



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Bau- und Zonenordnung

Teilrevision 2007

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. November 2007

Von der Baudirektion genehmigt am 21. Juli 2008
mit Beschluss Nr. 86 / 2008

A. Zonenplan und Ergänzungspläne

Zoneneinteilung	<p>Art. 1</p> <p>¹ Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:</p>																																																															
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">a) Bauzonen</th> <th style="text-align: left;">Zone</th> <th style="text-align: left;">ES-Zuteilung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Kernzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> . Kernzone KA</td> <td>KA</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td> . Kernzone KB</td> <td>KB</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td> . Kernzone KC</td> <td>KC</td> <td>III/*</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> . Wohnzone eingeschossig</td> <td>W1</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td> . Wohnzone zweigeschossig</td> <td>W2L</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td></td> <td>W2D</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td> . Wohnzonen dreigeschossig</td> <td>W3L</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td></td> <td>W3D</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td> . Wohnzonen mit Gewerbeanteil</td> <td>WG3L</td> <td>III/*</td> </tr> <tr> <td></td> <td>WG3D</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Gewerbebezonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> . Gewerbezone 1</td> <td>G1</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td> . Gewerbezone 2</td> <td>G2</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td> <td>OeB</td> <td>**</td> </tr> <tr> <td colspan="3">b) Weitere Zonen</td> </tr> <tr> <td>- Freihaltezone</td> <td>F</td> <td>II/III</td> </tr> <tr> <td>- Erholungszone</td> <td>E</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Reservezone</td> <td>R</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung	- Kernzonen			. Kernzone KA	KA	III	. Kernzone KB	KB	III	. Kernzone KC	KC	III/*	- Wohnzonen			. Wohnzone eingeschossig	W1	II	. Wohnzone zweigeschossig	W2L	II		W2D	II	. Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II		W3D	II	. Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*		WG3D	III	- Gewerbebezonen			. Gewerbezone 1	G1	III	. Gewerbezone 2	G2	III	- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**	b) Weitere Zonen			- Freihaltezone	F	II/III	- Erholungszone	E	II	- Reservezone	R	-
a) Bauzonen	Zone	ES-Zuteilung																																																														
- Kernzonen																																																																
. Kernzone KA	KA	III																																																														
. Kernzone KB	KB	III																																																														
. Kernzone KC	KC	III/*																																																														
- Wohnzonen																																																																
. Wohnzone eingeschossig	W1	II																																																														
. Wohnzone zweigeschossig	W2L	II																																																														
	W2D	II																																																														
. Wohnzonen dreigeschossig	W3L	II																																																														
	W3D	II																																																														
. Wohnzonen mit Gewerbeanteil	WG3L	III/*																																																														
	WG3D	III																																																														
- Gewerbebezonen																																																																
. Gewerbezone 1	G1	III																																																														
. Gewerbezone 2	G2	III																																																														
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	**																																																														
b) Weitere Zonen																																																																
- Freihaltezone	F	II/III																																																														
- Erholungszone	E	II																																																														
- Reservezone	R	-																																																														

² Abweichungen gegenüber der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen und gebäudeweise Zuordnung in den Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich.

* Abweichungen von der Zuordnung einer ES sind im Zonenplan ersichtlich

** Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Massgebende
Grundlagen

Art. 2 ¹⁾

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan im Massstab 1 : 5000 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Grenzen und Anordnungen massgebend.

² Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:

- Kernzonenpläne Fällanden und Pfaffhausen im Massstab 1 : 1000
- Waldabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Waldabstandslinien
- Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1 : 500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Anordnungen für die Gewässerabstandslinien
- Erschliessungspläne im Massstab 1 : 2500 und 1 : 5000

³ Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.

⁴ Der rechtsverbindliche Zonenplan sowie die Ergänzungspläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf.

⁵ Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

B. Bauzonen

I. Kernzonen

1. Kernzone KA

rot bezeichnete
Gebäude

Art. 3

¹ Wo der Kernzonenplan Gebäude rot bezeichnet, sind für Um- und Ersatzbauten Stellung, Aussenmasse und Erscheinungsbild des angegebenen Baubestandes zu übernehmen.

