



Kanton Zürich

BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
16. Juni 2021 (Paket 1) und
16. März 2022 (Paket 2)
21. September 2022 (Paket 3)

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt
am 15. Juli 2022 mit BDV-Nr. 0218/22
am 30. Januar 2023 mit BDV-Nr. 1071/22 und
am 6. Februar 2024 mit BDV-Nr. KS-1175/22

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31002 – 6.9.2024

Inhalt

1	ZONENORDNUNG	7
1.1	Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen	7
1.2	Zonenplan, Ergänzungspläne	9
1.3	Kommunaler Mehrwertausgleich	9
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	11
2.1	Gebäudelänge	11
2.2	Fassadenhöhe	11
2.3	Freilegung von Untergeschossen	11
2.4	Ausnützungszuschlag bei besonderen topografischen Verhältnissen	11
2.5	Grenzabstand von Klein- und Anbauten	11
2.6	Pflichtparkplätze	13
2.7	Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen	17
2.8	Hundeversäuberung	19
2.9	Abfallbeseitigung	19
2.10	Bauberatung und Fachgutachten	19
2.11	Terrainveränderungen	19
2.12	Reklamen	21
2.13	Nachweis der Nachverdichtung	21
3	KERNZONEN	23
3.1	Ausnützung	23
3.2a	Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten	23
3.2b	Stellung von Neubauten	25
3.3	Geschlossene Überbauung	25
3.4	Dachgestaltung	25
3.5	Fasadengestaltung	27
3.6	Umgebungsgestaltung	27
3.7	Solaranlagen	29
3.8	Nutzweise	29
3.9	Bewilligung von Abbrüchen	29
3.10	Bewilligungspflicht bei Renovationen	29
3.11	Erleichterungen für besonders gute Projekte	29
4	ZENTRUMSZONE	31
4.1	Grundmasse	31
4.2	Hochhäuser	31
4.3	Bauweise	31
4.4	Nutzweise	31
4.5	Dachgestaltung	31
5	QUARTIERERHALTUNGSZONE «WIHALDEN»	33
5.1	Bauweise	33
5.2	Nutzweise	33
5.3	Dachgestaltung	33

6	WOHNZONE	35
6.1	Grundmasse	35
6.2	Grenzabstand	35
6.3	Mehrlängenzuschlag	35
6.4	Bauweise	37
6.5	Dachgestaltung	37
6.6	Nutzweise	37
6.7	Gewerbeerleichterung	37
7	INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE	39
7.1	Grundmasse	39
7.2	Grenzabstand	39
7.3	Geschlossene Überbauung	39
7.4	Nutzweise	39
8	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	41
8.1	Grundmasse	41
8.2	Nutzweise	41
9	ERHOLUNGSZONEN	41
9.1	Grundmasse	41
9.2	Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)	41
9.3	Erholungszone Eb (Familiengärten)	41
10	WEITERE FESTLEGUNGEN	43
10.1	Arealüberbauung	43
10.2	Aussichtsschutz	45
10.3	Dachgestaltung	45
10.4	Allgemeine Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	45
10.5	Spezifische Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	47
11	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	49
11.1	Inkrafttreten	49
	ANHANG	51
Anhang 1:	Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften	51
Anhang 2:	Bauverfahren	51
Anhang 3:	Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen	51
Anhang 4:	Plan zur Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen	51

Einleitung

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert:

1. in die eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. in die dazugehörige Wegleitung

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Artikel, die auf kommunaler Ebene zu regeln sind. Ihre Gliederung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.1975, wobei die allgemeinen Bestimmungen am Anfang der Bau- und Zonenordnung aufgeführt sind, um die Benutzerfreundlichkeit zu erhöhen.

Die Gemeinde Hinwil hat die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Folglich gilt das PBG in der jeweiligen Fassung ab 1.3.2017 mit den seitherigen Änderungen.

Die Baubegriffe sind grundsätzlich im PBG bzw. der ABV definiert. Die Baubegriffe nach IVHB werden im Leitfaden Harmonisierung der Baubegriffe, BD ZH 1.3.2017, umschrieben und mit Abbildungen erläutert.

Die Wegleitung verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Dies ist erforderlich, weil zahlreiche Sachverhalte in diesen abschliessend geregelt sind. Selbstverständlich können nur die wichtigsten Hinweise gemacht werden.

Verzeichnis einiger massgeblichen Gesetze und Verordnungen:

	Kürzel Titel	Gesetzessammlung
Gesetze und Verordnungen des Bundes	LRV Luftreinhalteverordnung	SR 814.318.142.1
	LSV Lärmschutzverordnung	SR 814.41
	RPG Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
	RPV Verordnung über die Raumplanung	SR 700.1
	USG Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR 814.01
	UVPV Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR 814.011
Gesetze und Verordnungen des Kantons Zürich	ABV Allgemeine Bauverordnung	GS 700.2
	BBV I Besondere Bauverordnung I	GS 700.21
	BBV II Besondere Bauverordnung II	GS 700.22
	BVV Bauverfahrensverordnung	GS 700.6
	FFG Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen	GS 861.1
	GBV Verordnung über Gebäudeblitzschutz	GS 861.131
	MAG Mehrwertausgleichsgesetz	GS 700.9
	MAV Mehrwertausgleichsverordnung	GS 700.91
	NHV Natur- und Heimatschutzverordnung	GS 702.11
	PBG Planungs- und Baugesetz	GS 700.1
	QPV Verordnung über den Quartierplan	GS 700.13
	VerV Verkehrserschliessungsverordnung	GS 700.4
	WWG Wasserwirtschaftsgesetz	GS 724.11

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden.

Alle Rechtsgrundlagen sind zudem im Internet abrufbar (fedlex.admin.ch bzw. zhlex.zh.ch).

Sonstige Begriffsabkürzungen

<i>AW</i>	<i>Alarmwert</i>
<i>BZ</i>	<i>Baumassenziffer</i>
<i>BZO</i>	<i>Bau- und Zonenordnung</i>
<i>ES</i>	<i>Empfindlichkeitsstufe</i>
<i>GA</i>	<i>Grundabstand</i>
<i>aGF</i>	<i>Anrechenbare Grundstücksfläche</i>
<i>gGA</i>	<i>Grosser Grundabstand</i>
<i>FH</i>	<i>Fassadenhöhe</i>
<i>GL</i>	<i>Gebäudelänge</i>
<i>GP</i>	<i>Gestaltungsplan</i>
<i>IGW</i>	<i>Immissionsgrenzwert</i>
<i>IVHB</i>	<i>Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe</i>
<i>kGA</i>	<i>Kleiner Grundabstand</i>
<i>MHZ</i>	<i>Mehrhöhenzuschlag</i>
<i>MLZ</i>	<i>Mehrlängenzuschlag</i>
<i>ÖV</i>	<i>Öffentlicher Verkehr (Bus und Bahn)</i>
<i>PW</i>	<i>Planungswert</i>
<i>QP</i>	<i>Quartierplan</i>
<i>SBV</i>	<i>Sonderbauvorschriften</i>
<i>SKEW</i>	<i>Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen</i>
<i>SNV</i>	<i>Schweizerische Normenvereinigung</i>
<i>VSS</i>	<i>Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute</i>
<i>ZP</i>	<i>Zonenplan</i>

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

Wegleitung als
 Kommentar zur BZO

<i>Linke Seiten</i>	<i>Rechte Seiten</i>
<i>Wegleitung</i>	Bau- und Zonenordnung
<i>Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und zeigt Zusammenhänge auf. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i>	Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.

zu Ziffer 1.1
Zonen

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone. Die Auswirkungen und zulässigen Nutzungen ergeben sich direkt aus der Richtplanung sowie aus §§ 62 ff. PBG.

Die Landwirtschaftszone und die übergeordneten Freihaltezonen (kantonale und regionale Nutzungszonen) sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordnung und sind im PBG ab §§ 36 PBG abschliessend geregelt.

- Landwirtschaftszone §§ 36 PBG
- Freihaltezone (regional, kantonal) §§ 39–44 PBG

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen (Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen) bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

Empfindlichkeitsstufen

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden.

Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 LSV:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Planungswerte (PW) gelten bei neu eingezonten bzw. noch nicht groberschlossenen Bauzonen.

Immissionsgrenzwerte (IGW) gelten innerhalb bestehender und groberschlossener Bauzonen.

Alarmwerte (AW) dürfen in keiner Bauzone überschritten werden, andernfalls muss mit möglichst rascher Sanierung der IGW eingehalten werden (Dringlichkeitskriterium für die Sanierung).

Die ES bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die ES sind nach dem Lärmschutzbedürfnis in den entsprechenden Zonen abgestuft. In Gebieten, in welchen die Ausübung lärmintensiver Tätigkeiten erlaubt ist, muss dementsprechend auch eine höhere Lärmintensität akzeptiert werden.

Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude mit lärmempfindlicher oder lärmverursachender Nutzung sind in SIA 181 erläutert.

Die Gemeinde Hinwil erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 (in der Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

BAUZONEN		ES
- Kernzone	K2	III
- Kernzone	K3	III
- Zentrumszone	Z/3.5	III
- Zentrumszone	Z/5.0	III
- Quartiererhaltungszone «Wihalden»	Q	II
• mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone	W/1.8	II
- Wohnzone	W/2.0	II
- Wohnzone	W/2.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.6	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/5	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/7	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	
• Logistikcenter		IV
• Gemeindehaus, Bhf.-Areal, Feuerwehrmehrzweckgebäude, Vollzugszentrum Bachtel, ARA Bossikon		III
• Schulen Hinwil, Hadlikon, Wernetshausen, ref. und kath. Kirche, Alters- und Pflegeheim		II
KOMMUNALE FREIHALTEZONE	F	–
KOMMUNALE ERHOLUNGSZONE	EA, EB	–
RESERVEZONE	R	–

zu Ziffer 1.2
Zonenplan

Der Zonenplan ist Bestandteil der Bau – und Zonenordnung und kann auf der Gemeindeverwaltung und im Internet eingesehen werden (ÖREB-Kataster: <https://maps.zh.ch>).

Waldabstandslinienpläne

Laut § 262 PBG beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m. Die Ergänzungspläne gehen dieser subsidiären Regelung vor.

zu Ziffer 1.3
Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2021 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0218/22 vom 15. Juli 2022 genehmigt.

Der geschuldete Mehrwert wird bei den betroffenen Grundstücken ins Grundbuch eingetragen. Die Mehrwertabgabe muss erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird.

Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen.

Die Mehrwertabgabe fliesst in den Mehrwertausgleichsfonds ein. Die Mittel sind zweckgebunden und dürfen nur nach Massgabe des Fondsreglementes für kommunale Massnahmen der Raumplanung verwendet werden.

1.2 Zonenplan, Ergänzungspläne

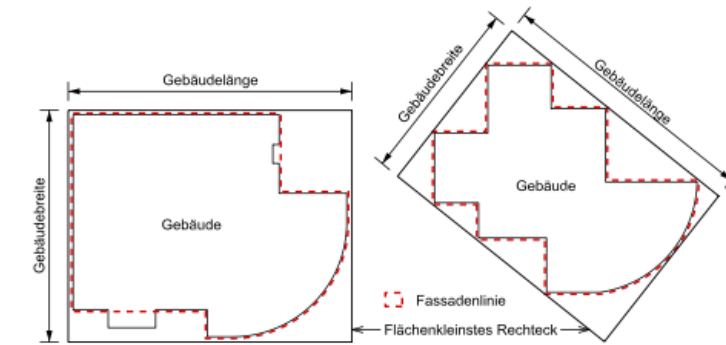
- 1.2.1 Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.
- 1.2.2 Für die Kernzone Girenbad gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1000.
- 1.2.3 Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.

