

0.1.1.0

SRM-Nummer: 700.1

# Bau- und Zonenordnung 2020

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:	17. September 2020
Erlass gültig ab:	1. Oktober 2021
Vom Regierungsrat/von der Baudirektion genehmigt am:	14. Juni 2021
	ARE/20-1592

Hinweis: Von der Inkraftsetzung ist aufgrund eines hängigen Rekurses bis auf weiteres Art. 28 Abs. 1 lit. a, e und f sowie Art. 28 Abs. 2 ausgenommen. In Bezug auf den entsprechenden Regelungsgegenstand hat die bisherige BZO vom 12. September 1997 (Fassung in Beachtung ihrer seitherigen Änderungen) nach wie vor Geltung.

Die Gemeinde Meilen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO; SRM 700.1).



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>5</b>
Ortsbauliche Grundhaltung .....	5
<b>II. Zonenordnung (Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne)</b> .....	<b>5</b>
Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES) .....	5
Massgebende Pläne .....	6
<b>III. Zonenvorschriften (Bauzonen)</b> .....	<b>7</b>
<b>A. Kernzonen</b> .....	<b>7</b>
Zweck und Anforderungen .....	7
Umbauten und Ersatzbauten.....	7
Neubauten a) Zulässigkeit.....	8
b) Grundmasse .....	8
c) Abweichungen von den Geschosshöhen und Fassadenhöhen.....	8
d) Geschlossene Bauweise .....	8
e) Grundabstand .....	8
Nutzweise .....	9
Abbrüche.....	9
Gestaltung der Bauten / Umgebung a) im Allgemeinen .....	9
b) Dächer .....	10
c) im Gebiet Kirchgasse .....	10
Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität .....	10
<b>B. Quartiererhaltungszonen</b> .....	<b>11</b>
Zweck .....	11
Strukturmerkmale.....	11
Um- und Ersatzneubauten .....	11
Generelle Gestaltungsanforderungen.....	12
Quartierspezifische Anforderungen .....	12
Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität .....	12
<b>C. Zentrumszonen</b> .....	<b>13</b>
Zweck .....	13
Grundmasse .....	13
Nutzweise .....	13
Geschlossene Bauweise .....	14
Grundabstände .....	14
<b>D. Wohnzonen</b> .....	<b>14</b>
Grundmasse .....	14
Grenzabstände im Allgemeinen .....	15
Wohnzone mit Gewerbeanteil .....	15
Geschlossene Bauweise .....	15
Mehrlängenzuschlag .....	16
<b>E. Industrie- und Gewerbebezonen</b> .....	<b>16</b>
Grundmasse .....	16
Geschlossene Bauweise .....	16
Nutzweise .....	16
<b>F. Zone für öffentliche Bauten</b> .....	<b>17</b>
Grundabstand .....	17
<b>G. Erholungszone</b> .....	<b>17</b>
Familiengartenareal .....	17
Pferdesportanlagen.....	17
Ausflugsziel Luft.....	17

<b>IV. Weitere Festlegungen .....</b>	<b>18</b>
<b>A. Arealüberbauungen .....</b>	<b>18</b>
Zulässigkeit .....	18
Arealflächen .....	18
Anforderungen .....	18
Erleichterungen .....	18
Baumassenverschiebungen .....	18
<b>B. Terrassenhäuser .....</b>	<b>19</b>
Zulässigkeit .....	19
Grundmasse und Anforderungen .....	19
<b>C. Uferbereich .....</b>	<b>19</b>
Ergänzende Festlegungen für die Wohnzone W 1.0 .....	19
<b>D. Gestaltungsplanpflicht .....</b>	<b>20</b>
Ziele für die Gestaltungsplanpflichtgebiete .....	20
<b>E. Ergänzende Vorschriften .....</b>	<b>21</b>
Beschränkung von Büronutzungen .....	21
Dachgestaltung .....	21
Vorspringende Gebäudeteile .....	21
Fassadenhöhe .....	22
Kleinbauten und Anbauten .....	22
Abstände bei fehlenden Baulinien .....	22
Abgrabungen .....	23
Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten .....	23
Gesamtnutzfläche .....	23
Baumassentransfer .....	23
Fahrzeugabstellplätze .....	24
Reduktion .....	24
Autoarme Nutzungen .....	24
Besondere Fälle .....	25
Ersatzabgabe .....	25
Andere Abstellplätze .....	25
<b>V. Sonderbauvorschriften .....</b>	<b>26</b>
<b>A. Industrie- und Gewerbebezonen .....</b>	<b>26</b>
Geltungsbereich .....	26
<b>B. Wohnzonen und Mischzonen .....</b>	<b>26</b>
Geltungsbereich .....	26
Zweck .....	26
Erleichterungen für Neubauten .....	27
Anforderungen .....	27
<b>C. Zentrumszone .....</b>	<b>27</b>
Geltungsbereich .....	27
Zweck .....	27
Erleichterungen für Neubauten .....	27
Anforderungen .....	28
<b>VI. Ökologie .....</b>	<b>29</b>
Baumschutz .....	29
Begrünung der Strassenabstände (Vorgartenbereiche) .....	29
Grünflächenziffer (§ 257 PBG) .....	29
Stützmauern und Einfriedungen .....	29
Siedlungsrand .....	29
Förderung Siedlungsökologie .....	29

