Geroldswil

Bau- und Zonenordnung

vom 20. Juni 1994

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Zonenordnung**	
Art. 1	Zoneneinteilung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)[1] [4]	4
Art. 2	Massgebende Pläne (Zonenplan, Ergänzungspläne)	4
II.	**Bauzonen**	
2.1	**Zentrumszone**	
Art. 3	Grundmasse[3] [4]	4
Art. 4	Geschosse	5
Art. 5	Nutzungsanordnungen[3] [4]	5
2.2	**Wohnzone**	
Art. 6	Grundmasse[3]	5
Art. 7	Geschosse	5
Art. 8...[3]		5
Art. 9...[3]		5
Art. 10	Gewerbe in Wohnzonen[4]	5
Art. 11	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	5
2.3	**Gewerbezone**	
Art. 12	Grundmasse[3]	6
Art. 12a	Freiflächengestaltung[3]	6
Art. 13	Bauweise	6
Art. 14	Nutzweise	6
Art. 15...[3]		6
2.4	**Erholungszone S[1]**	
Art. 15a	Nutzweise, Grundmasse, Einordnung[1] [2]	6
III.	**Besondere Institute[4]**	
3.1	**Arealüberbauungen**	
Art. 16	Zulässigkeit[4]	6
Art. 17	Arealfläche[4]	6
Art. 18	Massvorschriften	7
Art. 19	Gebäudelänge	7
3.2	**Gestaltungspläne[4]**	
Art. 19a	Anforderungen[4]	7
IV.	**Weitere Bestimmungen**	
Art. 20	Grosser und kleiner Grenzabstand, Abstand zur Nichtbauzone[3]	7
Art. 21	Bauweise[3]	7
Art. 22	Besondere Gebäude	7
Art. 23	Strassenabstand	8
Art. 24	Fahrzeug-Abstellplätze[3] [4]	8
Art. 25	Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten[3]	9
Art. 26	Abstellflächen[3]	9
Art. 27...[3]		9
Art. 28	Verkehrsbaulinien	9
Art. 29	Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte[3]	9

Art. 30	Kreuzgiebel	9
Art. 31	Abgrabungen	9
Art. 32	Fehlende Baulinien	9
V.	**Inkrafttreten**	
Art. 33	Inkrafttreten[3]	10
Anhang		11

Die Gemeinde Geroldswil erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 (revidierte Fassung vom 1. September 1991, in Kraft seit 1. Februar 1992) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonenordnung

Art. 1

Zoneneinteilung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)

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

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

Art. 2

Massgebende Pläne (Zonenplan, Ergänzungspläne)

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

[2]Für die Waldabstandslinien gilt der Ergänzungsplan 1:500.

2. Bauzonen

2.1 Zentrumszone

Art. 3

Grundmasse

Baumassenziffer		Z3.6	Z4.5[4]	
- Hauptgebäude		3.6	4.5	m^3/m^2
- Besondere Gebäude		0.3	0.3	m^3/m^2
- Wintergärten[3]		0.1	0.1	m^3/m^2
Gebäudehöhe	max.	17	21	m
Firsthöhe	max.	6	6	m
Grosser Grenzabstand	min.	10	10	m
Kleiner Grenzabstand	min.	5	5	m
Gebäudelänge	max.	50	frei	m
Bautiefe	max.	40	frei	m

Art. 4 Geschosse
Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

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

[2]Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sind unbegrenzt zulässig. [3]

2.2 Wohnzonen

Art. 6 Grundmasse

		W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2
Baumassenziffer						
- Hauptgebäude m^3/m^2		1.3	1.6	2.6	2.0	3.2
- Besondere Gebäude m^3/m^2		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
- Wintergärten m^3/m^2 [3]		0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Gebäudehöhe	max. m	6.5	7.0	10.0	7.5	10.5
Firsthöhe	max. m	4.0	4.0	6.0	4.0	6.0
Grosser Grenzabstand	min. m	6	8	10	8	10
Kleiner Grenzabstand	min. m	6	4	5	4	5
Gebäudelänge	max. m	25	30	40	30	40

Art. 7 Geschosse
Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Art. 8
...[3]

Art. 9
...[3]

Art. 10 Gewerbe in Wohnzonen
[1]In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ¼ der Baumasse zulässig.

[2]In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Fahrweidstrasse der Zone W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu 1/2 der Baumasse zulässig.

[3]In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind sexgewerbliche Betriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.[4]

Art. 11 Wohnzonen mit Gewerbeanteil
In den Wohnzonen WG2.0 und WG3.2 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2.3 Gewerbezone

Art. 12 — Grundmasse

Baumassenziffer:			
- Hauptgebäude		4.5	m^3/m^2
- Besondere Gebäude		0.3	m^3/m^2
Freiflächenziffer[3]	min.	15.0	%
Gebäude- und Firsthöhe zusammen	max.	10.5	m
Grenzabstand	min.	5.0	m

Art. 12a[3] — Freiflächengestaltung
Die Freiflächen sind ansprechend zu gestalten.

