



Bau- und Zonenordnung

Gemeinde Uetikon am See

A	Zonenordnung	4
Art. 1	Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	4
Art. 2	Zonenplan/Ergänzungspläne/Kernzonenpläne	5
Art. 3	Gestaltungspläne/Arealüberbauungen/Inventare	5
B	Kernzonen	5
Art. 4	Zweck und Grundsätze	5
Art. 5	Lage und Ausnützung	6
Art. 6	Abbruch	7
Art. 7	Renovation	7
Art. 8	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	7
Art. 9	Nutzweise	7
Art. 10	Solaranlagen	7
Art. 11	Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1	7
Art. 12	Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2	8
C	Quartiererhaltungszonen	10
Art. 13	Quartiererhaltungszone Forbüel	10
D	Wohnzonen	11
Art. 14	Grundmasse	11
Art. 15	Geländeänderungen	11
Art. 16	Grenzabstände	12
Art. 17	Nutzweise	12
E	Industriezone und Gewerbezone	12
Art. 18	Grundmasse	12
Art. 19	Grenzabstände	13
Art. 20	Nutzweise	13
F	Zone für öffentliche Bauten	13
Art. 21	Grundmasse	13
Art. 22	Grenzabstände	13
Art. 22a	Nutzweise	13

G	Erholungszone	13
Art. 23	Grundmasse	13
Art. 24	Grenzabstände	13
Art. 25	Familiengartenhäuser	14
H	Weitere Festlegungen	14
Art. 26	Arealüberbauungen	14
Art. 27	Terrassenüberbauungen	14
Art. 28	Baumschutz und Begrünung	15
Art. 29	Aussichtsschutz	15
Art. 30	Gestaltungsplanpflicht	15
I	Allgemeine Bauvorschriften	16
Art. 31	Nutzungsübertragungen	16
Art. 32	Gebäudelänge	16
Art. 33	Abstand von unterirdischen Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen	16
Art. 34	Abstandsvorschrift für besondere Gebäude	17
Art. 35	Bauweise	17
Art. 36	Pflichtparkplätze	17
Art. 37	Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder	18
Art. 38	Spielflächen	18
Art. 39	Abfallbeseitigung	18
Art. 40	Umgebungsgestaltung	18
Art. 41	Energieträger	18
J	Sonderbauvorschriften	19
Art. 42	Zentrum Riedsteg	19
K	Schlussbestimmungen	19
Art. 43	Ersatz bisherigen Rechts	19
Art. 44	Übergangsbestimmung für Gestaltungspläne	19
Art. 45	Inkrafttreten	20

Die Gemeinde Uetikon am See erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

A Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

² Bauzonen	ES	
<u>Kernzonen</u>		
• Kernzone 1	K1	III
• Kernzone 2	K2	III
<u>Quartiererhaltungszonen</u>		
• Quartiererhaltungszone Forbüel	Q	II
<u>Wohnzonen</u>		
• Wohnzone	W/1.1	II
• Wohnzone	W/1.3	II
• Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/1.3	III
• Wohnzone	W/1.7	II
• Wohnzone	W/2.3	II
• Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/2.3	III
• Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/2.7	III
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.3	III
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.7	III
<u>Industrie- und Gewerbebezonen</u>		
• Industriezone	I	IV
• Gewerbezone	G	III
<u>Zone für öffentliche Bauten</u>	OeB	*
³ Freihaltezonen und Erholungszonen	F/E	*
⁴ Reservezone	R	

* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Art. 2 Zonenplan/Ergänzungspläne/Kernzonenpläne

- ¹ Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan (1:2500) massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen ist in der amtlichen Vermessung definiert.
- ² Die Waldabstandslinien, die Gewässerabstandslinien und die Aussichtsschutzbereiche sind in den Ergänzungsplänen Nrn. 1–8 (1:500) dargestellt. Der genaue Verlauf der Gewässer- und Waldabstandslinien sowie der Aussichtsschutzbereiche ist in der amtlichen Vermessung definiert.
- ³ Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten folgende Kernzonenpläne (1:500):
 - Grossdorf
 - Grüt
 - Kleindorf
 - Langenbaum/Kirche
 - Müli
 - Tuntelen
 - Untere Tuntelen
- ⁴ Die Ergänzungspläne und die Kernzonenpläne gehen dem Zonenplan vor.

Art. 3 Gestaltungspläne/Arealüberbauungen/Inventare

- ¹ Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen sind beim Zonenplan dargestellt.
- ² Aktuelle Listen der Gestaltungspläne, Arealüberbauungen und Inventare sind beim Bauamt erhältlich.

