



Bau- und Zonenordnung

Kanton Zürich, Schwerzenbach

Synoptische Darstellung

Stand 7. Juni 2021

z.H. öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)	Bemerkungen
<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. April 1996. Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996 genehmigt.</p> <p>Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. Juni 2006 Von der Baudirektion mit Verfügungen Nr. ARV/179/2006 am 22. Dezember 2006 und ARV/144/2007 am 22. Oktober 2007 genehmigt.</p> <p>Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 2011. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/94/2012 am 19. Juli 2012 genehmigt.</p> <p>Änderungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Juni 2017. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1179/17 am 22. November 2017 genehmigt.</p> <p>Verwendete Abkürzungen:</p> <p>PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 1. September 1991 ABV: Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich vom 22. Juni 1977 BBV II: Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981 LSV: Eidgenössische Lärmschutzverordnung</p>	<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 12. April 1996. Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2045 vom 3. Juli 1996 genehmigt.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. Juni 2006. Von der Baudirektion mit Verfügungen Nr. ARV/179/2006 am 22. Dezember 2006 und ARV/144/2007 am 22. Oktober 2007 genehmigt. – von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. März 2011. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE/94/2012 am 19. Juli 2012 genehmigt. – von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Juni 2017. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE 1179/17 am 22. November 2017 genehmigt. – von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx. Monat 2021. Von der Baudirektion mit Verfügung Nr. ARE xxxx/xx am xx. Monat 202x genehmigt. <p>Verwendete Abkürzungen:</p> <p>PBG: 700.1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich ABV: 700.2 Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich BVV: 700.6 Bauverfahrensverordnung BBV II: 700.21 Besondere Bauverordnung II LSV: 814.41 Eidgenössische Lärmschutzverordnung</p>	

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1 ¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist: Zonen-einteilung

a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung
- Kernzonen		
Kernzone KA	KA	III
Kernzone KB	KB	III
- Quartiererhaltungszone	Q1	II
- Wohnzonen		
Wohnzonen zweigeschossig locker	W1L	II
Wohnzonen zweigeschossig dicht	W1D	II
Wohnzonen zweigeschossig	W2	II
Wohnzonen dreigeschossig	W3	III
Wohnzonen dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3	III
Wohnzonen viergeschossig	W4	III
Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil	WG4	III
- Wohnzonen		
Wohnzonen zweigeschossig locker	W1L	II
Wohnzonen zweigeschossig dicht	W1D	II
- Industriezonen		
Industriezone 1	I1	III
Industriezone 2	I2	III
- Zonen für öffentliche Bauten	ÖB	II / III
b) Weitere Zonen		
- Erholungszonen	E	-
- Freihaltezonen	F	-
- Kommunale Landwirtschaftszone	KLW	III

² Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

Art. 2 ¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend. Massgebende Pläne
² Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:
 - Kernzonenpläne 1:1'000

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1 Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist: Zonen-einteilung

a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung
- Kernzonen:		
Kernzone KA	KA	III
Kernzone KB	KB	III
- Quartiererhaltungszone	Q1	II
- Wohnzonen:		
Wohnzonen zweigeschossig locker	W1L	II
Wohnzonen zweigeschossig dicht	W1D	II
Wohnzonen zweigeschossig	W2	II
Wohnzonen dreigeschossig locker	W3L	II
Wohnzonen dreigeschossig	W3	III
Wohnzonen dreigeschossig mit Gewerbeanteil	WG3	III
Wohnzonen viergeschossig	W4	III
 Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeanteil	WG4	III
Wohnzone fünfgeschossig	W5	III
Wohnzone siebengeschossig	W7	III
- Zentrumszonen		
Zentrumszone sechsgeschossig	Z6	III
Zentrumszone siebengeschossig	Z7	III
- Industriezonen:		
Industriezone 1	I1	III
Industriezone 2	I2	III
- Zonen für öffentliche Bauten	ÖB	II / III
b) Weitere Zonen		
- Erholungszonen	E	-
- Freihaltezonen	F	-
- Kommunale Landwirtschaftszone	KLW	III

² ~~Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.~~

Art. 2 ¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend. Massgebende Pläne
² Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:
 - Kernzonenpläne 1:1'000

Fällt weg, da neu in Zonenbestimmungen integriert

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)	
	- Gewässerabstandslinienplan „Chimlibach“ 1:1'000		- Gewässerabstandslinienplan „Chimlibach“ 1:1'000
Art. 3	¹ Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.	Art. 3	¹ Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.
	² Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.		² Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.
Art. 4	Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.	Art. 4	Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.
B. Bauzonen		B. Bauzonen	
I Kernzonen		I Kernzonen	
1. Kernzonen KA und KB		1. Kernzonen KA und KB	
Art. 5	¹ Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen.	Art. 5	¹ Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen.
	Rot bezeichnete Gebäude		Rot bezeichnete Gebäude
	² Geringfügigen Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden oder sie im Interesse des Raumbedarfs des Gewässers sind.		² Geringfügigen Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden oder sie im Interesse des Raumbedarfs des Gewässers sind.
	Abweichungen		Abweichungen
	³ Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 und 2 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 7 neu gebaut werden.		³ Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 und 2 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 7 neu gebaut werden.
	Nicht rot bezeichnete Gebäude		Nicht rot bezeichnete Gebäude
	⁴ Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 bis Art. 9 zulässig, wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.		⁴ Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 6 bis Art. 9 zulässig, wenn damit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
	Ergänzungs- und Anbauten		Ergänzungs- und Anbauten
Art. 6	¹ Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Ergänzungs- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet.	Art. 6	¹ Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Ergänzungs- und Anbauten gemäss Art. 5 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet.
	Baubereiche in den Kernzonen		Baubereiche in den Kernzonen
	² In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 BZO gebaut werden.		² In den Baubereichen A kann gemäss Art. 7 BZO gebaut werden.
	³ Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, wobei Erker, Balkone und dergleichen nicht hinausragen dürfen.		³ Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden, wobei Erker, Balkone und dergleichen nicht hinausragen dürfen.
Art. 6^{bis}	¹ Auf den gegenüber der Dorf-, Fällanden- und Greifensee-strasse rückwärtigen Seiten sind zulässig:	Art. 6^{bis}	¹ Auf den gegenüber der Dorf-, Fällanden- und Greifensee-strasse rückwärtigen Seiten sind zulässig:
	Besondere Gebäude und Anbauten		Kleinbauten und Anbauten

