



Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2024

Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 4. Dezember 2024.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Gaudenz Schwitter

Tumasch Mischol

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. ARE/KS-0141/25

	Seite
1. ZONENEINTEILUNG	4
Art. 1 Zoneneinteilung	4
Art. 2 Rechtsgültigkeit der Pläne	4
2. ZONENVORSCHRIFTEN	5
2.1 Kernzonen	5
Art. 3 Zweck und Anforderungen	5
Art. 4 Unterteilung	5
Art. 5 Bestehende Gebäude	5
Art. 6 Grundmasse für Neubauten in den Kernzonen Dorf	6
Art. 7 Gestaltungsanforderungen	7
a) Generelle Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 8 b) Ortsbildrelevante Fassadenstellungen	7
Art. 9 c) Fassadengestaltung	7
Art. 10 d) Dachgestaltung	7
Art. 11 e) Grundsätze zur Umgebungsgestaltung	8
Art. 12 f) Platz- und Strassenräume	8
Art. 13 Aussenrenovationen	8
Art. 14 Abbruch von Bauten	8
Art. 15 Nutzungsvorschriften	9
Art. 16 Abweichungen	9
2.2 Zentrumszone	10
Art. 17 Zweck	10
Art. 18 Grundmasse	10
Art. 19 Nutzweise	11
Art. 20 Ergänzungsplan Zentrumszone	12
Art. 21 Parkierung	12
2.3 Wohnzonen	13
Art. 22 Grundmasse	13
Art. 23 Nutzungsvorschriften	14
a) Gewerbezulässigkeit, Empfindlichkeitsstufen	14
Art. 24 b) Abstände für Gewerbebauten	14
2.4 Weitere Zonen	15
1. Zone für öffentliche Bauten	15
Art. 25 a) Unterteilung und Zweck	15
Art. 26 b) Bauvorschriften und Empfindlichkeitsstufe	15
2. Erholungszone	15
Art. 27 a) Unterteilung und Zweck	15
Art. 28 b) Bauvorschriften und Empfindlichkeitsstufe	15
3. Freihaltezone	16
Art. 29 Unterteilung	16

3.	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	17
	Art. 30 Verhältnis zu den übrigen Vorschriften	17
	Art. 31 Garagen mit mehr als 50 m ² Nebennutzfläche	17
	Art. 32 Grenzabstände	17
	a) Grundregeln	17
	Art. 33 b) Abstand von unterirdischen Bauten gegenüber Strassen und Wegen	17
	Art. 34 c) Strassen- und Wegabstand in den Kern- und Zentrumszonen	17
	Art. 35 d) Mehrlängenzuschlag	18
	Art. 36 e) Grenzbau	18
	Art. 37 Geschlossene Bauweise	18
	Art. 38 Gebäudelänge	18
	Art. 39 Dachformen	19
	Art. 40 Dachaufbauten und -einschnitte	19
	Art. 41 Zweites Dachgeschoss	19
	Art. 42 Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung	20
	a) entlang von Fassaden	20
	Art. 43 b) übriges Baugrundstück	20
	Art. 44 c) Bepflanzung	20
	Art. 45 d) Begrünung	20
	Art. 46 e) Siedlungsrand	21
	Art. 47 Abstellplätze für Personenwagen	21
	Art. 48 Andere Abstellplätze	21
	Art. 49 Reklameanlagen	22
	Art. 50 Baumassenbefreite Gebäude	22
4.	WEITERE FESTLEGUNGEN	23
	Art. 51 Arealüberbauungen	23
	Art. 52 Terrassenhäuser	23
	Art. 53 Sonderbauvorschriften	23
	a) Zweck	23
	Art. 54 b) Geltungsbereich	23
	Art. 55 c) Erleichterungen	24
	Art. 56 d) Voraussetzungen	24
	Art. 57 Gestaltungsplanpflicht	25
	Ziel	25
	Art. 57a) Verzicht auf Mehrwertausgleich	25
5.	INKRAFTTRETEN	26
	Art. 58 Inkrafttreten	26
A.	Anhang 1 BZO	27

Die Gemeinde Herrliberg erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 / 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird im Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder als Wald bezeichnet ist: Zoneneinteilung

a) Bauzonen

Kernzonen:

