



GEMEINDE OETWIL AM SEE

Bau- und Zonenordnung

vom 18. März 2002

Vorschriften Kernzone Weiler KW

vom 11. Dezember 2000

Sonderbauvorschriften Dörfli

vom 24. März 2003

Einleitung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See gliedert sich in die eigentliche Bau- und Zonenordnung und in die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Die Bau- und Zonenordnung umfasst die Teile Bau- und Zonenordnung (I), Vorschriften der Kernzone Weiler KW für die Ortsteile Schachen und Holzhausen (II) sowie Sonderbauvorschriften für das Gebiet Dörfli (III).

Die eigentliche Bau- und Zonenordnung ist jeweils auf der rechten Seite wiedergegeben. Auf der gegenüberliegenden, linken Seite finden sich die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Diese verweisen auf Bestimmungen der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Diese Querverweise sind nötig, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und insbesondere in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind und somit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt werden. Die Erläuterungen sind weder Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch den Regierungsrat. Demgemäss ergeht aus diesen Teilen auch keine Rechtswirkung. Ebenso erheben die Erläuterungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Verwendete Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich
BBV I	Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich
BBV II	Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
SN	Schweizer Norm

Inhaltsverzeichnis		Art.	Seite
I	Bau- und Zonenordnung		11
1	Zonenordnung, Zonenplan und Ergänzungspläne, Empfindlichkeitsstufen (ES)		11
	Zonen	1	11
	Zonenplan	2	13
	Anordnungen innerhalb der Zonen	2	13
2	Bauzonen		13
2.1	Kernzone K1 und K2		13
2.1.1	Gemeinsame Vorschriften		13
	Bestehende Gebäude, Bestandesgarantie	3	13
	Abweichungen	4	13
	Neubauten	5	15
	Nutzweisen	5	15
	Geschlossene Bauweise	6	15
	Grenzbau	6	15
	Gestaltung	7	15
	Dachgestaltung	8	15
	Fassadengestaltung, Umgebung	9	17
	Renovationen	10	17
	Bauten mit brennbaren Aussenwänden	11	17
	Abbruch	12	17
2.1.2	Besondere Bestimmungen für die Kernzone K1 Dorf und Gusch		19
	Schwarz bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile	13	19
	Gewerbeerleichterung	14	19
	Stellung von Neubauten	15	19
	Firstichtung für Neubauten	16	21

		Art.	Seite
2.2	Zentrumszone	17 bis 20 *	21
2.3	Wohnzonen W2a, W2b, W2c, W3 und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG		21
	Grundmasse	21	21
	Mehrlängenzuschlag	22	21
	Nutzweise	23	23
	Gewerbeerleichterung, Erhöhung der Ausnutzungsziffer	23	23
	Gewerbeerleichterung, Verkleinerter Grenzabstand	23	23
	Geschlossene Bauweise	23	23
	Grenzbau	23	23
	Dachgestaltung	23	23
2.4	Industriezone I und Gewerbezone G		25
	Massvorschriften	24	25
	Bauweise	25	25
	Nutzweise	25	25
	Bepflanzung	26	27
2.5	Zone für öffentliche Bauten Oe		27
	Massvorschriften	27	27
	Abstände	27	27
	Nutzung	28	27
2.6	Erholungszone E		27
	Nutzweise	29	27
	Bauvorschriften	29	29

	Art.	Seite
3	Weitere Festlegungen	29
3.1	Arealüberbauungen	29
	Zulässigkeit	30 29
	Grundmasse	31 29
	Abstände	32 29
	Bestehende Arealüberbauung	33 31
4	Ergänzende Bauvorschriften	31
	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude	34 31
	Abstandsvorschriften für unterirdische Gebäude	35 31
	Grosser und Kleiner Grenz- bzw. Grundabstand	36 31
	Fassadenlänge, Berechnung Mehrlängenzuschlag	37 33
	Gebäudehöhe	38 33
	Anrechenbare Untergeschosse	39 33
	Abstellplätze, Grundmasse	40 33
	Abstellplätze, Berechnungsweise	41 33
	Abstellflächen	42 35
	Spiel- und Ruheflächen	43 35
	Einrichtungen für erneuerbare Energien	44 35
	Gestaltungsplanpflicht	45 37
	Dachbegrünung	46 37
	Abfalllagerung	47 37
5	Inkrafttreten	48 37

* 2.2 Zentrumszone Art. 17 bis 20 aufgehoben gemäss Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 24. März 2003.

