



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 19. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am 6. März 2018

Für die Baudirektion

BDV Nr: 1165 / 17

Inhalt	Zonenordnung	3
	Bauzonen	5
	A. Kernzonen	5
	A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2	5
	A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1	9
	A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2	10
	B. Quartiererhaltungszonen	11
	B1. Heugarten	11
	B2. Langenmatt und Bruggächer	12
	C. Wohnzonen	14
	D. Industriezonen	16
	E. Zone für öffentliche Bauten	17
	F. Erholungszonen	17
	Weitere Festlegungen	19
	A. Arealüberbauungen	19
	B. Begrünung	19
	Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen	20
	Ergänzende Vorschriften	22
	A. Pflichtabstellplätze	22
	B. Spiel- und Ruheflächen	25
	C. Abstände zu Verkehrsanlagen	25
	D. Gebäudehöhen	26
	E. Geschossflächen	26
	F. Abfallentsorgung	26
	Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen	27

Die Gemeinde Mönchaltorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Zonenordnung

Zweck

Art. 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1. Bauzonen		ES
• Kernzonen		
- Kernzone 1	K1	III
- Kernzone 2	K2	III
• Quartiererhaltungszonen		
- Heugarten	QEZ1	II
- Langenmatt und Bruggächer	QEZ2	II
• Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2E	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2	II
- zweigeschossige Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W2	III
- dreigeschossige Wohnzone	W3	II
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
• Industriezonen		
- Industriezone	I1	III
- Industriezone	I2	III
• Zone für öffentliche Bauten	öB	
- Schulen, Friedhof		II
- Kläranlage, NOK Unterwerk Heusberg und Gemeindescheune		III
2. Erholungszonen		
• Erholungszone a	Ea	III
• Erholungszone b	Eb	III
3. Kommunale Freihaltezone	Fk	-
4. Reservezone	R	-

Zonenplan

Art. 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2500.

Der mit der Bauordnung abgegebene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

Bauzonen

A. Kernzonen

A1. Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K1 und K2

Zweck

Art. 3

- a) Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Dorfkernes und seiner charakteristischen Umgebung.
- b) Die Kernzone K2 bezweckt die schonende Einordnung von Bauten und Freiräumen im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K1 und den angrenzenden Bauzonen.

Gestaltungsanforderungen

Art. 4

In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Gestaltung eines harmonischen Ortskernes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen.

Bauweise

Art. 5

- a) Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig.
- b) Die Bautiefe von 14 m kann überschritten werden.
- c) Besondere Gebäude sind unter Beachtung der Abstandsregelungen im Kernzonenplan und von Art. 70 BZO zulässig. Sie dürfen 5 % der massgeblichen Grundfläche überstellen. Pro Bauparzelle ist jedoch mindestens ein Besonderes Gebäude von 20 m² zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Tiefgaragen, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 0.5 m überragen.

Bestehende Bauten

Art. 6

- a) Die im Kernzonenplan rot dargestellten Bauten sind erhaltenswerte Gebäude. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

- b) Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7 bis 9 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Bei Ersatzbauten kann die bestehende Baumasse zur Gewährleistung zweckmässiger Raumhöhen volumenneutral verlagert werden.
- c) Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Neubauten

Art. 7

- a) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Regelfall	Bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung
Ausnutzungsziffer	max. 50 %	max. 90 %
Vollgeschosse	max. 2	max. 3
Dachgeschosse	max. 1	0
Gebäudehöhe	max. 7.5 m	max. 9.5 m
Firsthöhe	max. 5.0 m	max. 3.0 m
Gebäudelänge	max. 30.0 m	max. 30.0 m
Grenzabstand	min. 3.5 m	min. 3.5 m

- b) Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, sind die Grundabstände sowie die Mehrlängenzuschläge dieser Zone einzuhalten.
- c) Eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung ist gegeben, wenn folgende Anforderungen in Anlehnung an § 71 PBG weitgehend erfüllt sind:

- Angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude
- Zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen

Zur Beurteilung ist zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.