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)
<p>a) besondere Gebäude bis zu einer Fläche von je 40 m²</p> <p>b) andere Anbauten, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen - eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten - die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20% vergrössern. <p>² Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudetiefe gemäss Art. 7 Abs. 5 nicht angerechnet. Für sie gelten die kantonalen Mindestabstände.</p> <p>³ Ausserhalb der in Art. 6bis Abs. 1 beschriebenen Gebiete sind Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 20m² gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauverordnung II) zulässig.</p>		<p>a) Kleinbauten bis zu einer Fläche von je 40 m²</p> <p>b) andere Anbauten, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen - eine Gebäudefläche von 40 m² nicht überschreiten - die Gebäudefläche der Hauptgebäude damit um nicht mehr als 20% vergrössern. <p>² Solche Anbauten werden an die Gebäudelänge und Gebäudebreite gemäss Art. 7 Abs. 5 nicht angerechnet. Für Anbauten gelten die kantonalen Mindestabstände.</p> <p>² Ausserhalb der in Art. 6^{bis} Abs. 1 beschriebenen Gebiete sind Gartenhäuser und Schöpfe bis zu einer maximalen Fläche von 20 m² gemäss § 18 BBV II (Besondere Bauverordnung II) zulässig.</p>
<p>2. Grundmasse für Neubauten</p>		<p>2. Grundmasse für Neubauten</p>
<p>Art. 7</p> <p>¹ Nutzungsziffer für Neubauten</p> <p>Grundmasse für Neubauten</p> <p>Neubauten dürfen die Gesamtnutzfläche gemäss Abs. 2 zusammen mit bestehenden bzw. Ersatzbauten nicht überschreiten. Flächen in rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO müssen nicht angerechnet werden.</p> <p>² Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>In der Kernzone A (KA) beträgt die zulässige GNF 35% der massgeblichen Grundfläche.</p> <p>In der Kernzone B (KB) beträgt die zulässige GNF 70% der massgeblichen Grundfläche, davon ist mindestens 50% für gewerbliche Nutzung bestimmt.</p> <p>³ Geschosszahl</p> <p>Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.</p> <p>⁴ Untergeschosse</p> <p>Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>⁵ Gebäudeausmasse</p> <p>Die Gebäudelänge beträgt in den Kernzonen höchstens 24 m und die Gebäudetiefe 14 m. Diese Beschränkungen</p>	<p>Art. 7</p> <p>¹ Nutzungsziffer für Neubauten</p> <p>Grundmasse für Neubauten</p> <p>Neubauten dürfen die anrechenbare Geschossfläche gemäss Abs. 2 zusammen mit bestehenden bzw. Ersatzbauten nicht überschreiten. Flächen in rot bezeichneten Gebäuden gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO müssen nicht angerechnet werden.</p> <p>² Für Neubauten gelten folgende Masse:</p> <p>In der Kernzone A (KA) beträgt die zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Flächen in Dachgeschossen 35% der anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>In der Kernzone B (KB) beträgt die zulässige anrechenbare Geschossfläche inkl. Flächen in Dachgeschossen 70% der anrechenbaren Grundstücksfläche, davon ist mindestens 50% für gewerbliche Nutzung bestimmt.</p> <p>³ Geschosszahl</p> <p>Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässigen Fassadenhöhen nicht überschritten wird.</p> <p>⁴ Untergeschosse</p> <p>Es ist kein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p> <p>⁵ Gebäudeausmasse</p> <p>Die Gebäudelänge beträgt in den Kernzonen höchstens 24 m und die Gebäudebreite 14 m. Diese Beschränkungen</p>	<p>§ 28 Abs 3. ABV: Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)
<p>finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7.5 m. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.</p> <p>⁶ Grundabstände</p> <p>Innerhalb der Baubereiche gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4.5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m. Ferner gelten die Bestimmungen gemäss Art. 27 bis 29 BZO.</p>	<p>finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören. Die höchstzulässige traufseitige Fassadenhöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7.5 m.</p> <p>⁶ Grundabstände</p> <p>Innerhalb der Baubereiche gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4.5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m. Ferner gelten die Bestimmungen gemäss Art. 27 bis 29 BZO.</p>
<p>3. Weitere gemeinsame Bestimmungen</p>	<p>3. Weitere gemeinsame Bestimmungen</p>
<p>Art. 8 Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.</p> <p>Erscheinung der Bauten</p>	<p>Art. 8 Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild gut anzupassen.</p> <p>Erscheinung der Bauten</p>
<p>Art. 9</p> <p>¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit Ziegeleindeckung und beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.</p> <p>Dachgestaltung</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen. Im Plan bezeichnete Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>⁴ Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist.</p> <p>Die maximale Frontfläche beträgt für Giebellukarnen 2,5 m², für Schleppgauben 2,5 m² bei einer Fronthöhe von 1.0 m.</p> <p>⁵ In der Dachfläche liegende Fenster sind nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.4 m² Glaslichtfläche zulässig. Im zweiten Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.</p> <p>⁶ Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt nicht grösser als 10% je Dachflächenansicht sein.</p>	<p>Art. 9</p> <p>¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit Ziegeleindeckung und beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.</p> <p>Dachgestaltung</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen. Im Plan bezeichnete Firstrichtungen sind einzuhalten. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.</p> <p>³ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>⁴ Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist.</p> <p>Die maximale Frontfläche beträgt für Giebellukarnen 2.5 m², für Schleppgauben 2.5 m² bei einer Fronthöhe von 1.0 m.</p> <p>⁵ In der Dachfläche liegende Fenster sind nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.4 m² Glaslichtfläche zulässig. Im zweiten Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.</p> <p>⁶ Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass beschränkt werden; sie dürfen zudem insgesamt nicht grösser als 10% je Dachflächenansicht sein.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)			
Art. 10	<p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch ist vorbehaltlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	Abbrüche	<p>Art. 10</p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>² Der Abbruch ist vorbehaltlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	Abbrüche	
Art. 11	<p>¹ 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.</p> <p>² Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei sind chaussierte, gepflästerte und asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abzuwechseln.</p> <p>³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Sie sind als Streuobstwiesen zu gestalten. Querende, chaussierte Fusswege sind zulässig, Sitzplätze und dergleichen sind nicht zulässig.</p> <p>⁴ Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.</p> <p>⁵ Die notwendigen Fahrzeugabstellplätze sind sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Sie sind möglichst ins Gebäude zu integrieren. Dieses gilt insbesondere bei der Umnutzung bestehender Ökonomiebauten, bei denen die Integration in den Ökonomietrakt erfolgen soll.</p> <p>⁶ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>⁷ Für die Begrünung sind einheimische, standortgebundene und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.</p>	Umgebung	<p>Art. 11</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Die ortsübliche, dörfliche Vorgartenstruktur der Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei sind chaussierte, gepflästerte und asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abzuwechseln.</p> <p>³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume sind freizuhalten. Sie sind als Streuobstwiesen zu gestalten. Querende, chaussierte Fusswege sind zulässig, Sitzplätze und dergleichen sind nicht zulässig.</p> <p>⁴ Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.</p> <p>⁵ Die notwendigen Fahrzeugabstellplätze sind sorgfältig zu platzieren und zu gestalten. Sie sind möglichst ins Gebäude zu integrieren. Dieses gilt insbesondere bei der Umnutzung bestehender Ökonomiebauten, bei denen die Integration in den Ökonomietrakt erfolgen soll.</p> <p>⁶ Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.</p> <p>⁷ Für die Begrünung sind einheimische, standortgebundene und ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden.</p>	Umgebung	
Art. 12	In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise	Art. 12	In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise
Art. 13	¹ Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen.	Reklameanlagen	Art. 13	¹ Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung einordnen.	Reklameanlagen