1.3 Kommunalen Mehrwertausgleich

- 1.3.1 Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 1.3.2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 1.3.3 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
- 1.3.4 Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte abgegolten werden.

zu Ziffer 2.1 Gebäuelänge

Gemäss § 49 PBG kann die Gemeinde die Gebäuelänge beschränken. Sie wird nach § 28 ABV gemessen (flächenkleinstes Rechteck):



ABV

Quelle:

zu Ziffer 2.2 Fassadenhöhe

Gemäss §§ 270 und 278 ff PBG haben die Verkehrsbaulinien einen Einfluss auf die zulässige Fassadenhöhe. Dieser wird jedoch gestützt auf die Regelungskompetenz in § 279 Abs. 2 PBG ausgeschlossen.

zu Ziffer 2.3 Freilegung von Untergeschossen

Da für die Baumassenziffer nur der oberirdisch umbaute Raum angerechnet wird, muss die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt werden, um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden.

zu Ziffer 2.4 Ausnutzungszuschlag bei besonderen topografischen Verhältnissen

Wenn ein Grundstück von der Bergseite her erschlossen werden muss, erfordert dies in der Regel ein grösseres Bauvolumen (Garagen usw.). Um dieses Mehrvolumen zu ermöglichen, kann die Baumassenziffer erhöht werden.

Untergeschosse:

- Definition § 275 PBG
- Anrechenbarkeit § 276 PBG
- Erscheinung § 293 PBG

zu Ziffer 2.5 Grenzabstand von Klein- und Anbauten

Die Definition von Klein- und Anbauten ist in § 273 PBG und § 2a ABV umschrieben. Darunter fallen z.B. oberirdische Garagen, Schöpfe und Gartenhäuser. Klein- und Anbauten haben einen Grenzabstand von minimal 3.50 m einzuhalten (§ 270 PBG) und dürfen in einem Abstand von 3.50 m von anderen Gebäuden errichtet werden (§ 273 PBG). In der Kernzone K2 gilt ein reduzierter Grenzabstand.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Gebäudelänge

Klein- und Anbauten im Sinne des PBG werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge nur zur Hälfte, die Mehrlänge über 12 m wird voll mitgerechnet.

2.2 Fassadenhöhe

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

2.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

2.4 Ausnützungszuschlag bei besonderen topografischen Verhältnissen

Sofern die Erschliessung eines Gebäudes von der Bergseite erfolgen muss und dadurch ein Untergeschoss zu einem grossen Teil über das massgebende Terrain zu liegen kommt, kann die Baumassenziffer um höchstens $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden.

2.5 Grenzabstand von Klein- und Anbauten

2.5.1 Für Klein- und Anbauten im Sinne des PBG gilt in der Kernzone K2 allseitig ein Grenzabstand von 2.5 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.

2.5.2 Solche Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn

- a) sie gleichzeitig gebaut werden, oder
- b) sie an bestehende Gebäude angebaut werden.

zu Ziffer 2.6 Pflichtparkplätze

Die Fassung von Ziffer 2.6 wie sie am 16. Juni 2021 die Gemeindeversammlung festsetzte, wurde durch den Kanton von der Genehmigung ausgenommen (Verfügung Nr. 0218/22 vom 15. Juli 2022). Es gilt daher nebenstehende Fassung von 2015.

Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG).

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken. Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

- Zahl und Erstellungspflicht §§ 242, 243 PBG
- Lage, Gestaltung und Besucherparkplätze § 244 PBG
- Gemeinschaftsanlagen § 245 PBG

Im Übrigen ist die VSS-Norm SN 40 291 über die Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder zu beachten.

zu Ziffer 2.6.5 Auszug kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997

Die kantonale Baudirektion hat eine Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes herausgegeben. Demzufolge wird die erforderliche Abstellplatzzahl je nach Grundstücksnutzung gemäss der folgenden Tabelle berechnet:

Tabelle 1: **Grenzbedarf**

Nutzungsart	Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen		1 PP/ 80 m ² mGF oder 1 PP/ Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte			
Lebensmittel		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 30 m ² mGF (2)
Nicht-Lebensmittel		1 PP/ 200 m ² mGF	1 PP/ 70 m ² mGF (2)
Gastbetriebe			
Restaurant, Café		1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle		-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel		1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)			
publikumsorientierte Betriebe (3)		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe		1 PP/ 80 m ² mGF	1 PP/ 300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation		1 PP/ 150 m ² mGF	1 PP/ 750 m ² mGF
Lagerflächen		1 PP/ 300 m ² mGF	- (2)
Spezialnutzungen			
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.		1 PP/ 250 m ² mGF	1 PP/ 60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(4)	(4)

(1) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern
 (2) Güterumschlag separat
 (3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
 (4) werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)
 Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)
 PP = Personenwagen-Parkplatz

2.6 Pflichtparkplätze

- 2.6.1 Berechnungsweise des Normbedarfs für Personenwagen
Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.
Der Normbedarf wird gemäss den nachfolgenden Angaben ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden und bei Alternativanforderungen in der Regel die jeweils höhere Zahl massgebend ist.
- 2.6.2 Normbedarf für Bewohner
Bei Wohnungen bis und mit 4 Zimmern ist ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind zwei Abstellplätze erforderlich.
Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von mehr als 34 m² zusammenhängender Nutzfläche werden als 1.5 Zimmer gerechnet.
- 2.6.3 Normbedarf für Beschäftigte
Bei Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Abstellplatz pro 2 Arbeitsplätze erforderlich.
- 2.6.4 Normbedarf für Besucher und Kunden
Je ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen:
- a) pro 4 Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern
 - b) pro 50 Arbeitsplätze bei Industrie- und Gewerbebetrieben, mindestens aber 2 Parkplätze
 - c) pro 4 Arbeitsplätze bei Dienstleistungsbetrieben
 - d) pro 40 m² Ladenfläche bei Lebensmittel-Geschäften
 - e) pro 100 m² Ladenfläche bei Nicht-Lebensmittel-Geschäften
 - f) pro 4 Sitzplätze bei Restaurants
- 2.6.5 Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze auf Grund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.
Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

zu Ziffer 2.6.6

Reduktion des Normbedarfes
infolge guter Erschliessung mit
dem öffentlichen Verkehr

Auszüge aus der Wegleitung zur
Ermittlung des Parkplatzbedarfes,
herausgegeben von der Baudirektion im
Oktober 1997, S. 5

Zwei einfach zu bestimmende Kriterien bilden die Grundlage für die
gebietsweise Ermittlung der Qualität der Erschliessung durch den
öffentlichen Verkehr:

- die Bedienungsqualität der Haltestelle (Haltestellenkategorie)
- die Erreichbarkeit der Haltestelle (Fusswegdistanz zur Haltestelle)

Tabelle 2: **Ermittlung der Haltestellenkategorien**

Kursintervall ¹⁾	Art des Verkehrsmittels			
	Qualitätsgruppe A		Qualitätsgruppe B	
	Bahnknoten ²⁾	Bahnlinie	Tram, städt. Bus, Regionalbus	Ortsbus, Quartierbus
< 5 Min.	I	I	II	III
5 - 9 Min.	I	II	III	IV
10 - 19 Min.	II	III	IV	V
20 - 39 Min.	III	IV	V	V
40 - 60 Min.	IV	V	V	-

1) Als Kursintervall gilt der durchschnittliche Abstand zwischen den
Ankünften bzw. Abfahrten (pro Linie jeweils in der
Hauptlastrichtung) aller Verkehrsmittel einer Qualitätsgruppe
zwischen 6.00 und 20.00 Uhr (Montag bis Freitag) unter Einbezug
eventueller Verdichtungen. Gegebenenfalls muss für eine
Haltestelle das Kursintervall beider Qualitätsgruppen bestimmt
werden; massgebend ist die höhere Haltestellenkategorie.
Geplante ÖV-Ergänzungen und vorgesehene Angebots-
verbesserungen sind bereits zu berücksichtigen.

In reinen Arbeitsplatzgebieten mit stark verdichtetem Angebot
während den «Pendlerzeiten» ist das durchschnittliche
Kursintervall von 6.00 bis 8.30 und 16.00 bis 18.30 Uhr (Mo-Fr)
anzuwenden.

2) Hinwil gilt nicht als Bahnknoten.

Tabelle 3: **Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr**

Haltestellen- kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	< 300 m	300 - 500 m	501 - 750 m	751 - 1000 m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	-
IV	Klasse C	Klasse D	-	-
V	Klasse D	-	-	-

Ausgehend von den Haltestellenkategorien I bis V kann das Baug-
biet, abhängig von der Erreichbarkeit der Haltestellen für Fussgänger,
in Erschliessungsgüteklassen eingeteilt werden. Die oben aufgeführ-
ten Distanzen (Luftlinie) berücksichtigen mittlere Umwegfaktoren von
20 bis 30 %.

2.6.6 Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann der Bauherr die Zahl der Abstellplätze reduzieren. In nachfolgender Aufstellung wird in Prozenten des Normbedarfs angegeben, wie viele Abstellplätze für Beschäftigte bzw. für Besucher und Kunden in der jeweiligen Güteklasse mindestens erstellt werden müssen. Innerhalb der im Plan im Anhang bezeichneten Gebiete gelten die Maximalwerte als obere Grenze der zulässigen Anzahl Parkplätze, die erstellt werden dürfen.

Güteklasse/ÖV-Erschliessung	Beschäftigte		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.
Klasse C	50 %	65 %	50 %	80 %
Klasse D				
- Schraffiert	70 %	-	50%	-
- Kreuzschraffiert	70 %	90 %	70 %	90 %
Keine Güteklasse/ Nicht-Baugebiet	90 %	--	90 %	--

Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang, welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öV-Erschliessung angepasst wird.