	Art.	Seite
II		
Vorschriften der Kernzone Weiler KW für die Ortsteile Schachen und Holzhausen		39
Zweck	1	39
Umbauten und Ersatzbauten	2	39
Schwarz bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile	3	39
Gebäude und Gebäudeteile mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit	4	41
Neubauten	5	41
Abbrüche	6	41
Nutzweisen	7	43
Bauten mit brennbaren Aussenwänden	8	43
Einordnung	9	43
Dachgestaltung	10	43
Fassadengestaltung	11	45
Umgebungsgestaltung	12	45
Aussenrenovationen	13	47

	Art.	Seite
III		49
Sonderbauvorschriften Dörfli		
Geltungsbereich	1	49
Zweck	2	49
Gestaltungsplanpflicht	3	49
Grundmasse	4	51
Nutzweise	5	51
Besondere Nutzungsanordnung	6	51
Inkrafttreten	7	51

zu Art. 1

Die Vorschriften der kommunalen Bauzonen haben sich an den im PBG umschriebenen Rahmen zu halten.

- *Zulässige Zonenarten* § 48 PBG
- *Kernzonen* § 50 PBG
- *Wohnzonen* § 52 PBG
- *Industrie- und Gewerbebezonen* § 56 PBG
- *Zone für öffentliche Bauten* § 60 PBG
- *Erholungszonen* §§ 61, 62, 64 PBG

Baugesuche für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen respektive Nutzungen im Emissionsbereich von verkehrsintensiven Strassen müssen einen Nachweis über die Aussenlärmbelastung und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen enthalten.

Die Bauvorschriften der kommunalen Freihaltezone sind im PBG abschliessend geregelt:

- *Freihaltezonen und Erholungszonen* §§ 61, 62, 64, 39 bis 44 PBG

Die Landwirtschaftszone und überkommunale Freihaltezone sind nicht Inhalt der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die in diesen Zonen geltenden Vorschriften sind abschliessend im PBG geregelt.

- *Landwirtschaftszonen* § 36 PBG

Baubewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen werden, was die Frage der Zonenkonformität und allfällige Ausnahmegewilligungen anbelangt, durch die Baudirektion erteilt (Art. 24 RPG).

I Bau- und Zonenordnung

1 Zonenordnung, Zonenplan und Ergänzungspläne, Empfindlichkeitsstufen (ES)

Art. 1

Zonen

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

a)	Bauzonen		ES
•	Kernzone 1	K1	III
•	Kernzone 2	K2	III
•	Kernzone Weiler	KW	III
•	Zweigeschossige Wohnzone 2a	W2a	II
•	Zweigeschossige Wohnzone 2b	W2b	II
•	Zweigeschossige Wohnzone 2c	W2c	II
•	Dreigeschossige Wohnzone 3	W3	II
•	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG	III
•	Gewerbezone 1	G1	III
•	Gewerbezone 2	G2	III
•	Industriezone	I	III
•	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III
b)	Weitere Zonen		
•	Freihaltezone	F	-
•	Erholungszone Sport	ESp	-
•	Erholungszone Familiengärten	EF	-

zu Art. 2

Dieser Artikel gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen. Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten.

Der Zonenplan, die Kernzonenpläne sowie die weiteren Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Wiedergabe des Zonenplanes bzw. der Kernzonenpläne im Anhang ist ohne Rechtsverbindlichkeit.

- Waldabstandslinien §§ 66, 262 PBG
- Gewässerabstandslinien § 67 PBG
- Kernzonen § 50 PBG
- Gestaltungspläne §§ 83 bis 89, 48 PBG

Das Waldareal untersteht der Bundesgesetzgebung.

zu Art. 3

- Bestandesgarantie §§ 111, 117 PBG

Art. 2

Zonenplan

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

Anordnungen innerhalb der Zonen

2 Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Waldabstandslinien (siehe Ergänzungspläne)
- Gewässerabstandslinien (siehe Ergänzungspläne)
- Kernzonenpläne
- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht:
Nidertal
Eichbüel
Bushof Oetwil am See

2 Bauzonen

2.1 Kernzonen K1 und K2

2.1.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 3

Bestehende Gebäude, Bestandesgarantie

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

Art. 4

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.

zu Art. 5

- | | | | |
|---|--------------------------|------------------------|------------|
| • | <i>Gewachsener Boden</i> | § 5 | ABV |
| • | <i>Gebäudehöhe</i> | §§ 278 bis 280
§ 29 | PBG
ABV |
| • | <i>Firsthöhe</i> | § 281 | PBG |

Kernzonen sind typische Zonen mit Mischnutzungen. Mit Ausnahme von stark störenden Betrieben sind alle übrigen Nutzweisen zugelassen.

zu Art. 6

- | | | | |
|---|--------------------------------|------------------------|------------|
| • | <i>Geschlossene Überbauung</i> | §§ 286 bis 291
§ 31 | PBG
ABV |
| • | <i>Grenzbau</i> | § 287 | PBG |

zu Art. 8

Das Bild der Dächer prägt den Charakter eines Ortsbildes in grossem Masse. Dachneigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial, Dachaufbauten, Ort- und Traufgesimse, Aufschieblinge usw. sind bedeutsam für das Erscheinungsbild der Dächer. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Bild hingegen erheblich.

