



Oetwil am See

Bau und Zonenordnung

Durch die Gemeindeversammlung am 28. März 2022 festgesetzt
Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1212/22 vom 10. Januar 2023 teilweise genehmigt
Mit Publikation per 24.04.2023 in Kraft gesetzt.

Hinweis:

Die grau hinterlegten Textstellen sind aufgrund der Genehmigungsverfügung von der Inkraftsetzung der BZO ausgenommen.

Im Beschlussdispositiv IV. der Verfügung der Baudirektion Nr. 1212/22 vom 10. Januar 2023 wurde festgehalten, dass für die Kleinsiedlungen Holzhausen, Schachen und Oberchrüzlen bis zur rechtsgültig genehmigten Nachfolgeregelung die bisherigen BZO-Bestimmungen gemäss Genehmigung des Regierungsrats vom 26. Februar 2003, die Anweisungen im Kreisschreiben der Baudirektion vom 18. März 2022 bzw. nach deren Inkrafttreten die Übergangsregelungen zu den Kleinsiedlungen gelten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Zonenordnung (Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne)	5
Art. 1 Zonen	5
Art. 2 Zonenplan und Anordnungen innerhalb der Zonen	5
II. Zonenvorschriften	6
A Kernzonen K1 und KW	6
Art. 3 Zweck	6
Art. 4 Generelle Anforderungen	6
Art. 5 Ortsbildprägende Bauten (rot bezeichnete Gebäude)	6
Art. 6 Ortsbildprägende Bauten (grau bezeichnete Gebäude)	7
Art. 7 Nutzweise	7
Art. 8 Neubauten	7
Art. 9 Abstandsvorschriften	8
Art. 10 Geschlossene Bauweise und Grenzbau	8
Art. 11 Ortsbildrelevante Fassadenstellung	8
Art. 12 Fassadengestaltung	8
Art. 13 Dachgestaltung	8
Art. 14 Umgebungsgestaltung	9
Art. 15 Renovationen	9
Art. 16 Abbruch	9
Art. 17 Abweichungen	9
B Zentrumszone	10
Art. 18 Zweck	10
Art. 19 Grundmasse	10
Art. 20 Nutzweise	10
Art. 21 Geschlossene Bauweise	10
C Wohnzonen	11
Art. 22 Grundmasse	11
Art. 23 Mehrlängenzuschlag	12
Art. 24 Nutzweise	12
D Industrie- und Gewerbebezonen	13
Art. 25 Massvorschriften	13
Art. 26 Bauweise und Nutzweise	13
Art. 27 Bepflanzung	13
E Zone für öffentliche Bauten	14
Art. 28 Massvorschriften und Abstände	14
Art. 29 Nutzung	14
F Erholungszonen	14
Art. 30 Nutzweise und Bauvorschriften	14
III. Weitere Festlegungen	15

A	Arealüberbauungen	15
Art. 31	Zulässigkeit	15
Art. 32	Arealfläche	15
Art. 33	Anforderungen	15
Art. 34	Erleichterungen	15
Art. 35	Bestehende Arealüberbauung	15
B	Abstandsvorschriften	16
Art. 36	Abstandsvorschriften für Kleinbauten und Anbauten	16
Art. 37	Strassen- und Wegabstand	16
Art. 38	Grosser und Kleiner Grenz- bzw. Grundabstand	16
Art. 39	Fassadenlänge, Berechnung Mehrlängenzuschlag	16
C	Abstellplätze	16
Art. 40	Grundmasse	16
Art. 41	Zu realisierendes Angebot	17
Art. 42	Andere Abstellfläche	17
D	Dachgestaltung	17
Art. 43	Dachbegrünung	17
Art. 44	Attikageschosse	17
Art. 45	Dachaufbauten	17
E	Bepflanzung und Umgebungsgestaltung	18
Art. 46	Spiel- und Ruheflächen	18
Art. 47	Einfriedungen und Mauern	18
Art. 48	Siedlungsrand	18
IV.	Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne	19
A	Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone	19
Art. 49	Zweck	19
Art. 50	Erleichterungen für Neubauten	19
Art. 51	Voraussetzungen	19
B	Sonderbauvorschriften für die Wohnzone W3	20
Art. 52	Zweck	20
Art. 53	Geltungsbereich	20
Art. 54	Erleichterungen für Neubauten	20
Art. 55	Voraussetzungen	20
C	Gestaltungsplanpflicht	21
Art. 56	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	21
V.	Kommunale Mehrwertabgabe	22
Art. 57	Abgabesatz und Freifläche	22
VI.	Inkrafttreten	22