- d) Auf Grundstücken mit rot und grau bezeichneten Gebäuden ergibt sich der für Neubauten anrechenbare Anteil der massgeblichen Grundfläche durch eine fiktive Abparzellierung dieser Gebäude mit 3.5 m Grenzabstand.

Stellung der Bauten

Art. 8

- a) Die im Kernzonenplan dargestellten festen Fassadenlinien bezeichnen die beizubehaltenden Lagen der strassenraum-bildenden Fassaden. Um- und Ersatzbauten sowie Neubauten müssen an die feste Fassadenlinie oder bis max. 1 m hinter diese gestellt werden.
- b) Wo im Kernzonenplan variable Fassadenlinien bezeichnet sind, dürfen Neubauten ungeachtet von Strassen- und Wegabständen an diese Linie gebaut werden.
- c) Wo im Kernzonenplan Gestaltungsbaulinien bezeichnet sind, muss zur Fassung des Strassenraumes mindestens eine Gebäudeecke eines Hauptgebäudes auf die Gestaltungsbaulinie gestellt werden.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 9

- a) In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf vorbehaltlich lit. e) nur nach einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut werden.
- b) Folgende Ziele werden mit dem Gestaltungsplan angestrebt:
 - Besonders gute ortsbauliche Einordnung der Bauten und Anlagen mit räumlicher Fassung des Strassenraumes
 - Förderung von Publikumsnutzungen im Erdgeschoss an der Usterstrasse
 - Ortsbildverträgliche Erschliessungs- und Parkierungs-sowie Hochwasserschutzlösungen
 - Erfüllung der Anforderungen von § 71 PBGBauten und Anlagen, welche diese Ziele überwiegend erfüllen, können von den Erleichterungen für ortsbaulich besonders gut gestaltete Bauten gemäss Art. 7 BZO Gebrauch machen.
- c) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in Art. 7 BZO festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.
- d) Gestaltungspläne können sich auf Teilflächen beschränken, wenn die ortsbildverträgliche Erschliessung und Parkierung für das Ganze mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnete Gebiet sichergestellt ist.
- e) Der Gemeinderat kann die Gestaltungsplanpflicht aufheben, wenn ein Projekt realisiert werden soll, das unter Mitwirkung des Gemeinderates aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen ist und das die Ziele gemäss lit. b weitgehend erfüllt.

Nutzweise	<p>Art. 10</p> <p>Es sind Wohnungen und höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>
Abbruch	<p>Art. 11</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet sichergestellt ist.</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Art. 12</p> <p>a) Ortsbildtypische Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind zu erhalten und bei Um-, Erneuerungs- oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder wiederherzustellen.</p> <p>b) Die im Kernzonenplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen sind beizubehalten bzw. neu zu schaffen.</p> <p>c) Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>d) Offene Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen</p>
Abweichungen	<p>Art. 13</p> <p>Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• zur gestalterischen Verbesserung• im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes• zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen
Fachberatung	<p>Art. 14</p> <p>Baugesuche in der Kernzone K1 sind in jedem Falle fachlich von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind.</p>

Reklamen

Art. 15

- a) Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet. Als Eigenreklame gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftstätigkeit, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.
- b) Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen.

Abstände gegenüber brennbaren Aussenwänden

Art. 16

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Erneuerungsarbeiten

Art. 17

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Auswechseln von Fenstern, Fassadenanstriche, neue Türen, oder Wiederherstellung von Einfriedungen.

A2. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1

Dachgestaltung

Art. 18

- a) Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Andere Dachformen können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung gestattet werden, insbesondere in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht.
Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen.
Bei Besonderen Gebäuden sind auch andere Schräg-, Pult- und Flachdächer gestattet.
- b) Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden.
- c) Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben und Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind.
- d) Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 2 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt sind.

- e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 4 % der Dachfläche einnehmen.
- f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.
- g) Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Fassadengestaltung

Art. 19

- a) Die Gliederung der herkömmlichen Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Stallteil, Flur-Reihenhäuser) ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
- b) Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Unterteilung mit Sprossen kann bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden verlangt werden.