2.6.7 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen, kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen
- ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten
- die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte. (In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20 % zu reduzieren)
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen

2.6.8 Behindertenparkplätze

In Gemeinschafts- und Grossparkanlagen sind entsprechend dem Bedarf Behindertenparkplätze zu erstellen. Bei öffentlichen Gebäuden ist in der Regel mindestens ein Behindertenparkplatz an gut erreichbarer Lage vorzusehen.

zu Ziffer 2.6.11

Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus. Folgende Tabelle gibt einen Orientierungswert über den Standardbedarf an Abstellplätzen für Fahrräder:

Auszug aus der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes, herausgegeben von der Baudirektion im Oktober 1997, S. 9

Tabelle 6: **Standardbedarf an Veloabstellplätzen (VP)**

Nutzungsart	Abstellplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher, Kunden, Reisende und Schüler	
Wohnen	Stufen A- C	1 VP / 40 m ² mGF	–	
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel	Stufe A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	1 VP / 150 - 300 m ² mGF	
	B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	1 VP / 75 - 150 m ² mGF	
	C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	1 PP / 50 - 75 m ² mGF	
Nicht-Lebensmittel	A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	1 VP / 600 - 1'500 m ² mGF	
	B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	
	C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	1 VP / 150 - 300 m ² mGF	
Gastbetriebe Restaurants		Beschäftigte separat	1 VP / 5 Sitzplätze	
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen Gewerbe, Industrie publikumsorientierte 2)	Stufe A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	1 VP / 1'000 m ² mGF	
	B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	1 VP / 500 - 1'000 m ² mGF	
	C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	1 VP / 250 - 500 m ² mGF	
	nicht publikumsorientiert	A	1 VP / 600 - 1'000 m ² mGF	je nach Verhältnissen von 0 VP bis
		B	1 VP / 300 - 600 m ² mGF	1 VP / 1'000 m ² mGF
		C	1 VP / 200 - 300 m ² mGF	
industrielle und gewerbl. Fabrikation	A	1 VP / 1'200 - 2'000 m ² mGF		
	B	1 VP / 600 - 1'200 m ² mGF	–	
	C	1 VP / 400 - 600 m ² mGF		
Spezialnutzungen Bahnhöfe, ÖV-Haltestellen	Stufe A	Beschäftigte separat	1 VP / 5 - 10 Wegreisende	
	B		1 VP / 3 - 5 Wegreisende	
	C		1 VP / 2 - 3 Wegreisende	
Ausbildungsstätten Unterstufe Mittel-/Oberstufe Gymn./Hochschulen	Stufen A - C	Beschäftigte separat	1 VP / 3 - 10 SchülerInnen	
	A - C		1 VP / 1,5 - 2 SchülerInnen	
	A - C		1 VP / 2 - 3 SchülerInnen	
weitere (z.B. Einkaufszentren)		individuelle Untersuchungen	individuelle Untersuchungen	

1) mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und inneren Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

zu Ziffer 2.7

Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung gemäss § 321 PBG im Grundbuch registriert werden. Darüber hinaus soll die Ausrüstung der Spielflächen bedürfnisgerecht sein, d.h. bei Bedarf verändert werden können.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (§ 257 PBG) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Der Anforderung einer zusammenhängenden Fläche ist Beachtung zu schenken, damit ein wertvoller Grünraum entsteht.

zu Ziffer 2.7.2

Invasive Neophyten

Die Liste kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

2.6.9 Lage, Gestaltung

Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

2.6.10 Sicherheit

Die als Pflichtparkplätze erstellten oder genutzten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benutzt werden.

Grundstücksteile oder Miteigentumsanteile daran dürfen nur zusammen mit den dazugehörigen Pflichtabstellplätzen abparzelliert werden. Sofern sich die Plätze auf fremden Grundstücken befinden, sind sie grundbuchlich sicherzustellen.

2.6.11 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

In Mehrfamilienhäusern und bei Geschäftshäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.

2.7 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen

2.7.1 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gut besonnte und abseits vom Verkehr liegende Kinderspielflächen, Garten- oder Ruheflächen auszugestalten.

Es gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:

- | | |
|--|------|
| a) Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und WG/2.6, | 15 % |
| b) Zonen K2, K3, Z/3.5 und Z/5.0 | 10 % |

Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten. In den Kernzonen darf die Grünflächenziffer in ausgewiesenen Fällen aufgrund der ortsbaulichen Verhältnisse unterschritten werden.

2.7.2 Invasive Neophyten

Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die Liste der SKEW (Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen).

zu Ziffer 2.9
Abfallbeseitigung

Gemäss § 249 PBG und § 38 BBV I müssen die Voraussetzungen für die Kehrrichtbeseitigung geschaffen werden.

zu Ziffer 2.10
Bauberatung und Fachgutachten

Bei allen Bauvorhaben wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit im gemeinsamen Gespräch rasch Lösungen gefunden werden, welche sowohl private als auch öffentlichen Anliegen berücksichtigen.

Die erste Bauberatung (von max. ca. 1.0 h) wird der Bauherrschaft daher nicht in Rechnung gestellt. Darüber hinaus gehende Beratungsaufwendungen richten sich jeweils nach der gültigen Gebührenverordnung. Diese kann im Internet abgerufen werden (www.hinwil.ch).

- *Inhalt des Baugesuches* *§ 310 PBG*
- *Inhalt des Baugesuches* *Anhang der BZO*

zu Ziffer 2.11
Terrainveränderungen

Geländeveränderungen sind möglichst klein zu halten. Sie müssen einen guten Gesamteindruck mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung bewirken. In fraglichen Fällen kann die Baubehörde zur Prüfung der guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ein externes Fachgutachten auf Kosten der Bauherrschaft einholen.

Stützmauern, Bermen

Stützmauern sind möglichst klein zu halten. Sofern die Höhe mehr als 2.5 m beträgt, müssen mindestens alle 2.5 m Abstufungen mit einer Tiefe von mindestens 1.0 m erfolgen. Diese Abstufungen werden «Bermen» genannt.

2.8 Hundeversäuberung

Im Baubewilligungsverfahren kann der Standort für einen Hundekotbehälter festgesetzt werden.

2.9 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung, Lagerung und Bereitstellung des Abfalls zu schaffen.

2.10 Bauberatung und Fachgutachten

2.10.1 Für Bauberatungen ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde während der ersten Stunde kostenlos.

2.10.2 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen ein externes Fachgutachten einholen.

2.11 Terrainveränderungen

2.11.1 Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.

2.11.2 Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abstrepung nicht grösser sein als 2.5 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.5 m mittels wenigstens 1.0 m tiefen Bermen zu gliedern.

2.11.3 Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.5 m, ist diese zu begrünen oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gliedern, dass eine vergleichbare Erscheinung resultiert.

zu Ziffer 2.12 Reklamen

Von einer baurechtlichen Bewilligung ausgenommen sind gemäss § 1 lit. f BWV nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.5 m² je Betrieb. Grössere oder leuchtende Reklameanlagen benötigen eine baurechtliche Bewilligung.

In Kern- und Quartiererhaltungszonen sowie bei Schutzobjekten gilt ein erhöhtes Einordnungsgebot (§ 238 Abs. 2 PBG). In den übrigen Zonen werden die Reklameanlagen gemäss § 238 Abs. 1 PBG beurteilt. Die Anforderungen gelten auch für die Materialien und Farben.

In den Industrie- und Gewerbebezonen IG/7 und IG/5 werden gemäss der bisherigen Bewilligungspraxis nur Reklameanlagen bis zu einer Höhe von maximal 12.00 m bewilligt.

zu Ziffer 2.13 Nachweis der Nachverdichtung

Mit dem Nachweis der Nachverdichtung wird die gemäss § 49 Abs. 2 lit. a PBG beschriebene Möglichkeit zur Festlegung einer Mindestausnutzung angewandt.

Der Nachweis muss innerhalb der Wohnzonen, der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie den Industrie- und Gewerbebezonen zu erbracht werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Kernzonen, die Quartiererhaltungszone sowie die Zone für öffentliche Bauten, da hier keine Baumassenziffern festgelegt wurden. Freihaltezonen und Erholungszonen sind ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen.

Möglichkeiten der Nachverdichtung sind z.B. Anbauten, Aufbauten oder auch Verdichtungen durch neue Baukörper, welche die notwendigen Abstandsvorschriften einhalten.

Für Änderungen an bestehenden Bauten ergeht keine Nachweispflicht.

2.12 Reklamen

- 2.12.1 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sollen Reklamen und Beschriftungen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farbe sowie Materialien gut in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassaden einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.
- 2.12.2 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sind nur Eigenreklamen zugelassen, welche auf die Geschäftsbranche, den Firmennamen und den Geschäftsinhaber hinweisen. Ebenfalls zulässig sind zeitlich befristete Werbepлакate und öffentliche Informationsstelen.
- 2.12.3 Unzulässig sind in Kern- und Quartiererhaltungszonen reflektierende, grelle, lichtintensive, blendende, durch wechselnde Lichteffekte wirkende und nach oben abstrahlende Reklamen sowie dynamische Reklameträger wie Plakatwechsler.
- 2.12.4 Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse liegen.

2.13 Nachweis der Nachverdichtung

- 2.13.1 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.
- 2.13.2 Der Nachweis ist innerhalb aller Bauzonen zu erbringen, ausser in den Kernzonen, der Quartiererhaltungszone sowie der Zone für öffentliche Bauten.

zu Ziffer 3

Kernzonenvorschriften

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung der ländlichen Eigenart der bestehenden Dörfer sowie deren sinnvolle Erweiterung (§ 50 PBG).

Alle Gebäude haben sich in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassaden, Material und Farbe der vorherrschenden Bauweise einzuordnen (§ 238 PBG). Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügung des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden.

Mit der Aufteilung der Kernzone in zwei Zonentypen K2 und K3 erlauben eine Differenzierung zwischen dem Dorfkern von Hinwil und seinen Weilern.

Zusätzliche Vorschriften

- Geschosse (Definition und Anrechenbarkeit) §§ 275, 276 PBG
- Abstände
 - Grenz- und Gebäudeabstand Grundsatz § 260 PBG
 - Grenz- Grundabstände Begriff und Messweise §§ 21, 22 ABV
 - Grenzabstände von Nachbargrundstücken §§ 269, 270 PBG
 - Gebäudeabstände § 271–274 PBG
 - Verschärfung des Gebäudeabstandes § 14 BBV II
 - Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264-267 PBG (s. auch VerV)
 - Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen §§ 26-29 VerV
- Behindertengerechtes Bauen § 239 a-d PBG
- Gebäudebreite § 49 PBG / § 28 ABV
- Gebäudelänge (s. auch Ziffer 2.1) § 28 ABV
- Fassadenhöhe (s. auch Ziffer 2.2) §§ 278–280 PBG
- Gesamthöhe § 281 PBG
- Massgebendes Terrain § 5 ABV
- Untergeschosse (s. auch Ziffer 2.3) § 293 PBG
- Klein- und Anbauten (s. auch Ziffer 2.5) § 273 PBG / § 2a ABV
- Schutzobjekte §§ 203–216 PBG
- Gestaltung § 238 PBG
- Ausnahmegewilligung § 220 PBG

Baubewilligungen innerhalb der regional festgelegten Kernzone Girenbad bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion, weil es sich um ein schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung handelt.

3 KERNZONEN

3.1 Ausnützung

3.1.1 Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

3.1.2 Bei Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

Zone		K2	K3
Vollgeschosse	(max.)	2	3
Dachgeschosse	(max.)	1	2
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäude	(min.)	4.0 m	5.0 m
Gebäuelänge	(max.)	30.0 m	50.0 m
Fassadenhöhe	(max.)	7.5 m	9.0 m

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6.0 m in der Kernzone K2 und um 7.0 m in der Kernzone K3.