Art. 58	Inkrafttreten	22
VII.	Übergangsbestimmungen für die Kernzone K2	23
Art. 59	Bestehende Gebäude, Bestandesgarantie	23
Art. 60	Abweichungen	23
Art. 61	Neubauten	23
Art. 62	Geschlossene Bauweise und Grenzbau	23
Art. 63	Gestaltung	23
Art. 64	Dachgestaltung	24
Art. 65	Fassadengestaltung, Umgebung	24
Art. 66	Renovationen	24
Art. 67	Bauten mit brennbaren Aussenwänden	24
Art. 68	Abbruch	24

Verwendete Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
BBV II	Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes
SN	Schweizer Norm

I. Zonenordnung (Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne)

Die in dieser Verordnung verwendeten Bezeichnungen für Personen oder Funktionen gelten für beide Geschlechter, ungeachtet der verwendeten weiblichen oder männlichen Form.

Art. 1 Zonen

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

Bauzonen		ES
Kernzone 1	K1	III
Kernzone 2	K2	III
Kernzone Weiler	KW	III
Zentrumszone	Z	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2a	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2c	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3	II
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG	III
Gewerbezone 1	G1	III
Gewerbezone 2	G2	III
Industriezone	I	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III
Weitere Zonen		
Freihaltezone	F	-
Erholungszone Sport	ESp	-
Erholungszone Familiengärten	EF	-

Art. 2 Zonenplan und Anordnungen innerhalb der Zonen

Folgende Pläne sind massgebend:

- Der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen
- die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für Kernzonen
- die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1500 oder 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien

II. Zonenvorschriften

A Kernzonen K1 und KW

Art. 3 Zweck

¹ Die Kernzone K1 bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Kernzonenstrukturen sowie die Stärkung des Ortskerns von Oetwil am See in seiner Funktion. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.

² Die Kernzone Weiler (KW) bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität sind beizubehalten. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Ersatzbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten.

Art. 4 Generelle Anforderungen

¹ An sämtliche Bauvorhaben werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt.

² Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypisch historischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.

³ Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Ortsbild passt, holt die Gemeinde in der Regel ein Gutachten einer ortsbaulich qualifizierten und neutralen Fachperson ein. Die Gemeinde kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

⁵ Wo Kernzonenbauten an öffentliche Gewässer grenzen, ist im Rahmen von Ersatzneubauten die Einhaltung des Gewässerraums zu prüfen.

Art. 5 Ortsbildprägende Bauten (rot bezeichnete Gebäude)

¹ Die in den Kernzonenplänen rot eingetragenen Gebäude sind in Bezug auf die Stellung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild des Ortskerns wichtig. Diese Bauten dürfen grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Ortsbildgestaltung oder der Wohnhygiene liegt, der Raumbedarf von Gewässern (Gewässerraum) oder die Verkehrs- oder andere Sicherheitsgründe es erfordern. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 17, bewilligt werden.

³ Ein Ersatzbau muss gestalterisch eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben und hat sich volumetrisch und gestalterisch harmonisch in das Ortsbild einzugliedern.

Art. 6 Ortsbildprägende Bauten (grau bezeichnete Gebäude)

¹ Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung, ungeachtet der kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten, umgebaut oder ersetzt werden.

² Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden. Bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil gelten die Bestimmungen für Neubauten.

Art. 7 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.

Art. 8 Neubauten

¹ In der Kernzone K1 sind Neubauten zulässig.

² Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	3*
b) Dachgeschosse	max.	1
c) Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	10.5*
d) Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig) unter Beachtung der Dachneigung lit. j)	max. m	15.0*
e) Gebäudelänge	max. m	30.0
f) Kleiner Grenzabstand	max. m	3.5
g) Grosser Grenzabstand	max. m	6.0
h) Grünflächenziffer	mind. %	20
i) Dachneigung	mind. max.	30° 45°

* unter Vorbehalt Art. 8 Abs. 4 BZO

³ Der Gemeinderat kann tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. h) unverhältnismässig erschwert würde.

⁴ In der Kernzone Gusch sind zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss erlaubt. Die Fassadenhöhe beträgt:

Traufseitig gemessen	7.5 m
Giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung nach Art. 8 Abs. 2 lit. i) gemessen	12.5 m

⁵ In den Kernzonen Weiler sind, ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 5 BZO sowie einzelne Kleinbauten und Anbauten, keine Neubauten zulässig.

Art. 9 Abstandsvorschriften

Die kantonalen Abstandsvorschriften gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II finden keine Anwendung.

Art. 10 Geschlossene Bauweise und Grenzbau

¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn.

Art. 11 Ortsbildrelevante Fassadenstellung

Um-, Ersatz- und Neubauten haben die im Kernzonenplan bezeichneten ortsbildrelevanten Fassadenstellungen zu übernehmen. Es gilt ein Anordnungsspielraum von +/- 1.0 m. Grössere Abweichungen können, gestützt auf Art. 17 BZO, bewilligt werden.

Art. 12 Fassadengestaltung

¹ Es sind Materialien, Farben und Formen zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.

² Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zu stehen. Die Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden.

³ Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Farbgebung gestattet.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Die Gebäude haben Satteldächer mit beidseits gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. Für das zweite Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten gestattet.

² Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.50 m² nicht übersteigen. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

¹ Die traditionellen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, Nutzgärten, Brunnen, Einfriedungen, Mauern, Zäune und dergleichen sind bei Um-, Ersatz- und Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. sinngemäss zu ergänzen und weiterzuführen.

² Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen-, Platz- und Hofbereiche sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden. Bei öffentlichen Infrastrukturprojekten und privaten Bauvorhaben ist eine auf den jeweiligen Gebietscharakter abgestimmte Gestaltung der Strassenräume, Wege und platzartigen Bereiche sicherzustellen.

³ Die in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Abstellplätze genutzt werden. Flächengleiche Arrondierungen können bewilligt werden.

⁴ Es sind ortsübliche Einzäunungen und Pflanzen zu verwenden.

⁵ Am massgebenden Terrain darf nur wenig verändert werden. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, dass für deren Zugänglichkeit nur unbedeutende Aufschüttungen oder Abgrabungen nötig sind.

⁶ Bei Neubauten sind offene Abstellplätze lediglich als Besucher- und Kundenabstellplätze zulässig. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

⁷ Die in den Kernzonenplänen weiler bezeichneten Bäume oder Baumgärten sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 15 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

Art. 16 Abbruch

Alle Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen und Bestandteilen der Umgebung sind bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung eines Ersatzbaus oder eines Neubaus gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 17 Abweichungen

¹ Bei Projekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können unter Vorbehalt der Grundmasse nach Art. 8 BZO Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und vom Kernzonenplan bewilligt oder angeordnet werden.

² Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgutachters voraus.

B Zentrumszone

Art. 18 Zweck

Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Oetwil am See mit vielfältigen Nutzungen und Versorgungsangeboten zu stärken und als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Art. 19 Grundmasse

¹ In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	3
b) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse	max.	1
c) Anrechenbare Untergeschosse		0
d) Fassadenhöhe (generelles Mass, traufseitig)	max. m	10.5
e) Ausnützungsziffer	max. %	60
f) Gebäudelänge	max. m	40.0
g) Kleiner Grenzabstand	max. m	5.0
h) Grosser Grenzabstand	max. m	8.0
i) Grünflächenziffer	mind. %	20
j) Dachneigung Schrägdach	mind.	15°
	max.	45°

² Der Gemeinderat kann tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. i) unverhältnismässig erschwert würde.