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)
<p>² Nicht gestattet sind Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund</p> <p>Art. 13^{bis} ¹ Wenn das Fachgremium zustimmt, darf bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.</p> <p>² Festzuhalten ist an:</p> <p>a) Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Diese dürfen nicht weiter reduziert werden, als es die Bestimmungen des PBG zulassen.</p> <p>b) Der maximal zulässigen GNF gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO.</p> <p>c) Der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen. Soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt, darf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht werden, wenn gleichzeitig auf 1 Dachgeschoss verzichtet wird.</p> <p>d) Schrägdächern auf Hauptgebäuden.</p> <p>e) Der Stellung und den Aussenmassen rot bezeichneter Gebäude, vorbehältlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO.</p> <p>³ Das Fachgremium wird durch den Gemeinderat eingesetzt und besteht auf maximal 2 Vertretern des Gemeinderats, mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen und der Leitung des Bauamtes.</p>	<p>² Nicht gestattet sind Leuchtreklamen mit Ausnahme von eingeordneten Eigenreklamen von Gastwirtschaftsbetrieben auf privatem Grund</p> <p>Art. 13^{bis} ¹ Bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild unter Berücksichtigung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder qualitativ weiterentwickeln, darf von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.</p> <p>² Festzuhalten ist an:</p> <p>a) Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Diese dürfen nicht weiter reduziert werden, als es die Bestimmungen des PBG zulassen.</p> <p>b) Der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO.</p> <p>c) Der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen Fassadenhöhen. Soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt, darf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht werden, wenn gleichzeitig auf 1 Dachgeschoss verzichtet wird.</p> <p>d) Schrägdächern auf Hauptgebäuden.</p> <p>e) Der Stellung und den Aussenmassen rot bezeichneter Gebäude, vorbehältlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO.</p> <p>³ Für die Beurteilung der besonders guten Gestaltung gemäss Abs. 1 setzt der Gemeinderat ein Fachgremium ein. Es besteht aus maximal 2 Vertretern des Gemeinderats, mindestens 3 externen, qualifizierten Fachpersonen und der Leitung des Bauamtes.</p> <p>⁴ Der Entscheid liegt beim Gemeinderat.</p> <p>⁵ Die Kosten für den Einsatz des Fachgremiums für die Beurteilung von Abweichungen gemäss Abs. 1 trägt die Bauherrschaft.</p> <p>⁶ Der Gemeinderat kann das Fachgremium für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone auf eigenen Beschluss einberufen. In diesem Fall trägt die Gemeinde die anfallenden Kosten.</p>	<p>Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Erleichterungen für besonders gute Projekte</p>
<p>Art. 13^{ter} ¹ Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Grundstücken dürfen neue Hauptgebäude nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden.</p>	<p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Art. 13^{ter} ¹ Auf den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Grundstücken dürfen neue Hauptgebäude nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden. Die Planungspflicht kann mit zweckmässig abgegrenzten Teil-Gestaltungsplänen erfüllt werden.</p>	<p>Gestaltungsplanpflicht Kernzone</p>

² Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.

II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)

Art. 14	¹ Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Dabei ist je Atriumsgebäudegruppe pro Haus eine oberirdische Volumenvergrößerung um höchstens 25% erlaubt. Für besondere Gebäude gilt ein Baumassenzuschlag von 0.3 m ³ /m ² .	Ausnutzung
	² Für die Nutzweise gilt § 52 Abs. 1 PBG.	Nutzweise
	³ Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung müssen das bisherige Erscheinungsbild übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen. Für die Atriumgebäudegruppe sind die Ausrichtung der Bauten beizubehalten. Die Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe sowie die Dachneigung dürfen nur massvoll verändert werden.	Gestaltung und Einordnung

III. Wohnzonen

Art. 15	W1L³⁾	W1D⁴⁾	W2	W3	W4	Grundmasse
Baumassenziffer	1.1 ¹⁾	1.5	1.8	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3 ²⁾	0.3	0.3	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	2	2	2	3	4	
Dachgeschosszahl	1	1	1	1	1	
Untergeschosszahl	-	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	-	
Gesamtgebäude-länge max.	20 m	20 m	24 m	40 m	50 m	
Gebäudehöhe	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	13.5 m	
Firsthöhe	5.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m	6.0 m	
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	10 m	12 m	14 m	
Kl. Grundabstand min.	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	

² Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild.