- | | | | |
|---|----------------------|------------|-----|
| • | <i>Dachform</i> | §§ 49, 252 | PBG |
| • | <i>Dachaufbauten</i> | § 292 | PBG |
| • | <i>Gestaltung</i> | § 238 | PBG |

Art. 5

- Neubauten* 1 Für Neubauten gelten die folgenden Grundmasse:
- Vollgeschosse max. 2
 - Dachgeschosse max. 1
 - Gebäudehöhe max. m 7.5
 - Firsthöhe max. m 4.5
 - Gebäudebreite max. m 12.0
 - Gebäudelänge max. m 30.0
 - Kleiner Grenzabstand mind. m 3.5
 - Grosser Grenzabstand mind. m 6.0
- Nutzweisen* 2 In den Kernzonen sind alle Nutzweisen mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.

Art. 6

- Geschlossene Bauweise* 1 Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- Grenzbau* 2 Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn.

Art. 7

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

Art. 8

- 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.

zu Art. 9

Fenster, deren Form ein liegendes Rechteck bilden, sind im Ortskern untypisch. Die ortsübliche Gestaltung der Fenster trägt wesentlich zum Erhalt des herkömmlichen Erscheinungsbildes bei.

- *Untergeschosse (Freilegung)* § 293 PBG
- *Gewachsener Boden* § 5 ABV
- *Gestaltung* § 238 PBG

Böschungen sind Betonmauern vorzuziehen. Bestehende Pflästerungen und Naturbeläge sind zu erhalten. Neue Beläge sind nach Möglichkeit ebenfalls in dieser Art auszuführen.

Die Umgebung der Bauten, namentlich die Vorgärten und Grünflächen zwischen den einzelnen Gebäudegruppen sowie markante Einzelbäume oder Baumgruppen, sind für ein intaktes Ortsbild besonders wichtig. Daher ist der Umgebungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken.

zu Art. 10

- *Gestaltung* § 238 PBG

zu Art. 12

- *Bewilligungspflicht* § 309 PBG
§ 1 BVV
- *Abbruchbewilligung für Gebäude in Kernzonen* § 309 lit. c) PBG
- *Unterhaltungspflicht von Bauten und Anlagen* § 228 PBG

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. 9

*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. 10

Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

Art. 11

Bauten mit brennbaren Aussenwänden

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

Art. 12

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.

2.1.2 Besondere Bestimmungen für die Kernzone K1 Dorf und Gusch

Art. 13

*Schwarz be-
zeichnete Ge-
bäude und Ge-
bäudeteile*

Die in den Kernzonen Dorf und Gusch schwarz dargestellten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes umgebaut oder ersetzt werden. Die wesentlichen Elemente der bisherigen Erscheinung und der Gestaltung des Altbaus sind zu übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen.

Art. 14

*Gewerbeer-
leichterung*

Bei Neubauten gilt für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von maximal 4.5 m eine Gebäudebreite von maximal 20.0 m.

Art. 15

*Stellung von
Neubauten*

1 Neubauten dürfen nur innerhalb der von den Baubegrenzungslinien unter Einschluss der Zonenbegrenzung gebildeten Bereiche erstellt werden.

2 Bezeichnen die Kernzonenpläne Baubegrenzungslinien, so dürfen Neubauten mit ihren Fassaden bis an diese Linie gebaut werden.

3 Bezeichnen die Kernzonenpläne zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit den jeweiligen Fassaden diese Linie einhalten. Es gilt ein Projektierungsspielraum von +/- 1.0 m.

4 Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet, bzw. vorgeschrieben, wo es durch die in den Kernzonenplänen eingezeichneten Baubegrenzungslinien ermöglicht oder durch zwingende Baubegrenzungslinien verlangt wird.

5 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der Baubegrenzungslinien erstellt werden. Es gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

zu Art. 17 bis 20

2.2 Zentrumszone Art. 17 bis 20 aufgehoben gemäss Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 24. März 2003.

zu Art. 21

•	Anrechenbarkeit von Geschossen	§ 276	PBG
•	Wohnzonen	§ 52	PBG
•	Ausnützungsziffer	§§ 254, 255, 259 §§ 9, 10	PBG ABV
•	Gewachsener Boden	§ 5	ABV
•	Gebäudehöhe	§§ 278 bis 280 § 29	PBG ABV
•	Firsthöhe	§ 281	PBG

Die Skizzen im Anhang zur ABV stellen die Mess- und Berechnungsweise grafisch dar.