³ Die Fassadenhöhe gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. d) darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb eines Meters ab Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. j) um max. 5 m

Art. 20 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

² Der Gewerbeanteil muss mindestens 25 % der Gesamtnutzfläche betragen. Mindestens die erste Raumtiefe im Erdgeschoss entlang von Strassen, Wegen und Plätzen ist gewerblich zu nutzen.

Art. 21 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

C Wohnzonen

Art. 22 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		W2a	W2b	W2c	WG	W3
a)	Vollgeschosse	max.	2	2	2	3
b)	Dachgeschoss oder Attikageschoss	max.	1	1	1	1
c)	Anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1	1	0
d)	Fassadenhöhe (generelles Mass, traufseitig)	max.	7.5	7.5	7.5	10.5
e)	Ausnützungsziffer	max. %	30	30	35	40
f)	Gebäudelänge	max. m	25.0	30.0	35.0	40.0
g)	Kleiner Grenzabstand	mind. m	5.0	5.0	5.0	6.0
h)	Grosser Grenzabstand	mind. m	10.0	8.0	8.0	10.0
i)	Grünflächenziffer	mind. %	40	40	40	40
j)	Dachneigung Schrägdach	mind.	15°	15°	15°	15°
		max.	45°	45°	45°	45°

² Der Gemeinderat kann tiefere Grünflächenziffern gestatten, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer gemäss Art. 22 Abs. 1 lit i) unverhältnismässig erschwert würde.

³ Die Fassadenhöhe gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. d) darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb eines Meters ab Fassadenflucht angeordnet sind	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. j) um max. 5 m

⁴ Anrechenbare Untergeschosse dürfen nur bis zur Hälfte der Grundrissfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.

Art. 23 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen W2a, W2b, W2c und WG sind bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge die kleinen Grundabstände um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge, jedoch auf höchstens bis zum Mass des grossen Grundabstandes, heraufzusetzen.

² In der Wohnzone W3 sind bei Fassaden von mehr als 25.0 m Länge die kleinen Grundabstände um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge, jedoch auf höchstens bis zum Mass des grossen Grundabstandes, heraufzusetzen.

Art. 24 Nutzweise

¹ In den Wohnzonen W2a, W2b, W2c und W3 sind höchstens nicht störende Betriebe zulässig.

² In den im Zonenplan speziell markierten Bereichen der Wohnzonen W2c und W3 sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

³ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG erhöht sich die Ausnützungsziffer für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen um 5 %.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

⁵ Der Grenzbau ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und der Nachbar zustimmt.

⁶ Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen im ersten Dachgeschoss eine Glasfläche von 0.60 m^2 und im zweiten Dachgeschoss eine solche von 0.30 m^2 nicht übersteigen.

D Industrie- und Gewerbezone

Art. 25 Massvorschriften

¹ Es gelten folgende Massvorschriften:

		I	G1	G2	
a)	Baumassenziffer	max. m³/m²	4.0	3.0	2.0
b)	Fassadenhöhe/Gesamthöhe	max. m	12.0	12.0*	12.0
c)	Grenzabstand gegenüber Grundstücken in der angrenzenden Zone	mind. m	10.0	10.0	5.0
d)	Grenzabstand im Innern der Zone allseitig	mind. m	5.0	5.0	5.0

* In der Gewerbezone G1 Kreuzlenstrasse/Bergstrasse gilt eine Gesamthöhe bis First von max. 9.0 m.

² Die Bautiefe und Gebäudelänge sind nicht beschränkt.

Art. 26 Bauweise und Nutzweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

² Zulässig sind Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

Art. 27 Bepflanzung

Wo die Industriezone oder die Gewerbezone direkt an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, ist der Zonenrand mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

E Zone für öffentliche Bauten

Art. 28 Massvorschriften und Abstände

¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich der Zone Oe gilt eine maximale Fassadenhöhe/Gesamthöhe von 12.5 m.

³ Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Abstände jener Zone.