II. Quartiererhaltungszone Atriumsiedlung Halden (Q1)

Art. 14	¹ Die bestehenden Bauvolumen dürfen um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Dabei ist je Atriumsgebäudegruppe pro Haus eine oberirdische Volumenvergrößerung um höchstens 25% erlaubt. Für Kleinbauten gilt ein Baumassenzuschlag von 0.3 m ³ /m ² .	Ausnutzung
	² Für die Nutzweise gilt § 52 Abs. 1 PBG.	Nutzweise
	³ Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung müssen das bisherige Erscheinungsbild übernehmen und dem Quartiercharakter entsprechen. Für die Atriumgebäudegruppe sind die Ausrichtung der Bauten beizubehalten. Die Höhenlage der Gebäude und die Fassadenhöhe sowie die Dachneigung dürfen nur massvoll verändert werden.	Gestaltung und Einordnung

III. Wohnzonen

Art. 15	¹ Grundmasse:	W1L¹⁾	W1D²⁾	W2	W3L¹⁾	Grundmasse
Baumassenziffer m ³ /m ²		1.1 ³⁾	1.5	1.8	1.8	
Grünflächenziffer		-	-	-	50%	
Zuschlag für Kleinbauten		0.3 ⁴⁾	0.3	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl		2	2	2	3	
Dach-/Attikageschosszahl		1	1	1	0	
Untergeschosszahl		0	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	0	
Gebäuelänge max.		20 m	20 m	24 m	40 m	
Fassadenhöhe		7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	
Firsthöhe		5.0 m	5.0 m	6.0 m		
Gr. Grundabstand min.		10 m	10 m	10 m	12 m	
Kl. Grundabstand min.		4.5 m	4.5 m	4.5 m	4.5 m	
		W3	W4	W5	W7	
Baumassenziffer m ³ /m ²		2.5	3.1	3.7	3.7	

Grünflächenziffer	–	–	30%	40%
Zuschlag für Kleinbauten	0.3	0.3	0.3	0.3
Vollgeschosszahl	3	4	5	7
Dach-/Attikageschosszahl	1	1	0	0
Untergeschosszahl	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾	1 ⁵⁾
Gebäuelänge max.	40 m	50 m	frei	frei
Fassadenhöhe	10.5 m	13.5 m	17.5 m	25 m
Firsthöhe	6.0 m	6.0 m		
Gr. Grundabstand min.	12 m	14 m	–	–
Kl. Grundabstand min.	4.5 m	4.5 m	–	–

1) L = locker

2) D = dicht

3) In der Zone W1L südlich der Greifenseestrasse ist zusätzlich eine Überbauungsziffer von höchstens 15% für Hauptgebäude und 5 % für Kleinbauten zulässig.

4) Kein Baumassen-Zuschlag für Kleinbauten im Gebiet südlich Greifenseestrasse.

5) Zulässig gemäss Art. 32

² Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe von max. 1.0 m erlaubt. Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

Zuschlag
Fassadenhöhe

Art. 16 In den Zonen W3 und W4 sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 17	WG3	WG4	Grundmasse
Baumassenziffer	2.5	3.1	
Zuschlag für besondere Gebäude	0.3	0.3	
Vollgeschosszahl	3	4	
Dachgeschosszahl	1	1	

Art. 16 In den Zonen W3, W4, **W5 und W7** sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzweise

IV. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 17	¹ Grundmasse:	WG3	WG4	Grundmasse
Baumassenziffer m ³ /m ²		2.5	3.1	
Zuschlag für Kleinbauten		0.3	0.3	
Vollgeschosszahl		3	4	
Dach-/Attikageschosszahl		1	1	

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)			
Untergeschosszahl	1 ¹⁾	1 ¹⁾	Untergeschosszahl	1 ¹⁾	4 ⁴⁾	
Gesamtgebäuelänge max.	40 m ²⁾	50 m ²⁾	Gebäuelänge max.	40 m ²⁾	50 m ²⁾	
Gebäudehöhe	10.5 m	13.5 m	Fassadenhöhe	10.5 m	13.5 m	
Firsthöhe	6.0 m	6.0 m	Firsthöhe	6.0 m	6.0 m	
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m	
Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	
<p>1) Das Untergeschoss darf nicht mehr als 1.50 m in Erscheinung treten, jedoch für gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.</p> <p>2) Im Erdgeschoss für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile nicht beschränkt.</p>			<p>1) Zulässig gemäss Art. 32</p> <p>2) Im Erdgeschoss für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile nicht beschränkt.</p> <p>² Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe von max. 1.0 m erlaubt. Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.</p>			
Art. 18	Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise	Art. 18	Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise	
Art. 19	<p>¹ Die Baumassenziffer kann für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile in der WG3 um höchstens 1/10, in der WG4 um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.</p> <p>² Dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss und deren allfälliger Untergeschoss-Sockel müssen allseitig lediglich einen Grenzabstand von 4.0 m einhalten.</p>	Gewerbeanteil	Art. 19	<p>¹ Die Baumassenziffer kann für dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile in der WG3 um höchstens 1/10, in der WG4 um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.</p> <p>² Dauernd betrieblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss und deren allfälliger Untergeschoss-Sockel müssen allseitig lediglich einen Grenzabstand von 4.0 m einhalten.</p>	Gewerbeanteil	
			V. Zentrumszonen			
			Art. 19^{bis}	<p>¹ Grundmasse:</p> <p>Baumassenziffer m³/m²</p> <p>Grünflächenziffer</p> <p>Vollgeschosszahl</p> <p>Dach-/Attikageschosszahl</p> <p>Untergeschosszahl</p> <p>Gewerbeanteil min.</p>	<p>Z6</p> <p>Z7</p> <p>5</p> <p>20 %</p> <p>6</p> <p>0</p> <p>1¹⁾</p> <p>25%²⁾</p>	<p>Grundmasse</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)				Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)			
				Wohnanteil min.	25% ²⁾	25% ²⁾	
				Gebäuelänge max.	frei	frei	
				Fassadenhöhe	21.5 m	25 m	
				1) Zulässig gemäss Art. 32			
				2) Die Gewerbe- und Wohnanteile dürfen angemessen verlagert werden und sind im Gestaltungsplan differenziert zu definieren.			
				2 Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe von max. 1.0 m erlaubt. Dabei ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.			Zuschlag Fassadenhöhe
				3 Für Gestaltungspläne mit Festsetzungsdatum vor xy. Monat Jahr (laufende Revision) sowie deren geringfügigen Änderungen sind die Bestimmungen der BZO von 1996 mit Änderungen vom 23. Juni 2017 massgebend.			
				Art. 19^{ter}	Es sind Wohnungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		Nutzweise
				V. Industriezonen			
Art. 20		I1	I2 Grundmasse	Art. 20	Grundmasse:	I1	I2 Grundmasse
Baumassenziffer	6 m ³ /m ²	8 m ³ /m ²		Baumassenziffer m ³ /m ²	6 m ³ /m ²	8 m ³ /m ²	
				Vollgeschosszahl	frei	frei	
				Dach-/Attikageschosszahl	0	0	
				Untergeschosszahl	1 ¹⁾	1 ¹⁾	
Grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	20 m ¹⁾	20 m ¹⁾		Gesamthöhe für Schräg- und Flachdächer	20 m ²⁾	20 m ²⁾	
Freiflächenziffer	10%	10%		Grünflächenziffer	10%	10%	
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG		Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG	
	1) Bei einer Gebäudehöhe über 16.0 m ist nur ein Flachdach zulässig.			1) Zulässig gem. Art. 32			
				2) Bei einer Fassadenhöhe über 16.0 m ist nur ein Flachdach zulässig.			
Art. 21	1 Es sind mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		Nutzweise	Art. 21	1 Es sind mässig störende Industrie- und Gewerbe- sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.		Nutzweise
	2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen werden, können stark störenden gleichgestellt werden.				2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen werden, können stark störenden gleichgestellt werden.		