**VII. Einführungs- und Schlussbestimmungen .....30**  
Aufhebung bisherigen Rechts .....30  
Inkrafttreten.....30

## I. Allgemeine Bestimmungen

---

- Art. 1 **Ortsbauliche Grundhaltung**
- <sup>1</sup> Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann themenspezifische Vollzugsrichtlinien erstellen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) ein oder zieht namentlich bei Fragen des Denkmal- und Ortsbildschutzes Fachexperten bei. Die Baubehörde zieht die Fachkommission insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei.

## II. Zonenordnung (Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne)

---

- Art. 2 **Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)**
- <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

<b>Bauzonen</b>	<b>Zone</b>	<b>BZ</b>	<b>ES</b>
Kernzone 2-geschossig	K2	-	III
Kernzone 3-geschossig	K3	-	III
Kernzone Weiler	KW	-	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	-	II/III
Zentrumszone 3.2	Z 3.2	3.2	III
Zentrumszone 4.5	Z 4.5	4.5	III
Wohnzone 1.0	W 1.0	1.0	II
Wohnzone 1.4	W 1.4	1.4	II
Wohnzone 1.8	W 1.8	1.8	II
Wohnzone 2.2	W 2.2	2.2	II
Wohnzone 2.4	W 2.4	2.4	II
Wohnzone 2.6	W 2.6	2.6	II

<b>Bauzonen</b>	<b>Zone</b>	<b>BZ</b>	<b>ES</b>
Wohnzone 1.4 mit Gewerbeanteil	WG 1.4	1.4	III
Wohnzone 2.2 mit Gewerbeanteil	WG 2.2	2.2	III
Wohnzone 2.4 mit Gewerbeanteil	WG 2.4	2.4	III
Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil	WG 2.8	2.8	III
Industriezone 9.0	I 9.0	9.0	III
Gewerbezone 2.5	G 2.5	2.5	III
Gewerbezone 5.0	G 5.0	5.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe		II/III
<b>Weitere Zonen</b>			
	<b>Zone</b>		<b>ES</b>
Kantonale Landwirtschaftszone	Lk		-
Kommunale Landwirtschaftszone	L		-
Kantonale und regionale Freihaltezone	Fk		-
Kommunale Freihaltezone	F		III
Erholungszone Familiengartenareal	E1		III
Erholungszone Pferdsportanlagen	E2		III
Erholungszone Ausflugsziel Luft	E3		III
Reservezone	R		-

<sup>2</sup> Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgelegt.

Art. 3 **Massgebende Pläne** <sup>1</sup> Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen;
- b) die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für Kernzonen;
- c) die Quartiererhaltungszonenpläne im Massstab 1:500 für Quartiererhaltungszonen;
- d) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, den Baumschutz sowie für den Aussichts- und Ansichtschutz.

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.

<sup>3</sup> Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).

### III. Zonenvorschriften (Bauzonen)

---

#### A. Kernzonen

Art. 4 **Zweck und Anforderungen**

<sup>1</sup> Die Kernzonen K2 und K3 bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Kernzonenstrukturen. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.

<sup>2</sup> Die Kernzonen Weiler (KW) bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität ist beizubehalten. Sie sollen ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten.