3.1.3 Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

3.2a Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten

3.2a.1 Die im Kernzonenplan Girenbad rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

3.2a.2 Geringfügige Abweichungen der im Kernzonenplan Girenbad rot bezeichneten Bauten können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

3.2a.3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziffer 3.2a.1 und 3.2a.2 BZO umgebaut, ersetzt oder gemäss Ziffer 3.2b in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

3.2a.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

zu Ziffer 3.2b Stellung von Neubauten

In alten Dorfkernen stehen die Bauten in der Regel nahe an der Strasse und prägen dadurch das Ortsbild. Wenn Neubauten den gesetzlichen Strassenabstand von 6 m einhalten müssen, lassen sie sich räumlich oft nicht gleichwertig in die Siedlungsstruktur einbinden. Das Bauen bis an die Strassengrenze ermöglicht hingegen oftmals eine Bereicherung des Ortsbildes mit herkömmlichen Stellungen unter der Voraussetzung, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

zu Ziffer 3.3 Geschlossene Überbauung

- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung) §§ 286–291 PBG
§ 31 ABV

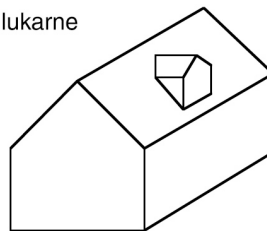
zu Ziffer 3.4 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes. Die Dachform soll mit den benachbarten Altbauten harmonisieren. Verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Ebenso wenig sind zu breite oder zu hohe Dachaufbauten erwünscht. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Ziegel zu verwenden. Andere Materialien, wie z.B. Faserzement, haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen.

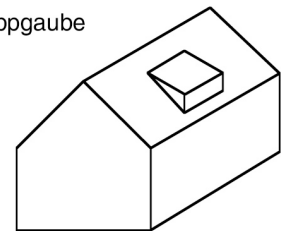
Dachaufbauten

Eine gute Proportionierung der Dachaufbauten ist wichtig. Herkömmlich sind Giebellukarnen und Schleppgauben. Deren Grösse, Anordnung, Materialisierung und Farbe sind auf das Dach und die Fassade des Gebäudes sowie auf die Charakteristik der Bauten in der Umgebung abzustimmen.

Giebellukarne



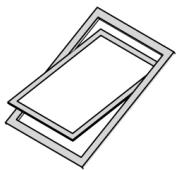
Schleppgaube



Dacheinschnitte

Dacheinschnitte treten in intakten alten Siedlungsstrukturen störend in Erscheinung, weil sie die ruhigen Dachflächen durchstossen. Sie sind deshalb in der Kernzone nicht gestattet.

Dachflächenfenster



Die Grösse von Dachflächenfenstern wird im Glaslicht gemessen. Sofern sich Dachflächenfenster in eine gut proportionierte Solaranlage einfügen, dürfen die Fensterflächen auch das Mass von 0.5 m² überschreiten. Dies könnte z.B. der Fall sein in einem Solarfeld, in dem einzelne Panels durch Dachflächenfenster ersetzt werden.

3.2b Stellung von Neubauten

- 3.2b.1 Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.
- 3.2b.2 Das Bauen bis an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und insbesondere der Fussgängerschutz gewährleistet ist.

3.3 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

3.4 Dachgestaltung

- 3.4.1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit ortskernüblicher Neigung aufzuweisen. Bei Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und Klein- und Anbauten im Sinne des PBG, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, sind neben Pultdächern auch Flachdächer zulässig.
- 3.4.2 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Schleppegaben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und dem Gebäude angepasst sind.
- 3.4.3 Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.
- 3.4.4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 3.4.5 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.5 m² (Glaslicht) erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.
- 3.4.6 Als Bedachungsmaterial sind rote, rotbraune oder braune Tonziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude sowie Klein- und Anbauten im Sinne des PBG können andere, ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, wenn Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.
- 3.4.7 Die im Kernzonenplan Girenbad eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

zu Ziffer 3.5

Fassadengestaltung

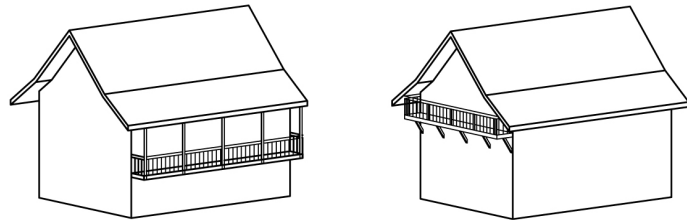
Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Gestaltung der Fassaden für eine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 PBG von grosser Bedeutung. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z. B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel. Nicht herkömmliche Proportionen und Fenstergrössen können an Bauten im Dorfkern ebenso störend in Erscheinung treten wie sprossenlose Fenster. Fenster mit feingliedriger Sprossenteilung sowie Fensterläden sind Gestaltungselemente früherer Architektur und sollten beibehalten werden. Türen aus Metall oder mit zu viel Glas sowie ortsfremde Fassadenverkleidungen wirken oft störend und sind zu vermeiden. Die Farben müssen auf die Umgebung abgestimmt werden.

Für Erneuerungen der Fassade gilt im Grundsatz die Regel: Holz bleibt Holz, Putz bleibt Putz. Bauten, welche heute zum Beispiel einen verputzten Wohnhausteil und einen Ökonomie teil mit Holzfassade aufweisen, sollen also auch bei Umnutzungen wieder mit dieser Materialisierung in Erscheinung treten.

Balkone

Bei traditionellen Bauten sollen die Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. An strassenabgewandten Gebäudeseiten sind eigenständige Balkonvorbauten, welche den Gebäudekubus in seiner bisherigen Form und Ansicht weiterhin sichtbar lässt, erlaubt. Es ist eine zurückhaltende Farbgebung und eine leichte Konstruktion mit Staketengeländern zu wählen. Geschlossene Balkone oder gar Milchglasbrüstungen sind fremdartig und beeinträchtigen den Bestand.

Beispiele von Lauben und Balkonen unter dem Dachvorsprung:



zu Ziffer 3.6

Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass sie für sich und im Gesamtzusammenhang selbstverständlich wirkt. Ein wichtiges ortsbildprägendes Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind Vorgärten.

Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z.B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflasterung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc. Die Neupflanzung von standortgerechten Bäumen ist erwünscht.

Die Parkierung soll die herkömmliche Atmosphäre der Umgebung möglichst wenig beeinträchtigen, insbesondere sollen möglichst wenige Gartenflächen in Hartflächen umgewandelt werden.

Sofern Abgrabungen notwendig sind, richten sich diese nach Ziffer 2.3 der BZO.

3.5 Fassadengestaltung

- 3.5.1 Die Fassaden sind in Holz und Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Auf der Wetterseite sind auch Verkleidungen aus anderen Materialien gestattet. Bei Ökonomiegebäuden können Fassaden im Erdgeschoss auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Verputze mit ortsfremden Strukturen sowie grelle und auffallende Farben sind unzulässig.
- 3.5.2 Die Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in den Gesamteindruck des Gebäudes gut einfügen und vertikal klar unterteilt werden. Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.
- 3.5.3 Bei traditionellen Gebäuden dürfen Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Ausgenommen davon sind seitliche und rückwärtige von der Strasse abgewandte Gebäudeseiten, an denen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten, und über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.

3.6 Umgebungsgestaltung

- 3.6.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 3.6.2 Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.
- 3.6.3 Es sollen nach Möglichkeit einheimische und standortgerechte Baumarten gepflanzt werden.
- 3.6.4 Der im Kernzonenplan Girenbad bezeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang durch eine einheimische und standortgerechte Art zu ersetzen.
- 3.6.5 Der im Kernzonenplan Girenbad bezeichnete Freiraum darf nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender und qualitativ gleichwertiger Freiraum gewährleistet bleibt.
- 3.6.6 Es ist dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge möglichst unauffällig abgestellt werden. Offene Fahrzeugabstellplätze für Besucher sind zulässig.

zu Ziffer 3.7

Solaranlagen

Für alle Zonen gilt, dass in den Bau- und Landwirtschaftszonen sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen sind, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden. Dies wird durch Art. 18a RPG vorgeschrieben (Baubewilligungsverfahren). In der Bauverfahrensordnung ist in den §§ 2 a–d BVV die Meldepflicht von Solaranlagen geregelt (Meldeverfahren).

Gut gestaltete Solaranlagen sind in Grösse, Farbgebung, Proportion und Art konzeptionell auf das Gebäude abgestimmt. Bei bestehenden Bauten sollen Aufdach-Anlagen wenn möglich in einem einfachen rechteckigen Solarfeld ausgebildet werden. Insbesondere bei Neubauten sind vollflächige Indach-Anlagen zu bevorzugen.

zu Ziffer 3.8

Nutzweise

Kernzonen sind Zonen mit Mischnutzung.

Als **nicht störend** gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als aus dem Wohnen entstehen.

Als **mässig störend** gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als **stark störend**. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

Ausser stark störenden Betrieben sind alle Nutzweisen zugelassen.

zu Ziffer 3.9

Bewilligung von Abbrüchen

Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild stören. Sie sind daher nach Möglichkeit zu vermeiden.

- Unterhaltungspflicht von Bauten und Anlagen § 228 PBG
- Bewilligungspflicht § 309 lit. c PBG

zu Ziffer 3.10

Bewilligungspflicht bei Renovationen

Die Bewilligungspflicht für Aussenrenovationen und Farbänderungen soll jegliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Bausubstanz verhindern, wie z.B. unpassende Anstriche oder ortsfremde Bedachungsmaterialien.

zu Ziffer 3.11

Erleichterungen für besonders gute Projekte

Besonders gute Projekte zeitgenössischer Architektur können manchmal zu insgesamt besseren Lösungen führen, auch wenn verschiedene Vorschriften nicht eingehalten werden. Die Gemeinde erhält dadurch einen Spielraum, innovative Projekte zu genehmigen. Abgewichen werden darf von den Vorschriften:

- Ziffer 3.4 Dachgestaltung
- Ziffer 3.5 Fassadengestaltung
- Ziffer 3.6 Umgebungsgestaltung

3.7 Solaranlagen

- 3.7.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten und in Lage und Form besonders gut auf die Umgebungs-, Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind.
- 3.7.2 Auf dem Dach von Neu- und Ersatzbauten sowie in der Kernzone Girenbad sind sie nur zulässig, wenn sie dachflächenbündig und zusammenhängend ausgebildet und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt werden. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn sie konstruktiv bedingt sind.
- 3.7.3 Kleinflächige Solaranlagen sind in der Regel nur als Band im Traufbereich oder in besonderen Fällen im Firstbereich zulässig. Grossflächige Anlagen sind als zusammenhängende Fläche unter Einbezug der gesamten Dachfläche auszubilden.

3.8 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.

3.9 Bewilligung von Abbrüchen

Die Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

3.10 Bewilligungspflicht bei Renovationen

- 3.10.1 Farbänderungen und Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.
- 3.10.2 Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten.

3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gem. Ziffern 3.4–3.6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende fachliche Beurteilung voraus. Die Kosten des Gutachtens gehen zulasten der Bauherrschaft.

zu Ziffer 4

Zentrumszone

Zentrumszonen dienen der Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren und sind bestimmt für dichte Überbauungen (vgl. § 51 PBG).

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

In der Zentrumzone soll auf die bestehende Baustruktur Rücksicht genommen werden.

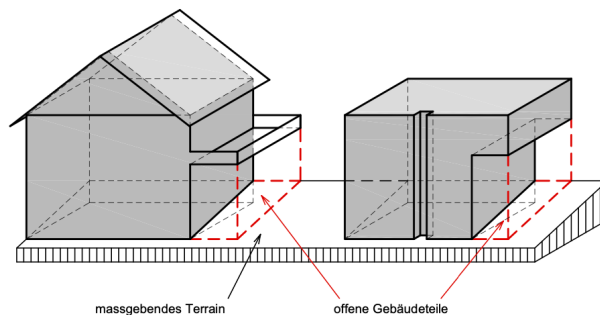
zu Ziffer 4.1

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist gemäss § 258 PBG das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

Angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten. Die Volumen von offenen Gebäudeteilen, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.