•	Begriff und Messweise des Grenzabstandes	§ 260 §§ 21, 22	PBG ABV
•	Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
•	Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV
•	Mehrlängenzuschlag	§ 260 §§ 23 bis 25	PBG ABV
•	Mehrhöhenzuschlag	§ 260 § 26	PBG ABV

zu Art. 22

•	Messweise der Fassadenlänge	§ 27	ABV
•	Mehrlängenzuschlag	§ 260 §§ 23 bis 25	PBG ABV

Art. 16

Firstrichtung für Neubauten

Soweit die Kernzonenpläne Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind sie einzuhalten.

2.2 Zentrumszone

Art. 17 bis 20

...

2.3 Wohnzonen W2a, W2b, W2c, W3 und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG

Art. 21

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		W2a	W2b	W2c	WG	W3
• Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	2	3
• Dachgeschosszahl	max.	1	1	1	1	1
• Anrechenbare Untergeschosse	max.	0	1	1	1	0
• Gebäudehöhe	max. m	7.5	7.5	7.5	7.8	10.5
• Firsthöhe	max. m	4.0	6.0	6.0	6.0	6.0
• Ausnützungsziffer	max. %	30	30	35	40	50
• Gebäudelänge	max. m	25.0	30.0	35.0	40.0	50.0
• Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0	5.0	5.0	5.0	6.0
• Grosser Grundabstand	mind. m	10.0	8.0	8.0	8.0	10.0

Art. 22

Mehrlängenzuschlag

Bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge sind die kleinen Grundabstände um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge, jedoch auf höchstens bis zum Mass des grossen Grundabstandes, heraufzusetzen.

zu Art. 23

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Immissionen verursachen als aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte.

Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte im jeweiligen Zeitpunkt.

- *Schutz gegen Einwirkungen* §§ 226, 227 PBG
- *Geschlossene Überbauung* §§ 286 bis 291 PBG
 § 31 ABV
- *Grenzbau* § 287 PBG

Art. 23

- Nutzweise* 1 In den Wohnzonen W2a, W2b, W2c und W3 sind nur nicht störende Betriebe zulässig.
- 2 In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen der Wohnzone W2c und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- Gewerbeerleichterung, Erhöhung der Ausnützungsziffer* 3 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG erhöht sich die Ausnützungsziffer für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen um 5%.
- Gewerbeerleichterung, Verkleinerter Grenzabstand* 4 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG gilt für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.
- Geschlossene Bauweise* 5 Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Aneinanderstossende Fassaden haben bei Einfamilienhäuser mindestens 4.0 m und bei Mehrfamilienhäuser mindestens 6.0 m gemeinsame Länge aufzuweisen.
- Grenzbau* 6 Der Grenzbau ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und der Nachbar zustimmt.
- Dachgestaltung* 7 Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen im ersten Dachgeschoss eine Glasfläche von 0.60 m² und im zweiten Dachgeschoss eine solche von 0.30 m² nicht übersteigen.

zu Art. 24

- *Industrie- und Gewerbebezonen* §§ 56, 57 PBG
- *Baumassenziffer* §§ 254, 258, 259 PBG
- § 12 ABV
- *Gewachsener Boden* § 5 ABV
- *Gebäudehöhe* § 58 PBG
- § 280 PBG
- § 29 ABV
- *Firsthöhe* § 281 PBG

Die Skizzen im Anhang zur ABV stellen die Mess- und Berechnungsweise grafisch dar.

- *Begriff und Messweise des Grenzabstandes* § 260 PBG
- §§ 21, 22 ABV
- *Abstandsfreie Gebäude* § 269 PBG
- *Messweise der Fassadenlänge* § 27 ABV
- *Mehrlängenzuschlag* § 260 PBG
- §§ 23 bis 25 ABV

zu Art. 25

- *Geschlossene Überbauung* §§ 286 bis 291 PBG
- § 31 ABV

Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

Massgebend für die Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und insbesondere der Gerichte im jeweiligen Zeitpunkt.

- *Schutz gegen Einwirkungen* §§ 226, 227 PBG

2.4 Industriezone I und Gewerbezone G

Art. 24

Massvorschriften

1 Es gelten folgende Massvorschriften:

		I	G1	G2
• Baumassenziffer	max. m^3/m^2	4.0	3.0	2.0
• Gesamthöhe bis First	max. m	12.0	12.0 ¹⁾	-
• Gebäudehöhe	max. m	-	-	8.1
• Giebelhöhe	max. m	-	-	12.0
• Grenzabstand gegenüber Grundstücken in der angrenzenden Zone	mind. m	10.0	10.0	5.0
• Grenzabstand im Innern der Zone allseitig	mind. m	5.0	5.0	5.0

¹⁾ In der Gewerbezone G1 Kreuzlenstrasse / Bergstrasse gilt eine Gesamthöhe bis First von max. 9.0 m.