- Kernzonen Dorf KD
- Kernzonen Weiler KW

Zentrumszone dreigeschossig Z3/2.7

Wohnzonen:

- Wohnzone zweigeschossig W2/1.0
- Wohnzone zweigeschossig W2/1.3
- Wohnzone zweigeschossig W2/1.7
- Wohnzone dreigeschossig W3/2.7

Zone für öffentliche Bauten OeB

b) Erholungszone E

c) Freihaltezone F

d) Reservezone R

Art. 2

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan (M 1:5'000) massgebend. Rechtsgültigkeit der Pläne
- 2 Für die Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien sind die Ergänzungspläne massgebend.
- 3 Die Kernzonenpläne sowie der Ergänzungsplan für die Zentrumszone gehen den Bestimmungen der Bauordnung und des allgemeinen Zonenplans vor, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen.
- 4 Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzonen

Art. 3

- | | |
|--|--------------------------------|
| <p>1 Die Kernzonen Dorf bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz, einschliesslich der unmittelbaren Umgebung. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.</p> <p>2 Die Kernzonen Weiler bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Sie sollen ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten.</p> | <p>Zweck und Anforderungen</p> |
|--|--------------------------------|

Art. 4

Es werden folgende Kernzonen unterschieden:

Unterteilung

- | | |
|--|--|
| <p>a) Kernzonen Dorf (KD):</p> <p>b) Kernzonen Weiler (KW)</p> | <p>a) Dorf</p> <p>b) Grüt</p> <p>c) Pfarrgasse</p> <p>d) Rain</p> <p>e) Vogtei</p> <p>a) Biswind</p> <p>b) Hasenacher</p> <p>c) Hof</p> <p>d) Kittenmüli</p> <p>e) Rütihof</p> <p>f) Wetzwil</p> |
|--|--|

Art. 5

- | | |
|--|---------------------------|
| <p>1 Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rot bezeichnete Gebäude: Volumenschutz - Grau bezeichnete Gebäude: Erweiterte Bestandesgarantie <p>2 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäudevolumen sind für das Ortsbild besonders wichtig. Daher sind nur Um- und Ersatzneubauten zulässig, für welche die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse gelten. Geringfügige Änderungen von Ausrichtung, kubischer Gestaltung und Dachform sind gestattet. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.</p> | <p>Bestehende Gebäude</p> |
|--|---------------------------|

- 3 Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Dabei gilt:
- a) Kernzonen Dorf und Kernzonen Weiler
Geringfügige Änderungen von Ausrichtung, kubischer Gestaltung und Dachform sind gestattet.
 - b) Kernzonen Dorf
Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten. Anbauten und Erweiterungsbauten gelten nicht als grössere Abweichung, wenn diese Gebäudeteile die Neubauvorschriften einhalten
- 4 Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen und das übergeordnete Recht, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Art. 6

- 1 Für Neubauten gelten folgende Grundwerte: ¹⁾

Grundmasse für Neubauten in den Kernzonen Dorf

	KD
a) Fassadenhöhe (traufseitiges Mass)	max. 7.9 m ⁴⁾
b) Fassadenhöhe giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss lit. f)	max. 14.9 m ⁴⁾
c) Gebäudelänge	max. 30 m
d) Gebäudebreite	max. 16 m
e) Grenzabstände grosser Grundabstand ²⁾ kleiner Grundabstand ²⁾	min 7.0 m min. 3.5 m
f) Dachneigung	max. 45° min. 35°
g) Vollgeschosse	max. 3
h) Dachgeschosse	max. 2 ³⁾

1) unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 2, 3 und 4 BZO

2) vergleiche Art. 32 sowie Art. 8 BZO

3) unter Vorbehalt von Art. 41 BZO

4) vergleiche Art. 16

- 2 In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzneubauten gemäss Art. 5 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.

Art. 7

- 1 Die Gestaltung von Bauten, Ausstattungen und Ausrüstungen sowie der Umgebung hat erhöhten Anforderungen im Sinne einer guten Gesamtwirkung zu genügen.
- 2 Der Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum gilt ein besonderes Augenmerk. Fassaden und Umgebung sind so auszugestalten, dass ein harmonisches Gesamtbild mit dem öffentlichen Raum entsteht.