¹⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

Abweichungen	² Geringfügige Abweichungen von der vorgeschriebenen Stellung sowie kubischen Gestaltung sind zulässig, wenn dadurch verbesserte ortsbauliche, hygienische oder der Verkehrssicherheit dienende Verhältnisse geschaffen werden.
nicht rot bezeichnete Gebäude	³ Nicht rot bezeichnete Gebäude können nach Abs. 1 umgebaut oder ersetzt oder nach den Vorschriften gemäss Art. 8 neu gebaut werden.
Ergänzungs- und Anbauten	⁴ Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche Ergänzungs- und Anbauten im Rahmen der Bestimmungen von Art. 9 bis Art. 12 zulässig, wenn dadurch keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes eintritt.

Art. 4

Baubereiche in der Kernzone KA	¹ Neubauten, ausgenommen abstandsfreie Gebäude und Ergänzungs- und Anbauten gemäss Art. 3 Abs. 4, sind nur gestattet, wo der Kernzonenplan Baubereiche ausscheidet. ² Es darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden. ³ Im Baubereich I kann gemäss Art. 8 gebaut werden. ⁴ Im Baubereich II sind nur Anbauten zulässig, die: <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
-----------------------------------	---

Art. 5

Besondere Gebäude	¹ Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche zulässig.
Vorbehalt	² Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Gewässerabstand.

Art. 6 ²⁾

Aussenantennen	In der Kernzone KA sind Aussenantennen verboten, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.
----------------	---

²⁾ Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen

2. Kernzonen KB und KC

Neubau, Umbau und Ersatzbau	<p>Art. 7</p> <p>In den Kernzonen KB und KC sind Neubauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Bestehende Bauten können gemäss Art. 3 Abs. 2 und 3, umgebaut oder ersetzt werden.</p>
-----------------------------	--

3. Grundmasse für Neubauten

Grundmasse	<p>Art. 8 ³⁾</p> <p>¹ Nutzungsziffer</p> <p>In der Kernzone KA ist keine Nutzungsziffer festgesetzt.</p> <p>In den Kernzonen KB und KC darf die zulässige Baumassenziffer von 2.5 bzw. 1.6 gesamthaft nicht überschritten werden.</p> <p>² Geschosszahl</p> <p>In der Kernzone KA sind 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig, soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.</p> <p>In den Kernzonen KB und KC sind 2 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig.</p> <p>³ Anrechenbare Untergeschosse</p> <p>Ein anrechenbares Untergeschoss ist im Rahmen von Art. 30 zulässig.</p> <p>⁴ Gebäudemasse</p> <p>Die Gebäudelänge beträgt in der Kernzone A höchstens 30 m und in den übrigen Kernzonen 40 m.</p> <p>Die zulässige Gebäudetiefe beträgt 14 m. Diese Beschränkungen finden keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören.</p> <p>Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt in der Kernzone KA 10.5 m, in den Kernzonen KB und KC 7.5 m.</p> <p>Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 7 m.</p>
------------	---

³⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

⁵ Abstände

Innerhalb der Baubereiche der Kernzone KA gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 4 m und ein grosser von mindestens 6 m. In den übrigen Kernzonen gilt ein kleiner Grundabstand von mindestens 5 m und ein grosser von 7 m.

4. Weitere gemeinsame Bestimmungen

Art. 9

Erscheinung der
Bauten

¹ Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie ihre Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und -neigung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.

² Riegelfassaden sind zu erhalten.

Art. 10 ⁴⁾

Dachgestaltung

¹ Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Schrägdächer mit ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Die Dächer sind in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden. In der Kernzone KA sind Tonziegel zu verwenden.

² In der Kernzone KA soll die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Fassade verlaufen.

³ In der Kernzone KA sind in der Dachfläche liegende Fenster nur vereinzelt und je in der Grösse von max. 0.3 m² Glasfläche zulässig. Im zweiten anrechenbaren Dachgeschoss dürfen sie lediglich der Belichtung von Nebenräumen dienen.

⁴ Dachaufbauten (Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben) sind nur zulässig, wenn sie im ersten anrechenbaren Dachgeschoss angeordnet sind und wenn die Belichtung nicht von den Giebelfassaden her möglich ist.

⁵ 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 in der Kernzone KA nicht grösser als 10% und in den Kernzonen KB und KC 15% je Dachflächenansicht sein.

⁴⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

-
- Abbrüche
- Art. 11
- 1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.
- 2 Der Abbruch ist vorbehältlich einer Unterschutzstellung gestattet, wenn das Ortsbild durch die Baulücke nicht beeinträchtigt wird, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.
- Umgebung
- Art. 12
- 1 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen.
- 2 Im Kernzonenplan bezeichnete wichtige Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern damit die zulässige Nutzung nicht übermässig erschwert wird.
- Nutzweise
- Art. 13 ⁵⁾
- 1 In den Kernzonen sind Wohnnutzungen und mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 In der Kernzone KC in Benglen sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Betriebe zulässig.