<sup>3</sup> Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Kernzone gewahrt bleibt und bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 5 **Umbauten und Ersatzbauten**

<sup>1</sup> Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt:

- rot bezeichnete Gebäude
- grau bezeichnete Gebäude

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäudevolumen sind für das Ortsbild besonders wichtig. Für Um- und Ersatzbauten gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildete Masse. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbilds bewirkt und das bisherige Gebäudeprofil in den Grundzügen erkennbar bleibt. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

<sup>3</sup> Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen. Bei grösseren Abweichungen gelten in den Kernzonen K2 und K3 die Bestimmungen für Neubauten.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

- Art. 6 **Neubauten**  
**a) Zulässigkeit**
- <sup>1</sup> In den Kernzonen K2 und K3 sind Neubauten in den Gebieten zulässig, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen.
- <sup>2</sup> In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 5 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.
- Art. 7 **b) Grundmasse**
- <sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:
- |   |      | <b>K3</b> | <b>K2</b> |
|---|------|-----------|-----------|
| a) Vollgeschosszahl   | max. | 3         | 2         |
| b) Dachgeschosszahl bei Schrägdächern                                       | max. | 2         | 2         |
| c) Grosser Grundabstand   | min. | 5 m       | 7 m       |
| d) Kleiner Grundabstand   | min. | 3.5 m     | 3.5 m     |
| e) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen)                                      | max. | 10.5 m    | 7.5 m     |
| f) Fassadenhöhe giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss lit. g) | max. | 17.5 m    | 14.5 m    |
| g) Dachneigung (nach alter Teilung)   | max. | 45°       | 45°       |
|   | min. | 35°       | 35°       |
- <sup>2</sup> Die Gebäudelängen haben dem Charakter der jeweiligen Kernzone zu entsprechen.
- <sup>3</sup> Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist § 14 der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) über die Abstandsverschärfung nicht anwendbar.
- Art. 8 **c) Abweichungen von den Geschosshöhen und Fassadenhöhen**
- Im Gebiet «Kirchgasse» richtet sich die Höhe von Neu- und Ersatzbauten nach der mittleren Traufhöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile; gleiche Traufhöhen sind untersagt.
- Art. 9 **d) Geschlossene Bauweise**
- Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.
- Art. 10 **e) Grundabstand**
- <sup>1</sup> Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. In den anderen Fällen gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite.
- <sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

- Art. 11 Nutzweise**
- <sup>1</sup> In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig.
- <sup>2</sup> In den mit einem «G» bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind in den zu den Strassen und Plätzen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen beziehungsweise in den Eingangsgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zulässig.
- <sup>3</sup> In den Kernzonen «Burg» und «Toggwil» können Fahrzeugabstellplätze der gewerblichen Nutzung angerechnet werden.
- Art. 12 Abbrüche**
- Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung des Neubaus oder des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- Art. 13 Gestaltung der Bauten / Umgebung a) im Allgemeinen**
- <sup>1</sup> Bei zeitgenössischen und traditionellen Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovationen ist bezüglich Einordnung, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Eigenart des jeweiligen Ortsbildes besonders Rechnung zu tragen.
- <sup>2</sup> Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassaden sind aufgrund ihrer raumbildenden und ortsbildprägenden Stellung von besonderer Bedeutung, was bei Ersatz- und Umbauten zu berücksichtigen ist. Die Fassadenstellung ist bei Ersatzbauten zu übernehmen. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes ist. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.
- <sup>3</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw., ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen.
- <sup>4</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.
- <sup>5</sup> 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. Die Baubehörde kann flächengleiche Arrondierungen bewilligen. Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.0 m sein.

<sup>6</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräume sind als Bestandteil der Kernzone zu gestalten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden.

<sup>7</sup> In den Kernzonen Weiler ist bei der Umnutzung oder beim Ersatz der mit einem «G» bezeichneten Gebäude der geschlossene Charakter holzverschalter Ökonomiegebäude beizubehalten.

**Art. 14 b) Dächer**

<sup>1</sup> Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit Neigungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. g) aufzuweisen. Die Baubehörde kann Abweichungen bewilligen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig. In den Kernzonen «Dorf, Gebiet Kirchgasse», «Burg», «Toggwil» und «Aebleten» sind Dacheinschnitte nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m<sup>2</sup> (im Licht) sind im ersten und im zweiten Dachgeschoss zulässig.

<sup>4</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

**Art. 15 c) im Gebiet Kirchgasse**

<sup>1</sup> Die Fassaden sollen sich durch ihre Gestaltung von denjenigen der Nachbargebäude unterscheiden.