Art. 29 Nutzung

In der Zone Oe des Schlössli-Areals sind zudem Personalwohnungen für die psychiatrische Klinik Schlössli gestattet.

F Erholungszonen

Art. 30 Nutzweise und Bauvorschriften

¹ In der Erholungszone Sport ES_p sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem jeweiligen Sport oder dem Betrieb der jeweiligen Sportanlage dienen.

² In der Erholungszone Familiengärten EF sind Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb von Familiengärten dienen.

³ In der Erholungszone Sport ES_p sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und maximal einem Dachgeschoss oder Attikageschoss zulässig. Die zulässige Fassadenhöhe/Gesamthöhe beträgt 9.0 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

⁴ In der Erholungszone Familiengärten EF sind nur Gartenhäuser mit einer Grundfläche von max. 6.0 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2.5 m gestattet.

III. Weitere Festlegungen

A Arealüberbauungen

Art. 31 Zulässigkeit

In den Zonen W2b, W2c und WG sind Arealüberbauungen zulässig.

Art. 32 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

Art. 33 Anforderungen

Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG ist eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.

Art. 34 Erleichterungen

¹ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer darf auf folgende Maximalwerte erhöht werden:

W2b	AZ max. 35 %
W2c	AZ max. 40 %
WG	AZ max. 45 %

² Anrechenbare Untergeschosse dürfen vollständig zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt werden.

Art. 35 Bestehende Arealüberbauung

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn das ursprüngliche Überbauungskonzept beibehalten wird oder ein geändertes Überbauungskonzept, das wiederum den Anforderung einer Arealüberbauung entspricht, vorgelegt wird.

B Abstands Vorschriften

Art. 36 Abstands Vorschriften für Kleinbauten und Anbauten

Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG ist in allen Zonen ein Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann eine geschlossene Bauweise ausgeübt werden, auch wenn nicht gleichzeitig gebaut wird.

Art. 37 Strassen- und Wegabstand

¹ In den Kernzonen und der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassen- und Weggrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird sowie die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrassen gewährleistet sind.

² In den übrigen Zonen gilt für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG sowie Kleinbauten und Anbauten gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.50 m, sofern die Verkehrssicherheit und Werkleitungstrassees gewährleistet bleiben.

Art. 38 Grosser und Kleiner Grenz- bzw. Grundabstand

Der grosse Abstand gilt für die Hauptwohnseite, in der Regel für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Fassade, der kleine Abstand für die übrigen Fassaden.

Art. 39 Fassadenlänge, Berechnung Mehrlängenzuschlag

Bei Gebäuden in den Zonen W2a, W2b, W2c, W3 und WG, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7.0 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.

C Abstellplätze

Art. 40 Grundmasse

¹ Es ist mindestens je ein Platz erforderlich für:

Wohngebäude 80 m² Wohnfläche

jedoch mindestens:

- 1.5 Abstellplätze pro Wohneinheit mit mehr als 2 Zimmern
- 1 Abstellplatz pro Wohneinheit mit 2 oder weniger Zimmern

² Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 20 % als Besucherparkplätze zu erstellen, zu kennzeichnen und zu sichern.

³ Für die Berechnung des Parkplatzbedarfes von anderen Nutzungen kommt die VSS-Norm SN 40 281 zur Anwendung, wobei keine maximale Parkplatzobergrenze gilt.

Art. 41 Zu realisierendes Angebot

¹ In Gebieten der ÖV-Güteklasse B darf das nach Art. 40 Abs. 1 und Abs. 2 ermittelte Mindestangebot an Abstellplätzen auf folgende Werte reduziert werden:

Bewohner	mind. 80%
Beschäftigte	mind. 60%
Besucher/Kunden	mind. 80%

² Garagenvorplätze können bei Einfamilienhäusern und Doppel Einfamilienhäusern als Besucherparkplätze angerechnet werden.

³ Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile ab einer halben Einheit werden aufgerundet.

Art. 42 Andere Abstellfläche

¹ Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen. Pro Zimmer ist in der Regel ein Veloabstellplatz zu erstellen.

