



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Bau- und Zonenordnung

vom 5. Oktober 1994

Teilrevision 2007

Teilrevision 2015

Teilrevision 2022

Teilrevision 2023

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. November 2007

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. November 2015

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. November 2022

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

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

Von der Baudirektion genehmigt am 27. Mai 2016
mit Beschluss Nr. 0722 / 2016

Von der Baudirektion genehmigt am 2. Februar 2023
mit Beschluss Nr. 0067 / 2023

Von der Baudirektion genehmigt am ...
mit Beschluss Nr. ...

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" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; width: 60%;">a) Bauzonen</th> <th style="text-align: left; width: 20%;">Zone</th> <th style="text-align: left; width: 20%;">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>- Gewerbezones</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	- Gewerbezones			. 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																																																														
- Gewerbezones																																																																
. 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) 6)

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

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

B. Bauzonen

I. Kernzonen

1. Kernzone KA

Art. 3

rot bezeichnete
Gebäude

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

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.

Ergänzungsbauten

4 Bei nicht rot bezeichneten Gebäuden sind zusätzliche **Ergänzungsbauten** im Rahmen der Bestimmungen von Art. 9 bis Art. 12 zulässig, wenn dadurch keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes eintritt. ⁶⁾

Art. 4

Baubereiche in der Kernzone KA

1 Neubauten, ausgenommen **unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Ergänzungsbauten** 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 **Ergänzungsbauten** zulässig, die:

- unter der erweiterten Dachfläche des Hauptgebäudes liegen
- eine Grundfläche von 40 m² nicht überschreiten
- die Hauptgebäudegrundflächen damit um nicht mehr als 20 % vergrössern ⁶⁾

Art. ⁵⁾ ⁶⁾

Klein- und Anbauten

1 **Klein- und Anbauten** sind auch ausserhalb der bezeichneten Gebäudegrundrisse oder Baubereiche zulässig.

Vorbehalt

2 Vorbehalten bleiben **die Bestimmungen über die Gewässerräume.**

Art. 6 ⁶⁾

2. Kernzonen KB und KC

Art. 7

Neubau, Umbau und
Ersatzbau

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.

3. Grundmasse für Neubauten

Art. 8 1) 6)

Grundmasse

	KA	KB	KC
Baummassenziffer (m ³ /m ²) max.	keine	2.5	1.6
Vollgeschosse max. *	3*	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	2
Anrechenbare Untergeschosse max.**	1	1	1
Gebäudelänge max.	30 m	40 m	40 m
Gebäudebreite max.***	14 m	14 m	14 m
Fassadenhöhe max.	10.5 m	7.5 m	7.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe max.**	17.5 m	14.5 m	14.5 m
Grundabstand gross min.	6 m****	7 m	7 m
Grundabstand klein min.	4 m****	5 m	5 m

* Soweit der Kernzonenplan keine Abweichungen vorschreibt und die zulässige Fassadenhöhe nicht überschritten wird.

** im Rahmen von Art. 30 (Hanglagen)

*** diese Beschränkung findet keine Anwendung bei öffentlichen Bauten sowie bei Bauten, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören.

**** zu Grundstücksgrenzen innerhalb der Baubereiche

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 ¹⁾

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.

⁶ Dachaufbauten gemäss § 292 PBG dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. ⁶⁾

- 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 ¹⁾
- 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.

II. Wohnzonen

Art. 14 1) 6)

Grundmasse	W1	W2L*	W2D**	W3L*	W3D**
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	1.2	1.5	1.8	2.1	2.5
Vollgeschosszahl max.	1	2	2	3	3
Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	***	***	***	-	-
Gesamtgebäuelänge max.	30 m	30 m	30 m	40 m	40 m
Fassadenhöhe max. ****	4.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	9.5 m	12.5 m	12.5 m	17.5 m	17.5 m
Grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m

* L = locker

** D = dicht

*** Ein anrechenbares Untergeschoss ist gemäss Art. 30 zulässig

**** Bei transparenten oder offene Absturzsicherungen sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.

Art. 14a 1)