<sup>2</sup> Beim Zusammenfassen mehrerer Häuser sind die Fassaden so zu gliedern, dass die Hausteile im Wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen.

<sup>3</sup> Die einzelnen Fensteröffnungen, ausgenommen Schaufenster, weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf.

<sup>4</sup> Gegen die Kirchgasse gerichtete Balkone sowie Vordächer von Schaufenstern und Eingängen sind in der Regel untersagt.

**Art. 16 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität**

Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können unter Vorbehalt der Grundmasse Abweichungen von den Bestimmungen zum Volumenschutz (Art. 5 Abs. 2), den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 bis Art. 14 sowie den Kernzonenplänen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgutachters voraus.

## B. Quartiererhaltungszonen

- Art. 17 **Zweck** Die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» bezwecken die Struktur-erhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.
- Art. 18 **Strukturmerkmale** <sup>1</sup> Die Quartiere zeichnen sich namentlich durch folgende Merkmale aus:
- a) «Am Tobelweg»  
Einheitlich gestaltete, stark durchgrünte zweigeschossige Reihenhaussiedlung am Waldrand mit versetzten Schrägdächern und zwei parkartigen Innenhöfen;
  - b) «Auf der Hürnen»  
Auf einem zusammenhängenden, durchlässigen Freiraum aufgefächert angeordnete zweigeschossige Reihen- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser am Waldrand mit flach geneigten Satteldächern;
  - c) «Bahnhofstrasse»  
Entlang der Bahnhofstrasse regelmässig aufgereichte, vorwiegend würfelförmige dreigeschossige Bauten mit zahlreichen Mansardenwalmdächern.
- <sup>2</sup> Die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind in den Ergänzungsplänen bezeichnet. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen von diesen Strukturmerkmalen bewilligen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 22 bewilligt werden.
- <sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- Art. 19 **Um- und Ersatzneubauten** <sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen um- und ausgebaut werden. In den im Ergänzungsplan bezeichneten Erweiterungsbereichen können zusätzliche Gebäudeteile und Anbauten grundsätzlich auf der gesamten Fassadenhöhe bewilligt werden.
- <sup>2</sup> Ersatzneubauten haben sich in Massstab, Stellung und kubischer Gestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Dabei gilt:
- a) «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen»  
Die Baumasse und Geschossigkeit des Gebäudebestandes dürfen unter Wahrung des Quartiercharakters massvoll erhöht werden.

b) «Bahnhofstrasse»

Die Bebauungsstruktur ist zu erhalten und fortzuführen. Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Dem Hauptvolumen untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile sind zulässig und dürfen ausserhalb der im Ergänzungsplan bezeichneten quartierprägenden Bebauungsstrukturen angeordnet werden.

<sup>3</sup> Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 20 **Generelle Gestaltungsanforderungen**

<sup>1</sup> Bauvorhaben haben der Eigenart des jeweiligen Quartiercharakters besonders Rechnung zu tragen, wobei eine passende Verbindung zwischen quartierprägender und zeitgemässer Architektur zu wählen ist. Dies gilt namentlich auch für die Materialien, die Farbgebung und die Bepflanzung.

<sup>2</sup> Dachform und Dachaufbauten haben dem Quartiercharakter zu entsprechen. Flachdachbauten sind zulässig:

- a) bei Bauten in den dafür vorgesehenen Erweiterungsbereichen;
- b) bei Anbauten und Kleinbauten;
- c) in der Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» und «Am Tobelweg».

Art. 21 **Quartierspezifische Anforderungen**

<sup>1</sup> Für die Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» gilt:

- a) Der Charakter des quartierprägenden Grünraums ist zu erhalten und die entsprechenden Flächen sind wenn möglich aufzuwerten.
- b) Waldabstandsbereiche sind mehrheitlich extensiv zu bewirtschaften und standortgerecht zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Für die Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» gilt: Die Gebäudeadresse ist auf die Bahnhofstrasse auszurichten. Ein angemessener Teil der Vorzone zur Bahnhofstrasse ist ortsbildgerecht zu begrünen.

Art. 22 **Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität**

Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung, die das Quartierbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sowie den Festlegungen in den Quartiererhaltungszoneplänen bewilligt werden. Solche Projekte haben in den Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» eine zweckmässige Einheit zu umfassen, wenn sie von den bisherigen Strukturmerkmalen abweichen.

Diese Vorhaben setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgremiums voraus.