⁵⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

II. Wohnzonen

Grundmasse	Art. 14 ⁶⁾				
	W1	W2L ¹⁾	W2D ²⁾	W3L ¹⁾	W3D ²⁾
Baumassenziffer	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5
Vollgeschosszahl	1	2	2	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	.3)	.3)	.3)	-	-
Gesamtgebäuelänge max.	30 m	30 m	30 m	40 m	40 m
Gebäudehöhe	4.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	5.0 m	5.0 m	5.0 m	7.0 m	7.0 m
Gr. Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m
Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m

1) L = locker

2) D = dicht

3) Ein anrechenbares Untergeschoss ist gemäss Art. 30 zulässig

Art. 14a ⁶⁾

Nutzweise

¹ In den Wohnzonen sind nebst Wohnnutzungen auch nicht störende Betriebe zulässig.

² Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 50% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.

⁶⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

III. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 15 ⁷⁾

Grundmasse	WG3L ¹⁾	WG3D ²⁾
Baumassenziffer	2.1	2.5
Vollgeschosszahl	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	-	-
Gesamtgebäuelänge max.	40 m	40 m
Gebäudehöhe	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	7.0 m	7.0 m
Gr. Grundabstand min.	10 m	10 m
Kl. Grundabstand min.	5 m	5 m

1) L = locker

2) D = dicht

Art. 16 ⁷⁾

Nutzweise

In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind nebst Wohnnutzungen – ausser in der Zone WG3L im Ortsteil Benglen – auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3L im Ortsteil Benglen sind nur nicht störende Betriebe gestattet.

Art. 17 ⁷⁾

Arbeitsplatzanteil

¹ Der Anteil der Arbeitsplatznutzungen darf maximal 60% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen.

² Dauernd als Arbeitsplatz genutzte Räume müssen nur zu 75% an die Baumassenziffer angerechnet werden.

³ Mittels eines Gestaltungsplanes, der nur die Zustimmung des Gemeinderates benötigt, kann der Arbeitsplatzanteil bis auf 100% erhöht werden.

⁷⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

IV. Gewerbebezonen

Grundmasse	Art. 18	
	G1	G2
Baumassenziffer	6	8
Freiflächenziffer	10 %	10 %
Gebäudehöhe	12 m	16 m
grösste Höhe für Schräg- und Flachdächer	15 m	19 m
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG

Art. 19 ⁸⁾

Nutzweise

¹ Es sind mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² In allen Gewerbebezonen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen zulässig.

V. Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse	Art. 20	
	Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten.	

⁸⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

VI. Freihaltezone und Erholungszone

Art. 21

Erholungszonen

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszonen aus:

- Spielplatz Waldstrasse
- Familiengärten Unterried
- Familiengärten Bachächer (Restzone F)
- Familiengärten Eichwis (Restzone F)
- Buck Pfaffhausen
- Spielplatz Müseren
- Cholibuck
- Fussballplatz alt Glattwis
- Fussballplatz neu Glattwis
- Tennisplatz neu Glattwis
- Picknickplatz Eichgrindel
- Familiengärten und Waldhaus Eigental
- Allmend Fröschbach ⁹⁾
- Familiengärten Unterried

² Zur Erstellung von Gebäuden und Anlagen in Familiengartenarealen gelten folgende Masse:

- Gebäudehöhe: max. 2.4 m
- Höchste Höhe: max. 3.4 m
- Überbauungsziffer: max. 8 %, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m². Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

³ Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungszonen gelten mit Ausnahme von Familiengartenarealen folgende Masse:

- Höchste Höhe: max. 5 m
- Überbauungsziffer: max. 8 %

⁹⁾ Allmend Fröschbach einstweilen von der Genehmigung ausgenommen

C. Arealüberbauungen

Art. 22
Zulässigkeit Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig.

Art. 23
Arealfläche Die Mindestarealfläche beträgt:

W1	3'000 m ²
W2L	3'000 m ²
W2D	3'000 m ²
W3L	4'000 m ²
W3D	4'000 m ²
W3GL	4'000 m ²
W3GD	4'000 m ²

Art. 24 ¹⁰⁾

Abweichungen von den Zonenvorschriften

1 Die zonengemässe Nutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

2 Die zulässige Gebäudehöhe kann bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m² um 3 m erhöht werden. Bei kleineren Flächen gilt die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise.