Nutzweise

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

2 Der Anteil der Arbeitsnutzungen darf maximal 50 % der massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen. 6)

III. Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Art. 15 1) 6)

Grundmasse	WG3L*	WG3D**
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	2.1	2.5
Vollgeschosszahl max.	3	3
Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse max.	1	1
Anrechenbare Untergeschosse	-	-
Gebäuelänge max.	40 m	40 m
Fassadenhöhe max. ***	10.5 m	10.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe max.	17.5 m	17.5 m
Grosser Grundabstand min.	10 m	10 m
Kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m

* L = locker

** D = dicht

*** Bei transparenten oder offene Absturzsicherungen sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.

Art. 16 1)

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 1) 2)

Gewerbeanteil

¹ Der Gewerbeanteil der darf maximal 60 % der massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung betragen. ⁶⁾

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 Gewerbeanteil bis auf 100 % erhöht werden. ⁶⁾

Gewerbeanteil

4 Im Gebiet Huebwis müssen bei Bauten mit einem Wohnanteil von mehr als 50 % der **massgeblichen Geschossfläche** gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten werden. ⁶⁾

Störfallvorsorge

Art. 17a ²⁾

In der Zone WG3D im Gebiet Huebwis ist bei Bauvorhaben im Konsultationsbereich gemäss dem kantonalen Chemie-Risikokataster im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Störfallvorsorge einzuholen.

IV. Gewerbebezonen

Grundmasse

Art. 18 ⁶⁾

	G1	G2
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	6	8
Grünflächenziffer min.	10 %	10 %
Fassadenhöhe max. *	12 m	16 m
Gesamthöhe	15 m	19 m
Grundabstand min.	gem. PBG	gem. PBG

* Bei transparenten oder offene Absturzsicherungen sind die Fassadenhöhen gemäss Art. 28a zulässig.

Nutzweise

Art. 19 ¹⁾

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

Art. 20

Grundmasse

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.

VI. Freihaltezone und Erholungszone

Art. 21

Erholungszonen

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Erholungszonen aus:

- Spielplatz Waldstrasse
- Familiengärten Unterried
- Familiengärten Bachächer ⁶⁾
- Familiengärten Eichwis ⁶⁾
- Familiengärten / Tennisplatz Buck ⁶⁾
- Spielplatz Müseren
- Cholibuck
- Fussballplatz alt Glattwis
- Fussballplatz neu Glattwis
- Tennisplatz neu Glattwis
- Picknickplatz Eichgrindel
- Familiengärten und Waldhaus Eigental
- Allmend Fröschbach ⁴⁾

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

- Fassadenhöhe max. 2.4 m
- Gesamthöhe 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. ⁶⁾

³ Für Gebäude und Anlagen zur Bewirtschaftung von Erholungs-zonen gelten mit Ausnahme von Familiengartenarealen folgende Masse:

- Gesamthöhe max. 5 m
- Überbauungsziffer max. 8 % ⁶⁾

C. Arealüberbauungen

Art. 22

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil zulässig.

Art. 23

Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt:

- W1 3'000 m²
- W2L 3'000 m²
- W2D 3'000 m²
- W3L 4'000 m²
- W3D 4'000 m²
- W3GL 4'000 m²
- W3GD 4'000 m²

Art. 24 1)

Abweichungen von den
Zonenvorschriften

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

2 Die zulässigen Fassadenhöhen können bei einer Mindestfläche einer Arealüberbauung von 6'000 m² um 3 m erhöht werden. Bei kleineren Flächen gelten die Fassadenhöhen gemäss Regelbauweise. ⁶⁾

3 Sofern ein anrechenbares Untergeschoss gemäss Art. 30 dieser Bau- und Zonenordnung erstellt wird, gelten die Fassadenhöhen gemäss Regelbauweise. ⁶⁾

4 Im Ortsteil Fällanden darf innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden. Es sind 2 anrechenbare Dachgeschosse oder 1 anrechenbares Attikageschoss zulässig. ⁶⁾