A3. Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2

Dachgestaltung

Art. 20

- a) Es sind Schrägdächer mit mindestens 25° Dachneigung zulässig. Für eingeschossige untergeordnete Bauteile und Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen gestattet.
Für die Bedachung sind Tonziegel oder Ziegel in vergleichbarer Struktur und Farbe zu verwenden.
- b) Bei Hauptdächern können bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung andere Dachformen und Dachmaterialien gestattet werden.
- c) Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Proportion, Material und Farbgebung auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.
- d) Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind zur Belichtung des ersten Dachgeschosses bis zu einer Glasfläche von 3 % der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie gut auf die Struktur der Fassaden und des Daches abgestimmt werden.
- e) Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage

zu integrieren. Derartige Dachflächenfenster dürfen höchstens 6 % der Dachfläche einnehmen.

- f) Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.
- g) Dacheinschnitte sind zulässig.

Fassadengestaltung

Art. 21

Bei Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien etc.).

B. Quartiererhaltungszonen

B1. Heugarten

Gebietscharakter

Art. 22

Das Quartier Heugarten ist geprägt durch eine orthogonale und symmetrisch gegliederte Siedlungsstruktur. Die Gebäude sind als zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten mit Schrägdächern konzipiert. Die Aussenräume sind klar gefasst und als begrünte oder befestigte Höfe ausgebildet.

Zweck

Art. 23

Die Quartiererhaltungszone Heugarten bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung im Heugarten unter Wahrung des Quartier-Charakters.

Art der Nutzung

Art. 24

Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 30 % der Bruttogeschossfläche pro Gebäude betragen.

Mass der Nutzung

Art. 25

Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gelten keine Beschränkungen des Masses der Geschossflächennutzung. Das Gebäudevolumen kann um max. 5 % pro Gebäude erweitert werden, sofern dadurch eine gesteigerte Wohnqualität oder eine energetische Verbesserung erzielt werden.

Weitergehende Volumenvergrösserungen der Gebäude können mittels Gestaltungsplan realisiert werden.

Abbruch und Ersatzbau

Art. 26

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist.

Gestaltung und Einordnung

Art. 27

Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung mit zugehöriger Ausstattung und Umgebungsgestaltung gewahrt ist.

Zu beachten sind dabei insbesondere

- die bauliche Struktur der Siedlung,
- der architektonische Ausdruck der Gebäude betreffend die Gestaltung von Fassaden und Dächern (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Dachaufbauten, Fassadengliederung und Fensterflächen),
- die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Aussenräume, inkl. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedungen.

Fachberatung

Art. 28

Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.

B2. Langenmatt und Bruggächer

Gebietscharakter

Art. 29

Die Quartiere Langenmatt und Bruggächer sind durch eine Zeilenbauweise mit stufenartig gegliederten Mehrfamilienhäusern und Flachdächern geprägt. Die Aussenräume sind als grossflächige, zusammenhängende Freiflächen mit parkähnlichem Charakter in moduliertem Gelände gestaltet.

Das Quartier Langenmatt ist gekennzeichnet durch eine fächerartige Anordnung der drei- bis fünfgeschossigen langen Zeilenbauten und eine parallele Stellung der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude.

Das Quartier Bruggächer ist charakterisiert durch die orthogonale Ausrichtung der drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten, der beiden siebengeschossigen Punktbauten und des zentral gelegenen eingeschossigen Gebäudes.

Zweck	<p>Art. 30</p> <p>Die Quartiererhaltungszonen Langenmatt und Bruggächer bezwecken die Erhaltung der siedlungstypologischen Merkmale und die strukturschonende Nachverdichtung der Quartiere.</p>
Nutzweise	<p>Art. 31</p> <p>Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe.</p>
Grundmasse	<p>Art. 32</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die oberirdische Baumasse der bestehenden Wohngebäude (Stand 2016) darf insgesamt um maximal 10 % erhöht werden. Ausnutzungsübertragungen zwischen Grundstücken derselben Quartiererhaltungszone sind zulässig.b) Bestehende Bauten dürfen um ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Davon ausgenommen sind Gebäude, die bereits sieben Vollgeschosse aufweisen.c) Ersatzbauten sind zulässig.d) Für ergänzende Neubauten sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.e) Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind nicht beschränkt.f) Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Quartiererhaltungszone sind die Grenzabstände der W3 unter Beachtung allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge einzuhalten.
Gestaltung und Einordnung	<p>Art. 33</p> <p>Bauliche Erneuerungen und Ergänzungen sind so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der jeweilige Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind dabei insbesondere folgende Merkmale:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude (massgeblich geprägt durch Gliederung in Länge, Breite und Höhe sowie Flachdachform)b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung, Fensterverteilung und Balkone)c) Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch Anordnung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Geländemodulationen und Bepflanzung)