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)	
	³ In allen Industriezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.		³ In allen Industriezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.
	VI. Zone für öffentliche Bauten		VI. Zone für öffentliche Bauten
Art. 22	In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonal-rechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen sind die Abstände der betreffenden Zonen einzuhalten.	Grundmasse	Art. 22 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonal-rechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen sind die Abstände der betreffenden Zonen einzuhalten.
	VII. Erholungszone		VII. Erholungszone
Art. 23	¹ Der Zonenplan scheidet folgende Erholungs-zonen aus:	Erholungs-zonen	Art. 23 ¹ Der Zonenplan scheidet folgende Erholungs-zonen aus:
	a) Fussballplatz Zimikerriet b) Tennisplatz Schlösseri c) Friedhof Oberholz d) Schiessstand e) Familiengärten Oberholz, Erlenteil, Muchel		a) Fussballplatz Zimikerriet b) Tennisplatz Schlösseri c) Friedhof Oberholz d) Schiessstand e) Familiengärten Oberholz, Erlenteil, Muchel
	² Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungs-zonen gemäss Abs. 1 a-d gelten folgende Masse: - Höchste Höhe: max. 7.5 m - Überbauungsziffer: max. 8%		² Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungs-zonen gemäss Abs. 1 a) bis d) gelten folgende Masse: - Gesamthöhe: max. 7.5 m - Überbauungsziffer: max. 8%
	³ Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gemäss Abs. 1 e gelten folgende Masse: - Gebäudehöhe: max. 2.7 m - Höchste Höhe: max. 3.4 m - Überbauungsziffer: max. 18%, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 20 m ² . Die gesamte Dachfläche darf maximal 25 m ² bzw. 125% der Gebäudegrundfläche betragen. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.		³ Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gemäss Abs. 1 e) gelten folgende Masse: Fassadenhöhe: max. 2.7 m - Gesamthöhe: max. 3.4 m - Überbauungsziffer: max. 10% , für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudefläche von 12 m² . Die gesamte Dachfläche darf maximal 20 m² bzw. 125% der Gebäudefläche betragen. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudefläche überschreiten.
	C. Arealüberbauungen		C. Arealüberbauungen
Art. 24	Arealüberbauungen sind mit Ausnahme der Zone W1L in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig.	Zulässigkeit	Art. 24 Arealüberbauungen sind in den Zonen W1D, W2, W3, WG3 und W4 mit Ausnahme der Zone W1L in allen Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig.
Art. 25	Die Mindestarealfläche beträgt:	Arealfläche	Art. 25 Die Mindestarealfläche beträgt:
	W1D 3'000 m ² W2 3'000 m ² W3 4'000 m ²		W1D 3'000 m ² W2 3'000 m ² W3 4'000 m ²

Die Masse wurden aus der revidierten Gartenordnung übernommen.