Art. 13 — Bauweise
In der Gewerbezone ist bei offener und geschlossener Bauweise eine Gesamtlänge und Gesamttiefe von 50 m erlaubt.

Art. 14 — Nutzweise
[1]Es sind neben Gewerbebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

[2]Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 15
...[3]

2.4 Erholungszone S[1]

Art. 15a[1] — Nutzweise

[1]In der Erholungszone S sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebes zusammenhängen. Reit- und Motorsportanlagen sind nicht zulässig.

[2]Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 8 m (Gebäude- und Firsthöhe), mit einer Gebäudelänge von max. 40 m und- breite von max. 15 m zulässig.[2] — Grundmasse

[3]Die Bauten und Anlagen sowie der Umschwung müssen sich gut in die Umgebung einordnen. — Einordnung

3. Besondere Institute[4]

3.1 Arealüberbauungen

Art. 16 — Zulässigkeit
Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig:
Z4.5, Z3.6, W1.6, W2.6, WG2.0 und WG3.2[4]

Art. 17 — Arealfläche
Die Arealfläche muss die folgende min. Bauzonenfläche umfassen:

In der Zone Z4.5	min. 2'000m^2 [4]
In der Zone Z3.6, W1.6, WG2.0	min. 3'000m^2 [4]
In der Zone W2.6, WG3.2	min. 5'000m^2

Art. 18 Massvorschriften
Die Baumassenziffer und die Gebäudehöhe können gegenüber der Regelüberbauung bis um 1/10 erhöht werden.

Art.19 Gebäudelänge
Die Gesamtgebäudelänge ist nicht beschränkt.

3.2 Gestaltungspläne[4]

Art. 19a[4] Anforderungen
Für die im Zonenplan speziell gekenntzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit folgendem Inhalt:

Gestaltungsplan Zentrum
- besonders gute Gestaltung der Gebäude und des Freiraums
- zweckmässig Erdgeschossräume für publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Ladenstrasse (Huebwiesenstrasse)
- öffentlich zugängliche Vorplätze zur Huebwiesenstrasse
- ortsbildgerechte Konzeption des Lärmschutzes an der Limmattalstrasse, wobei für die ehemalige Freihaltezone der Planungswert massgebend ist
- Ablösung der Strassenbaulinien für zentrumsgerechte Gebäudestellungen

Das Erstellen eines oder zweier „Gestaltungspläne Zentrum" ist zulässig.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 20 Grosser und kleiner Grenzabstand, Abstand zur Nichtbauzone
[1]Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade.

[2]Gegenüber Nichtbauzonen (Zonengrenze) haben Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Für besondere Gebäude gilt der Abstand nach Art. 22 BZO. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.[3]

Art. 21 Bauweise
In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise gestattet; sie bedarf der schriftlichen Zustimmung der angrenzenden Eigentümerschaft.[3]

Art. 22 Besondere Gebäude
Für Besondere Gebäude gemäss §§ 49.3 und 273 PBG gilt ein Grenzabstand von 1.75 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht.

Art. 23 Strassenabstand

[1]Von Gemeindestrassen haben Besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

[2]Dies gilt nicht für Garagen, deren Vorplätze direkt zur Strasse gerichtet sind; dort beträgt der Abstand min. 5.5 m.

Art. 24[3] [4] Fahrzeugabstellplätze

[1]Es ist eine Mindestanzahl Pflichtabstellplätze in Prozent des Grenzbedarfs zu erstellen. Der Grenzbedarf berechnet sich wie folgt:

Nutzungsart	Bezugseinheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden
Wohnen			
Ein- und Mehrfamilienhäuser	80 m² BGF	1	0.5/Whg
Verkaufsgeschäfte			
- kundenintensiv	100 m² VF	2.0	8.0
- übrige	100 m² VF	1.5	3.5
Gastbetriebe			
- Restaurant, Bar	pro Sitzplatz	0.2	0.2
- Hotel	pro Bett	0.5	0.5
Dienstleistungsbetriebe			
- kundenintensiv	100 m² BGF	2.0	1.0
- übrige	100 m² BGF	2.0	0.5
Industrie, Gewerbe	100 m² BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerplätze	100 m² BGF	0.1	0.01

Bei allen anderen Nutzungen bestimmt sich der Grenzbedarf nach der SN 640'281.