2 Die Bautiefe und Gebäudelänge sind in den Zonen I, G1 und G2 nicht beschränkt.

Art. 25

Bauweise

1 Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

2 In der Zone I sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Nutzweise

3 Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

zu Art. 27

• Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
• Grenzabstand 3.5 m	§ 270	PBG
• Gebäudeabstand 7.0 m	§ 271	PBG
• Bau von Alterswohnungen	§ 60	PBG
• Lärmschutzverordnung, Planungswerte	Art. 2	LSV

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Bauten erstellt werden, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

zu Art. 29

• Erholungszonen	§§ 61, 62, 64	PBG
• Grenz- und Gebäudeabstand	§§ 260, 269 bis 274	PBG PBG
	§§ 21, 22	ABV
• Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
• Mehrlängenzuschlag	§ 260	PBG
	§§ 23 bis 25	ABV

Art. 26

Bepflanzung

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

2.5 Zone für öffentliche Bauten Oe

Art. 27

Massvorschriften

1 In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich der Zone Oe gelten folgende Massvorschriften:

- Gebäude- und Gesamthöhe max. m 12.5
- Vollgeschosse max. 3
- Dachgeschosse max. –
- Anrechenbare Untergeschosse max. 1

Abstände

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

Art. 28

Nutzung

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

2.6 Erholungszone E

Art. 29

Nutzweise

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

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

In Erholungszonen dürfen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Zonenzweck entsprechen. Für die Erteilung von Baubewilligungen ist die Gemeinde zuständig.

zu Art. 30

Mit Arealüberbauungen wird eine bessere Lösung als bei der Regelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen jedoch erhöhte Anforderungen entgegen. Abweichungen von der Regelbauweise sind nur im Rahmen der aufgeführten Bestimmungen zulässig.

zu Art. 31

• Wohnzonen	§ 52	PBG
• Ausnützungsziffer	§§ 254, 255, 259	PBG
	§§ 9, 10	ABV
• Anrechenbarkeit von Geschossen	§ 276	PBG
• Anforderungen	§ 71	PBG
• Besondere Bauvorschriften	§ 72	PBG
• Baurechtliche Bewilligung	§ 73	PBG
• Gewachsener Boden	§ 5	ABV
• Gebäudehöhe	§§ 278 bis 280	PBG
	§ 29	ABV
• Firsthöhe	§ 281	PBG
• Zulässigkeit	§ 69	PBG
• Arealfläche	§ 8	ABV

zu Art. 32

• Näherbaurecht	§ 270 Abs. 3	PBG
-----------------	--------------	-----

Bauvorschriften 3 In der Erholungszone Sport ESp sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 4.8 m und einer Firsthöhe von 4.0 m gestattet. 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 grössten Höhe von max. 2.5 m gestattet.

3 Weitere Festlegungen

3.1 Arealüberbauungen

Art. 30

Zulässigkeit In den Zonen W2b, W2c, WG und W3 sind Arealüberbauungen zulässig.

Art. 31

Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:

Zone			W2b	W2c	WG	W3
• Ausnützungsziffer	max. %		35	40	45	55
• Vollgeschosse	max.		2	2	2	3
• Dachgeschosse	max.		1	2	2	2
• Anrechenbare Untergeschosse	max.		1	1	1	1
• Gebäudehöhe	max. m		7.5	7.5	7.8	10.5
• Firsthöhe	max. m		6.0	6.0	6.0	6.0
• Arealfläche	mind. m ²		4000	4000	4000	6000

Art. 32

Abstände Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Im übrigen gelten die Abstände des Bau- und Planungsgesetzes.

zu Art. 34

- *Näherbaurecht* § 270 Abs. 3 *PBG*

zu Art. 36

Die Skizzen im Anhang zur ABV stellen die Mess- und Berechnungsweise grafisch dar.

- *Begriff und Messweise des Grenzabstandes* § 260 *PBG*
§§ 21, 22 *ABV*
- *Abstandsfreie Gebäude* § 269 *PBG*
- *Messweise der Fassadenlänge* § 27 *ABV*
- *Mehrlängenzuschlag* § 260 *PBG*
§§ 23 bis 25 *ABV*

Art. 33

*Bestehende
Arealüberbau-
ung*

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.

4 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 34

*Abstandsvor-
schriften für
Besondere Ge-
bäude*

1 Besondere Gebäude dürfen ohne nachbarliche Zustimmung an die Grenze gestellt werden, wenn sie

- den Mindestabstand von 3.5 m zu einem Gebäude auf dem Nachbargrundstück wahren, sofern letzteres nicht an der Grenze steht
- die grösste Höhe nicht mehr als 3.0 m beträgt
- die überbaute Fläche nicht mehr als 12.0 m² beträgt.

2 Für Besondere Gebäude 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. 35

*Abstandsvor-
schriften für
unterirdische
Gebäude*

Zu Gemeinde- und Privatstrassen sowie öffentlichen Wegen gelten die Abstände gemäss § 265 PBG auch für unterirdische Bauten.