B Kernzonen

Art. 4 Zweck und Grundsätze

- ¹ Die Kernzone K1 umfasst die besonders prägenden und weitgehend erhaltenswerten Teile der Ortskerne. Die heutige Erscheinung und Identität ist beizubehalten.
- ² Die Kernzone K2 umfasst die übrigen Teile der Kernbebauung. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen.

- ³ Bei allen baulichen Veränderungen in den Kernzonen sind Bezüge zu den ortsbildprägenden Gestaltungselementen beizubehalten oder herzustellen, insbesondere hinsichtlich Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung.
- ⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 5 Lage und Ausnützung

- ¹ Mantellinien
Die Mantellinien begrenzen den möglichen überbaubaren Teil eines Grundstücks. Dabei können Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen die Mantellinien überragen. Besondere Gebäude laut § 273 PBG dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden.
- ² Zwingende Mantellinien
Zwingende Mantellinien bedeuten, dass die Fassaden bei Um-, Ersatz- oder Neubauten die im Kernzonenplan festgelegte Lage einhalten müssen.
- ³ Umbauten und Ersatzbauten
Der Umbau oder Ersatz von bestehenden Gebäuden ist zulässig. Dabei ist die bestehende Baumasse zu übernehmen. Wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen, kann die bestehende Baumasse zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit verlagert werden.
- ⁴ Mass der Nutzung für neue Hauptgebäude
Neue Hauptgebäude dürfen den im Kernzonenplan festgelegten maximalen oberirdisch umgebauten Raum mit seinen Aussenmassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- ⁵ Abstände
Die Abstände für Hauptgebäude ergeben sich aus den bezeichneten Mantellinien.
- ⁶ Gebäudebreite
Soweit nicht der bestehende Grundriss massgebend ist, beträgt die Gebäudebreite max. 14.0 m. Im Erdgeschoss sind max. 20.0 m zulässig.

Art. 6 Abbruch

- ¹ Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.
- ² Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird nur erteilt, wenn ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn der Abbruch das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 7 Renovation

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen. Bei inventarisierten Objekten sind Abweichungen von Art. 11 durch eine denkmalpflegerisch versierte Fachperson zu beurteilen.

Art. 8 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 9 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 10 Solaranlagen

In den Kernzonen sind Solaranlagen in Lage und Form besonders gut auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.

Art. 11 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1

- ¹ Dächer
Die Dachneigungen sind den bestehenden Dachneigungen anzupassen. In der Regel sind Schrägdächer mit Neigungen zwischen 30° und 50° alter Teilung vorzusehen. Aufschieblinge können verlangt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch begehbare Flachdächer in Form von Zinnen zulässig. Schrägdächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Die Dachabschlüsse sind schlank auszubilden. Die Hauptfirstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung bezeichnet ist, kann sie frei gewählt werden.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig, soweit sie in einer guten Proportion zum Gebäude und zur Dachfläche stehen und sich in der Materialwahl in die Dachlandschaft einpassen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

³ Dachflächenfenster

Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.25 m² zugelassen.

⁴ Fassaden

Grelle und ausgefallene Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Grösse, Form und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. In verputzten Fassaden sind in der Regel hochformatige Holzfenster mit Holzsprossen, Holzjalousieläden und Steineinfassungen vorzusehen.

⁵ Terrainveränderungen

Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.

⁶ Mauern und Einzäunungen

Stützkonstruktionen sind als verputzte Mauern oder Trockensteinmauern auszuführen. In der Regel sind Einzäunungen in Form von vertikalen Eisenstäben, Holzlatten oder Drahtgeflecht sowie mit einem Mauersockel auszubilden.

⁷ Vorgärten und Vorplätze

Bestehende Vorgärten sind zu erhalten. Für Bäume und Hecken sind einheimische Arten anzustreben. In der Regel sind Vorplätze mit Naturstein- oder Betonpflasterung, mit Kies oder anderen ortsbildverträglichen Belägen zu versehen. Verbundsteine mit Verzahnungen sind nicht zulässig.

Art. 12 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2

¹ Dächer

In der Regel sind Schrägdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 50° vorzusehen, wobei eine allfällige Hauptfirstrichtung gemäss Kernzonenplan zu berücksichtigen ist.

Aufschieblinge können verlangt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile und besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

² Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen in Grösse, Proportion und Anordnung gut auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sein.

³ Dachflächenfenster

Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² zugelassen.