Quelle: Anhang ABV, Figur 8.3

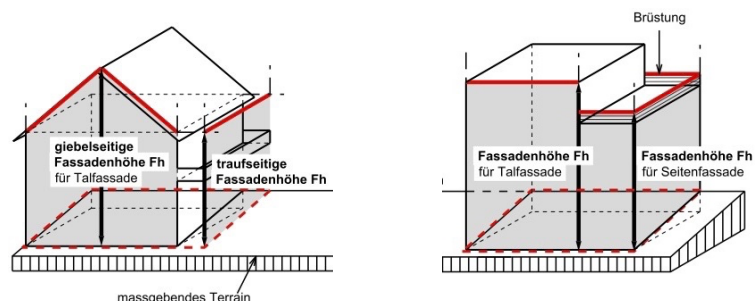


Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist traufseitig nach Schrägdach und Flachdach differenziert, weil auch die gesetzlich definierte Messweise der Fassadenhöhe unterschiedlich ist. Beim Flachdach sind Brüstungen und Geländer der Fassadenhöhe anzurechnen, wofür gemäss 4.1.2 BZO ein Zuschlag von 1.0 m gewährt wird, wenn die Brüstung fassadenbündig und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist.

Fassadenhöhe beim Schrägdach: Fassadenhöhe beim Flachdach:

Quelle: Anhang ABV, Figur 5.2



zu Ziffer 4.2

Hochhäuser

Hochhäuser sind nur entlang der Bahngleise denkbar. Sie sind auf das im Zonenplan definierte Gebiet Fadwis beschränkt, mit einer grössten Höhe von maximal 40 m zulässig und müssen die Voraussetzung einer städtebaulich besonders guten Gesamtlösung erfüllen.

zu Ziffer 4.4

Nutzweise

Hinweise zur zulässigen Nutzweise können der Wegleitung zu Ziffer 3.8 BZO entnommen werden.

4 ZENTRUMSZONE

4.1 Grundmasse

4.1.1 Tabelle

Zone		Z/3.5	Z/5.0
Baumassenziffer	(max.)	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²
Fassadenhöhe	(max.)	13.5 m	17.5 m
- Schrägdach:		Giebelseitig erhöht sich die zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m	
- Attikageschoss Flachdach:		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m	
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäuden:	(min.)	5.0 m	5.0 m
Gebäuelänge:			
- Erdgeschoss		unbeschränkt	
- Obergeschoss	(max.)	40.0 m	50.0 m

4.1.2 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

4.2 Hochhäuser

4.2.1 Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z/5.0 in dem im Zonenplan markierten Bereich unter der Voraussetzung einer städtebaulich besonders guten Gesamtwirkung zulässig.

4.2.2 Die zulässige grösste Höhe beträgt einschliesslich allen notwendigen technischen Aufbauten max. 40.0 m.

4.3 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist für Hauptgebäude und Klein- und Anbauten im Erdgeschoss unbeschränkt, in den Obergeschossen bis zur maximalen Gebäuelänge von 40.0 m gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

4.4 Nutzweise

Im Erdgeschoss sind Läden, Büros, Ateliers und Praxen sowie mässig störende Gewerbebetrieb zulässig. In der Strasse abgewandten Seite sowie in den Obergeschossen sind auch Wohnungen zugelassen.

4.5 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Bei begehbaren Dachflächen dürfen zudem Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

zu Ziffer 5
Quartiererhaltungszone

Quartiererhaltungszone umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50a PBG).

zu Ziffer 5.2
Nutzweise

Der schwarz schraffierte Bereich ist im Zonenplan eingetragen. Durch die Nähe zur Kemptner-/Zürichstrasse sind hier auch mässig störende Betriebe zulässig.

Weitere Hinweise zur zulässigen Nutzweise können der Wegleitung zu Ziffer 3.8 BZO entnommen werden.

5 QUARTIERERHALTUNGSZONE «WIHALDEN»

5.1 Bauweise

- 5.1.1 In der Quartiererhaltungszone Wihalden darf bei Neubauten und Veränderungen an bestehenden mehrgeschossigen Bauten das Ausmass des bestehenden, oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschritten werden.
Die Bauten haben sich in die umliegende bauliche Struktur einzuordnen.
- 5.1.2 Massgebend ist die äussere Gebäudehülle. Offene Gebäudeteile wie Balkone, offene Hallen und andere überdachte, offene Gebäudeteile zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen, wenn sie weder gewerblich genutzt werden, noch der Erschliessung dienen.
- 5.1.3 In der Quartiererhaltungszone sind geringfügige Volumenvergrösserungen für Aussenisolationen, Dachsanierungen und Liftaufbauten zulässig.
- 5.1.4 Klein- und Anbauten wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind gestattet.

5.2 Nutzweise

- 5.2.1 In der Quartiererhaltungszone «Wihalden» sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.
- 5.2.2 Im schwarz schraffierten Bereich der Quartiererhaltungszone sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

5.3 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

zu Ziffer 6

Wohnzone

Die Grundmasse für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

zu Ziffer 6.1

Baumassenziffer

Hinweise zur Baumassenziffer können der Wegleitung zu Ziffer 4.1 BZO entnommen werden.

Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten sind in §2a ABV definiert.

Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und enthalten nur Nebennutzflächen.

Fassadenhöhe

Hinweise zur Fassadenhöhe können der Wegleitung zu Ziffer 4.1 BZO entnommen werden.

Gebäudelänge

Die Messweise der Gebäudelänge richtet sich nach § 28 ABV:

zu Ziffer 6.2

Grenzabstand

Für eine bessere Besonnung der Gebäude wird für die am meisten nach Süden orientierte Fassade ein grosser Grenzabstand vorgesehen. Die Skizzen im Anhang zur ABV zeigen die Zusammensetzung sowie die Mess- und Berechnungsweise bildlich auf.

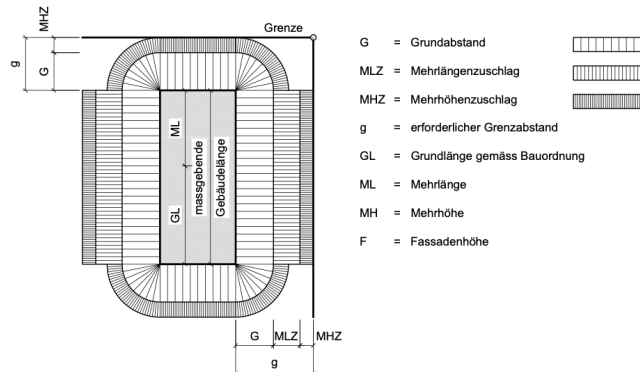
Zusammensetzung des Grenzabstandes nach § 21 - 26 ABV:

Grundabstand (G)

+ **Mehrlängenzuschlag (MLZ)**

+ **Mehrhöhenzuschlag (MHZ)**

= **Grenzabstand (g)**



Quelle: Anhang ABV, Figur 7.5

zu Ziffer 6.3

Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Wenn ein Gebäude die Grundlänge von 18 Metern überschreitet, sind im Interesse der Nachbarn erhöhte Grenzabstände zu verlangen.

Bei Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, gilt die zusammengerechnete Fassadenlänge beider Gebäude als massgebliche Fassadenlänge. Damit wird namentlich bei einer Beanspruchung des Näherbaurechtes der nicht beteiligte Nachbar etwas geschützt.

- Begriff und Messweise des Mehrlängenzuschlages § 260 PBG §§ 23–25 ABV
- Messweise der Fassadenlänge § 27 ABV

Gleiches gilt, wenn Gebäudeteile die zulässige Fassadenhöhe überschreiten.

- Mehrhöhenzuschlag § 260 PBG / § 26 ABV

6 WOHNZONE

6.1 Grundmasse

6.1.1 Tabelle

Zone		W/1.6	W/1.8	W/2.0	W/2.6	WG/2.6
Baumassenziffer (m ³ /m ²)						
- Hauptgebäude (max.)		1.6	1.8	2.0	2.6	2.6
- Klein- und Anbauten (max.)		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Fassadenhöhe (max.)		7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
- Schrägdach:		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.				
- Flachdach Attikageschoss:		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m				
Grenzabstand für Hauptgebäude:						
- Kleiner Grundabstand (min.)		4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
- Grosser Grundabstand (min.)		8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Gebäudelänge (max.)		22.0 m	30.0 m	35.0 m	50.0 m	50.0 m

6.1.2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach- oder Attikageschosse sowie Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.

6.1.3 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

6.2 Grenzabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

6.3 Mehrlängenzuschlag

6.3.1 Bei Fassadenlängen von mehr als 18.0 m Länge ist der kleine Grundabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

6.3.2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

zu Ziffer 6.4
Bauweise

- Bauweise (offene und geschlossene Überbauung) §§ 286–291 PBG
§ 31 ABV

zu Ziffer 6.5
Dachgestaltung

In den Wohnzonen ist die Dachform grundsätzlich frei. Um jedoch eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen, sind einheitliche Dachformen erwünscht. Direkt an die Kernzonen anschliessende Wohnbauten sind in Anlehnung an die schutzwürdige Bausubstanz zu gestalten. In Zweifelsfällen entscheidet der Gemeinderat.

- Erscheinung von Dachaufbauten § 292 PBG
- Der Geländeanpassung von Bauten sowie der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.*

zu Ziffer 6.6
Nutzweise

Hinweise zur zulässigen Nutzweise können der Wegleitung zu Ziffer 3.8 der BZO entnommen werden.

- Zulässige Nutzweise § 52 PBG
- Schutz gegen Einwirkungen § 226, 227 PBG

zu Ziffer 6.7
Gewerbeerleichterung

Die Gewerbeerleichterung hinsichtlich der Baumassenziffer und der Abstände dient der Erhaltung, sowie der Förderung der Handwerker-Kleingewerbebetriebe.

- Gewerbeerleichterung § 49 a Abs. 3 PBG

6.4 Bauweise

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

6.5 Dachgestaltung

6.5.1 In den Wohnzonen W/1.8, W/2.0, W/2.6 und WG/2.6 dürfen Hauptgebäude, die eine räumliche Beziehung zu den Gebäuden in den Kernzonen haben, nur Schrägdächer aufweisen.

6.5.2 Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

6.6 Nutzweise

6.6.1 In den Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und W/2.6 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

6.6.2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

6.7 Gewerbeerleichterung

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile nachstehende Gewerbeerleichterungen:

- a) die Baumassenziffer beträgt $3.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- b) der Grenzabstand für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, beträgt 3.5 m
- c) der Mehrlängenzuschlag entfällt

zu Ziffer 7

Industrie- und Gewerbezone

Das zulässige Volumen wird in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt. Die differenzierten Grundmasse der Gewerbezone sind auf unterschiedliche Bedürfnisse des Gewerbes abgestimmt.

zu Ziffer 7.1

Baumassenziffer

Hinweise zur Baumassenziffer können der Wegleitung zu Ziffer 4.1 BZO entnommen werden.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (§ 257 PBG) sichert einen unversiegelten Anteil der Parzellenfläche in den Industrie- und Gewerbezone. Sie ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Parkplätze und andere befestigte Oberflächen werden folglich nicht in die Berechnung der anrechenbaren Grünfläche einbezogen.

