

Gesamtrevision Ortsplanung

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5./6. März 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion festgesetzt mit BDV Nr. 1711 /18
vom 08. Februar 2019

Für die Baudirektion:



Inhalt	1. Zonenordnung	3
	2. Bauzonen	5
	2.1 Kernzone	5
	2.2 Quartiererhaltungszonen	6
	2.3 Zentrumszone	7
	2.4 Wohnzonen	8
	2.5 Gewerbezone	9
	2.6 Zone für öffentliche Bauten	9
	3. Erholungszonen	10
	4. Ergänzende Bauvorschriften	11
	5. Gestaltungspläne	14
	6. Schlussbestimmungen	15

Die Gemeinde Zumikon erlässt, gestützt auf § 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen

Artikel 1

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

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

1. Bauzonen		ES
Kernzone	K	II
Quartiererhaltungszone	Q	II
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/60	II
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	ÖBA	II
2. Erholungszonen	E	*
Freihaltezone	F	*

* Lokale Abweichungen von der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die differenzierten Zuordnungen für die Zonen E und F sind im Zonenplan festgelegt.

Massgebende Pläne

Artikel 2

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

Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne 1:2500. Sie gehen dem Zonenplan vor.

Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

Ortsbauliche Grundhaltung

Artikel 3

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

Die Baubehörde legt die Gestaltungskriterien (Massstäblichkeit, Volumen und Formen, Proportionen, Fassadenstruktur, Dachgestaltung, Umgebung mit Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung, Farben, Materialien, usw.) fest, namentlich für das Bauen in den Zentrumsgebieten, am Siedlungsrand und in landschaftlich empfindlichen Lagen. Besonderes Augenmerk wird auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt.

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Zweck

Artikel 4

Die Kernzone bezweckt den Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der prägenden Ortskerne. Die Identität dieser Ortskerne ist beizubehalten.

Umbau und Ersatzneubauten

Artikel 5

Die im Zonenplan schwarz gekennzeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und vom äusseren Erscheinungsbild sind zulässig, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und die Wohnqualität oder die Verkehrssicherheit verbessert werden.

Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

Grundmasse für Neubauten

Artikel 6

Für alle nicht schwarz gekennzeichneten Gebäude und für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschoszahl	max. 1
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Gesamtlänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 16 m
Grenzabstand	min. 5 m

Reduzierter Gebäudeabstand

Artikel 7

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

Strassenabstand

Artikel 8

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann der Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird.

Nutzweise

Artikel 9

In der Kernzone sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Abweichungen bei
besonders guter Gestaltung

Artikel 10

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sollen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

2.2 Quartiererhaltungszonen

Zweck

Artikel 11

Die Quartiererhaltungszonen bezwecken den Erhalt, die Erneuerung und Entwicklung in sich geschlossener Quartierteile mit hoher Siedlungsqualität (Nutzweise, bauliche Gliederung, Aussenräume).

Grundmasse

Artikel 12

Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert, ergänzt oder ersetzt werden. Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Die bei Inkrafttreten dieser BZO bestehende Gesamtnutzfläche kann um 10 % erweitert werden.

Für Ersatz- und Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		Q35a	Q35b	Q40	Q60
Ausnutzungsziffer	max.	35 %	35 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	7.00 m	7.00 m	7.50 m	8.10 m
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	6 m	6 m
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m
Grosser Grenzabstand	min.	9 m	-	9 m	9 m
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m

Nutzweise

Artikel 13

In der Quartiererhaltungszone sind Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens $\frac{1}{3}$ der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Gestaltung

Artikel 14

Bei baulichen Erneuerungen und Entwicklungen zu beachten sind insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck der Bauten (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung und Fassadengliederung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine neue Überbauung ersetzt werden, wenn das Bauvorhaben sich über eine in sich geschlossene Gebäudegruppe erstreckt.

2.3 Zentrumszone

Grundmasse

Artikel 15

Ausnutzungsziffer	max. 75 %
Vollgeschosse	max. 3
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 1
Gebäudehöhe	max. 11.5 m
Gesamthöhe	max. 14.5 m
Gesamtlänge	max. 40 m
Grenzabstand	min. 5 m

Nutzweise

Artikel 16

Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2.4 Wohnzonen

Grundmasse

Artikel 17

		W2/25	W2/35	W2/40	W2/60
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	6.50 m	7.00 m	7.50 m	8.10 m
Firsthöhe	max.	4.50 m	5 m	6 m	6 m
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m
Grosser Grenzabstand	min.	10 m	9 m	9 m	9 m
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m

Grosser und kleiner Grenzabstand

Artikel 18

Der grosse Grenzabstand gilt in der Zone W2/25 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, in den Zonen W2/35, W2/40 und W2/60 für die längere, am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite.

Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden besondere Gebäude nicht berücksichtigt.

Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Nutzweise

Artikel 19

In der Zone W2/25 sind Arbeitsräume im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG bis maximal 25 % der Gesamtnutzfläche zulässig.

In den Wohnzonen W2/35, W2/40 und W2/60 sind nicht störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Entlang der Küsnachterstrasse sowie zwischen Leugrueb und Forchstrasse sind in den im Zonenplan abgegrenzten Gebieten nicht störende Betriebe unbeschränkt zulässig.