5 In den Ortsteilen Pfaffhausen und Benglen darf innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen ebenfalls ein Vollgeschoss mehr als gemäss Regelbauweise erstellt werden, es sind aber maximal 3 Vollgeschosse und 2 anrechenbare Dachgeschosse oder 1 anrechenbares Attikageschoss zulässig. ⁶⁾

6 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. ⁶⁾

7 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf die Nutzungsverschiebung die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Nutzung bei Regelbauweise übersteigen. ⁶⁾

D. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 25

Grosser und
kleiner Grundabstand

¹ Auf einer Gebäudeseite ist ein grosser Grundabstand vorzusehen.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

Art. 26

Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten werden nicht an die Baumassenziffer angerechnet. ⁶⁾

² Ohne Zustimmung des Nachbarn dürfen Klein- und Anbauten 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. ⁶⁾

³ Wenn Klein- und Anbauten eine Fassadenhöhe 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. ⁶⁾

Art. 27

Herabsetzung des
Grenzabstandes bei
weggelassenem
Vollgeschoss

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. ⁶⁾

Art. 28

Abweichungen von den
Grundabständen

Die Vorschrift über die Abstandserhöhung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.

Fassadenhöhen bei transparenten oder offenen Absturzsicherungen (§ 278 Abs. 2 PBG)

Art. 28a⁶⁾

Für Gebäude mit Flachdach gelten im Sinne von § 278 Abs. 2 PBG, soweit die transparenten oder offenen Absturzsicherungen um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, folgende maximalen Fassadenhöhen:

- Wohnzone eingeschossig, W1	5,5 m
- Wohnzone zweigeschossige, W2L	8,5 m
- Wohnzone zweigeschossige, W2D	8,5 m
- Wohnzone dreigeschossige, W3L	11,5 m
- Wohnzone dreigeschossige, W3D	11,5 m
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3L	11,5 m
- Wohnzone mit Gewerbeanteil, WG3D	11,5 m
- Gewerbezone 1, G1	13,0 m
- Gewerbezone 2, G2	17,0 m

Art. 29

Geschlossene Überbauung

¹ Die geschlossene Überbauung ist in allen Bauzonen innerhalb der zonengemässen Gebäudelänge erlaubt. ⁶⁾

² Klein- und Anbauten im Sinne von Art. 26 werden nicht mitgerechnet. ⁶⁾

Art. 30 ¹⁾

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 giebelseitige Fassadenhöhe um 1,5 m. ⁶⁾

² Weitere Untergeschosse sind an der Geschoszahl anrechenbar, wenn sie das massgebende Terrain an einer Stelle mehr als 1 m überschreiten. ⁶⁾

Art. 30a ¹⁾

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.

³ Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 1.2 m sind zu terrassieren. Bei mehreren, hintereinanderliegenden Stützmauern sind dazwischen Pflanzstreifen von mindestens 60 cm umzusetzen. ⁶⁾

Art. 30b ⁶⁾

Dachaufbauten in
Hanglagen

Soweit in Wohnzonen das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb der Fassaden wenigstens 3.0 m beträgt, darf, bei Gebäuden mit Flachdach, die Breite von Dachaufbauten bergseitig maximal 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Wird diese Abweichung gegenüber § 292 PBG ganz oder teilweise beansprucht, ist talseitig auf Dachaufbauten zu verzichten.

Art. 31

Gebäude in Gebieten
mit hohem Grundwasserstand

¹ In Gebieten mit hohem mittleren Grundwasserspiegel, welcher 2.20 m oder höher unter dem massgebenden Terrain liegt, und darum das Untergeschoss höher gelegt werden muss, gelten folgende Bestimmungen: ⁶⁾

Die Fassadenhöhen erhöhen sich um 1.0 m und die zonengemässe Grundbaumassenziffer um 1/10. Werden die höheren Fassadenhöhen und/oder die höhere Baumassenziffer beansprucht, so darf das Untergeschoss nicht mehr als 1.5 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung treten. ⁶⁾

² Der Nachweis der Erfordernis zur Höherlegung des Untergeschosses ist durch den Gesuchsteller spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs zu erbringen.