3 Sofern ein anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 30 dieser Bau- und Zonenordnung erstellt wird, gilt die Gebäudehöhe gemäss Regelbauweise.

4 Im Ortsteil Fällanden darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden. Es sind 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig.

5 In den Ortsteilen Pfaffhausen und Benglen darf innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe ebenfalls ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden, es sind aber maximal 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse zulässig.

6 Die Gesamtgebäuelänge ist nicht beschränkt.

7 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen.

¹⁰⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

D. Ergänzende Bauvorschriften

Grosser und kleiner Grundabstand	<p>Art. 25</p> <p>¹ Auf einer Gebäudeseite ist ein grosser Grundabstand vorzusehen.</p> <p>² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>
Besondere Gebäude	<p>Art. 26</p> <p>¹ Besondere Gebäude werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet.</p> <p>² 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>³ Wenn sie eine Gebäudehöhe von 3.0 m übersteigen, kann der Nachbar begehren, dass sie je um die Höhe über 3.0 m von diesem Minimalabstand von 1.5 m zurückgesetzt werden.</p>
Herabsetzung des Grenzabstandes bei weggelassenem Vollgeschoss	<p>Art. 27</p> <p>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.</p>
Abweichungen von den Grundabständen	<p>Art. 28</p> <p>Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.</p>
Geschlossene Überbauung	<p>Art. 29</p> <p>¹ Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gesamtgebäuelänge erlaubt.</p> <p>² Besondere Gebäude im Sinne von Art. 26 werden nicht mitgerechnet.</p>

- Art. 30¹¹⁾
- Untergeschosse
- ¹ In den Kernzonen sowie wo die Bauordnung 1 oder höchstens 2 Vollgeschosse zulässt, ist in Hanglagen ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss gestattet. In solchen Fällen reduziert sich die Firsthöhe um 1,5 m.
- ² Weitere Untergeschosse sind an der Geschosshöhe anrechenbar, wenn sie das gewachsene Terrain an einer Stelle mehr als 1 m überschreiten.
- Art. 30a¹¹⁾
- Gelände-
veränderungen
- ¹ Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.
- ² Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.
- Art. 31
- Gebäude in Gebieten
mit hohem Grund-
wasserstand
- ¹ In Gebieten mit hohem mittleren Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem gewachsenen Terrain liegt, und darum das Untergeschoss höher gelegt werden muss, gelten folgende Bestimmungen:
Die Gebäudehöhe erhöht sich um 1.0 m und die zonengemässe Grundbaumassenziffer um 1/10.
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.

¹¹⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten	<p>Art. 32 ¹²⁾</p> <p>¹ In den Kernzonen KB und KC, den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeanteil müssen zu Wohneinheiten gehörende verglaste Balkone, Veranden, und andere Vorbauten ohne heizungstechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, nicht an die Baumasse angerechnet werden. Ihre Nutzfläche darf maximal 10% der Gesamtfläche der zugehörigen Wohneinheit, mindestens aber 10 m² betragen.</p> <p>² Für die Gesamtfläche anrechenbar sind alle Bodenflächen sowie Trennwandquerschnitte im Innern der Wohneinheit, ohne zur Wohneinheit gehörende Aussenmauer- und Brandmauerquerschnitte.</p> <p>³ Bei Arealüberbauungen (neue und bestehende) kommt Abs. 1 nur zur Anwendung, wenn die Bebauung mit den verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten ohne heiztechnische Installationen besonders gut gestaltet sind.</p>
Gesamtnutzfläche	<p>Art. 33</p> <p>Die Gesamtnutzfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inkl. deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte.</p>

¹²⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007

Art. 34

Fahrzeugabstellplätze ¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Werte massgebend:

a) Anzahl

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
1. Wohnen: Wohnungen und Einfamilienhäuser (1)	1 PP/Wohnung; Für Wohnungen > 80 m ² 1 PP/80 m ² GNF	1 PP/5Wohnungen
2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätz 1 PP/2 Zimmer
3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentli-che Verwaltung, Post, Bank publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied) nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	1 PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A 1PP/80 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m ² GNF 1 PP/100 m ² GNF 1PP/300 m ² GNF
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m ² GNF, jedoch min. 0.5 PP/A	0,33 PP/100 m ² GNF
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m ² GNF:	1PP/200 m ² GNF	--