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)			
W3G	4'000 m ²	WG3	4'000 m ²		
W4	4'000 m ²	W4	4'000 m ²		
W4G	4'000 m ²	W4G	4'000 m²		
Art. 26	<p>¹ Die Vollgeschosszahl ist bei Arealüberbauungen innerhalb der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe der Regelbauweise frei.</p> <p>² In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen kann (bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m²) die Gebäudehöhe um 3.0 m erhöht werden, sofern nicht im Sinne von Art. 32 ein zusätzliches Untergeschoss erstellt wird.</p> <p>³ Die Gesamtgebäuelänge darf um höchstens 10.0 m vergrössert werden.</p> <p>⁴ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.</p> <p>⁵ Bei guter Gestaltung und bei einem genügenden Angebot an Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 37 gilt ein Zuschlag für besondere Gebäude von 0.1 m³/m².</p>	Abweichungen von den Zonen-vorschriften	Art. 26	<p>¹ Die Vollgeschosszahl ist bei Arealüberbauungen innerhalb der maximal zulässigen Fassadenhöhen der Regelbauweise frei.</p> <p>² In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen kann (bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m²) die Fassadenhöhe um 3.0 m erhöht werden, sofern nicht im Sinne von Art. 32 ein zusätzliches Untergeschoss erstellt wird.</p> <p>³ Die Gebäuelänge darf um höchstens 10.0 m vergrössert werden.</p> <p>⁴ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.</p> <p>⁵ Bei guter Gestaltung und bei einem genügenden Angebot an Spiel- und Erholungsflächen gemäss Art. 37 gilt ein Zuschlag für Kleinbauten von 0.1 m³/m².</p> <p>⁶ Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p>	Abweichungen von den Zonen-vorschriften
D. Ergänzende Bauvorschriften		D. Ergänzende Bauvorschriften			
Art. 27	<p>¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Fassade. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebliche Fassade für den grossen Grundabstand.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	Grosser und kleiner Grund-abstand	Art. 27	<p>¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Fassade. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebliche Fassade für den grossen Grundabstand.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	Grosser und kleiner Grund-abstand
Art. 28	In den Kernzonen, in den Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil wird für mehr als 18 m lange Fassaden zum Grundabstand ein Mehrlängenabstand hinzugerechnet; er beträgt in den Zonen KA, KB, W1L, W1D, W2, W3 und WG3 1/5, und in den Zonen W4 und WG4 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Er gilt in den Kernzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse.	Mehrlängen-zuschlag	Art. 28	In den Kernzonen, in den Wohnzonen ohne Gestaltungsplanpflicht , in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil wird für mehr als 18 m lange Fassaden zum Grundabstand ein Mehrlängenabstand hinzugerechnet; er beträgt in den Zonen KA, KB, W1L, W1D, W2, W3 und WG3 1/5, und in der Zone W4 und WG4 1/6 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m. Er gilt in den Kernzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse.	Mehrlängen-zuschlag

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)			
Art. 29	In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Gebäudehöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.	Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss	Art. 29 In den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil darf der Grenzabstand je weggelassene 3 m Fassadenhöhe um 1 m bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.	Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss	
Art. 30	Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.	Abweichungen von den Grundabständen	Art. 30 Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.	Abweichungen von den Grundabständen	
Art. 31	¹ Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Gebäude ist der Grenzbau zulässig. Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gesamtgebäuelänge erlaubt. ² Besondere Gebäude im Sinne von Art. 34 werden nicht mitgerechnet.	Geschlossene Überbauung	Art. 31 Mit Zustimmung des Nachbarn oder bei Anbau an bestehende Gebäude ist der Grenzbau zulässig. Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gebäuelänge erlaubt. ² Kleinbauten im Sinne von Art. 34 werden nicht mitgerechnet.	Geschlossene Überbauung	
Art. 32	¹ In Hanglagen der Zonen W1D, W2, W3, WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt. ² Wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig. ³ Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.	Untergeschosse	Art. 32 ¹ In Hanglagen der Zonen W1D, W2, W3 und WG3 und WG4 ist zusätzlich ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss erlaubt. ² In den Zonen , wo Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ist ein betrieblich genutztes Untergeschoss auch in ebenem Gelände zulässig. Das Untergeschoss darf jedoch nicht mehr als 1.50 m in Erscheinung treten. ³ Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt.	Untergeschosse	
Art. 33	¹ In Gebieten mit hohem mittlerem Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain liegt, oder Abflussverhältnisse vorliegen, die eine Höherlegung des Untergeschosses verlangen, gelten folgende Bestimmungen: a) Die Gebäudehöhe erhöht sich um 1.0 m und die Grund-Baumassenziffer um 0.2 m ³ /m ² . b) Werden die höhere Gebäudehöhe und / oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten. ² Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.	Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel	Art. 33 ¹ In Gebieten mit hohem mittlerem Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain liegt, oder Abflussverhältnisse vorliegen, die eine Höherlegung des Untergeschosses verlangen, gelten folgende Bestimmungen: a) Die Fassadenhöhe erhöht sich um 1.0 m und die Grund-Baumassenziffer um 0.2 m ³ /m ² . b) Werden die höhere Fassadenhöhe und / oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten. ² Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.	Gebäude in Gebieten mit hohem Grundwasserspiegel	
Art. 33^{bis}	In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem	Verglaste Balkone, Veranden und	Art. 33^{bis} In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen verglaste Balkone, Wintergärten, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem	Verglaste Balkone, Veranden und	§ 13 Abs. 2 ABV: Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)				
	Energiesparen dienen, nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, sofern ihre maximale Fläche höchstens 15% der Gesamtnutzfläche (gemäss Art. 35 Bauordnung) der zugehörigen Nutzfläche beträgt.	andere Vorbauten	Energiesparen dienen, nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, sofern ihre maximale Fläche höchstens 15% der anrechenbaren Geschossfläche (gemäss Art. 35 Bauordnung) der zugehörigen Nutzfläche beträgt.	andere Vorbauten	Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.	
Art. 34	<p>¹ Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.</p> <p>² Garagen und Fahrzeugunterstände, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden mit Ausnahme des Gebiets W1L südlich der Greifenseestrasse der Baumassenziffer besonderer Gebäude angerechnet.</p> <p>³ Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² oder, sofern dieses Mass überschritten wird, nicht grösser als 5% der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.</p> <p>⁴ Übersteigen besondere Gebäude eine Gebäudehöhe von 3.0 m, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.</p>	Besondere Gebäude	Art. 34	<p>¹ Kleinbauten haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie an die Grenze gestellt werden.</p> <p>² Garagen und Fahrzeugunterstände, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden mit Ausnahme des Gebiets W1L südlich der Greifenseestrasse der Baumassenziffer der Kleinbauten angerechnet.</p> <p>³ Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen Kleinbauten auf einem Drittel der Anstosslänge bis 1.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn die von ihnen überbaute Fläche nicht grösser als 40 m² oder, sofern dieses Mass überschritten wird, nicht grösser als 5% der Grundstücksfläche ist. Für die Mess- und Berechnungsweise gelten sinngemäss die kantonalen Bestimmungen über die Überbauungsziffer.</p> <p>⁴ Übersteigen Kleinbauten die Fassadenhöhe von 3.0 m, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.</p>	Kleinbauten	
			Art. 35	Tonnendächer sind in sämtlichen Zonen nicht zulässig.	Dachgestaltung	
Art. 35	Die Gesamtnutzfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inklusive deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte.	Gesamtnutzfläche	Art. 35	Die Gesamtnutzfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inklusive deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte.	Gesamtnutzfläche	In § 255 PBG und § 10 lit. c ABV geregelt.
Art. 36	Es gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.	Fahrzeugabstellplätze	Art. 36	Es gilt die Parkplatzverordnung der Gemeinde Schwerzenbach.	Fahrzeugabstellplätze	
Art. 37		Spiel- und Erholungsflächen	Art. 37	<p>¹ Ein Teil der Grünfläche gemäss Art. 15 und 19^{bis} ist der Art der Überbauung entsprechend als Spiel- und Erholungsfläche anzulegen.</p> <p>² In Zonen ohne Grünflächenziffer sind bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss wenigstens 20%, der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche inkl. Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen betragen.</p>	Spiel- und Erholungsflächen	
	¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und / oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse muss wenigstens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.					