⁴ Fassaden

Bei Ersatzbauten traditioneller Gebäude mit Wohn- und Ökonomieteil ist das Prinzip des Material- und Farbkontrastes zwischen verputzten und holzverschalten Fassaden beizubehalten. Bei der Umnutzung ehemaliger Ökonomiebauten ist die Belichtung unter Beibehaltung des geschlossenen Charakters holzverschalter Fassadenflächen sicherzustellen.

⁵ Terrainveränderungen

Veränderungen des bestehenden Terrains sind auf max. 1.0 m zu beschränken.

⁶ Umgebungsgestaltung

Stützkonstruktionen sind als verputzte Mauern, Trockensteinmauern, in Sichtbeton oder mit Steinkörben auszuführen. Grossvolumige Steinblöcke sind nicht zulässig. Bestehende Vorgärten sind zu schonen. Verbundsteine mit Verzahnungen sind auf Vorplätzen entlang öffentlicher Strassen und Wege nicht zulässig.

⁷ Abweichungen

In der Kernzone K2 können bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine positive Beurteilung durch ein qualifiziertes Fachgutachten voraus.

C Quartiererhaltungszonen

Art. 13 Quartiererhaltungszone Forbüel

- ¹ Die Quartiererhaltungszone Forbüel bezweckt den gegenseitigen Schutz vor stark differenzierten Stilarten sowie den Schutz der ortsbaulich sensiblen Hanglage.
- ² Die am 1. Juli 2012 bestehenden Gebäudehöhen und Höhenlagen der Firste dürfen um maximal 0.5 m angehoben werden.
- ³ Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 25° erlaubt. Die Hauptgiebel sind gegen den See auszurichten. Quergiebel sind mindestens 1.0 m tiefer als die Hauptgiebel zu halten. Der Dachvorsprung hat allseits mindestens 0.5 m zu betragen. Es sind nur dunkle Ziegel gestattet.
- ⁴ Grelle und aufdringliche Farben und Materialien sind nicht zulässig.
- ⁵ Böschungen dürfen eine Neigung im Verhältnis 2:3 (33°) nicht übersteigen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m gestattet. Für Bäume und Hecken sind einheimische Arten anzustreben.
- ⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der W/1.1.

D Wohnzonen**Art. 14 Grundmasse**

- ¹ Sofern nicht die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 42 Abs. 1 beansprucht werden, gelten in den Wohnzonen folgende Grundmasse:

Zone	W/1.1	W/1.3	W/1.7	W/2.3	W/2.7	WG/2.3	WG/2.7
Baumassenziffer Hauptgebäude (max.) m ³ /m ²							
Regelfall	1.1	1.3	1.7	2.3	2.7	2.3	2.7
gemäss Art. 14 Abs. 2	---	---	1.9	2.5	2.9	2.5	2.9
Baumassenziffer besondere Gebäude (max.) m ³ /m ²							
Regelfall	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
gemäss Art. 14 Abs. 2	---	---	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
Gebäudehöhe (max.) m	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Firsthöhe (max.) m	5.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
Kleiner Grundabstand (min.) m	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Grosser Grundabstand (min.) m	10.0	8.0	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0
Gebäuelänge (max.) m	30.0	30.0	30.0	40.0	50.0	40.0	50.0

- ² In den Wohnzonen W/1.7, W/2.3, W/2.7, WG/2.3 und WG/2.7 kann die Baumassenziffer für besondere Gebäude bis zum Höchstmass von 0.2 m auf die Baumassenziffer für Hauptgebäude umgelagert werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne Besucherparkplätze – unterirdisch oder im Hauptgebäude erstellt werden.
- ³ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschossen ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

Art. 15 Geländeänderungen

- ¹ In allen Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen, wobei Abgrabungen bis 0.3 m Höhe nicht anzurechnen sind.
- ² In den Wohnzonen W/1.1 und W/1.3 dürfen Abgrabungen nur so weit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m sichtbar wird.
- ³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauszugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Art. 16 Grenzabstände

- ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- ² Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt (besondere Gebäude), gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.
- ³ Bei Fassaden von mehr als 14.0 m Länge ist der kleine Grundabstand um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge bis auf den grossen Grundabstand als Höchstwert zu erhöhen (Mehrlängenzuschlag). Beim grossen Grundabstand ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.
- ⁴ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Art. 17 Nutzweise

- ¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- ² In allen Wohnzonen, die im Zonenplan mit einer schwarzen vertikalen Schraffur überlagert sind, sowie in den Zonen WG/2.3 und WG/2.7 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

E Industriezone und Gewerbezone

Art. 18 Grundmasse

In der Industriezone und der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Zone	Industriezone I	Gewerbezone G
Baumassenziffer (max.)	6.0 m ² /m ²	4.5 m ² /m ²
Freiflächenziffer (min.)	10 %	10 %
Gebäudehöhe (max.) m	13.5	13.5
Firsthöhe (max.) m	7.0	3.0
Grundabstand (min.) m	3.5	3.5

Art. 19 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

Art. 20 Nutzweise

- ¹ Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone I sind auch stark störende Betriebe zulässig.
- ³ Grossläden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1'000 m², Einkaufszentren sowie Grosszentren sind nicht zulässig.