## C. Zentrumszonen

### Art. 23 Zweck

Die Zentrumszone bezweckt, die Zentren von Dorfmeilen und Feldmeilen für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

### Art. 24 Grundmasse

<sup>1</sup> In den Zentrumszonen gelten folgende Grundmasse:

		<b>Z 3.2</b>	<b>Z 4.5</b>
a) Baumassenziffer	max.	3.2	4.5
b) Grosser Grundabstand für Obergeschosse	min.	7 m	7 m
c) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m
d) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m	15.5 m
e) Dachneigung Schrägdächer	min.	15°	15°
	max.	45°	45°

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe gemäss Art. 24 Abs. 1 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, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. e) um max. 7 m.

### Art. 25 Nutzweise

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

<sup>2</sup> Der Gewerbeanteil muss mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche betragen. Davon ist ein angemessener Anteil im Erdgeschoss anzuordnen und publikumsorientiert zu nutzen. Entlang von Strassen und Plätzen ist in einer ersten Raumtiefe im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

Art. 26 **Geschlossene Bauweise** Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

Art. 27 **Grundabstände** Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. Für Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite.

## D. Wohnzonen

Art. 28 **Grundmasse** <sup>1</sup> In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

		W 1.0 <sup>1)</sup>	W 1.4 WG 1.4	W 1.8
a) Baumassenziffer	max.	1.0	1.4	1.8
b) Gesamtlänge	max.	20 m	30 m	30 m
c) Grosser Grundabstand	min.	10 m	7 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	5 m	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m
f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.		8.1 m	
g) Dachneigung Schrägdächer	min.	15°	15°	15°
	max.	45°	45°	45°

<sup>1)</sup> Vergleiche Art. 47, Uferbereich

		W 2.2 / WG 2.2	W 2.4 / WG 2.4	W 2.6 WG 2.8
a) Baumassenziffer	max.	2.2	2.4	2.6/2.8
b) Gesamtlänge	max.	30 m <sup>2)</sup> / 50 m	30 m / 50 m	50 m
c) Grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe in Wohnzonen / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m
f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m <sup>3)</sup>	11.4 m	14.7 m
g) Dachneigung Schrägdächer (alte Teilung)	min.	15°	15°	15°
	max.	45°	45°	45°

<sup>2)</sup> In den bezeichneten Gebieten der W 2.2 gilt 50 m.

<sup>3)</sup> Im bezeichneten Gebiet «Im Schönacher»: Fassadenhöhe 7.5 m.

<sup>2</sup> Die Fassadenhöhe gemäss Art. 28 Abs. 1 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 von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind.	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. g) um max. 5 m.

Art. 29 **Grenzabstände im Allgemeinen**

<sup>1</sup> Für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten gilt der grosse Grundabstand.

<sup>2</sup> Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand.

Art. 30 **Wohnzone mit Gewerbeanteil**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um höchstens ein Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

<sup>3</sup> Der Nutzungszuschlag gemäss Art. 30 Abs. 2 ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag gemäss Art. 68 (Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen).

Art. 31 **Geschlossene Bauweise**

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

<sup>2</sup> Gebäude in den Wohnzonen, welche die nachfolgenden Gebäudeabstände unterschreiten, gelten als geschlossen erstellt.

a) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.0: min. 10 m

b) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.4, W 1.8: min. 5 m

Bei der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudelänge sind die Gebäudelängen zusammenzurechnen. Bei der Bestimmung des Gebäudeabstands werden An- und Kleinbauten nicht berücksichtigt.

**Art. 32 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W 1.0 und W 1.4 ist bei Fassaden von mehr als 20 m Länge der Grundabstand um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen wird die Fassadenlänge von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.

<sup>3</sup> Steht ein vor dem 7. Juni 2019 rechtskräftig bewilligtes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.

<sup>4</sup> Kleinbauten und Anbauten sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags nicht miteinzurechnen.

**E. Industrie- und Gewerbebezonen**

**Art. 33 Grundmasse**

In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Grundmasse:

		<b>I/G 9.0</b>	<b>G 5.0</b>	<b>G 2.5</b>
Baumassenziffer	max.	9.0	5.0	2.5
Grünflächenziffer	min.	10 %	10 %	10 %
Fassadenhöhe	max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gesamthöhe bei Attikageschossen und Gebäuden mit einem Schrägdach	max.	15.5 m	15.5 m	15.5 m
Grundabstände	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m

**Art. 34 Geschlossene Bauweise**

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt und die Bautiefe nicht beschränkt.