Gestaltungsanforderungen
a) Generelle Gestaltungsgrundsätze

Art. 8

Um-, Ersatz und Neubauten haben die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen (projizierte Fassadenlinien) zu übernehmen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

b) Ortsbildrelevante Fassadenstellungen

Art. 9

- 1 Als Materialien sind in der Regel Verputz und Holz in unauffälliger Gestaltung und Farbe und dem Ortsbild angepasst zu verwenden.
- 2 Türen und Tore sind ortsbildgerecht zu gestalten.
- 3 Fenster sind in der Regel als stehendes Rechteck, zweiflügelig und mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein auszuführen. Sie haben in der Regel Fensterläden aus Holz und nach aussen plastisch in Erscheinung tretende Sprossen aufzuweisen. Verspiegelt oder getöntes Glas ist unzulässig.
- 4 Im massstäblichen Charakter der Fassaden gegliederte Schau- fenster im untersten in Erscheinung tretenden Geschoss sind zulässig.
- 5 Balkone sind gestattet, wenn sie zum Ortsbild passen.

c) Fassadengestaltung

Art. 10

- 1 Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudefassade und beidseits gleicher Neigung aufzuweisen. Neigungsreduktionen im Traufbereich sind zulässig, wobei die vorgeschriebene Mindestneigung unterschritten werden darf.
- 2 Dächer sind in der Regel allseitig vorspringend zu gestalten und mit Tonziegeln zu decken.

d) Dachgestaltung

- 3 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in der Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3.5 m sein und insgesamt nicht mehr als ein Viertel der Fassadenlänge einnehmen.
- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sowie halbrunde Dachgauben von höchstens je 0.70 m² Lüftungsfläche (Innenverkleidungsmass) sind zulässig.

Art. 11

- 1 Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Nutzgärten, Brunnenanlagen, Einfriedungen, Mauern, Zäune und dergleichen sind bei Um-, Ersatz- und Neubauten in ihrem Erscheinungsbild zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen. e) Grundsätze zur Umgebungsgestaltung
- 2 Für die Begrünung sind in der Regel einheimische Pflanzen zu verwenden.
- 3 Die Baubehörde kann zur besseren Einpassung in die bestehende Umgebung die Verwendung von ortsüblichen Materialien vorschreiben.
- 4 Fahrzeugabstellplätze und Lagerplätze sind möglichst unauffällig in das Ortsbild einzupassen.

Art. 12

- 1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Bereiche sind in ihrem Charakter als Strassen-, Platz- und Hofräume etc. zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden. f) Platz- und Strassenräume
- 2 Bei öffentlichen Infrastrukturprojekten und privaten Bauvorhaben ist für eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche zu sorgen.

Art. 13

Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Aussenrenovationen

Art. 14

Der Abbruch von Bauten und Anlagen wird bewilligt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder der Ersatzbau gesichert ist. Abbruch von Bauten

Art. 15

In den Kernzonen ist Wohnen sowie höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Nutzungsvorschriften

Art. 16

- 1 Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Artikel 6 Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und den Kernzonenplänen bewilligt oder angeordnet werden.
- 2 In der Kernzone Dorf können zudem traufseitig Fassadenhöhen von max. 9.4 m bewilligt werden, wenn auf ein zweites Dachgeschoss verzichtet und giebelseitig eine Fassadenhöhe von 14.4 m nicht überschritten wird. Abgrabungen sind nur erlaubt, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe (traufseitig max. 9.4 m / giebelseitig max. 14.4 m) sichtbar wird.
- 3 Solche Projekte setzen eine zustimmende Beurteilung eines gemeindlichen Fachgutachters voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Abweichungen

2.2 Zentrumszone

Art. 17

Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Herrliberg in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Zweck