2.5 Gewerbezone

Grundmasse

Artikel 20

Baummassenziffer	max.	3.5 m ³ /m ²
Gebäude mit Flachdach:		
- Gesamthöhe (ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max.	9 m
Gebäude mit Schrägdach:		
- Gebäudehöhe	max.	8 m
- Firsthöhe	max.	4 m
- Grenzabstand	min.	5 m

Nutzweise

Artikel 21

In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind erlaubt.

Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. Auch Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2 der Verordnung sind nicht zulässig.

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften

Artikel 22

Es gelten die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

In der Zone für öffentliche Bauten Schulhaus Farlifang beträgt die Gebäudehöhe max. 8.80 m.

3. Erholungszonen

Nutzweise

Artikel 23

In den Erholungszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem im Zonenplan bezeichneten Zweck entsprechen.

Massvorschriften

Artikel 24

Zonentyp *		E1	E2
Gebäudehöhe	max.	3 m	6 m
Firsthöhe	max.	2 m	5 m

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

* E1 Spielplatz Fröschgüllen, Familiengärten Schwäntenmoos und Tobelmüli

E2 Friedhof, Golfplatz, Sportanlagen Inter-Community School (inkl. Parkplätze), Liegewiese Schwimmbad Juch, Sportanlagen und Tennisplatz Tobelmüli, Stall mit Freizeitanlagen Wängi, Pfadfinderhütten Grund und Mülitobel

4. Ergänzende Bauvorschriften

Aussichtsschutz

Artikel 25

In den im Ergänzungsplan bezeichneten Aussichtsschutzbereichen Ibruch und Büel dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile und nur einzelne Bäume oder Sträucher die angegebene Sichte Ebene überragen.

Im Aussichtsschutzbereich Dreinäpper dürfen Bäume und Sträucher die angegebenen Sichte Ebenen nicht überragen.

Fahrzeugabstellplätze

Artikel 26

Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz (P) erforderlich für:

Nutzweise	P für Bewohner oder Beschäftigte	P für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 100 m ² GNF oder pro Wohnung	pro 4 Wohnungen
Dienstleistungen	pro 50 m ² GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² GNF *
Läden	pro 100 m ² GNF	pro 50–100 m ² GNF *
Restaurants	pro 40 Sitzplätze	pro 5 Sitzplätze
Hotels	pro 12 Betten	pro 3 Betten
Gewerbe	pro 100 m ² GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² GNF *

* Je nach Besucher- und Kundenintensität

Für andere Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze entsprechend.

Die nicht für Besucherinnen, Besucher oder Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind in der Regel unterirdisch, oberirdisch überdeckt oder im Gebäude integriert anzulegen.

Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs

Artikel 27

Die Minimalwerte gemäss Art. 33 für Betriebe sind im Gebiet der Güteklasse C auf 50 % reduziert.

Die Minimalwerte gemäss Art. 33 für die Nutzweise Wohnen sind im Gebiet der Güteklasse C auf 70 % reduziert.

Die Baubehörde legt die ÖV-Güteklassen in einem Plan fest.

Gesamtnutzfläche (GNF)

Artikel 28

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Begrünung

Artikel 29

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" befinden, müssen in der Regel mindestens 25 % der massgeblichen Grundfläche begrünen.

Abgrabungen Untergeschosse

Artikel 30

Der gewachsene Boden darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1.00 m abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.

Attikageschosse

(vgl. Skizze im Erläuterungsbericht)

Artikel 31

Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss Abs. 1.

Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Strassenabstand

Artikel 32

Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.

Bauweise

Artikel 33

In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Besondere Gebäude

Artikel 34

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65 m² oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

5. Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht

Artikel 35

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne respektive Teil-Gestaltungspläne mit folgendem Inhalt aufgestellt werden:

a) **Dorfzentrum West (Einzonung Bänningerweg-Forchautobahn):**

Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an dieser exponierten Lage (Kernzone Dorf). Gewährleistung des funktionalen Bezugs zum Dorfplatz und den angrenzenden Nutzungen. Erhalt eines hochwertigen Grünraumanteils. Der Schulhausbach ist in die Überbauung zu integrieren und der entsprechende Gewässerraum auszuscheiden. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Lärmschutz) und der Vorgaben der Störfallverordnung.

b) **Inter-Community School:**

Regelung des Ausbaus der Inter-Community School am Strubenacher inklusive deren Aussenanlagen. Gewährleistung einer durchlässigen Bebauungsstruktur.

c) **Ankenbüel:**

Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an der landschaftlich exponierten Lage.

d) **Chreien:**

Erhalt eines hochwertigen Grünraums primär im Kernbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4744. Gewährleistung der Durchlässigkeit durch eine lockere Bebauungsstruktur mit angemessenen Freiflächen sowie einer sorgfältigen Abstimmung auf die Topografie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4730. Sicherstellung eines schonungsvollen Übergangs zwischen Gewerbezone und Grünraum durch Anordnung, Volumetrie und Gestaltung der Bauten im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr.4728.

6. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Artikel 36

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon, welche die Gemeindeversammlung am 5./6. März 2018 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.