Art. 32 ^{1) 6)}

Art. 33

Massgebliche
Geschossfläche

Die massgebliche Geschossfläche bezeichnet die gesamte dem Wohnen und Arbeiten dienende Fläche in allen Geschossen, inkl. deren Erschliessungsflächen und den Innenmauern, jedoch ohne Brand- und Aussenmauerquerschnitte. ⁶⁾

Art. 34

Fahrzeugabstellplätze ¹ Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Werte massgebend:

a) Anzahl ⁶⁾

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 mGF	1 PP/5Wohnungen
2. Gastbetriebe: Restaurant, Cafe Konferenzräume, Säli Hotel	1 PP/40Sitzplätze 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplatz 1 PP/2 Zimmer
3. Dienstleistungen und Gewerbe: publikumsintensiv: Verkaufsgeschäfte (z. B. Lebensmittelladen), öffentliche Verwaltung, Post, Bank	1 PP/80 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	2PP/100 m ² mGF
publikumsorientiert: Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe (z. B. Goldschmied)	1PP/80 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientiert, reine Bürobetriebe, etc.	1PP/80 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	1PP/300 m ² mGF
4. Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1PP/150 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP/A	0.33 PP/100 m ² mGF
5. Lagergebäude und Lagerräume mit mehr als 200 m ² GNF:	1PP/200 m ² mGF	--

A = Arbeitsplatz

mGF = massgebliche Geschossfläche gemäss Art. 33 ⁶⁾

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 **oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept** kann die Baubehörde eine Reduktion der Pflichtparkplatzzahl gewähren, falls eine Nachrüstung im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG auf die Pflichtparkplatzzahl gesichert ist. ⁶⁾
- 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) Garagenvorplätze 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 20 % der zu Wohnzwecken genutzten massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 betragen. ⁶⁾

² Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind davon Freizeit- und Pflanzgärten im Umfang von mindestens 5 % der zu Wohnzwecken genutzten massgeblichen Geschossfläche gemäss Art. 33 zu schaffen. ⁶⁾

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 gleichwertig zu ersetzen. ⁶⁾

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

- Nebenräume, Hobby- und Gemeinschaftsräume
- Art. 39 1)
- 1 In Wohnhäusern müssen ausreichende Nebenräume (Keller, Estrich, Abstellräume und dgl.) für Vorräte, Hausrat und dergleichen im Umfang von mindestens 10% der **massgeblichen Geschossfläche** gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 8 m² pro Wohnung, erstellt werden. ⁶⁾
- 2 Wohnhäuser und Siedlungen ab 6 Wohneinheiten sind mit Hobby- und Gemeinschaftsräumen im Umfang von mindestens 2 % der **massgeblichen Geschossfläche** gemäss Art. 33 dieser Bau- und Zonenordnung, mindestens aber 25 m², auszustatten. ⁶⁾
- Anlagen zur Nutzung Sonnenenergien
- Art. 40 ⁶⁾
- 2 **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie** beeinflussen die **Fas-sadenhöhen** sowie die Abstände nicht. ⁶⁾
- Mobilfunkanlagen
- Art. 40a²⁾
- 1 In den Gewerbe-zonen sind Mobilfunkanlagen generell zulässig, in den Zonen zweiter und dritter Priorität gemäss Absatz 2 lediglich Mobilfunkanlagen zur lokalen Versorgung (Quartier-versorgung).
- 2 Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in den nachstehend aufgeführten Zonen mit folgenden Prioritäten zulässig:
1. Priorität: Gewerbe-zonen
 2. Priorität: a) Zonen für öffentliche Bauten, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind
b) Wohnzonen mit Gewerbeanteil, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind
 3. Priorität: Reine Wohnzonen sowie Wohnzonen mit Gewerbeanteil und Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Nutzungen zulässig sind
- In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.
- 3 Die Mobilfunkbetreiber haben sich bei der Standortsuche an die Prioritätenliste gemäss Absatz 2 zu halten. Standorte tieferer Priorität werden nur bewilligt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in den Zonen höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁴ Für die Beurteilung visuell als solcher wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ist ein Fachgutachten erforderlich.