Fassadenhöhe

Hinweise zur Fassadenhöhe können der Wegleitung zu Ziffer 4.1 BZO entnommen werden.

zu Ziffer 7.2

Grenzabstand

Da die Besonnung der Südseite der Gebäude im Vergleich zu Wohnbauten unbedeutend ist, kann innerhalb der jeweiligen Zone auf einen grossen Grenzabstand verzichtet werden.

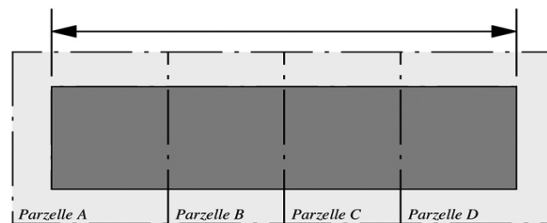
Gegenüber anderen Zonen ist zum Schutz jeweils der Grenzabstand jener Zone anzuwenden.

zu Ziffer 7.3

Geschlossene Überbauung

Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen, wo nichts anderes bestimmt ist (§ 286 PBG). Die offene und die geschlossene Bauweise sind in § 31 ABV definiert. In den Gewerbe- und Industriezone von Hinwil ist die geschlossene Überbauung ausdrücklich zugelassen.

Gewerberiegel mit abparzellierten Gebäudeteilen als Beispiel für eine geschlossene Bauweise:



zu Ziffer 7.4

Nutzweise

Verkaufsgeschäfte werden in §§ 3 ff. BBV II definiert.

Verkehr-intensive Einrichtungen sind nur im bezeichneten Gebiet zulässig, damit das Strassennetz nicht noch stärker belastet wird.

7 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONE

7.1 Grundmasse

7.1.1 Tabelle

Zone		IG/5	IG/7
Baumassenziffer	(max.)	5 m ³ /m ²	7 m ³ /m ²
Grünflächenziffer	(min.)	5 %	5 %
Fassadenhöhe	(max.)	17.5 m	21.5 m
- Schrägdach		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.	
- Attikageschoss Flachdach:		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m	
Allseitiger Grundabstand	(min.)	3.5 m	3.5 m

7.1.2 Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.0 m.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

7.3 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist unbeschränkt zulässig.

7.4 Nutzweise

7.4.1 In den Industrie- und Gewerbebezonen sind innerhalb des im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichs neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Grossläden, Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren sowie andere verkehrsentensive Einrichtungen (VE) sind in den Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig.

7.4.2 In der Industrie- und Gewerbezone IG/5 sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industrie- und Gewerbezone IG/7 sind auch stark störende Betriebe zulässig.

zu Ziffer 8.1

Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften:

- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG
- Mehrhöhenzuschlag §§ 260 PBG / 26 ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264-267 PBG
- Grenzabstände §§ 269, 270 PBG
- Fassadenhöhe §§ 278-280 PBG

zu Ziffer 8.2

Nutzweise

Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten sind zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben reserviert. Zulässig sind Nutzweisen wie die Gemeindeverwaltung, Werke, Kirche, Schule etc. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen. Der Bau anderer Wohnungen ist hingegen nicht zulässig.

zu Ziffer 9

Erholungszone

In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig.

zu Ziffer 9.1

Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften:

- Erholungszone §§ 61, 62, 64 PBG
- Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264-267 PBG
- Grenzabstände §§ 269, 270 PBG

zu Ziffer 9.3

Familiengärten

Die Gebäude in den Familiengärten sollen lediglich der Aufbewahrung von diversen Materialien und Werkzeugen dienen und nicht dem Aufenthalt. Die zulässige Grundfläche ist daher beschränkt.

8 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

8.1 Grundmasse

- 8.1.1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- 8.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

8.2 Nutzweise

- 8.2.1 In der Zone für öffentliche Bauten in Bossikon sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Abwasserreinigungsanlage (ARA) dienen.

9 ERHOLUNGSZONEN

9.1 Grundmasse

- 9.1.1 In den Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.
- 9.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)

In der Erholungszone Ea sind Gebäude, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlage dienen, zulässig.

Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten)

In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m² Grundfläche/Haus (inkl. Pergola) aufweisen. Doppelhäuser werden nicht bewilligt.

zu Ziffer 10.1 Arealüberbauungen

Mit der Arealüberbauung wird auf einem bestimmten Areal eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise angestrebt. Der grösseren Ausnutzungsmöglichkeit (mehr Baumasse) stehen erhöhte Anforderungen an die Überbauung im Sinne von § 71 PBG gegenüber. Arealüberbauungen müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Zu den angrenzenden Liegenschaften ausserhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften der Einzelbauweise.

Innerhalb des Areals sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften massgebend, insbesondere der Grenzabstand von 3.5 m und der Gebäudeabstand von 7.0 m. Auch diese Abstände können jedoch durch arealinterne Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG unterschritten werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse unproblematisch sind.

zu Ziffer 10.1.3 MINERGIE-ECO ®

Arealüberbauungen müssen mindestens die jeweils aktuell gültigen Kriterien erreichen, die für das Label MINERGIE-ECO ® erforderlich wären.

Eine tatsächliche Zertifizierung ist nicht notwendig.

10 WEITERE FESTLEGUNGEN

10.1 Arealüberbauung

10.1.1 Arealüberbauungen sind in den Zentrumszonen, allen Wohnzonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

10.1.2 Die Baumassenziffer für Hauptgebäude kann wie folgt erhöht werden (Ausnützungszuschlag m^3/m^2):

- | | |
|---|-------------------|
| a) Zentrumszone Z/3.5
bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 | 0.4 |
| b) Zentrumszone Z/5.0
bei einer Arealfläche über 6'000 m^2 | 0.5 |
| c) Wohnzone W/1.6 und W/1.8
bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 | 0.2 |
| d) Wohnzone W/2.0
bei einer Arealfläche über 4'000 m^2 | 0.3 |
| e) Wohnzone W/2.6 und WG/2.6
bei einer Arealfläche zwischen 4'000 und 8'000 m^2
bei einer Arealfläche über 8'000 m^2
für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile
beträgt der Zuschlag bei einer Arealfläche
über 8'000 m^2 | 0.3
0.5
0.7 |
| f) Industrie- und Gewerbebezonen IG/5
bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 | 0.5 |
| g) Industrie- und Gewerbebezonen IG/7
bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 | 1.0 |

10.1.3 Ausser in den Industrie- und Gewerbebezonen haben Arealüberbauungen mindestens den MINERGIE-ECO ® Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.

10.1.4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Teil mehr als den doppelten Ausnützungszuschlag betragen.

10.1.5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

10.1.6 In den Zonen W/1.6 und W/1.8 gilt die zonengemässe Gebäudelänge. In den übrigen Zonen ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

10.1.7 In den Zonen W/2.6 und WG/2.6 kann bei einer Arealfläche über 8'000 m^2 die Fassadenhöhe auf 13.5 m erhöht werden.

10.1.8 Die Trennung und Sammlung von Abfällen hat an geeigneten Lagen in Unterflurcontainern zu erfolgen.

Zu Ziffer 10.2
Aussichtsschutz

Die im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereiche sichern die Aussicht im Bereich von Aussichtspunkten und liegen zumeist in der Landwirtschaftszone. Lediglich in Hadlikon wird ein kleiner Teil der Bauzone von einem Aussichtsschutzbereich überlagert und ist von gewissen Einschränkungen betroffen.

Zu Ziffer 10.3
Dachgestaltung

Flachdächer bieten Gestaltungs-, Retentions- und Energiesparpotential. Dachbegrünungen wirken als natürlicher Schutz sowie als Klimaregler. Sie können die Lebensdauer einer Dachabdichtung wesentlich verlängern. Gründächer wirken auch als ökologische Ausgleichsflächen. Sie speichern Wasser und können wertvolle Biotop der Flora und Fauna sein. Räume und Bereiche unmittelbar unter oder neben begrünten Dachflächen sind bei hochsommerlichen Verhältnissen in der Regel kühler.

10.2 Aussichtsschutz

In den im Zonenplan festgelegten Aussichtsschutzbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht dauernd beeinträchtigen.

10.3 Dachgestaltung

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

10.4 Allgemeine Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

10.4.1 In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:

- Zahl, Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
- Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen
- Erschliessung mit Strassen und Fusswegen sowie zweckmässigen Radwegverbindungen
- Umgebungsgestaltung
- städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen
- eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser

10.4.2 Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

10.4.3 Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

Zu Ziffer 10.5

In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, weshalb erhöhte Anforderungen zu erfüllen sind.

Gebiet Hüssenbüel

Im Gebiet Hüssenbüel bestehen in der Erholungszone Ea Landreserven für die Erweiterung von Sportanlagen. Gleichzeitig ist die Kompensation der für diesen Zweck beanspruchten Fruchtfolgeflächen zu regeln. Beides liegt im öffentlichen Interesse.

Gebiet Fadwis

Das Gebiet Fadwis liegt gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet hoher baulicher Dichte und ist aufgrund seiner zentralen Lage im Nahbereich des Bahnhofs Hinwil sehr gut erschlossen.

Im öffentlichen Gestaltungsplan Fadwis, der von der Gemeindeversammlung am 16.3.2022 festgesetzt wurde, sind die wesentlichen Parameter für die Bebauung, die Erschliessung und den Freiraum verbindlich festgelegt.

10.5 Spezifische Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

10.5.1 Für das Gebiet Hüssenbüel ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Spielfeldern in die Umgebung sicherstellt, einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem Boden und den gegebenenfalls betroffenen Fruchtfolgeflächen gewährleistet und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sichert. Zudem ist im Zuge der Gestaltungsplanbearbeitung die Waldabstandslinie festzulegen.

10.5.2 Im Gebiet Fadwis ist für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet ein Gestaltungsplan aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebietes Fadwis geschaffen werden. Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Zentrumsentwicklung,
- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,
- dichte Bauweise mit gut gestalteten Aussenräumen und hoher Aufenthaltsqualität,
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,
- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,
- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,
- rationelle Erschliessung der Baufelder,
- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen, insbesondere gegenüber der Überlandstrasse,
- sinnvolle und flexible Etappierung,
- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.

Zu Ziffer 11

Um die Komplexität der Inhalte der Teilrevisionsvorlage zu reduzieren erfolgten zwischen 2021 und 2023 drei Revisionspakete zu jeweils unterschiedlichen Inhalten:

*Paket 1 IVHB / MAG: Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes
Stand: In Kraft*

*Paket 2 Fadwis: Anpassungen im Sinne einer Ergänzung für das Gebiet Fadwis (GP-Pflicht und Zonierung Z5) parallel zur Festsetzung des Gestaltungsplanes
Stand: In Kraft*

*Paket 3 Girenbad: Anpassung des Kernzonenplanes Girenbad ohne Anpassungen der Bauordnung
Stand: In Kraft*

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Inkrafttreten

Der Gemeinderat setzt diese Bau- und Zonenordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige Direktion innert Monatsfrist in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.

Von der Gemeindeversammlung am
29. Juni 1993 mit Ergänzungen vom 15. März 2010,
19. September 2013, 16. Juni 2021, 16. März 2022 und
21. September 2022 festgesetzt.