[2]Es sind vom Grenzbedarf mindestens folgende Anzahl Pflichtabstellplätze zu erstellen (Güteklasse C):

- für Bewohner: 70 %; jedoch mindestens 1 Parkfeld/Wohnung
- für Beschäftigte: 45 %
- für Besucher, Kunden: 50%; bei Einfamilienhäusern und ähnlichen Wohnformen jedoch mindestens 1 Parkfeld. Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

[3]Es ist nach der Summenbildung zu runden. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

[4]Die Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn diese dauernd sichergestellt werden kann.

Art. 25

Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten

[1]Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen mindestens 20 % der massgeblichen Grundfläche umfassen. Sie sind an geeigneter Lage anzulegen.

[2]Bei besonders guter Gestaltung und/oder Ausrüstung sowie in Hanglagen kann der Gemeinderat eine Reduktion der erforderlichen Mindestgrösse gewähren.[3]

Art. 26

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder und Abfall- und Grüngutcontainer bereitzustellen.[3]

Art. 27

...[3]

Art. 28

Verkehrsbaulinien

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

Art. 29

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

[1]Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden. Dachaufbauten dürfen zudem insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachflächenfenster sind bis zu einer maximalen Grösse von 1.00 m^2 Glaslichtfläche zulässig. Dacheinschnitte sind zusätzlich möglich. [3]

Art. 30

Kreuzgiebel

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

Art. 31

Abgrabungen

[1]Abgrabungen sind nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudeumfangs mal 1.5 m nicht überschreiten.

[2]Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.

Art. 32

Fehlende Baulinien

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

5. Inkrafttreten

Art. 33 Inkrafttreten

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

Gemeindeversammlung Geroldswil

Ursula Hofstetter
Gemeindepräsidentin

Beat Meier
Gemeindeschreiber

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

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

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

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

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

Anhang

Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Erläuterung komplexer Sachverhalte. Sie sind nicht Bestandteil der Festsetzung.

Gewachsenes Terrain

1. Unbebautes Grundstück, Neubau

Es gilt der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Terrainverlauf.

Es gelten zusätzlich die Bedingungen von § 5 Abs. 2 lit. a ABV. Bei Aufschüttungen (nicht bei Abgrabungen) wird auf das alte Terrain zurückgegriffen, wenn die Aufschüttung innerhalb der letzten 10 Jahre in einem bewilligungspflichten Ausmass erfolgt ist und das neue Terrain nicht explizit als künftig massgebend erklärt worden ist.
Nicht bewilligungspflichtige Geländeveränderungen sind in § 1 lit. d BVV definiert.

2. Überbautes Grundstück, Abbruch und Neubau

Wird ein bestehender Kubus durch ein anderes Gebäude ersetzt, sind die alten, ursprünglichen (vor Erstellung der Baute vorhandenen) Terrainverhältnisse massgebend, soweit diese eruierbar sind. Kann der frühere Zustand nicht ermittelt werden, ist von tatsächlich bekannten oder unwidersprochen wiederherstellbaren Punkten auszugehen.

3. Überbautes Grundstück, Erweiterung

Bei einem Änderungs- oder Erweiterungsvorhaben gilt als gewachsener Boden das Terrain gemäss dem ursprünglichen Baugesuch für den Neubau (Entscheid Zürcher Verwaltungsgericht VB.2005.00295).

Baumasse Besondere Gebäude

Als besondere Gebäude gelten Bauten, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m, bei Gebäuden mit Schrägdächern 5.00 m nicht übersteigt.
Die Baumasse für besondere Gebäude kann nur bei selbstständigen, freistehenden Gebäuden beansprucht werden. Ist ein solches Gebäude an ein Hauptgebäude angebaut, muss es optisch und funktionell als selbstständig wahrnehmbar sein, ansonsten ist es an die Baumasse für Hauptgebäude anzurechnen.
In Hauptgebäude eingebaute besondere Gebäude (z.B. Einstellgarage) sind an die Baumasse für Hauptgebäude anzurechnen.

Spielplätze

Für die besonders gute qualitative Gestaltung von Spielplätzen wird auf die Merkblätter der Beratungsstelle für Unfallverhütung – bfu verwiesen.

Fahrzeug-Abstellplätze, Definitionen

BGF = Bruttogeschossfläche: Summe aller der Nutzung, z. B. Wohnen, Arbeiten, etc. dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, inkl. der inneren Mauer- und Wandquerschnitte.
VF = Verkaufsfläche: Den Kunden zugängliche Flächen, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., exkl. Flächen der Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

Gefahrenkartierung Naturgefahren, Limmattal

Es besteht die Gefahrenkarte Hochwasser mit eingezeichneten Gefahrenstufen. Die Gefahrenkartierung wurde vom Gemeinderat am 19. 5. 2008 beschlossen und von der Baudirektion am 17.12.2008 verfügt.