Art. 36

*Grosser und
Kleiner Grenz-
bzw. Grundab-
stand*

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.

zu Art. 38

- *Gewachsener Boden* § 5 ABV
- *Gebäudehöhe* §§ 278 bis 280 PBG
§ 29 ABV

zu Art. 39

- *Untergeschosse (Freilegung)* § 293 PBG
- *Gewachsener Boden* § 5 ABV

zu Art. 40

- *Zahl der Fahrzeugabstellplätze und ergänzend dazu* § 242 SN 640290 PBG

Die errechnete Anzahl Abstellplätze für Büro- und Geschäftshäuser, Läden, Restaurant, Café, Club und dergleichen versteht sich als Gesamtzahl unter Einschluss von Beschäftigten, Besuchern und Kunden.

zu Art. 41

- *Erstellungspflicht* § 243 PBG
- *Lage und Gestaltung* § 244 PBG
- *Geometrie* SN Normen
- *Gemeinschaftsanlagen* § 245 PBG

- *Ersatzabgabe bei Nichterstellung von Abstellplätzen* §§ 246, 247 PBG
- *Anmerkung im Grundbuch* § 321 PBG

Art. 37

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.

Art. 38

Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Art. 39

Anrechenbare Untergeschosse Anrechenbare Untergeschosse dürfen nur bis zur Hälfte der Grundrissfläche des darüberliegenden Vollgeschosses ausgenützt werden.

Art. 40

Abstellplätze, Grundmasse Es ist mindestens je ein Platz erforderlich für:

Wohngebäude	80 m ²	Wohnfläche
jedoch mindestens 1 ¹ / ₂ Abstellplätze pro Wohneinheit		
Büro und Geschäftshäuser	30 m ²	Arbeitsfläche
Läden	30 m ²	Verkaufsfläche
jedoch mindestens 3 Abstellplätze pro Laden		
Restaurant, Café, Club und dergleichen	20 m ²	Betriebsfläche

Art. 41

- Abstellplätze, Berechnungsweise*
- 1 Für EFH gelten die Garagevorplätze an Gemeinde- oder Privatstrassen als anrechenbar für 1 Parkplatz.
 - 2 Bei der Berechnung von Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile ab einer halben Einheit werden aufgerundet.
 - 3 Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zu den wohnungszugehörigen Abstellplätzen 20% als Besucherparkplätze zu erstellen, zu kennzeichnen und zu sichern.

zu Art. 43

- *Erstellungspflicht* § 248 *PBG*
Ausnahmen richten sich nach den Bestimmungen von § 220 PBG.

4 Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie bei Industrie- und Gewerbebauten ist eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenparkplätze oder für den Güterumschlag auszugestalten und zu kennzeichnen.

5 Für Spezialfälle, für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Industrie- und Gewerbebauten gelten sinngemäss die Parkierungsnormen der SN, unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten und guter Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz.

6 Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Art. 42

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder bereitzustellen.

Art. 43

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. 44

Einrichtungen für erneuerbare Energien

Einrichtungen für erneuerbare Energien sind in allen Bauzonen zulässig; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In den Kernzonen gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.

zu Art. 45

- | | | | |
|---|------------------|--------------|-----|
| • | Gestaltungspläne | §§ 83 bis 89 | PBG |
| | | § 48 | PBG |

Für die folgenden Gebiete ist im Zonenplan eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt:

- *Nidertal*
- *Eichbüel*
- *Bushof Oetwil am See*

Für das Gebiet Bushof Oetwil am See soll mit dem Gestaltungsplan eine Verbesserung der Infrastrukturanlagen sowohl für den öffentlichen Verkehr als auch für dessen Benutzer ermöglicht werden.

zu Art. 47

Der Abfall wird durch den von der Gemeinde eingesetzten Sammeldienst abgeholt. Im weiteren gilt die Abfallverordnung der Gemeinde Oetwil am See vom 21. Januar 2002.

Art. 45

*Gestaltungs-
planpflicht*

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.

2 Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgelegt werden.

3 Die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten.

Art. 46

Dachbegrünung

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

Art. 47

*Abfall-
lagerung*

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderungen sind bei Mehrfamilienhäusern die baulichen Voraussetzungen für die getrennte Lagerung des Abfalls zu schaffen. An geeigneter Lage ist die Möglichkeit für das Einrichten eines Kompostierplatzes vorzusehen.

5 Inkrafttreten

Art. 48

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

zu Art. 2

- *Gewachsener Boden* § 5 ABV
- *Gebäudehöhe* §§ 278 bis 280 PBG
§ 29 ABV
- *Firsthöhe* § 281 PBG

II Vorschriften der Kernzone Weiler KW für die Ortsteile Schachen und Holzhausen

Art. 1

Zweck

Mit der Kernzone Weiler KW wird der Erhalt sowie die Erneuerung der Gebäudegruppen Schachen und Holzhausen bezweckt.