Vom Regierungsrat am 30. März 1994 mit Beschluss Nr. 903 genehmigt.

Ergänzungen von der Baudirektion
am 27. September 2010 mit ARV/101/2010,
am 19. März 2014 und 17. August 2015 mit BDV-Nr. 1143/15,
am 15. Juli 2022 mit BDV-Nr. 0218/22,
am 30. Januar 2023 mit BDV-Nr. 1071/22 sowie
am 6. Februar 2024 mit BDV-Nr. KS-1175/22 genehmigt.

ANHANG

**Anhang 1: Zusätzliche direkt anwendbare
Bauvorschriften**

Anhang 2: Bauverfahren

**Anhang 3: Abstände für Pflanzen von
Verkehrsanlagen**

**Anhang 4: Plan zur Einteilung des
Gemeindegebietes in Güteklassen**

Anhang 1
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

<i>Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)</i>	- Natur- und Heimatschutz	§§ 203–217 PBG
	- Ausnahmegewilligungen	§ 220 PBG
	- Gemeinschaftswerke	§§ 222–225 PBG
	- Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§ 226, 227 PBG
	- Unterhalt und Parzellierung	§ 228 PBG
	- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§ 233–249 PBG
	- Baureife	§§ 233–235 PBG
	- Erschliessung	§§ 236, 237 PBG
	- Gestaltung	§ 238 PBG
	- Beschaffenheit	§ 239 PBG
	- Verkehrssicherheit	§§ 240, 241 PBG
	- Kehrlichtbeseitigung	§ 249 PBG
	- Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern sowie von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§§ 261–268 PBG
	- Anforderungen an Gebäude und Räume	§§ 295–306 PBG
	- Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§ 307 PBG
	- Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz	§§ 309–339 PBG
	- Strafen und Zwangsanwendung	§§ 340, 341 PBG
	- Einführungs- und Schlussbestimmungen	§§ 342–361 PBG
	- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§§ 357, 358 PBG
	<i>Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)</i>	- Allgemeine Begriffe
- Besondere Begriffe		§§ 30–32 ABV
<i>Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)</i>	- Hygiene	§§ 8–12 BBV I
	- Lärm	§§ 13, 13a, 14 BBV I
	- Wärmedämmung	§§ 15–18 BBV I
	- Luftreinhaltung	§ 19 BBV I
	- Abschränkungen	§ 20 BBV I
	- Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	§ 28 BBV I
	- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§ 29, 30, 45 BBV I
	- Beförderungsanlagen	§§ 31–33 BBV I
	- Behinderte und Gebrechliche	§§ 34, 35 BBV I
	- Besondere Bestimmungen	§§ 36–41 BBV I
	- Energierechtliche Bestimmungen	§§ 42–49 BBV I
	<i>Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)</i>	- Begriffe
- Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften		§§ 9–20 BBV II

<i>Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)</i>	- <i>Gewässerabstand</i>	<i>§ 21 WWG</i>
<i>Regelungen in der Gewässerschutzverordnung (GSchV)</i>	- <i>Gewässerraum für Fliessgewässer</i>	<i>§ 41a GSchV</i>
	- <i>Gestaltung und Bewirtschaftung Gewässerraum</i>	<i>§ 41c GSchV</i>
<i>Regelungen im Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)</i>	- <i>Behindertengerechte Bauten</i>	<i>§ 3 BehiG</i>
	- <i>Baurechtliches Verfahren</i>	<i>§ 7, 9, 10 BehiG</i>
	- <i>Verhältnismässigkeit</i>	<i>§ 11-12 BehiG</i>
<i>Regelungen in der Behindertengleichstellungsverordnung (BehiV)</i>	- <i>Behindertengerechte Bauten</i>	<i>§ 2 BehiV</i>
	- <i>Verhältnismässigkeit</i>	<i>§ 6-7 BehiV</i>

Anhang 2

Baubewilligungsverfahren

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG sowie in Verbindung mit § 1 und 2a BVV eine baurechtliche Bewilligung nötig:

- a) die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau, Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 2.5 m Höhe und 6 m² Fläche aufweisen; bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. in Kernzonen (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern durch Metallrahmenfenster, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe);*
- b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.;*
- c) der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;*
- d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie z. B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.5 m² je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedigungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren usw.;*
- e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;*
- f) wesentliche Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m² überschreiten;*
- g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;*
- h) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.*

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

*Keiner baurechtliche Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BWV folgende
Tatbestände:*

- a) Bauten und Anlagen, die nach der ABV wegen ihrer geringen Aus-
masse nicht als Gebäude gelten (weniger als 2.5 m Höhe und
6 m² Fläche);*
- b) beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen
oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden;*
- c) Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine
bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;*
- d) Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit
anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und
die weder eine Höhe von 1.0 m noch eine Fläche von 500 m²
überschreiten;*
- e) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von
0.8 m sowie offene Einfriedigungen;*
- f) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer
Fläche von 0.5 m² je Betrieb;*
- g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen
baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen,
Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitäts-
anschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete
Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion;*
- h) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr
als 1/5 der vermarkten Grundstücksfläche belegen;*
- i) Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten
Sendeleistung (äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von
weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner
Richtung 0.8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten
weniger als 1 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch
bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich
einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder
Denkmalschutzinventars.*

*Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der
Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.*

Meldepflichtige Tatbestände

*Solaranlagen unterliegen gemäss § 2a BWV der Meldepflicht (vgl.
Schema Melde- oder Bewilligungsverfahren für Solaranlagen):*

- a) auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen, soweit sie nach
Art. 32 a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
genügend angepasst sind; solche Anlagen sind jedoch
bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer
anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder
überkommunalen Denkmalschutzinventars, im Gewässerraum
und im Uferstreifen;*
- b) auf Dächern und an Fassaden in Industrie- und Gewerbebezonen,
auch wenn sie nicht nach Art. 32 a RPV genügend angepasst sind.*

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BWV grundsätzlich folgende Unterlagen:

- *Kopie des Grundbuchplanes mit eingezeichneter Lage des Projektes*
- *Grundrisse aller Geschosse und Schnitte im Massstab 1:100 mit Höhenangaben (m ü. M.)*
- *Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100*
- *Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuerschutzeinrichtungen usw.)*
- *Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über Terrainhöhen, Gestaltung und Nutzweise*

Zudem sind gemäss § 5 BWV je nach Art des Bauvorhabens weitere Angaben erforderlich:

- *Grundbuchauszüge*
- *Ausnützungsberechnung*
- *Parkplatzberechnung*
- *Liegenschaftsentswässerung*
- *Lärmgutachten*
- *Angaben über Materialien und Farben*
- *Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Näherbau)*
- *Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist*
- *Fotomontagen, Visualisierungen, Modelle*

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches Verfahren

Das Ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BWV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen, d. h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben.

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff. BVV (Bewilligung durch Anzeige) findet namentlich Anwendung auf Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 14 BVV:

- a) Vordächer;*
- b) Balkone, Nischen, rückspringende und vorspringende Gebäudeteile,*
- c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen, sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartier-erhaltungszonen,*
- e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus,*
- f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern,*
- g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände,*
- h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise,*
- i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude,*
- j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. i),*
- k) Solaranlagen in Bauzonen gemäss § 48 Abs. 2 lit. b–f PBG, soweit nicht meldepflichtig (§ 2 a),*
- l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder,*
- m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. a),*
- n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig (§ 1 lit. f), ausser in Kernzonen,*
- o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain,*
- p) die Unterteilung von Grundstücken gemäss § 309 lit. e PBG.*

*Merkmal: keine Aussteckung und Ausschreibung
notwendig*

*Voraussetzungen: keine geschützten nachbarlichen Interessen
berührt*

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Rekurs- und beschwerdeberechtigt (§ 338 a und b PBG) ist/sind:

- *wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)*
- *gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen*
 - *Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 stützen*
 - *Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen,*
 - *Festsetzungen von überkommunalen Gestaltungsplänen ausserhalb der Bauzonen.*

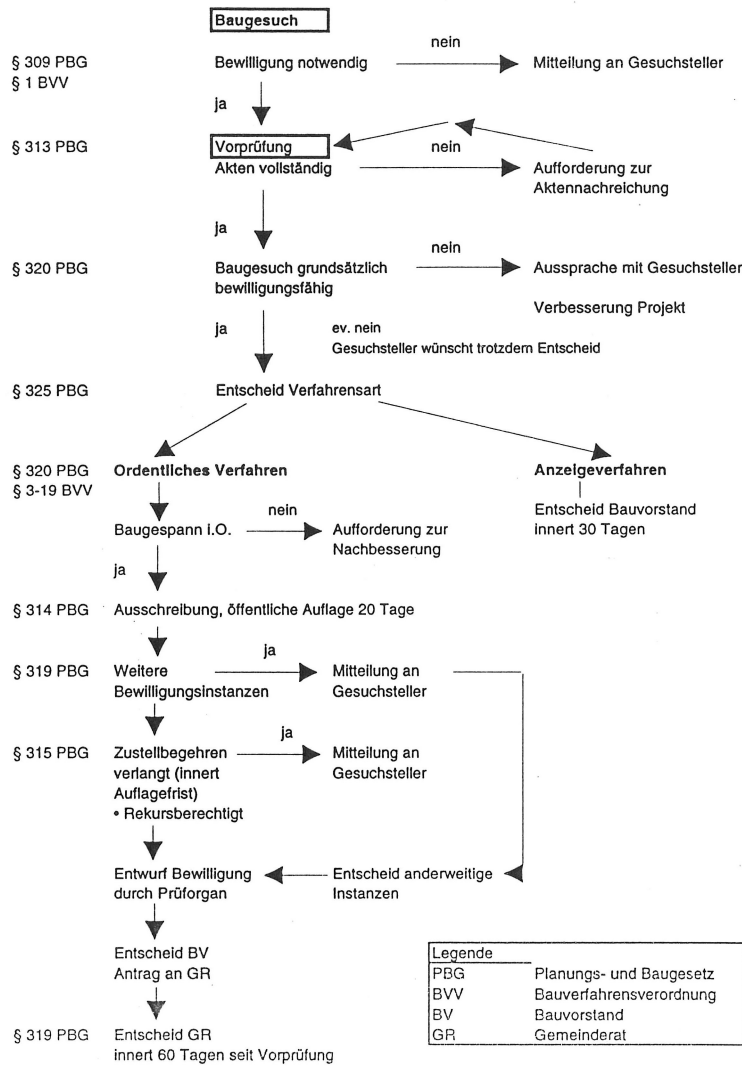
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich beim Baurekursgericht III des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt «Rechtsmittel» erwähnt.