Art. 41

Begrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Wo dies wirtschaftlich und betrieblich nicht zumutbar ist, kann die Baubehörde Ausnahmen bewilligen.

Art. 41a⁵⁾

Erhebung einer Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 41b⁵⁾

Verwendung der Mehrwertabgabe

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massagen der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

E. Schlussbestimmungen

Art. 42

Aufhebung geltenden
Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben:

- Die Bau- und Zonenordnung vom 23. Juni 1986

Art. 43 1) 2) 5) 6)

Inkrafttreten

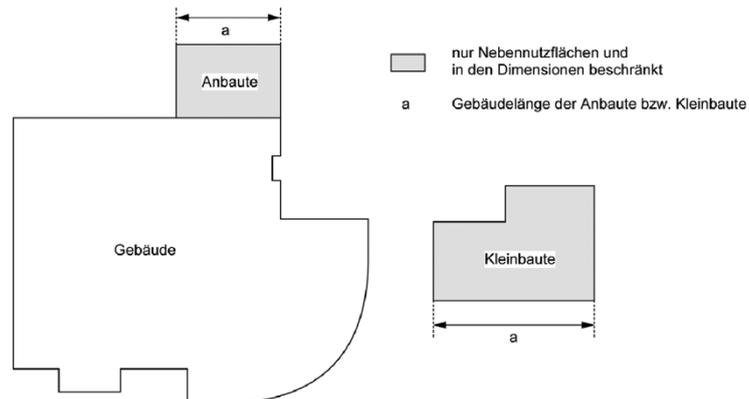
Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen rechtskräftigen Genehmigung in Kraft. 6)

- 1) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 28. November 2007
- 2) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 25. November 2015
- 4) Allmend Fröschbach (Erholungszone) einstweilen von der Genehmigung ausgenommen, RRB 2233, 26. Juli 1995
- 5) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 30. November 2022; von der Baudirektion genehmigt am 2. Februar 2023 mit Beschluss Nr. 0067 / 23
- 6) Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom xxx; von der Baudirektion genehmigt am xxxx

Anhang zur Bau- und Zonenordnung

Begriffserläuterungen

Klein- und Anbauten § 2 ABV

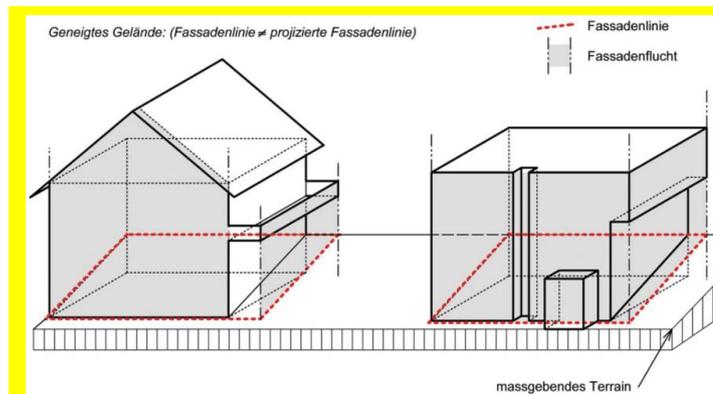


Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2007

Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von höchstens 50 m², eine Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Nebennutzflächen gemäss SIA 418 (1993) sind zum Beispiel Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume usw. Keine Nebennutzflächen sind z.B. Hobbyräume oder Verkehrsflächen wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.