Art. 2

Umbauten und Ersatzbauten

1 Alle bestehenden Gebäude, ausgenommen die in den Kernzonenplänen Weiler grau dargestellten Gebäude und Gebäudeteile, dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der Stelle und in den Ausmassen des Altbaus umgebaut oder ersetzt werden. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudgrundfläche sowie die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen. Zudem müssen die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes erhalten bleiben bzw. übernommen werden.

2 Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden zur gestalterischen Verbesserung, im Interesse des Ortsbildschutzes, des Landschaftsbildes sowie der Verkehrssicherheit.

Art. 3

Schwarz bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile

1 Die in den Kernzonenplänen Weiler schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgenutzt werden.

2 Bei Um- und Ersatzbauten darf die oberirdische Baumasse des bestehenden Gebäudes einmalig um maximal 25% vergrössert werden, sofern weder nachbarliche Interessen noch Anliegen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit dagegen sprechen.

3 Die Erweiterung darf das bestehende Gebäudeprofil, gebildet aus Gebäude- und Firsthöhe, nicht durchstossen.

zu Art. 5

- | | | | |
|---|---------------------------------------|----------------|-----|
| • | <i>Anrechenbarkeit von Geschossen</i> | § 276 | PBG |
| • | <i>Gewachsener Boden</i> | § 5 | ABV |
| • | <i>Gebäudehöhe</i> | §§ 278 bis 280 | PBG |
| | | § 29 | ABV |
| • | <i>Firsthöhe</i> | § 281 | PBG |

zu Art. 6

- | | | | |
|---|--|---------------|-----|
| • | <i>Bewilligungspflicht</i> | § 309 | PBG |
| | | § 1 | BVV |
| • | <i>Abbruchbewilligung für
Gebäude in Kernzonen</i> | § 309 lit. c) | PBG |
| • | <i>Unterhaltungspflicht von Bauten
und Anlagen</i> | § 228 | PBG |

4 Der Neuausbau oder der weitere Ausbau des Dachraumes zu Wohn- oder Arbeitszwecken ist nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

5 Die Belichtung von Räumen im Dachgeschoss hat ausschliesslich über die Giebelfassade zu erfolgen.

Art. 4

Gebäude und Gebäudeteile mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit

Die in den Kernzonenplänen Weiler mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Rahmen der in den Plänen enthaltenen Festlegungen umgenutzt werden.

Art. 5

Neubauten

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen Weiler bezeichneten Baubereichen erstellt werden.

2 Für Hauptgebäude gelten die folgenden Grundmasse:

- anrechenbare Untergeschosse max. -
- Vollgeschosse max. 2
- anrechenbare Dachgeschosse max. -
- Gebäudehöhe max. m 7.5
- Gesamthöhe max. m 11.5

3 Die Fläche des jeweiligen Baubereiches darf bis maximal 80% überbaut werden.

4 Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG und landwirtschaftliche Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 6

Abbrüche

1 Die in den Kernzonenplänen Weiler grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind bei einem Neubau auf den jeweiligen Grundstücken ersatzlos abzutragen.

zu Art. 7

Kernzonen sind typische Zonen mit Mischnutzungen.

zu Art. 10

Das Bild der Dächer prägt den Charakter eines Ortsbildes in grossem Masse. Dachneigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial usw. sind bedeutsam für das Erscheinungsbild der Dächer. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Bild hingegen erheblich.

- | | | |
|-----------------|------------|-----|
| • Dachform | §§ 49, 252 | PBG |
| • Dachaufbauten | § 292 | PBG |
| • Gestaltung | § 238 | PBG |

2 Der Abbruch von allen übrigen Gebäuden, Gebäudeteilen sowie Bestandteilen der Umgebung darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 7

Nutzweisen

1 Zulässig sind nur kernzonentypische Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe u. dergl.

2 Für die in den Kernzonenplänen Weiler schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile und für neue Hauptgebäude sind alle Nutzweisen gemäss Abs. 1 zulässig. Für die mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile sind die zulässigen Nutzweisen in den Plänen eingetragen.

3 Für alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile ist eine Änderung der bestehenden Nutzweisen nicht gestattet.

Art. 8

Bauten mit brennbaren Aussenwänden

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

Art. 9

Einordnung

Bauten und Anlagen haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

Art. 10

Dachgestaltung

1 Die Gebäude haben Satteldächer mit beidseits gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Ortsübliche Dachschrägen sind namentlich solche mit einer Neigung von 30° bis 43°.

2 Soweit die Kernzonenpläne Weiler Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese einzuhalten.

3 Nicht gestattet sind: neue Quergiebel, neue Dachaufbauten, Dacheinschnitte, neue Dachflächenfenster und neue Ochsenaugen.

