

# **Bau- und Zonenordnung**

vom 20. Juni 1994

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

Seite 3

Art. 30	Kreuzgiebel	9
Art. 31	Abgrabungen	9
Art. 32	Fehlende Baulinien	9
<b>V.</b>	<b>Inkrafttreten</b>	
Art. 33	Inkrafttreten <sup>3</sup>	10
<b>Anhang</b>		11

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

## 1. Zonenordnung

### Art. 1

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

Zoneneinteilung  
mit Lärm-Emp-  
findlichkeits-  
stufen (ES)

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

### Art. 2

<sup>1</sup>Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.

Massgebende  
Pläne (Zonen-  
plan, Ergän-  
zungspläne)

<sup>2</sup>Für die Waldabstandslinien gilt der Ergänzungsplan 1:500.

## 2. Bauzonen

### 2.1 Zentrumszone

#### Art. 3

		Z3.6	Z4.5 <sup>4</sup>	Grundmasse
Baummassenziffer		3.6	4.5	
- Hauptgebäude		3.6	4.5	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Besondere Gebäude		0.3	0.3	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Wintergärten <sup>3</sup>		0.1	0.1	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe	max.	17	21	m
Firsthöhe	max.	6	6	m
Grosser Grenzabstand	min.	10	10	m
Kleiner Grenzabstand	min.	5	5	m
Gebäudelänge	max.	50	frei	m
Bautiefe	max.	40	frei	m

Art. 4

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

Geschosse

Art. 5

<sup>1</sup>In der Zentrumszone Z3.6 ist von der gesamten Baumasse maximal 2/5 für mässig störendes Gewerbe zulässig.<sup>4</sup>

<sup>2</sup>Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sind unbegrenzt zulässig.<sup>3</sup>

Nutzungsanordnungen

## 2.2 Wohnzonen

Art. 6

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

Grundmasse

Art. 7

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

Geschosse

Art. 8

...

Art. 9

...

Art. 10

<sup>1</sup>In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu 1/4 der Baumasse zulässig.

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

<sup>3</sup>In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind sexgewerbliche Betriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.<sup>4</sup>

Gewerbe in Wohnzonen

Art. 11

In den Wohnzonen WG2.0 und WG3.2 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen mit Gewerbeanteil

## 2.3 Gewerbezone

Art. 12				Grundmasse
Baumassenziffer:				
- Hauptgebäude		4.5	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
- Besondere Gebäude		0.3	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Freiflächenziffer <sup>3</sup>	min.	15.0	%	
Gebäude- und Firsthöhe zusammen	max.	10.5	m	
Grenzabstand	min.	5.0	m	
Art. 12a <sup>3</sup>				Freiflächenge- staltung
Die Freiflächen sind ansprechend zu gestalten.				
Art. 13				Bauweise
In der Gewerbezone ist bei offener und geschlossener Bauweise eine Gesamtlänge und Gesamttiefe von 50 m erlaubt.				
Art. 14				Nutzweise
<sup>1</sup> Es sind neben Gewerbebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.				
<sup>2</sup> Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.				
Art. 15				
...				

## 2.4 Erholungszone S<sup>1</sup>

Art. 15a <sup>1</sup>				Nutzweise
<sup>1</sup> In der Erholungszone S sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebes zusammenhängen. Reit- und Motorsportanlagen sind nicht zulässig.				
<sup>2</sup> Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 8 m (Gebäude- und Firsthöhe), mit einer Gebäudelänge von max. 40 m und- breite von max. 15 m zulässig. <sup>2</sup>				
<sup>3</sup> Die Bauten und Anlagen sowie der Umschwung müssen sich gut in die Umgebung einordnen.				
				Grundmasse
				Einordnung

## 3. Besondere Institute<sup>4</sup>

### 3.1 Arealüberbauungen

Art. 16				Zulässigkeit
Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig: Z4.5, Z3.6, W1.6, W2.6, WG2.0 und WG3.2 <sup>4</sup>				
Art. 17				Arealfläche
Die Arealfläche muss die folgende min. Bauzonenfläche umfassen:				
In der Zone Z4.5		min. 2'000m <sup>2</sup>	<sup>4</sup>	
In der Zone Z3.6, W1.6, WG2.0		min. 3'000m <sup>2</sup>	<sup>4</sup>	
In der Zone W2.6, WG3.2		min. 5'000m <sup>2</sup>		

Art. 18

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

Massvorschriften

Art.19

Die Gesamtgebäuelänge ist nicht beschränkt.

Gebäuelänge

### 3.2 Gestaltungspläne<sup>4</sup>

Art. 19a<sup>4</sup>

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit folgendem Inhalt:

Anforderungen

#### Gestaltungsplan Zentrum

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

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

## 4. Weitere Bestimmungen

Art. 20

<sup>1</sup>Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade.