Linke Spalte (gültige Fassung)		Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)			
	<p>² In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.</p> <p>³ Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.</p>				
Art. 38	<p>¹ In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume (Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräume) erstellt werden.</p> <p>² Für Vorräte, Hausrat und dergleichen müssen pro Wohnung Abstellräumlichkeiten im Umfang von mindestens 8 m² erstellt werden.</p>	Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume	<p>Art. 38</p> <p>¹ In Wohnhäusern müssen ausreichend Nebenräume (Keller, Estrich, Trocken-, Bastel- und Gemeinschaftsräume, Abstellflächen für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte) erstellt werden.</p> <p>² Für Vorräte, Hausrat und dergleichen müssen pro Wohnung Abstellräumlichkeiten im Umfang von mindestens 8 m² erstellt werden.</p>	Abstell- und Nebenräume, Bastel- und Gemeinschaftsräume	
Art. 39	Alternativenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	Art. 39 Alternativenergieanlagen beeinflussen die Fassaden- und Gesamthöhe sowie die Abstände nicht.	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	
Art. 40	<p>¹ In den Bauzonen KA, KB, Q1 und W1L südlich Greifenseestrasse sind Dachausseantennen untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist oder kein anderer Standort gefunden werden kann.</p> <p>² Grundeigentümer haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zu gewähren.</p>	Dachausseantennen Durchleitungsrechte	<p>Art. 40</p> <p>¹ In den Bauzonen KA, KB, Q1 und W1L südlich Greifenseestrasse sind Dachausseantennen untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist oder kein anderer Standort gefunden werden kann.</p> <p>² Grundeigentümer haben regionalen Kabelfernsehbetrieben das Durchleitungsrecht im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung zu gewähren.</p>	Dachausseantennen Durchleitungsrechte	
			Art. 41	<p>¹ Ein dem Standard und der Art der Überbauung entsprechender Teil der Umgebungsgestaltung ist als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen, die zu den Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.</p> <p>³ Bestehende, wertvolle Grünelemente (u.a. Bäume, Hecken) sind unter dem Vorbehalt anderweitiger öffentlicher oder überwiegender privater Interessen zu erhalten.</p> <p>⁴ In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.</p> <p>⁵ Im Bewilligungsverfahren sind die ökologischen Ausgleichsmassnahmen in einem Umgebungsplan auszuweisen.</p>	Ökologie und Biodiversität
			Art. 42	<p>¹ Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaft an einen Energieverbund, welcher mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich</p>	Energieversorgung

Alte Formulierung:

Mit dem Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und

gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und die Mehrkosten gegenüber Wärme aus konventionellen Anlagen wirtschaftlich vertretbar sind.

² Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen oder die den Energiewerten eines erhöhten Standards gemäss Art. 45 und 45^{bis} erfüllen.

Art. 43

¹ Der Quartierschwerpunkt Versorgung bezweckt die in einem näheren Umkreis wohnende Bevölkerung mit Produkten oder Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs zu versorgen (z.B. Verkauf, Gastronomie, Dienstleistungen mit Kundenverkehr).

Quartierschwerpunkt
Versorgung

² Wird ein dem Zweck dienenden Erdgeschoss erstellt, kann die Fassadenhöhe um 3.0 m und die Baumassenziffer um 0.7 m³/m² erhöht werden.

³ Erdgeschossnutzungen gemäss Art. 43 Abs. 3 sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.

E. Gestaltungsplanpflicht**Art. 44**

¹ Neben der Gestaltungsplanpflicht Kernzone (Art. 13ter) ist für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ein Gestaltungsplan zu erstellen. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Mindestarealfläche hat 4'000 m² zu betragen. Bei einem planerisch und städtebaulich zweckmässigen Gestaltungsplanperimeter kann von der Mindestarealfläche abgewichen werden.

Gestaltungsplanpflicht

² Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung ~~einschliesslich der vorstehend festgelegten Sonderbauvorschriften~~ nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.

Exekutiver
Gestaltungsplan

³ Im Rahmen eines Gestaltungsplans hat das Parkfeldangebot dem Minimalwert gem. Art. 4 PPV zu entsprechen oder diesen zu unterschreiten. Dieses ist in einem Mobilitätskonzept (inkl. mobilitätslenkenden Massnahmen) zu begründen und im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. Die erforderlichen Inhalte sind in der im Anhang A.3 der Parkplatzverordnung definiert.

Mobilitätskonzept

Art. 45

¹ Sämtliche Gestaltungspläne bezwecken:

Zweck
allgemein

a.) die Sicherstellung einer differenzierten Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung der Gebiete.

Linke Spalte (gültige Fassung)

geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt ist und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, **pendent**)

- b.) die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abzustimmen und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten.
- c.) angemessene, etappenweise Anordnung und Sicherung der Gewerbe- und Wohnanteile.
- d.) eine sozialverträgliche Entwicklung des Quartiers und eine angemessene Etappierung.
- e.) eine Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung, die für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und freiräumlichen Umgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- f.) die Schaffung und Sicherung der kommunalen Freiräume.
- g.) die Umsetzung geeigneter Massnahmen zur Hitzeminderung und Biodiversität im Siedlungsraum.
- h.) Neubauten haben mindestens die Energiewerte des jeweils gültigen Minergie-P-Eco Standards, des SIA-Energiepfades oder vergleichbaren Standards zu entsprechen. Die Anforderungen der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften sind um 20 % zu übertreffen.