Begutachtung

Art. 34

Zur Beurteilung der Bauvorhaben hat die Baubehörde ein externes Fachgutachten einzuholen.

C. Wohnzonen

Grundmasse

Art. 35

Es gelten folgende Massvorschriften:

Zone	W2E	W2	W3	WG3
Ausnutzungsziffer max.	30 %	30 %	50 %	50 %
Vollgeschosszahl max.	2	2	3	3
Dachgeschosszahl max.	0	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss	0	0	0	0
Gebäudehöhe max.	6.0 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe max.	3.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Gebäuelänge max.	25.0 m	25.0 m	30.0 m	30.0 m
Grenzabstände: • kleiner Grundabstand min. • grosser Grundabstand min.	5.0 m 10.0 m	5.0 m 10.0 m	5.0 m 10.0 m	5.0 m 10.0 m

Grosser und kleiner Grundabstand

Art. 36

Der grosse Grundabstand gilt für die stärker gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängenzuschlag

Art. 37

Bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m ist der betreffende Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m, heraufzusetzen.

Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, werden zusammengerechnet.

Wohnzone W2E

Art. 38

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen.

Wohnzone W2

Art. 39

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 25 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzone W3

Art. 40

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Summe der Geschossflächen betragen. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3

Art. 41

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

Mässig störende Betriebe sind gestattet. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.

Gestaltungsplanpflicht Silbergrueb

Art. 42

a) Im Gebiet Silbergrueb gilt gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht. Mit den Gestaltungsplanfestlegungen sind mindestens folgende Inhalte grundeigentümergebundenlich zu regeln:

- Siedlungsverträgliche Lärmschutzmassnahmen an der Esslingerstrasse
- Zeitgemässe Bebauung mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG
- Multifunktionaler und aufenthaltsfreundlicher Quartierplatz
- Nachhaltige Energielösung
- Bauliche und zeitliche Etappierung des Gebietes
- Sicherung des erforderlichen Gewässerraumes des Mettlenbaches und naturnahe Ausgestaltung der gewässernahen Freiräume

- b) Für lärmempfindliche Räume ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen.
- c) Für Bauten, welche die Zielsetzungen gemäss lit. a) erfüllen, gelten folgende Grundmasse:
- Ausnützungsziffer max. 55 %, wobei Geschossflächen in Dach- und Untergeschossen in Abweichung von § 255 PBG anzurechnen sind
 - Vollgeschosse max. 3
 - Dachgeschosse 0
 - Anrechenbare Untergeschosse max. 1
 - Gebäudehöhe max. 10.5 m
 - Gebäudelänge max. 60.0 m
 - Grundabstand klein min. 5.0 m
 - Grundabstand gross min. 10.0 m
- d) Mässig störende Betriebe sind in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig.
- e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der in lit. c) festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen keiner Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

D. Industriezonen

Grundmasse

Art. 43

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	I1	I2
a) Baumassenziffer max. m^3/m^2	4.0	6.0
b) Freiflächenziffer min.	15 %	15 %
c) Gesamthöhe bis First max. (ausgenommen Kamine und kleine, technisch bedingte Aufbauten)	10.5 m	13.5 m
d) Grenzabstand min.	4.0 m	4.0 m
e) Gebäudelänge max.	frei	frei

Weitere Vorschriften

Art. 44

In den Industriezonen sind mässig störende Betriebe gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.

Zusätzliche Verkaufsflächen ab Stand Juni 2017 sind nur in Form von Fabrikläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig.

Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

Wo die Industriezone an eine andere Zone grenzt, sind Lager-, Abstell-, und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.

E. Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften

Art. 45

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

F. Erholungszonen

Nutzweise

Art. 46

In der Erholungszone Ea Mettlenbach sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

In der Erholungszone Ea Binz sind Garten- und Gerätehäuschen sowie eine rückwärtige Erschliessung der Kernzone K2 ab Bruggächerstrasse mit folgenden Bestandteilen zulässig:

- bestehende Zufahrt mit Besucherparkplätzen für die Einfamilienhaussiedlung Bruggächerstrasse 1–17;
- neue, vorwiegend unterirdische Zufahrt zu einer Tiefgarage für Ersatzbauten der Scheune Binz;
- bestehender Weg entlang der Landwirtschaftszone für die Notzufahrt.

In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.

Massvorschriften

Art. 47

In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:

- Dachgrundrissfläche inklusive Vordächer max. 12 m²
- Gesamthöhe max. 2.5 m

In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosszahl max. 1
- Dachgeschosszahl max. 1
- Gebäudehöhe max. 4.5 m
- Firsthöhe max. 3.0 m
- Grundabstand min. 3.5 m

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind der Grundabstand sowie die Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Weitere Festlegungen

A. Arealüberbauungen

Minimale Arealfläche

Art. 48

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2E, W2, W3 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss:

in den Zonen W2E und W2 min. 4'000 m²

in den Zonen W3 und WG3 min. 6'000 m²

umfassen.

Die Arealüberbauungen sind von einem neutralen Fachberater zu begutachten.

Massvorschriften

Art. 49

Die Ausnutzungsziffer erhöht sich in den Zonen W2, W3 und WG3 um max. 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

In der Zone W2 ist ein drittes Vollgeschoss bei einer max. Gebäudehöhe von 9.0 m zulässig.

Ausnutzungsverschiebungen

Art. 50

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Ausnutzung verschoben werden.

Die Mehrausnutzung darf aber in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbauweise übersteigen.

Energieeffizienz

Art. 51

Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen.

Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.

B. Begrünung

Flachdächer

Art. 52

Flachdächer sind nach Möglichkeit, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen

Geltungsbereich

Art. 53

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzonen W2 bzw. W3 der Bau- und Zonenordnung.

Zweck

Art. 54

Die Sonderbauvorschriften sollen die Erstellung von besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Wohnüberbauungen in dichter Bauweise fördern.

Grundmasse für die W2

Art. 55

Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| a) Ausnutzungsziffer max. | |
| • Gebiete Gartenstrasse und Auen | 60 % ¹⁾ |
| • Übrige Gebiete | 50 % ¹⁾ |
| b) Vollgeschosszahl max. | 3 |
| c) Dachgeschosszahl max. | 0 |
| d) Gebäudehöhe max. | |
| • Gebiete Gartenstrasse und Auen | 10.5 m |
| • Übrige Gebiete | 9.0 m |
| e) Firsthöhe max. | 3.0 m |
| f) Gebäudelänge max. | |
| • Gebiet Gartenstrasse | 60.0 m |
| • Übrige Gebiete | 35.0 m |

Grundmasse für die W3

Art. 56

Soweit die Bauordnung nichts anderes vorschreibt, gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| a) Ausnutzungsziffer max. | 80 % ¹⁾ |
| b) Vollgeschosszahl max. | 4 |
| c) Dachgeschosszahl max. | 0 |
| d) Gebäudehöhe max. | 13.5 m |
| e) Firsthöhe max. | 3.0 m |
| f) Gebäudelänge max. | 40.0 m |

¹⁾ Weitere Ausnutzungszuschläge sind ausgeschlossen.

Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze

Art. 57

Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) verdichtete Bauform nach einem einheitlichen Überbauungskonzept
- b) Arealfläche von min. 4'000 m², im Gebiet Gartenstrasse genügen min. 1'500 m²
- c) Anforderungen der Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
- d) Schaffung von gemeinschaftlichen Einrichtungen für Freizeitbeschäftigung und Begegnung
- e) gute Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen und Verwendung von mehrheitlich einheimischen Pflanzenarten
- f) zusammengefasste Fahrzeugabstellplätze in Randbereichen oder unterirdische Parkieranlage
- g) Energiekonzept, das einen sparsamen und eine geringe Umweltbelastung anstrebt, nach Möglichkeit Verwendung von erneuerbaren Energien
- h) siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen an der Usterstrasse und der Esslingerstrasse

Begutachtung

Art. 58

Die Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind von einem Fachberater zu begutachten.