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

Grosser und kleiner Grenzabstand, Abstand zur Nichtbauzone

Art. 21

In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise gestattet; sie bedarf der schriftlichen Zustimmung der angrenzenden Eigentümerschaft.<sup>3</sup>

Bauweise

Art. 22

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

Besondere Gebäude

## Art. 23

Strassenabstand

<sup>1</sup>Von Gemeindestrassen haben Besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

<sup>2</sup>Dies gilt nicht für Garagen, deren Vorplätze direkt zur Strasse gerichtet sind; dort beträgt der Abstand min. 5.5 m.

Art. 24<sup>3 4</sup>

Fahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup>Es ist eine Mindestanzahl Pflichtabstellplätze in Prozent des Grenzbedarfs zu erstellen. Der Grenzbedarf berechnet sich wie folgt:

Nutzungsart	Bezugseinheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden
<b>Wohnen</b> Ein- und Mehrfamilienhäuser	80 m <sup>2</sup> BGF	1	0.5/Whg
<b>Verkaufsgeschäfte</b> - kundenintensiv - übrige	100 m <sup>2</sup> VF 100 m <sup>2</sup> VF	2.0 1.5	8.0 3.5
<b>Gastbetriebe</b> - Restaurant, Bar - Hotel	pro Sitzplatz pro Bett	0.2 0.5	0.2 0.5
<b>Dienstleistungsbetriebe</b> - kundenintensiv - übrige	100 m <sup>2</sup> BGF 100 m <sup>2</sup> BGF	2.0 2.0	1.0 0.5
<b>Industrie, Gewerbe</b>	100 m <sup>2</sup> BGF	1.0	0.2
<b>Lagerräume, Lagerplätze</b>	100 m <sup>2</sup> BGF	0.1	0.01

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

<sup>2</sup>Es sind vom Grenzbedarf mindestens folgende Anzahl Pflichtabstellplätze zu erstellen (Güteklasse C):

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

<sup>3</sup>Es ist nach der Summenbildung zu runden. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

<sup>4</sup>Die Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn diese dauernd sichergestellt werden kann.

Art. 25

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

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

Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten

Art. 26

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Abfall- und Grüngutcontainer bereitzustellen.<sup>3</sup>

Abstellflächen

Art. 27

...<sup>3</sup>

Art. 28

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

Verkehrsbaulinien

Art. 29

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

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Art. 30

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

Kreuzgiebel

Art. 31

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

<sup>2</sup>Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.

Abgrabungen

Art. 32

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

Fehlende Baulinien

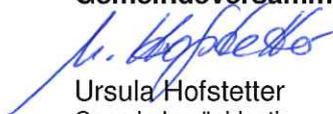
## 5. Inkrafttreten

Art. 33

Inkrafttreten

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

### Gemeindeversammlung Geroldswil



Ursula Hofstetter  
Gemeindepräsidentin



Beat Meier  
Gemeindegemeinschafter

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

<sup>1</sup> Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 26.06.2000 und mit BDV 1453 vom 17.11.2000 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 09.12.2000.

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

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

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

## **Anhang**

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

### **Gewachsenes Terrain**

#### **1. Unbebautes Grundstück, Neubau**

Es gilt der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Terrainverlauf.

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

Nicht bewilligungspflichtige Geländeänderungen sind in § 1 lit. d BVV definiert.

#### **2. Überbautes Grundstück, Abbruch und Neubau**

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

#### **3. Überbautes Grundstück, Erweiterung**

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

### **Baumasse Besondere Gebäude**

Als besondere Gebäude gelten Bauten, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m, bei Gebäuden mit Schrägdächern 5.00 m nicht übersteigt.

Die Baumasse für besondere Gebäude kann nur bei selbstständigen, freistehenden Gebäuden beansprucht werden. Ist ein solches Gebäude an ein Hauptgebäude angebaut, muss es optisch und funktionell als selbstständig wahrnehmbar sein, ansonsten ist es an die Baumasse für Hauptgebäude anzurechnen.

In Hauptgebäude eingebaute besondere Gebäude (z.B. Einstellgarage) sind an die Baumasse für Hauptgebäude anzurechnen.

### **Spielplätze**

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

### **Fahrzeug-Abstellplätze, Definitionen**

BGF = Bruttogeschossfläche: Summe aller der Nutzung, z. B. Wohnen, Arbeiten, etc. dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen, inkl. der inneren Mauer- und Wandquerschnitte.

VF = Verkaufsfläche: Den Kunden zugängliche Flächen, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., exkl. Flächen der Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

### **Gefahrenkartierung Naturgefahren, Limmattal**

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