Baukontrolle

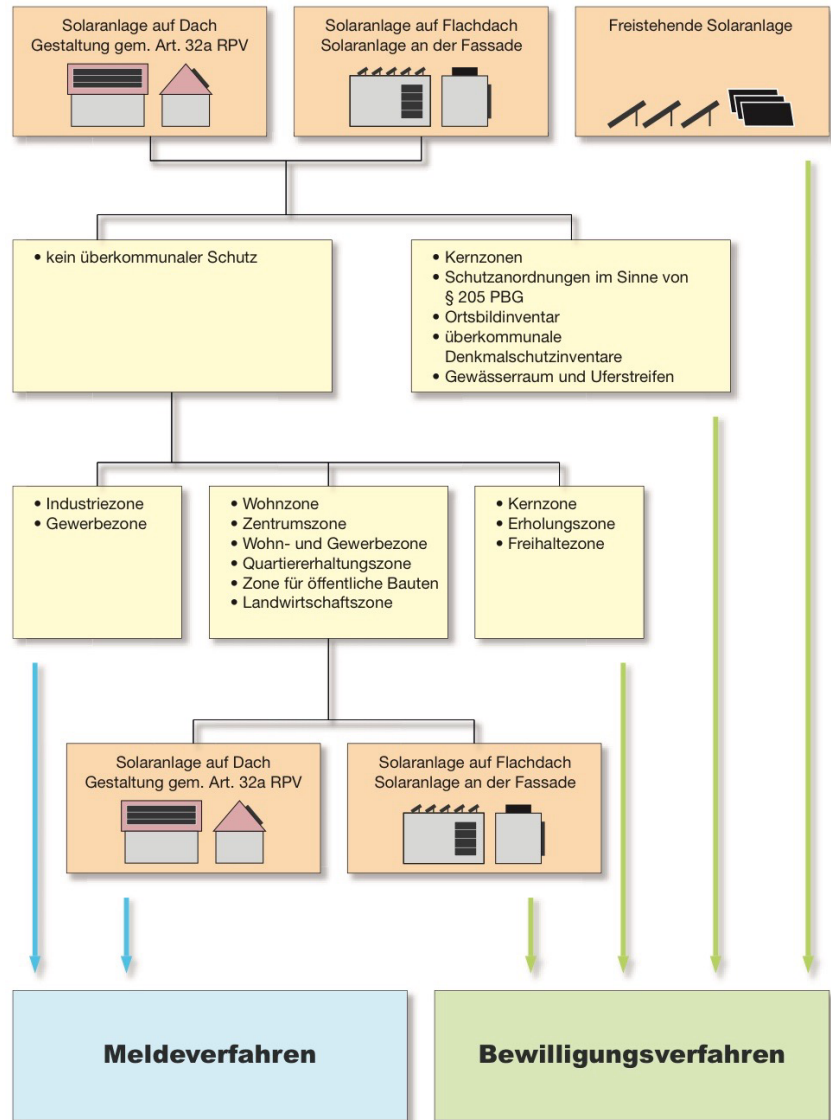
Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert folgende Zwischenstände:

- *Schnurgerüst*
- *Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern*
- *Rohbau*
- *Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)*
- *Schlussabnahme*

*Ablaufschema
Baubewilligungsverfahren*



*Schema Melde- oder
Bewilligungs- verfahren für
Solaranlagen*



Anhang 3 Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

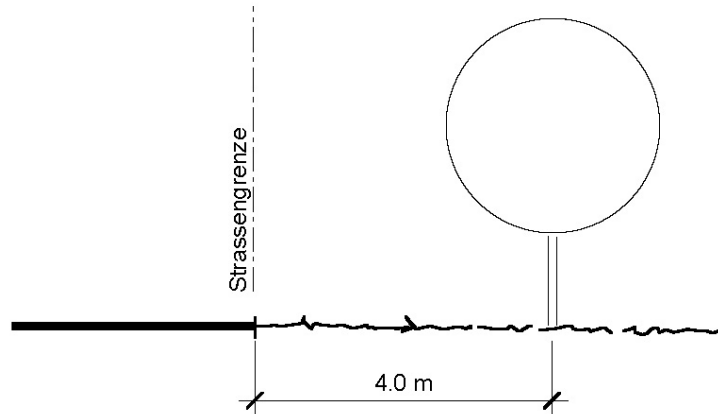
Messweisen

§ 27 VERV:

Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind nach § 27 Abs. 1 der Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze einzuhalten.

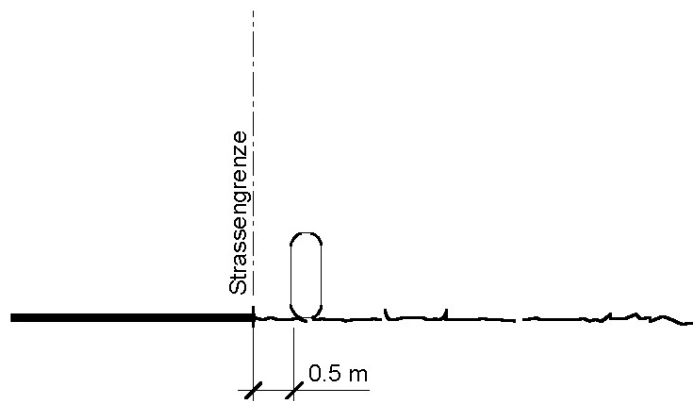
Grundsatz für Bäume

Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm.



Grundsatz für andere Pflanzen

Ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.5 m.



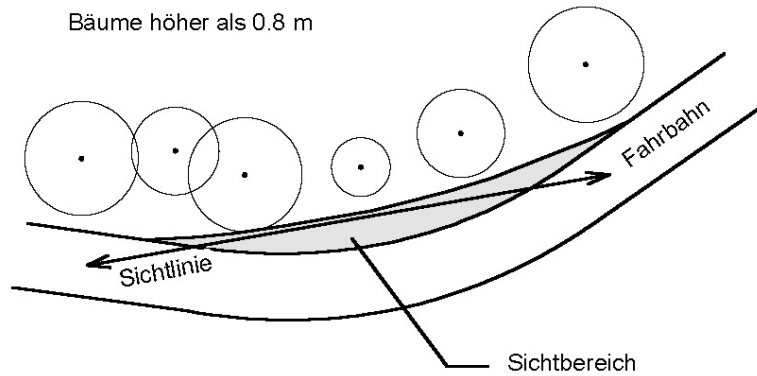
Erleichterungen

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Innenseite von Kurven

§ 28 VERV:

Bei Mauern, geschlossenen Einfriedigungen und dichter Bepflanzung von über 0,8 m Höhe an der Innenseite von Kurven kann aus Gründen der Verkehrssicherheit ein angemessener Abstand verlangt werden.

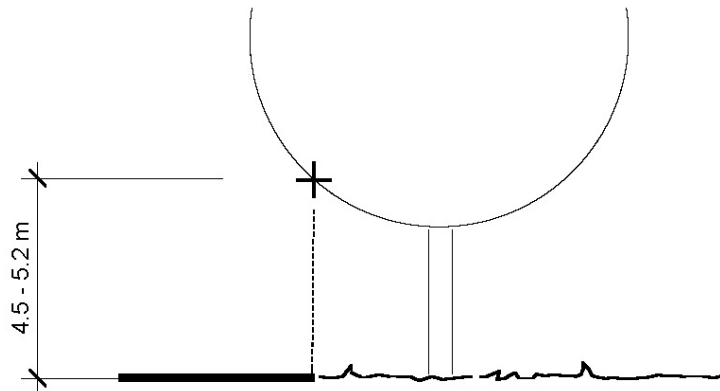


Lichtraumprofil

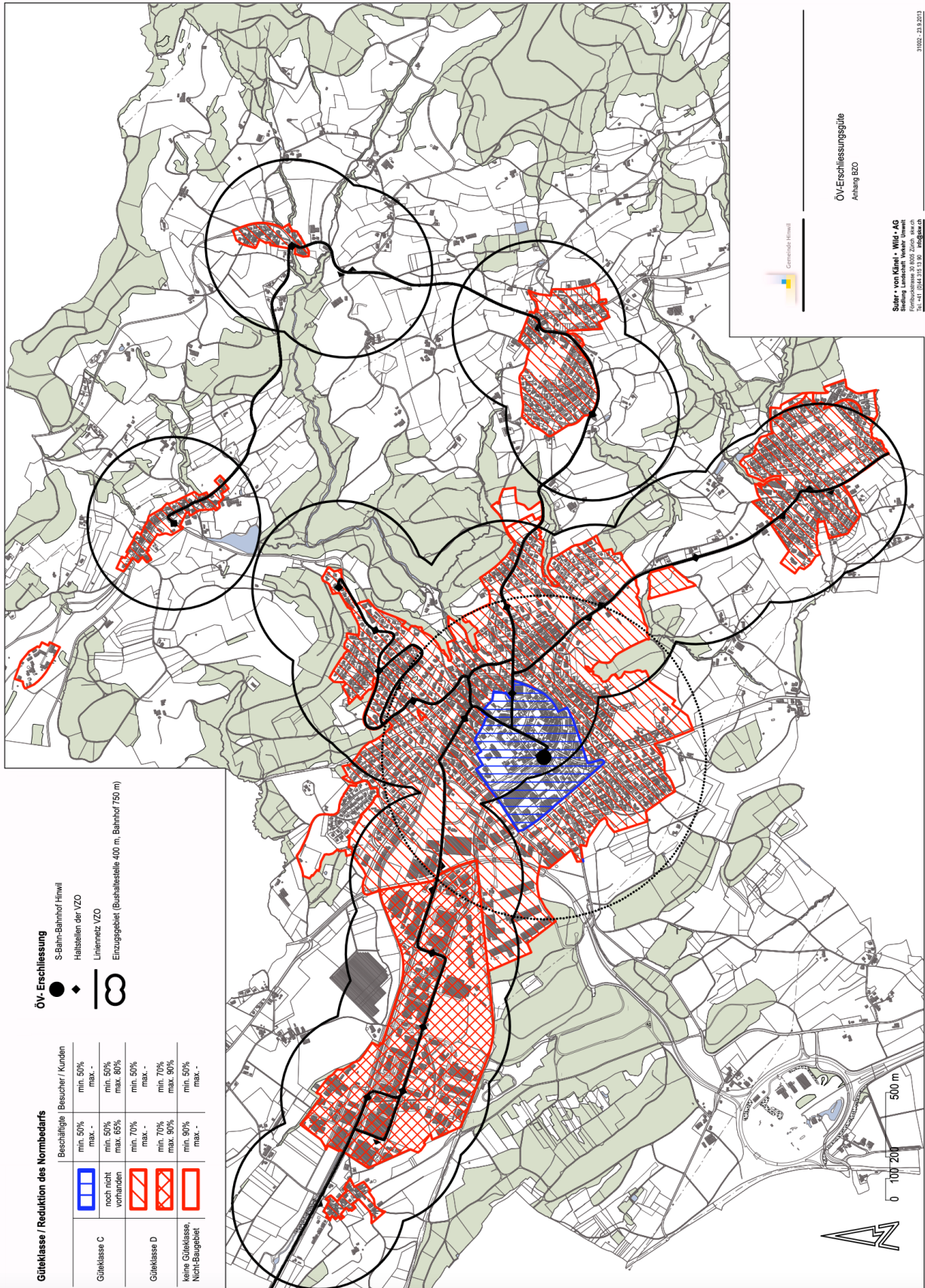
§ 20 VERV:

Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Ausnahmetransportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 m (Typ I) bzw. 5.2 m (Typ II) zu vergrössern.

Bei Trottoirs, Fuss- und Velowegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.65 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



Anhang 4 Plan zur ÖV-Erschliessungsgüte



ÖV-Erschliessungsgüte
Anhang SZO

Suter • von Känel • Wild • AG
Städtische Dienstleistungen
10002 23.03.2013