Ergänzende Vorschriften

A. Pflichtabstellplätze

Grenzbedarf

Art. 59

Der Grenzbedarf der Abstellplätze wird nach Benutzerkategorien der Parkplätze aufgrund der Nutzungsart der Bauten und Anlagen ermittelt. Bruchteile werden dabei aufgerundet. Der Grenzbedarf wird anhand der folgenden spezifischen Bedarfs- werte für Personenwagen-Abstellplätze (PP) ermittelt.

Nutzungsart \ Abstellplätze für	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden								
Wohnbauten Einfamilienhäuser Übrige Wohnbauten	2 PP/Einfamilienhaus 1.0 PP/Wohnung; für Whg. über 100 m ² : 1.0 PP/100 m ² GF	– 1.0 PP/5 Wohnungen								
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP/150 m ² GF 1 PP/100 m ² GF	1 PP/20 m ² GF(1) 1 PP/60 m ² GF								
Gastbetriebe Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze								
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie publikumsintensiv (2) publikumsorientiert (3) nicht publikumsorientiert (4) industrielle Fabrikation	<table style="border: none;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td>1 PP/80 m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/ Arbeitsplatz</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1 PP/150m² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz</td> </tr> </table>	}	1 PP/80 m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/ Arbeitsplatz		1 PP/150m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz	<table style="border: none;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td>1 PP/50 m² GF 1 PP/100 m² GF 1 PP/300 m² GF</td> </tr> <tr> <td></td> <td>wird von Fall zu Fall bestimmt</td> </tr> </table>	}	1 PP/50 m ² GF 1 PP/100 m ² GF 1 PP/300 m ² GF		wird von Fall zu Fall bestimmt
}	1 PP/80 m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/ Arbeitsplatz									
	1 PP/150m ² GF, jedoch mind. 0.5 PP/Arbeitsplatz									
}	1 PP/50 m ² GF 1 PP/100 m ² GF 1 PP/300 m ² GF									
	wird von Fall zu Fall bestimmt									
Spezialnutzungen	Der Normbedarf für Spezialnutzungen (Kultusstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sport- anlagen) wird von Fall zu Fall bestimmt.									

GF = Geschossfläche (vgl. Art. 72)

- (1) Güterumschlag separat
- (2) z.B. Schalterbetriebe (Post, Bank)
- (3) z.B. Praxen, Coiffure, Reisebüro
- (4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen

Massgeblicher Bedarf

Art. 60

In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan "Reduktionsgebiete Autoabstellplätze" massgebend.

Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs						
Güteklasse \ Benützer-kategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher und Kunden	
	min.	max.	min.	min.	max.	min.
C	70 %	120 %	45 %	65 %	50 %	80 %
D	85 %	120 %	60 %	90 %	70 %	100 %
E / keine	100 %	–	100 %	–	100 %	–

Die Zahl der zulässigen Fahrzeugabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden kann innerhalb der festgelegten Minimal- und Maximalvorschrift frei von der Bauherrschaft bestimmt werden.

Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung aufgerundet.

Abweichungen

Art. 61

Von der minimalen und maximalen Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen abgewichen werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge oder bei Garagenbetrieben dürfen zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.

Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen und bei Bauten mit Arbeitsplätzen sind Abstellplätze für Gehbehinderte zu erstellen. Die Anforderungen richten sich nach den geltenden Normen (insbesondere Norm SIA 500:2009 und SN 521 500). Die Abstellplätze für Gehbehinderte können zusätzlich zum massgeblichen Bedarf erstellt werden.