Art. 18

1

Grundmasse

Zone		Z 2.7
a) Baumassenziffer Hauptgebäude	max. ¹⁾	2.7 m ³ /m ²
b) Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten	max. ²⁾	0.2 m ³ /m ²
c) Vollgeschosse	max.	3
d) Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1
e) Anrechenbares Attikageschoss	max. ⁹⁾	1
f) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
g) Fassadenhöhe 3) (generelles Mass / traufseitig gemessen)	max.	10.8 m
h) Gebäudelänge	max.	36 m
i) Grenzabstände ^{4) 5) 6) 7)} grosser Grundabstand	min.	9 m
kleiner Grundabstand	min.	6 m
j) Dachneigung	min.	15°
Schrägdach	max. ⁸⁾	35°

1) vergleiche Art. 18 Absatz 2 BZO

2) vergleiche Art. 18 Absatz 3 BZO / vergleiche Art. 31 BZO

3) vergleiche Art. 18 Absatz 4 BZO

4) vergleiche Art. 32 BZO

5) vergleiche Art. 35 BZO

6) vergleiche Art. 36 BZO

7) für Kleinbauten und Anbauten gilt Art. 32 BZO oder Art. 36 BZO

8) vergleiche Art. 39 Abs. 2 BZO

9) vergleiche Art. 39 Abs. 3 BZO

- 2 Bei Hauptgebäuden mit einem Schrägdach darf die Baumassenziffer um $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden.
- 3 Die Baumasse von Garagen, Autounterständen und überdeckten Garagenzufahrten, die sich in Hauptgebäuden befinden, kann der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten angerechnet werden.
- 4 Die Fassadenhöhe gemäss Art. 18 Abs. 1 BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei Gebäuden, deren Erdgeschoss eine lichte Höhe von mehr als 2.8 m aufweist	Zuschlag Fassadenhöhe um das Mass der Mehrhöhe über 2.8 m, jedoch höchstens um 0.7 m
b) Bei zu mindestens 70% offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
c) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt.
d) Bei Gebäuden mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 18 Abs.1 lit. j) um max. 5 m

Art. 19

Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe. Nutzweise
Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 20

Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone" bezeichneten Bereich gilt:

Ergänzungsplan
Zentrumszone

- Die näher an der Forchstrasse liegenden strassenbegleitenden Fassadenabschnitte dürfen eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Längere Fassaden sind zu gliedern und in der Tiefe um mindestens 2 m zu staffeln.
- Im bezeichneten Bereich ist mindestens 1/3 der Fläche zur Forchstrasse gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.
- Stützmauern, Lärmschutzwände, geschlossene Einfriedungen etc. dürfen längs der Forchstrasse max. 1.2 m hoch in Erscheinung treten.

Art. 21

- 1 In der Regel sind oberirdische Parkplätze nur für Besucher und Kunden zulässig.
- 2 Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind in der Regel in die Gebäudevolumen zu integrieren.

Parkierung

2.3 Wohnzonen

Art. 22

1

Grundmasse

Zone		W2 / 1.0	W2 / 1.3	W2 / 1.7	W3 / 2.7
a) Baumassenziffer Hauptgebäude (m ³ /m ²)	max. ¹⁾	1.0	1.3	1.7	2.7
b) Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (m ³ /m ²)	max. ²⁾	0.2	0.2	0.2	0.2
c) Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
d) Anrechenbare Dachgeschosse bei Schrägdächern	max.	2 ³⁾	2 ³⁾	2 ³⁾	1
e) Anrechenbare Attikageschosse	max. ¹⁰⁾	1	1	1	1
f) Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1
g) Fassadenhöhe ⁴⁾ (generelles Mass / traufseitig gemessen)	max.	6.3 m	7.3 m	7.9 m	10.8 m
h) Gebäudelänge	max.	28 m	28 m	32 m	36 m
i) Grenzabstände ^{5) 6) 7) 8)}					
• gr. Grundabstand	min.	9 m	8 m	8 m	9 m
• kl. Grundabstand	min.	6 m	5 m	5 m	6 m
j) Dachneigung Schrägdach	min. max. ⁹⁾	15° 35°	15° 35°	15° 35°	15° 35°