² Die im Freien angeordneten Abstellplätze für das Abfuhrgut gemäss § 249 PBG sind mit einem in der Regel begrünten Sichtschutz zu versehen oder in das Gebäude zu integrieren.

D Dachgestaltung

Art. 43 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Art. 44 Attikageschosse

Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens um das Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.

Art. 45 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf bei Gebäuden mit einem Attikageschoss oder einem Dachgeschoss mit Schrägdach höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.

E Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

Art. 46 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei Überbauungen mit mehr als 3 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- bzw. Ruheflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Fläche betragen.

² Spiel- und Ruheflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Die Sicherstellung erfolgt durch Anmerkung im Grundbuch.

Art. 47 Einfriedungen und Mauern

Für eine befriedigende Einordnung dürfen Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, gegenüber Strassen und Wegen in der Regel max. 2.0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung oder Abtreppung zu gliedern und möglichst zu begrünen.

Art. 48 Siedlungsrand

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

IV. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne

A Sonderbauvorschriften für die Zentrumszone

Art. 49 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, das Zentrum von Oetwil am See dank vielfältigen Nutzungen zu stärken und gut gestaltete Freiräume und Bauten zu fördern.

Art. 50 Erleichterungen für Neubauten

Für Bauvorhaben, welche die wesentlichen Vorzüge gemäss Art. 51 erfüllen, gelten folgende Erleichterungen:

- a) Anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.
- b) Die maximal zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt 13.8 m.
- c) Die maximale Ausnützungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen in den Attikageschossen und Dachgeschossen 85 %.
- d) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Art. 51 Voraussetzungen

1. Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden, haben gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge zu erfüllen. Wesentliche Vorzüge sind:

- a) besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und der Umgebung inklusive des Übergangs zum öffentlichen Raum mit differenzierten ortsbaulichen Bezügen;
- b) koordiniertes und funktionales Gesamterschliessungssystem;
- c) punktuell begrünte, aufenthaltsfreundlich gestaltete und mehrheitlich öffentlich zugänglichen Freiflächen im Ausmass von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (die Fläche darf der Spiel- und Ruhefläche gemäss Art. 46 BZO angerechnet werden);
- d) ausgewogenes Nutzungskonzept mit attraktiven Erdgeschossnutzungen;
- e) energieeffiziente Bauweise mit minimalem Einsatz fossiler Energie.

2. Der Gemeinderat kann die Anforderungen in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

3. Projekte, die nach den Sonderbauvorschriften bewilligt werden, setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgutachters voraus.

B Sonderbauvorschriften für die Wohnzone W3

Art. 52 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierbildverträgliche Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestands zu ermöglichen und attraktive Freiräume zu fördern. Überdies bezwecken sie, die etappenweise Erneuerung altrechtlicher Gesamtüberbauungen und Arealüberbauungen zu ermöglichen.

Art. 53 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete der Wohnzone W3 für Grundstücke mit einer massgeblichen Grundfläche von mindestens 1'000 m². Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die jeweiligen Zonenvorschriften der Grundordnung.

Art. 54 Erleichterungen für Neubauten

Für Bauvorhaben, welche die wesentlichen Vorzüge gemäss Art. 55 erfüllen, gelten folgende Erleichterungen:

- a) Anstelle eines Attikageschosses oder Dachgeschosses darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.
- b) Die maximal zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe beträgt 13.8 m.
- c) Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt inklusive der Nutzflächen in den Attikageschossen und Dachgeschossen 70 %.
- d) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Art. 55 Voraussetzungen

1. Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden, haben gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge zu erfüllen. Wesentliche Vorzüge sind:

- a) besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in die Quartierstruktur mit gut gestalteten Übergangsbereichen zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum;
- c) Schaffung von begrünten, aufenthaltsfreundlich gestalteten und mehrheitlich öffentlich zugänglichen Freiflächen im Ausmass von mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche (die Fläche darf der Spiel- und Ruhefläche gemäss Art. 46 BZO angerechnet werden);
- d) Flächeneffiziente Erschliessung mit in der Regel unterirdisch angeordneten Parkplätzen;
- e) energieeffiziente Bauweise mit minimalem Einsatz fossiler Energie;
- f) Schaffung eines ausgewogenen Wohnungsmixes mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen.