**Art. 35 Nutzweise**

<sup>1</sup> Industrie- und Gewerbebezonen sind in erster Linie bestimmt für industrielle und gewerbliche Betriebe. Zugelassen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen.

<sup>2</sup> Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Grosszentren nach der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) sind nicht erlaubt.

<sup>4</sup> Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion sind nur in der Gewerbezone «Rotholz (G5)» zulässig.

## F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 36 **Grundabstand** Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

## G. Erholungszone

Art. 37 **Familiengartenareal** <sup>1</sup> In der Erholungszone E1 sind Familiengärten zulässig.

<sup>2</sup> Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Höchstmasse:

- a) 2.4 m Fassadenhöhe;
- b) 3.4 m Gesamthöhe;
- c) 8 % Überbauungsziffer für Gartenhäuser, jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches Vordach von 8 m<sup>2</sup>; Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

Art. 38 **Pferdesportanlagen** <sup>1</sup> In der Erholungszone E2 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht und dem Pferdesport dienen.

<sup>2</sup> Für die Erholungszone E2 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen, Abschränkungen und Parkierung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt. Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179 sind keine Hochbauten zulässig.

Art. 39 **Ausflugsziel Luft** <sup>1</sup> In der Erholungszone E3 sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Gastronomie- und Beherbergungsangebote sind zulässig.

<sup>2</sup> Für die Erholungszone E3 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.

## IV. Weitere Festlegungen

---

### A. Arealüberbauungen

- Art. 40 **Zulässigkeit** Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:  
W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.
- Art. 41 **Arealflächen** Die Mindestarealflächen betragen:  
a) 3'000 m<sup>2</sup> für die Zonen W 1.4 und W 1.8;  
b) 5'000 m<sup>2</sup> für die Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.
- Art. 42 **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. 43 **Erleichterungen**  
<sup>1</sup> Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.  
<sup>2</sup> Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.  
<sup>3</sup> Die zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % erhöht werden.
- Art. 44 **Baumassenverschiebungen** Innerhalb von Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Baumassenverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel des begünstigten Grundstücks zulässig. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen, Gärten und Grünflächen sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Baumassenverschiebungen zulässig.

## B. Terrassenhäuser

- Art. 45 **Zulässigkeit** Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig:  
W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4.
- Art. 46 **Grundmasse und Anforderungen**
- <sup>1</sup> Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.
- <sup>2</sup> Zulässig sind max. vier eingeschossige Stufen mit Wohnnutzungen. Ein darunterliegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt der Garage in Erscheinung treten.
- <sup>3</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.
- <sup>4</sup> Einzelne Vorsprünge, wie Brüstungen, Vordächer usw., dürfen die Profillinie um höchstens 2 m überschreiten.
- <sup>5</sup> Für Terrassenüberbauungen gelten die Anforderungen im Sinne von § 71 Abs. 1 und Abs. 2 PBG.

## C. Uferbereich

- Art. 47 **Ergänzende Festlegungen für die Wohnzone W 1.0** Ergänzend zu den Zonenvorschriften gelten für die Wohnzone W 1.0 am Uferbereich des Zürichsees folgende Bestimmungen:
- a) Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine lockere buschartige Vegetation zu pflanzen, wobei einzelne Sichtbezüge zum See zu gewährleisten sind.
  - b) Der Uferbereich ist standortgerecht zu bepflanzen.
  - c) Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig.
  - d) Bauten haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

## D. Gestaltungsplanpflicht

### Art. 48 Ziele für die Gestaltungsplanpflichtgebiete

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

<sup>2</sup> Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Beugen» hat zum Ziel:

- a) die Verkaufsnutzung zentrumsverträglich zu ordnen;
- b) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- c) die siedlungsverträgliche und auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmte Erschliessung zu regeln.

<sup>3</sup> Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Dreispietz» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- b) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten;
- c) hohe freiräumliche Qualitäten sicherzustellen;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Seehalden» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- b) gut gestaltete und aufenthaltsfreundliche Freiräume sicherzustellen;
- c) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist.