¹⁾ vergleiche Art. 22 Absatz 2 BZO

²⁾ vergleiche Art. 22 Absatz 3 BZO / vergleiche Art. 31 BZO

³⁾ unter Vorbehalt von Art. 41 BZO

⁴⁾ vergleiche Art. 22 Abs. 4 BZO

⁵⁾ vergleiche Art. 32 BZO

⁶⁾ vergleiche Art. 35 BZO

⁷⁾ vergleiche Art. 36 BZO

⁸⁾ für Kleinbauten und Anbauten gilt Art. 32 oder Art. 36 BZO

⁹⁾ vergleiche Art. 39 Abs. 2 BZO

¹⁰⁾ vergleiche Art. 39 Abs. 3 BZO

2 Bei Hauptgebäuden mit einem Schrägdach darf die Baumassenziffer um 0.1 m³/m² erhöht werden.

- 3 Die Baumasse von Garagen, Autounterständen und überdeckten Garagenzufahrten, die sich in Hauptgebäuden befindet, kann der Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten angerechnet werden.
- 4 Die Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 1 BZO darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei zu mindestens 70% offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach in den Zonen W2/1.0, W2/1.3, W2/1.7, W3/2.7	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 22 Abs.1 lit. j) um max. 7 m

Art. 23

- 1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- 2 In den violett gepunkteten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 3 Als nicht störend gelten Betriebe und Nutzungen, welche die Wohnqualität der Quartiere nicht schmälern und dem Quartiercharakter entsprechen.
- 4 Als mässig störend gelten herkömmliche Betriebe und vergleichbare Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

Nutzungsvorschriften

- a) Gewerbezulässigkeit, Empfindlichkeitsstufen

Art. 24

Für gewerbliche Nutzungen dienende, eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von nicht mehr als 4.8 m Fassadenhöhe in den violett gepunkteten Gebieten beträgt der grosse Grundabstand 6 m und der kleine 4 m.

- b) Abstände für Gewerbebauten

2.4 Weitere Zonen

Art. 25

Es werden folgende Zonen für öffentliche Bauten bezeichnet:

- | | |
|---|--------|
| a) Schützenmur, für Sporthalle | OeB a) |
| b) Schulhausstrasse, für Schulbauten, Alters- und Pflegeheim und Alterswohnungen, Schrebergärten und Spielanlagen | OeB b) |
| c) Steinrad, für Regenklärbecken | OeB c) |
| d) Wetzwil, für Schulbauten, Hort, schulergänzende Angebote sowie Stiftung Bentzelheim und Kirche | OeB d) |

1. Zone für öffentliche Bauten
a) Unterteilung und Zweck

Art. 26

- 1 In den Zonen für öffentliche Bauten gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Bestimmungen, mit einer maximalen Fassadenhöhe von 10.8 m (traufseitig gemessen). Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone einzuhalten, der diese angehören. Es ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.
- 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im allgemeinen Zonenplan.

- b) Bauvorschriften und Empfindlichkeitsstufe

Art. 27

Es werden folgende Erholungszonen bezeichnet:

- | | |
|---|-------------------|
| a) Langackerstrasse, für Sportanlagen | E a) |
| b) Humrigen, für Friedhof und Schrebergärten | E b) ² |
| c) Steinrad, für Sport und Freizeit am Wasser | E c) |

2. Erholungszone
a) Unterteilung und Zweck

Art. 28

- 1 In der Erholungszone gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Bestimmungen, mit einer maximalen Fassadenhöhe von 5.5 m (traufseitig gemessen). Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der Zone einzuhalten, der diese angehören.
- 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe gemäss Eintrag im allgemeinen Zonenplan.

- b) Bauvorschriften und Empfindlichkeitsstufe

² siehe Kap. 5; weitere Teilrevisionen

Art. 29

3. Freihaltezone

- 1 Für Bauten in den Freihaltezonen gelten die Vorschriften von § 40 PBG. Unterteilung
- 2 Es werden folgende Freihaltezonen bezeichnet:
 - a) Berg-/Aussichtsstrasse
 - b) Habüelstrasse
 - c) Kittenmüli
 - d) Langackerstrasse
 - e) Laubhölzli
 - f) Pflugstein
 - g) Rietliweg
 - h) Seehalde
 - i) Tobel
 - j) Kirche (kantonal)
 - k) Schipf (kantonal)

3. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 30

Wo die jeweiligen Zonenvorschriften keine abschliessenden Regelungen treffen, gelten die nachfolgenden ergänzenden Vorschriften.