4 Es sind nur Dacheindeckungen mit Ziegeln aus Ton in ortsüblicher Farbe und Ausprägung gestattet.

zu Art. 11

Fenster, deren Form ein liegendes Rechteck bilden, sind im Ortskern untypisch. Die ortsübliche Gestaltung der Fenster trägt wesentlich zum Erhalt des herkömmlichen Erscheinungsbildes bei.

zu Art. 12

- | | | | |
|---|------------------------------------|-------|-----|
| • | <i>Untergeschosse (Freilegung)</i> | § 293 | PBG |
| • | <i>Gewachsener Boden</i> | § 5 | ABV |
| • | <i>Gestaltung</i> | § 238 | PBG |

Art. 11

Fassadengestaltung

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

2 Fensteröffnungen von Wohnräumen haben eine hochrechteckige Form und Einfassungen aufzuweisen. In der Regel sind solche Fenster mit aussenliegenden Sprossen zu versehen.

3 In Gebäuden und Gebäudeteilen mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit hat die Belichtung der Obergeschosse in der Regel von den Trauffassaden her zu erfolgen.

4 Die Hauseingangstüren und Fensterläden müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

5 Balkone sind nur traufseitig in Form von Lauben gestattet; sie dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassadenflucht vorspringen.

6 Es sind nur unaufdringlich wirkende Eigenreklamen gestattet.

Art. 12

Umgebungsgestaltung

1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen.

2 Am vorhandenen Terrainverlauf sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

3 Garagen und Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen. Soweit es die Verhältnisse zulassen, sind die Pflichtabstellplätze in Gebäuden zu integrieren.

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

5 Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden dürfen maximal 100 m² umfassen. Solche Lagerflächen sind nur in Verbindung mit der gewerblichen Nutzweise der betreffenden Liegenschaft zulässig.

zu Art. 13

- *Gestaltung*

§ 238

PBG

6 Die in den jeweiligen Kernzonenplänen Weiler bezeichneten Grünflächen und Kiesplätze sind in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Innerhalb der Grünflächen ist das Erstellen von Besonderen Gebäuden nicht zulässig.

7 Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden im Interesse der Verkehrssicherheit.

Art. 13

*Aussenrenovati-
onen*

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.

zu Art. 1

Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan dargestellt. Es handelt sich um Teile der Wohnzone W2c im Gebiet Dörfli.

zu Art. 2

Die Sonderbauvorschriften sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung insbesondere im Bereich des vorhandenen übermässig hohen Terrainsprungs schaffen.

- Zweck § 79 PBG

zu Art. 3

Damit gute Lösungen realisiert werden und der Gemeinderat frühzeitig die qualitativen Anforderungen formulieren kann, gilt bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes.

- Gestaltungspläne §§ 83 ff. PBG

III Sonderbauvorschriften Dörfli

Die Gemeindeversammlung von Oetwil am See erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) sowie unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

Art. 1

Geltungsbereich Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See. Sie gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2c der Bau- und Zonenordnung.

Art. 2

Zweck Die Sonderbauvorschriften sollen die Erstellung von besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Überbauungen mit gemischter Nutzweise fördern.

Art. 3

Gestaltungsplanpflicht Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerische und ortsbaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne dürfen den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

zu Art. 4

- | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|------------|
| • Anrechenbarkeit der Geschosse | § 276 | PBG |
| • Ausnützungsziffer | § 254, 255, 259
§§ 9, 10 | PBG
ABV |
| • Gewachsener Boden | § 5 | ABV |
| • Gebäudehöhe | §§ 278 bis 280
§ 29 | PBG
ABV |
| • Firsthöhe | § 281 | PBG |
| • Gebäudelänge | § 28 | ABV |

zu Art. 5

Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.

- | | | |
|-----------------------------|-------------|-----|
| • Schutz gegen Einwirkungen | §§ 226, 227 | PBG |
|-----------------------------|-------------|-----|

zu Art. 6

- | | | |
|-----------------------------------|-------|-----|
| • Geschossweise Nutzungsanordnung | § 49a | PBG |
|-----------------------------------|-------|-----|

Art. 4

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

• Ausnützungsziffer	max. %	50
• Vollgeschosse	max.	3
• anrechenbare Untergeschosse	max.	-
• Dachgeschoss	max.	1
• Gebäudehöhe	max. m	10.5
• Gebäudelänge	max. m	50.0

Art. 5

Nutzweise

Neben Wohnen sind nicht störende Betriebe gestattet. In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 6

Besondere Nutzungsanordnung

Im ersten Vollgeschoss sind nur gewerblich genutzte Flächen sowie Nebenräume, die dem Wohnen oder der Arbeitsplatzgestaltung dienen, gestattet.

Art. 7

Inkrafttreten

Die Sonderbauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.