F Zone für öffentliche Bauten

Art. 21 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 22 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

Art. 22a Nutzweise

Im Gebiet Rossweid sind nur Bauten und Anlagen für das Provisorium der Mittelschule zulässig. Diese Bauten dürfen nur für das Provisorium der Mittelschule benutzt werden.

G Erholungszone

Art. 23 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 24 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

Art. 25 Familiengartenhäuser

Familiengartenhäuser sind in den Erholungszonen Kappelweid und Dollikon zulässig. Die einzuhaltenden Grundmasse richten sich nach dem entsprechenden, von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement.

H Weitere Festlegungen

Art. 26 Arealüberbauungen

- ¹ Neue Arealüberbauungen sind nicht zulässig.
- ² Für bestehende Arealüberbauungen gemäss der Auflistung im Anhang gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
- ³ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird.
- ⁴ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise. Bei Abweichungen ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

Art. 27 Terrassenüberbauungen

- ¹ Für Terrassenüberbauungen gelten die Anforderungen im Sinne von § 71 PBG. Zusammen mit der Baueingabe sind ein Modell sowie ein Material-, Farb- und Bepflanzungskonzept einzureichen.
- ² Zulässig sind max. vier eingeschossige Stufen mit Wohnnutzungen. Ein darunterliegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt der Garage in Erscheinung treten.
- ³ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.
- ⁴ Die Gebäudehöhe von max. 7.5 m darf an keinem Punkt überschritten werden.
- ⁵ Vordächer dürfen die Profillinie in der Horizontale um max. 2.0 m überschreiten.
- ⁶ Im Übrigen gelten die Grundmasse der jeweiligen Zone.

Art. 28 Baumschutz und Begrünung

- ¹ Die Bachgehölze längs der im Ergänzungsplan mit Gewässerabstandslinien versehenen Gewässer sind zu erhalten.
- ² Die im Zonenplan und in den Kernzonenplänen bezeichneten Einzelbäume sind im Interesse des Dorfbildes zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen. Eine Fällung ist bewilligungspflichtig.
- ³ Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden, sind zu begrünen. Flachdächer über dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden dürfen nicht als begehbare Terrassen genutzt werden.

Art. 29 Aussichtsschutz

- ¹ Im Aussichtsschutzbereich Brandrain dürfen die Gebäude und Firsthöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 566 m ü.M. nicht überschreiten.
- ² Im Aussichtsschutzbereich Haslihalde dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen aller Art eine Höhe von 1.5 m ab Niveau des Chälenweges nicht überschreiten. Diese Einschränkung gilt bis zu einem Abstand von 10.0 m ab Chälenweg innerhalb des Waldabstandsbereichs.

Art. 30 Gestaltungsplanpflicht

- ¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
- ² Im Gebiet Langenbaum sind den Festlegungen des Gestaltungsplans mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:
 - Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte
 - Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Strassenraumbildung
 - Zeitgemässe Architektur mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG
 - Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See

- ³ Im Gebiet Birchweid sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:
- Wahrung der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner historischen Gebäudezeile durch Freihaltung der Wiese westlich des Rankwegs
 - Freihaltung des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse
 - Sorgfältige Einbindung der angrenzenden inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung
 - Erschliessung ab Bergstrasse (Kantonsstrasse)
 - Öffentlicher Fussweg zwischen Rankweg und Berg-/ Gseckstrasse
 - Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger
 - Einhaltung der Planungswerte
- ⁴ Die Gestaltungspläne müssen auf einem überzeugenden Projekt basieren, welches die Anforderungen einer besonders guten gestalterischen Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erfüllt.

I Allgemeine Bauvorschriften

Art. 31 Nutzungsübertragungen

Im Rahmen von Einzelüberbauungen sind Nutzungsübertragungen nur innerhalb der gleichen Zone und unter benachbarten Grundstücken zulässig. Dabei darf die Mehrnutzung 10% der zonengemässen Ausnützung nicht überschreiten.