Verhältnis zu den übrigen Vorschriften

Art. 31

Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Autounterstände und überdeckte Garagenzufahrten mit mehr als 50 m² Neben-nutzfläche, deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen für Kleinbauten und Anbauten.

Garagen mit mehr als 50 m² Neben-nutzfläche

Art. 32

- 1 In der Zone W2/1.0 sind mit den beiden am meisten gegen Süden gerichteten prägenden Fassaden grosse Grundabstände einzuhalten. In den übrigen Wohnzonen und in der Zentrums- und den Kernzonen Dorf kann die Fassade, welche den grossen Grundabstand einhalten muss, frei gewählt werden, wenn sie nach dem Sektor Ost-Süd West gerichtet ist und es sich um eine das Gebäude prägende Fassade handelt.
- 2 Mit den übrigen Fassaden sind kleine Grundabstände einzuhalten.
- 3 Kleinbauten und Anbauten haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten, sofern sie nicht als Grenzbau erstellt werden.

Grenzabstände

a) Grundregeln

Art. 33

Unterirdische Bauten müssen gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen, an welchen keine Baulinien bestehen, einen Mindestabstand von 1.00 m einhalten.

b) Abstand von unterirdischen Bauten gegenüber Strassen und Wegen

Art. 34

In den Kernzonen und der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes ist, die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind und keine Baulinien bestehen.

c) Strassen- und Wegabstand in den Kern- und Zentrums zonen

Art. 35

- 1 Mit Ausnahme der Kernzonen und der Zone für öffentliche Bauten sind in allen Bauzonen bei Fassadenlängen von mehr als 14 m zusätzlich zu den Grundabständen Mehrlängenzuschläge einzuhalten, die einen Viertel der Mehrlänge betragen, jedoch höchstens 4 m. d) Mehrlängenzuschlag
- 2 Die Mehrlängenzuschläge werden halbiert, wenn die Fassadenhöhe an keinem Punkt der massgeblichen Fassade mehr als 4.80 m misst.
- 3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 5 m unterschreitet, zusammengerechnet, auch wenn dazwischen eine Grundstücksgrenze liegt oder zu liegen kommt. Kleinbauten und Anbauten fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags ausser Betracht.

Art. 36

Der Grenzbau ist erlaubt für:

e) Grenzbau

- a) Hauptgebäude, sofern ein Grenzbaurecht vorliegt.
- b) Kleinbauten und Anbauten, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen Grenze beanspruchen und dem Nachbarn den Anbau ermöglichen

Art. 37

- 1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Geschlossene Bauweise
- 2 Weisen Gebäude in den Wohnzonen, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten, einen Gebäudeabstand von weniger als 5.0 m auf, gelten sie als geschlossen erstellt. Bei der Bestimmung der maximalen Gebäudelänge sind sie zusammenzurechnen.

Art. 38

Kleinbauten und Anbauten fallen bei der Berechnung der Gebäudelänge ausser Betracht.

Gebäudelänge

Art. 39

- | | |
|---|-------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 Das Dachgeschoss muss als solches optisch wahrnehmbar sein und soll in der Regel an keiner Fassade als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. 2 In allen Wohnzonen und in der Zentrumszone sind Schrägdächer mit einer Neigung von mehr als 35° zulässig. Dabei ist die Fassadenhöhe auf die Ebene zu projizieren, welche den obersten Punkt der Dachkonstruktion unter 35° berührt. Die so projizierte Fassadenhöhe darf die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass / traufseitig) nicht überschreiten. 3 Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. 4 Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. 5 Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. | <p>Dachformen</p> |
|---|-------------------|

Art. 40

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein. 2 Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzelemente u. dgl. bis zu 0.8 m sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind unter Vorbehalt von Art. 18 Abs. 4 lit b) bzw. Art. 22 Abs. 4 lit a) auf der gesamten Fassadenlänge zulässig. | <p>Dachaufbauten und -einschnitte</p> |
|--|---------------------------------------|