Vorplätze	<p>Art. 62</p> <p>Garagenvorplätze dürfen bei entsprechender Eignung angerechnet werden, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p>
Lage der Abstellplätze	<p>Art. 63</p> <p>Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen und von Dauerparkierern freizuhalten.</p>
Gestaltung	<p>Art. 64</p> <p>Oberirdische Parkplatzfelder sind nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Pro 5 oberirdische Abstellplätze ist nach Möglichkeit ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.</p>
Velo-Abstellplätze	<p>Art. 65</p> <p>Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none">• für Wohnungen 1 VP pro Zimmer• Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.
Motorrad-Abstellplätze	<p>Art. 66</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorräder beträgt mindestens 15 % der Anzahl erforderlicher Abstellplätze für Personenwagen.</p>
Abstellräume	<p>Art. 67</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten auf dem Baugrundstück genügend grosse und leicht zugängliche Abstellräume für E-Bikes, Velos und Kinderwagen bereitzustellen.</p>
Ersatzabgabe	<p>Art. 68</p> <p>Ist die Erstellung von Abstellplätzen nicht möglich oder nicht zulässig, so regeln sich die Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen und die Ersatzabgabe gemäss §§ 245 ff PBG.</p>

B. Spiel- und Ruheflächen

Bemessung

Art. 69

Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen gut besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits des Verkehrs angelegt und dauernd unterhalten werden. Die Flächen sollen mindestens 30 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen betragen.

Die Spiel- und Ruheflächen sind vor Baubeginn durch eine öffentliche Eigentumsbeschränkung zu sichern.

C. Abstände zu Verkehrsanlagen

Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen

Art. 70

Gegenüber Staatsstrassen ausserhalb der Kernzone ist von allen Bauten ein Abstand von 6 m einzuhalten.

In allen übrigen Fällen sind gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen folgende Abstände einzuhalten, sofern der Kernzonenplan gemäss Art. 8 BZO nichts anderes bestimmt:

Gebäudeart	Strassen	Plätze	Wege
Hauptgebäude	6.0 m	6.0 m	3.5 m
Zulässige Abweichungen bei Hauptgebäuden:			
- Gut gestaltete, mehrgeschossige Bauteile auf max. 1/3 der Fassadenlänge	3.5 m	3.5 m	3.5 m
- Eingeschossige Bauteile mit max. 3.30 m Gebäudehöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Besondere Gebäude	2.5 m	2.5 m	2.5 m
Abstandsfreie Gebäude (§ 269 PBG)	2.5 m	2.5 m	2.5 m

An Fassaden, die mehrgeschossige Anbauten mit weniger als 6 m Abstand von Strassen und Plätzen aufweisen, sind keine zusätzlichen eingeschossigen Anbauten und Besondere Gebäude zulässig.

D. Gebäudehöhen

Bei Verkehrsbaulinien

Art. 71

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

E. Geschossflächen

Definition

Art. 72

Zur Geschossfläche zählen alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- oder Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

F. Abfallentsorgung

Erstellungspflicht

Art. 73

Bei Überbauungen mit 4 oder mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Stelle ein Containerplatz zu erstellen und dauernd zu erhalten.

Inkrafttreten / Übergangs- bestimmungen

Schlussbestimmungen

Art. 74

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

03.12.1993	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen
20.06.1997 / 28.11.1997	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung
02.12.2005	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen
10.03.2006	Kernzonenrevision
08.04.2010	Umzonung Silbergrueb
10.12.2012	Quartiererhaltungszone Heugarten
27.06.2013	Umzonung Binz
19.06.2017	Änderung Nutzungsplanung

Vom Regierungsrat bzw. der Baudirektion genehmigt am:

09.10.1996	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen
30.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung
26.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen
01.03.2007	Kernzonenrevision
07.11.2011	Umzonung Silbergrueb
23.05.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten
18.11.2013	Umzonung Binz Änderung Nutzungsplanung

In Kraft getreten am:

10.10.1996	Bau- und Zonenordnung mit Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen
31.04.1998	Revision Richtplanung und Änderung Nutzungsplanung
27.06.2006	Abstände von Strassen, Plätzen und Wegen
02.03.2007	Kernzonenrevision
18.11.2011	Umzonung Silbergrueb
07.06.2013	Quartiererhaltungszone Heugarten
29.11.2013	Umzonung Binz Änderung Nutzungsplanung