- A = Arbeitsplatz
 - GNF = Gesamtnutzfläche (ohne Aussenwand- und Brandmauerquerschnitte), die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen Aufenthalt dient
 - PP = Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)
 - (1) = Garagevorplätze anrechenbar
- Bruchteile über 0,5 sind am Schluss aller Berechnungen aufzurunden

- b) Reduktionen ² Bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr kann die Baubehörde eine Reduktion der Pflichtparkplatzzahl gewähren, falls eine Nachrüstung im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG auf die Pflichtparkplatzzahl gesichert ist.
- ³ Besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten, Luft und Gewässern, kann von den Werten gemäss Art. 34 Abs.1 abgewichen werden.
- c) Besucher und Kunden ⁴ Die ermittelten Parkplätze für Bewohner einerseits und Besucher und Kunden andererseits sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.
- d) Besondere Nutzweisen ⁵ Für besondere Nutzweisen (Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten und Anlagen und anderen) legt der Gemeinderat die Anzahl Parkplätze und den Anteil von Besucherparkplätzen von Fall zu Fall gemäss den VSS-Normalien und den Grundsätzen dieser Verordnung in angemessener Weise fest. Die Doppelnutzung von Parkplätzen ist erwünscht, sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn sie dauernd sichergestellt werden kann.
- e) Garagevorplätze ⁶ Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.
- f) Sicherstellung ⁷ Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.
- g) Veloabstellplätze ⁸ Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung mindestens zwei gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. In begründeten Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

Art. 35

- Ersatzabgabe ¹ Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 34 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246 Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.

² Die Höhe dieser Anzahlung basiert auf dem Baukostenindex der Stadt Zürich, Stand 1. April 1986, und wird jeweilen auf Jahresanfang automatisch der Indexentwicklung angepasst.

³ Bei Realerfüllung wird die geleistete Anzahlung zinsfrei an den Grundeigentümer zurückerstattet. Berechtig ist der jeweilige Grundeigentümer zur Zeit der Realerfüllung.

Art. 36

Spiel- und Erholungsflächen Freizeit- und Pflanzgärten

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und/oder Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Grösse soll wenigstens zwanzig Prozent der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.

² Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind davon Freizeit- und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 5% der zu Wohnzwecken vorgesehenen Gesamtnutzfläche zu schaffen.

³ In den Kernzonen können die Flächen gemäss Abs. 1 und 2 den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

⁴ Spiel- und Erholungsflächen sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 37

Kompostierbare Abfälle sind nach Möglichkeit durch die Verursacher am Entstehungsort selbst zu kompostieren. Grundeigentümer können verpflichtet werden, Kompostierplätze in angemessener Grösse auszuscheiden. Der Immissionsschutz für die Nachbarn ist zu gewährleisten.

Art. 38

Baumschutzgebiet

¹ Im Baumschutzgebiet sind schutzwürdige einzelne Bäume zu erhalten. Die zusammenhängenden Baumgärten sind, soweit sie die Überbauung nicht wesentlich behindern, ebenfalls zu erhalten.

² Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

³ Die Baubehörde kann Ausnützungsübertragungen und Ausnahmen im Sinne von § 220 PBG gewähren, die dem Baumschutz dienen.

Nebenräume, Hobby- und Gemeinschaftsräume	<p>Art. 39 ¹³⁾</p> <p>1 In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume (Keller, Estrich, Abstellräume und dgl.) für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 10% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 8 m² pro Wohnung, erstellt werden.</p> <p>2 Wohnhäuser und Siedlungen ab 6 Wohneinheiten sind mit Hobby- und Gemeinschaftsräumen im Umfang von mindestens 2% der Gesamtnutzfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 25 m², auszustatten.</p>
---	---

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	<p>Art. 40</p> <p>1 Sonnenenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück haben sich in Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen gut einzuordnen.</p> <p>2 Alternativenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.</p>
---	---

Begrünung	<p>Art. 41</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen. Wo dies wirtschaftlich und betrieblich nicht zumutbar ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.</p>
-----------	--

E. Schlussbestimmungen

Aufhebung geltenden Rechts	<p>Art. 42</p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Bau- und Zonenordnung vom 23. Juni 1986
----------------------------	---

Inkrafttreten	<p>Art. 43 ¹³⁾</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.</p>
---------------	---

¹³⁾ Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007