Art. 41

- | | |
|--|-----------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 Im 2. Dachgeschoss sind einzelne Dachflächenfenster von höchstens je 0.70 m² Lüftungsfläche (Innenverkleidungsmass) zulässig. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. | <p>Zweites Dachgeschoss</p> |
|--|-----------------------------|

Art. 42

- 1 In den Wohn-, Zentrums- und Kernzonen ist das Freilegen von Fassaden nur bis 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig.
- 2 In den Wohnzonen W2/1.0, W2/1.3 und W3/2.7 dürfen anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl maximal 1.50 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauten, deren Gesamthöhe die zulässige traufseitige Fassadenhöhe nicht übersteigt sowie Terrassenhäuser im Sinne von Art. 52 BZO.
- 3 Von den obenstehenden Absätzen 1 und 2 ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, einzelne Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten von Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 4 Vom obenstehenden Absatz 2 kann abgewichen werden, wenn bestehende, vor Eintritt der Rechtskraft der am 19. Juni 2013 festgesetzten Teilrevision der BZO bewilligte Untergeschosse zu anrechenbaren Untergeschossen umgenutzt werden und dabei das äussere Erscheinungsbild des Untergeschosses gewahrt bleibt.

Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltung

a) entlang von Fassaden

Art. 43

In den Wohn- und Zentrumszonen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 2.5 m über bzw. unter das massgebende Terrain zulässig. Grössere Aufschüttungen und Abgrabungen können für Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zugänge bewilligt werden, sofern dies aufgrund des Geländeverlaufs erforderlich ist. Längs von Strassen und Wegen ist in der Regel die Profillinie gemäss Anhang 1 BZO zu beachten.

b) übriges Baugrundstück

Art. 44

Der Übergang zum öffentlichen Raum ist in der Regel angemessen zu bepflanzen.

c) Bepflanzung

Art. 45

In den Wohnzonen ist ein angemessener Anteil der Grundstücksfläche zu begrünen.

d) Begrünung

Art. 46

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Materialisierung und Farbgestaltung aufzuweisen. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern und hohen Einfriedungen gestattet.

e) Siedlungsrand

Art. 47

- 1 Für Personenwagen ist mindestens die folgende Anzahl von Abstellplätzen zu erstellen:
 - a) Pro Einfamilienhaus und vergleichbare Bauten 2 Parkplätze
 - b) bei Mehrfamilienhäusern 1 Parkplatz für Bewohner pro 100 m² Hauptnutzfläche nach SIA 416, Ausgabe 2003.
 - c) Für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhausüberbauungen mit zusammengefasster Parkierung 1 Besucherparkplatz pro 4 Wohneinheiten
- 2 Bei der Berechnung sind Bruchteile ab 0.5 aufzurunden.
- 3 Bei Einfamilienhäusern und vergleichbaren Bauten werden ausreichend dimensionierte Garagenvorplätze als Parkplätze angerechnet.
- 4 Bei anderen Nutzungen legt die Baubehörde die Zahl der Pflichtparkplätze unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr fest.
- 5 Die Baubehörde kann die Zahl der Parkplätze im Freien beschränken.
- 6 Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Baubehörde bestimmt die Höhe der Ersatzabgabe nach den Grundsätzen des Kostendeckungsprinzips.

Abstellplätze für
Personenwagen

Art. 48

- 1 Mehrfamilienhäuser müssen genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen und dergleichen aufweisen.
- 2 Abstellplätze für Kehrichtbehälter sind in Strassennähe zu erstellen und, mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum mit einem Sichtschutz abzugrenzen.

Andere Abstell-
plätze

Art. 49

Reklameanlagen sind in Ausmass und Gestaltung der Liegenschaft anzupassen und unaufdringlich zu gestalten.

Reklameanlagen

Art. 50

Der Baumassenziffer nicht angerechnet werden Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern.