<sup>5</sup> Die Gestaltungsplanpflicht für die Zentrumszone «Feldmeilen» hat zum Ziel:

- a) besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen;
- b) das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- c) einen Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

## E. Ergänzende Vorschriften

- Art. 49 **Beschränkung von Büronutzungen**
- <sup>1</sup> In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8, W 2.2, W 2.4, W 2.6 sind Büronutzungen lediglich auf einem Viertel der realisierten Gesamtnutzfläche zulässig.
- <sup>2</sup> Bestehende Büronutzungen in Bauten in den in Abs. 1 bezeichneten Zonen, die vor Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung bestanden haben, bleiben auch bei Betriebswechseln gewährleistet.
- Art. 50 **Dachgestaltung**
- <sup>1</sup> Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im zweiten Dachgeschoss nur zulässig, wenn sie sich gut einordnen.
- <sup>3</sup> Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.
- <sup>4</sup> Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzelemente u. dgl. bis zu 0.8 m sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.
- <sup>5</sup> Flachdächer von Gebäuden sowie Flachdächer von Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen.
- <sup>6</sup> Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.
- <sup>7</sup> Vorbehalten bleiben die erhöhten gestalterischen Anforderungen bei Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sowie die abweichenden Regelungen in den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen.
- Art. 51 **Vorspringende Gebäudeteile**
- Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

- Art. 52 **Fassadenhöhe** Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.
- Art. 53 **Kleinbauten und Anbauten**
- <sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten haben unter Vorbehalt von Abs. 4 einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten, sofern sie nicht als Grenzbau erstellt werden.
- <sup>2</sup> In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, ist für Kleinbauten und Anbauten eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m<sup>3</sup>.
- <sup>3</sup> Parkplätze und Tiefgaragenzufahrten, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden der Baumasse für Kleinbauten und Anbauten angerechnet.
- <sup>4</sup> In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen Kleinbauten und Anbauten, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2.5 m Höhe und 45° Dachneigung liegen, ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, sofern:
- a) die gesamte Anstosslänge nicht mehr als 6 m beträgt oder
  - b) bei längeren Bauten nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird.
- Art. 54 **Abstände bei fehlenden Baulinien**
- <sup>1</sup> Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3.5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Die Baubehörde kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen.
- <sup>4</sup> In der Kernzone, in den Quartiererhaltungszonen und in der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

- Art. 55 **Abgrabungen** Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig. Als untergeordnet gelten in der Regel Abgrabungen, die maximal einen Meter auf max. einen Drittel der jeweiligen Fassade betragen. Das durch Abgrabungen freigelegte und zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Volumen unterhalb des massgebenden Terrains darf höchstens 15 % der zulässigen Baumasse betragen. Für Haus-/Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) können Abweichungen bewilligt werden.
- Art. 56 **Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten**
- <sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten sind zusammenhängende Spiel-, Ruhe-, Freizeit- und/oder Pflanzflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Gesamtfläche soll in der Regel mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.
- <sup>2</sup> In den Kernzonen und Zentrumszonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden.
- <sup>3</sup> Spiel- und Ruheflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.
- Art. 57 **Gesamtnutzfläche** Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Trennwände, exklusiv Aussenwände.
- Art. 58 **Baumassentransfer** Der Baumassentransfer ist nur gestattet zwischen Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen oder deren kleinster Abstand voneinander höchstens 50 m beträgt, und zwar im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes.

**Art. 59 Fahrzeugabstellplätze**

<sup>1</sup> Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz erforderlich für:

Nutzungsart	Parkplätze für	
	Bewohnerinnen und Bewohner/ Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher/ Kundschaft
<b>Wohngebäude</b>	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF	10 % der PP für Wohngebäude
<b>Büro- und Geschäftshäuser</b>		
- publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF
- nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF
- industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/750 m <sup>2</sup> GNF
- Lagerflächen	1 PP/300 m <sup>2</sup> GNF	
<b>Läden</b>		
- Lebensmittel	1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/30 m <sup>2</sup> GNF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/70 m <sup>2</sup> GNF
<b>Gastbetriebe</b>		
- Restaurant, Café, Club	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
- Konferenzraum, Saal	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/10 Sitzplätze

<sup>2</sup> Der Bedarf wird für Gesamtnutzflächen und Einheiten gesondert berechnet; massgebend ist die grössere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen. Bruchteile werden gerundet.

<sup>3</sup> Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten ist ein Veloabstellplatz pro 40 m<sup>2</sup> GNF zu erstellen.

**Art. 60 Reduktion**

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 59 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden:

ÖV-Güteklasse	Bewohner min. (%)	Beschäftigte min. (%)	Kundschaft/Besucher min. (%)
Klasse B	55	30	40
Klasse C	70	45	50
Klasse D	85	80	70

<sup>2</sup> Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan festgelegt. Der Gemeinderat kann diesen anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat.