Art. 32 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind bei der Berechnung der Gebäudelänge zu berücksichtigen.

Art. 33 Abstand von unterirdischen Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.5 m gegenüber diesen Anlagen einzuhalten.

Art. 34 Abstandsvorschrift für besondere Gebäude

- ¹ Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
- ² Besondere Gebäude haben zu Nachbargrundstücken wie auch gegenüber Gemeindestrassen, Plätzen und Wegen einen Abstand von mind. 3.5 m einzuhalten.

Art. 35 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Art. 36 Pflichtparkplätze

- ¹ Bei Wohnnutzungen sind folgende Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge (PP) zu erstellen:
 - a. in Mehrfamilienhäusern:
 - 1 PP pro Wohnung mit weniger als 4 Zimmern
 - 1.5 PP pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmern
 - b. in Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern:
 - 2 PP pro Wohnung
 - c. in Kernzonen:
 - 1 PP pro Wohnung unabhängig von Art und Grösse

Pro vier Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

- ² Bei anderen Bauten und Anlagen sowie bei besonderen Wohnformen (z.B. Alterswohnungen, Sozialwohnungen) bestimmt sich die Zahl der Pflichtparkplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.
- ³ Die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze kann bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs reduziert werden.

Art. 37 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind in der Nähe des Haupteingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Für die Anzahl Veloabstellplätze sind die entsprechenden Richtwerte der VSS-Norm SN 640 065 wegleitend.

Art. 38 Spielflächen

- ¹ Die Pflicht, Spielflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilien- und Reihenhausüberbauungen mit acht und mehr Wohnungen.
- ² Die Spielflächen müssen wenigstens 5% der massgeblichen Grundfläche betragen. Sie sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Anmerkung) im Grundbuch zu sichern.

Art. 39 Abfallbeseitigung

Bei Überbauungen mit vier oder mehr Wohnungen ist an geeigneter Stelle ein zentraler Standplatz für Kehricht- und Grüngutcontainer vorzusehen.

Art. 40 Umgebungsgestaltung

- ¹ Aufschüttungen
Das gewachsene Terrain darf um max. 1.5 m aufgeschüttet werden.
- ² Stützmauern
Stützmauern dürfen unter Vorbehalt von Art. 40 Abs. 1 max. 3.0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufungen zu gliedern und zu begrünen.

Art. 41 Energieträger

Bei der Wahl der Energieträger sollen nach Möglichkeit die Prioritäten für die festgelegten Versorgungsgebiete gemäss dem kommunalen Energieplan berücksichtigt werden.

J **Sonderbauvorschriften**

Art. 42 **Zentrum Riedsteg**

- ¹ Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 im Gebiet Riedsteg kann alternativ zu den Zonenvorschriften gemäss Art. 14 Abs. 1 nach den folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden.
- ² Die Baumassenziffer darf auf max. 3.0 m³/m² und die Gebäudehöhe auf max. 11.4 m erhöht werden, wenn folgende Anforderungen kumulativ erfüllt sind:
 - a. Im Erdgeschoss muss der Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen u. dgl. mindestens 70% der Geschossfläche betragen.
 - b. Die Umgebung muss aufenthaltsfreundlich gestaltet sein und zusammen mit dem öffentlichen Aussenraum einen Beitrag zur Zentrumsbelebung leisten. Im Bereich des Mülibachs ist ein hochwassersicherer Ausbau mit ökologischer Aufwertung anzustreben.
 - c. Bauten, Anlagen und Umschwung müssen die Anforderungen einer guten Gesamtwirkung erfüllen.
 - d. Neubauten müssen den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard erfüllen.
- ³ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

K **Schlussbestimmungen**

Art. 43 **Ersatz bisherigen Rechts**

Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bauordnung vom 6. September 1984 sowie deren Teilrevisionen.

Art. 44 **Übergangsbestimmung für Gestaltungspläne**

Bei Gestaltungsplänen, welche eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Fläche alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar.

Art. 45 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 3. Mai 2019 der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 1994. Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3642 vom 7. Dezember 1994.

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 25. September 2013. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 116/14 vom 25. September 2014.

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2016. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 0144/17 vom 22. März 2017.

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 1616/18 vom 18. Februar 2019.



Gemeinde Uetikon am See · Postfach · 8707 Uetikon am See
Telefon 044 922 72 72 · gemeinde@uetikonamsee.ch · www.uetikonamsee.ch