in der BZO vorgenommen. Ausserdem wurde die Historie der bisherigen Festsetzungen, Genehmigungen und Inkraftsetzungen neu strukturiert und mit den konkreten Daten ergänzt (siehe Schlussbestimmungen der BZO). Darüber hinaus wurde auf Antrag des Parlaments ein neuer Art. 50 Abs. 2 BZO ergänzt, welcher regelt, dass der Stadtrat zukünftig ermächtigt ist, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Redaktionelle Korrekturen und neuer
Art. 50 Abs. 2