**Art. 61 Autoarme Nutzungen**

In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen

teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

**Art. 62 Besondere Fälle**

<sup>1</sup> Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Parkierungsnormen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) sinngemäss anwendbar.

<sup>2</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Abstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Ausführung bewilligt werden.

<sup>3</sup> Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen verzichten. Vorbehalten bleibt Art. 63 BZO.

**Art. 63 Ersatzabgabe**

<sup>1</sup> Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich in-nerhalb nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabeforderungen, die den Grundeigentümern in Rechnung gestellt werden. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer die Forderung nicht anerkennt und das Schätzungsverfahren gemäss § 246 Abs. 4 PBG einzuleiten ist, kann die in diesem Verfahren erhobene Forderung über den Ansatz gemäss Reglement hinausgehen.

**Art. 64 Andere Abstellplätze**

<sup>1</sup> Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen sowie angemessene Abstellflächen für Fahrräder bereitzustellen.

<sup>2</sup> Die im Freien angeordneten Abstellplätze für das Abfuhrgut gemäss § 249 PBG sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

## V. Sonderbauvorschriften

---

### A. Industrie- und Gewerbebezonen

- Art. 65 **Geltungsbereich** Die im Zonenplan speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbebezonen können gemäss Bauordnung oder den nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden:
- a) Zusätzlich zu den Nutzweisen gemäss Art. 35 sind Wohnungen im Umfang von höchstens 25 % der realisierten Baumasse zulässig.
  - b) Es gelten die Grundmasse der betreffenden Industrie- oder Gewerbebezonen.
  - c) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.
  - d) Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup> umfasst.
  - e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.

### B. Wohnzonen und Mischzonen

- Art. 66 **Geltungsbereich** Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung.

- Art. 67 **Zweck** Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungserneuerung mit gut gestalteten Bauten und Freiräumen zu fördern.

- Art. 68 **Erleichterungen für Neubauten** Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:
- a) Die zonengemässe Baumasse kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.
  - b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
  - c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.
- Art. 69 **Anforderungen**
- <sup>1</sup> Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen gebietsweise in Vollzugsrichtlinien.
- <sup>2</sup> Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.
- <sup>3</sup> Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.

## C. Zentrumszone

- Art. 70 **Geltungsbereich** Die Zentrumszone Z 4.5 kann alternativ zur Grundordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden.
- Art. 71 **Zweck** Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen in dichter Bauweise zu fördern.
- Art. 72 **Erleichterungen für Neubauten** Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:
- a) Die Baumassenziffer ist nicht beschränkt.
  - b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
  - c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Art. 73 **Anforderungen**

Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- a) Bauten, Anlagen und die Umgebung müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- b) Es sind aufenthaltsfreundliche Freiflächen zu schaffen. Der Übergang zum öffentlichen Raum ist attraktiv zu gestalten.
- c) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen.
- d) Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.
- e) Bei Grundstücken, die an die Kernzone grenzen, sind die Anliegen des Ortsbildschutzes zu beachten.

## VI. Ökologie

---

- Art. 74 **Baumschutz** Die im Ergänzungsplan Baumschutz eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.
- Art. 75 **Begrünung der Strassenabstände (Vorgartenbereiche)** Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.
- Art. 76 **Grünflächenziffer (§ 257 PBG)** In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8 und W 2.2 gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 40 %.
- Art. 77 **Stützmauern und Einfriedungen** Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Vorbehalten bleiben erhöhte gestalterische Anforderungen, namentlich in den Kernzonen und in den Gebieten mit Sonderbauvorschriften.
- Art. 78 **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 standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.
- Art. 79 **Förderung Siedlungsökologie** Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien zur Förderung der Siedlungsökologie.

## VII. Einführungs- und Schlussbestimmungen

---

Art. 80 **Aufhebung bisherigen Rechts** Die Bauordnung vom 12. September 1997 wird aufgehoben.

Art. 81 **Inkrafttreten** <sup>1</sup> Die von der Gemeindeversammlung am 17. September 2020 beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

<sup>2</sup> Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 17. September 2020.

Von der Baudirektion am 14. Juni 2021 mit Beschluss Nr. ARE/20-1592 genehmigt.

Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung und Inkrafttreten der BZO: 1. Oktober 2021