2. Der Gemeinderat kann die Anforderungen gebietsweise in Vollzugsrichtlinien konkretisieren.

3. Projekte, die nach den Sonderbauvorschriften bewilligt werden, setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgutachters voraus.

C Gestaltungsplanpflicht

Art. 56 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.

² Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Berg-/Schützenhausstrasse» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung sicherzustellen, die sich besonders gut in den baulichen und landschaftlichen Kontext einfügt;
- b) eine differenzierte Umgebungsgestaltung mit hohen freiräumlichen und ökologischen Qualitäten sicherzustellen;
- c) den Lärmschutz sicherzustellen;
- d) eine grundstücksübergreifende, ressourcen- und flächenschonende Erschliessung und Parkierung zu regeln.

³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Balm» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung sicherzustellen, die sich besonders gut in das Orts- und Quartierbild einfügt, sowie deren etappenweise Realisierung zu regeln;
- b) eine differenzierte Umgebungsgestaltung mit hohen freiräumlichen und ökologischen Qualitäten sicherzustellen;
- c) den Lärmschutz sicherzustellen;
- d) eine grundstücksübergreifende, ressourcen- und flächenschonende Erschliessung und Parkierung zu regeln.

V. Kommunale Mehrwertabgabe

Art. 57 Abgabesatz und Freifläche

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

VI. Inkrafttreten

Art. 58 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

VII. Übergangsbestimmungen für die Kernzone K2

Art. 59 Bestehende Gebäude, Bestandesgarantie

Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Stellung, Form, Höhe, Dachgestaltung) und der bisherigen Erscheinung umgebaut oder wiederaufgebaut und/oder in ihrem Zweck verändert werden.

Art. 60 Abweichungen

Abweichungen sind gestattet oder können angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes oder der Wohnhygiene liegt oder die geänderte Nutzweise dies verlangt.

Art. 61 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:

a) Vollgeschosse	max.	2
b) Dachgeschosse	max.	1
c) Fassadenhöhe	max. m	7.5
d) Gesamthöhe	max. m	12.0
e) Gebäudebreite	max. m	12.0
f) Gebäudelänge	max. m	30.0
g) Kleiner Grenzabstand	max. m	3.5
h) Grosser Grenzabstand	max. m	6.0

² In den Kernzonen sind alle Nutzweisen mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.

Art. 62 Geschlossene Bauweise und Grenzbau

¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

² Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn.

Art. 63 Gestaltung

Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.

Art. 64 Dachgestaltung

¹ Die Gebäude haben Satteldächer mit beidseits gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Quergiebel, die bis zur Fassade reichen, sind nur gestattet, wenn die Dachfläche des Quergiebels stirnseitig bis auf die Traufhöhe des Hauptdaches erstellt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein. Für das zweite Dachgeschoss sind keine Dachaufbauten gestattet.

² Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Glasfläche von 0.30 m² nicht übersteigen. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen.

Art. 65 Fassadengestaltung, Umgebung

¹ Es sind Materialien, Farben und Formen zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen. Die Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fenster mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein sowie Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden.

² Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form und Farbgebung gestattet.

³ Am gewachsenen Terrain darf nur wenig verändert werden. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, dass für deren Zugänglichkeit nur unbedeutende Aufschüttungen oder Abgrabungen nötig sind.

⁴ Es sollen nur einheimische Baumarten sowie ortsübliche Einzäunungen verwendet werden.

⁵ Bei Neubauten sind offene Abstellplätze lediglich als Besucher- und Kundenabstellplätze zulässig. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

Art. 66 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

Art. 67 Bauten mit brennbaren Aussenwänden

Der vergrösserte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet keine Anwendung.

Art. 68 Abbruch

Alle Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen und Bestandteilen der Umgebung sind bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung eines Ersatzbaus oder eines Neubaus gesichert ist oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.