Baumassenbefreite Gebäude

4. WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 51

- | | |
|--|-------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen (ausgenommen Kernzonen) zulässig, wenn das Areal mindestens 4'000 m² umfasst. 2 Der Nutzungszuschlag beträgt 10% der zonengemässen Baumassenziffern. Dieser Nutzungszuschlag ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag bei Sonderbauvorschriften und der zusätzlichen Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV. 3 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. 4 Umfasst die Arealüberbauung Gebiete verschiedener Wohnzonen, sind interne Ausnützungsübertragungen nach dem Ansatz der niedriger ausnützbaren Zone zulässig. Die Übertragung von Ausnützung von Grundstücken, die nicht zum Areal gehören, ist ausgeschlossen. | Arealüberbauungen |
|--|-------------------|

Art. 52

- | | |
|--|-----------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1 Terrassenhäuser sind nur in den zweigeschossigen Wohnzonen zulässig. 2 Zulässig sind maximal vier eingeschossige Terrassenstufen mit Wohnnutzungen. Ein darunter liegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt in Erscheinung treten. 3 Bei Arealüberbauungen gelten die Erleichterungen gemäss Art. 51. | Terrassenhäuser |
|--|-----------------|

Art. 53

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung der zentral gelegenen Quartiere sowie den Bau von gut gestalteten sowie zweckmässig ausgerüsteten Gebäuden und Überbauungen zu fördern.

Sonderbauvorschriften
a) Zweck

Art. 54

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung.

b) Geltungsbereich

Art. 55

Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

c) Erleichterungen

- Die zonengemässe Baumasse darf um 20% erhöht werden.
- Das Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebildet werden. Die zonengemässe Fassadenhöhe erhöht sich dabei um maximal 3.3 m, wobei diese Summe zugleich als Gesamthöhe gilt. Die Dachfläche auf dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden. Es sind lediglich kleinere technisch unumgängliche Aufbauten zulässig.
- Ein Mehrhöhenzuschlag ist gegenüber Grundstücken innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften nicht zu beachten.

Art. 56

1 Die Erleichterungen gemäss Art. 55 können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

d) Voraussetzungen

- a) Bauten, Anlagen und die Umgebung sind gut zu gestalten.
 - b) Es sind aufenthaltsfreundliche Freiflächen zu schaffen. Davon ist ein angemessener Teil mit standortgerechten, in der Regel einheimischen Pflanzen zu begrünen.
 - c) Die Parkierung ist zweckmässig zu lösen und in der Regel unterirdisch anzuordnen.
- 2 Der Nutzungszuschlag gemäss diesen Sonderbauvorschriften ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag bei Arealüberbauungen und der zusätzlichen Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV.
- 3 Bei Umbauten müssen die Pflichtparkplätze für sämtliche Nutzungen ausgewiesen werden. Fehlende Parkplätze sind zu realisieren oder es sind Ersatzabgaben zu leisten.

Art. 57

Gestaltungsplan-
pflicht
Ziel

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht für das Areal an der Kreuzung Humri-
genstrasse–Forchstrasse hat zum Ziel:
 - a) eine Überbauung sicherzustellen, welche sich besonders gut
in den historisch gewachsenen Kontext einfügt, aber auch zur
Belebung des Zentrums beiträgt
 - b) hohe freiräumliche Qualitäten mit Bezug zum öffentlichen
Strassenraum zu gewährleisten
 - c) eine ortsbildgerechte Erschliessung und Parkierung zu regeln.
- 2 Nutzungsänderungen und untergeordnete Umbauten am beste-
henden Gebäude lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus.
- 3 Ein Gestaltungsplan, welcher die Bestimmungen dieser BZO ein-
hält, bedarf lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat.

Art. 57a

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen,
wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertaus-
gleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Verzicht auf
Mehrwertausgleich

5. INKRAFTTRETEN

Art. 58

- 1 Die Bau- und Zonenordnung wurde am 21. Juni 1995 festgesetzt und am 9. September 1997, 25. November 1998, 13. Juni 2001, 26. September 2010, 19. Juni 2013, 11. Juni 2014, 10. Dezember 2014, 29. Juni 2016 und am 22. Januar 2020 teilrevidiert. Inkrafttreten
- 2 Die im Rahmen der Teilrevision von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2024 beschlossenen Änderungen der BZO werden mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

Von der Baudirektion am 20. Juni 2025 mit Beschluss Nr. ARE/KS-0141/25 genehmigt.

Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: 29. August 2025

A. Anhang 1 BZO