² Die Gestaltungspläne im Gebiet Bahnhof Nord bezwecken zusätzlich: Gebiet Bahnhof Nord

- a.) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der massgeblichen Platz- und Strassenräume.
- b.) die Raumsicherung für die Orientierungsachse Riedstrasse.
- c.) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege sowie Freiräume entlang des Chimlibachs.

³ Die Gestaltungspläne im Gebiet Ifang bezwecken zusätzlich: Gebiet Ifang

- a.) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der massgeblichen Platz- und Strassenräume.
- b.) die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet, abgestimmt mit der Gemeinde Volketswil.
- c.) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege sowie Freiräume entlang des Chimlibachs.
- d.) die räumliche Anbindung an den Bahnhof(-platz).
- e.) die Raumsicherung für ein ÖV-Trasse in Richtung Volketswil Industrie.

⁴ Die Gestaltungspläne im Gebiet Bahnstrasse bezwecken zusätzlich: Gebiet Bahnstrasse

- a.) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der massgeblichen Platz- und Strassenräume.
- b.) die Abstimmung des Übergangs vom Zentrumgebiet zum Arbeitsplatzgebiet Eich.

c.) die Raumsicherung für die Unterführung Bahnhof West und die Aufwertung der Bahnstrasse.

⁵ Die Gestaltungspläne im Gebiet Bahnhof Süd bezwecken zusätzlich:

Gebiet
Bahnhof Süd

- a.) die Sicherstellung von publikumsorientierten oder gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der massgeblichen Platz- und Strassenräume.
- b.) die Raumsicherung für einen grosszügigen Zugang zur Unterführung Bahnhof Mitte.
- c.) die Sicherung eines siedlungs- und zentrumsorientierten Freiraums.
- d.) eine bedarfsgerechte Raumsicherung für den zukünftigen Schulraumbedarf.

⁶ Die Gestaltungspläne im Gebiet Zimikerriet bezwecken zusätzlich:

Gebiet
Zimikerriet

- a.) die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet Zimikerriet sowie den Sportplatz.
- b.) die Sicherstellung eines angemessenen Anteils an Nicht-Wohnnutzungen.
- c.) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege sowie Freiräume entlang des Chimlibachs und die allfällige Verlegung des Guntenbachs, abgestimmt mit der Gemeinde Volketswil.
- d.) die Etablierung und Anordnung eines Quartierschwerpunkts.
- e.) Abstimmung auf die Entwicklungsabsichten des Fussballplatzes.

⁷ Die Gestaltungspläne im Gebiet Langä Blätz bezwecken zusätzlich:

Gebiet Langä
Blätz

- a.) die Sicherstellung eines angemessenen Übergangs zur kleinmassstäblichen Bebauung der benachbarten Zone.
- b.) die Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung für das gesamte Gebiet Langä Blätz.
- c.) die Raumsicherung für die kommunalen Fuss- und Velowege sowie Freiräume entlang des Chimlibachs.

F. Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 46

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

Mehrwertausgl
eich

Die Teilrevision betreffen Mehrwertausgleich wird am 18. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und anschliessend durch die Baudirektion genehmigt und in Kraft gesetzt. Art. 46 und 47 sind somit nicht

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, pendent)			Bestandteil dieser Revisionsvorlage.
E. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang			X. Sonderbauvorschriften für die Industriezone Ifang			
Art. 41	Grundstücke in der Industriezone Ifang können alternativ zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.	Geltungsbereich	Art. 41	Grundstücke in der Industriezone Ifang können alternativ zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden.	Geltungsbereich	Aufhebung Bestimmungen zur SBV. Ersatz durch Art. 19 ^{bis} Abs. 3
Art. 42	Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung	3,6 m ³ /m ²	Art. 42	Baumassenziffer für Gebäude und Gebäudeteile mit Wohnnutzung	Grundmasse	
	Baumassenziffer für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile	8 m ³ /m ²		Baumassenziffer für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile		
	Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten	gemäss Art. 33a		Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten		
	Grösste Höhe	gemäss Art. 20		Vollgeschosszahl	gemäss Art. 20	
	Freiflächenziffer	20%		Dach-/Attikageschoss	gemäss Art. 20	
Art. 43	Von Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4 einzuhalten.	Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 43	Von Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG4 einzuhalten.	Grenz- und Gebäudeabstände	
Art. 44	Es sind Wohnungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise	Art. 44	Es sind Wohnungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Nutzweise	
Art. 45	¹ Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische	Gestaltungsplanpflicht	Art. 45	¹ Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische	Gestaltungsplanpflicht	
				² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² .		
				³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwert.		
			Art. 47	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.		

Linke Spalte (gültige Fassung)

und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m² umfasst.

² Mit dem Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt ist und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

³ Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.

F. Schlussbestimmungen

Art. 46 Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:

- Die Bau- und Zonenordnung vom 24. Januar 1986.

Art. 47 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: Benno Hüppi

Der Schreiber: Karl Rütsche

Aufhebung
geltenden
Rechts

Inkrafttreten

Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen: in blau, **pendent**)

~~und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m² umfasst.~~

~~² Mit dem Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Wohnnutzung zweckmässig auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen abgestimmt ist und die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Bauten und Anlagen sowie die Umgebungsgestaltung sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.~~

~~³ Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Sonderbauvorschriften nicht überschreiten, bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.~~

G. Schlussbestimmungen

Art. 48 Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:

- Die Bau- und Zonenordnung vom 24. Januar 1986.

Art. 49 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung **durch die Baudirektion** in Kraft.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der **Gemeindepräsident**: **Thomas Weber**

Der **Verwaltungsleiter**: **Ian Tüscher**

Aufhebung
geltenden
Rechts

Inkrafttreten