Fassadenflucht
 § 6 ABV
 Fassadenlinie
 § 6a ABV



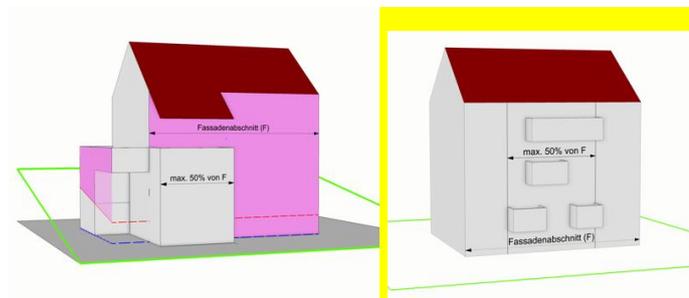
Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2007

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

Vorspringende (§ 6c ABV) und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 6d Abs. 2 ABV) werden bei der Fassadenflucht und der Fassadenlinie nicht berücksichtigt.

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Vorspringende
 Gebäudeteile
 § 6c ABV

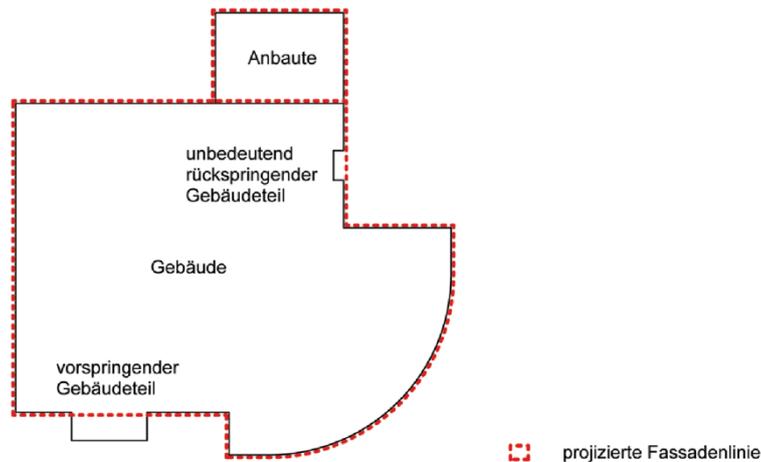


Vorspringende Gebäudeteile, Darstellung Planpartner AG

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Bezüglich der Breite werden mehrere vorspringende Gebäudeteile zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind.

Als vorspringende Gebäudeteile gelten Balkone, Erker, aber auch Treppenhäuser oder Windfänge.

Projizierte
Fassadenlinie
§ 6b ABV



Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Gebäude sowie An- und Kleinbauten verfügen über eigene projizierte Fassadenlinien.

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

Fassadenhöhe
§ 278 PBG

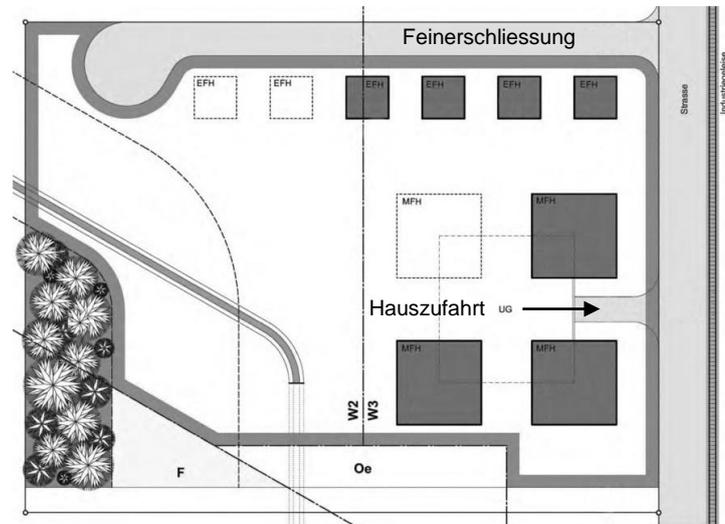
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen. Die Gestaltung dieser Brüstung oder Materialisierung dieser Brüstung hat keinen Einfluss auf die Messweise. Es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Giebelseitige
Fassadenhöhe
§ 278 PBG

Auch auf der Giebelseite ist eine Fassadenhöhe einzuhalten. Sie ist dort ebenfalls am Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (First) zu messen.

Die giebelseitige Fassadenhöhe gilt nicht für Attikageschosse. Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe an den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.

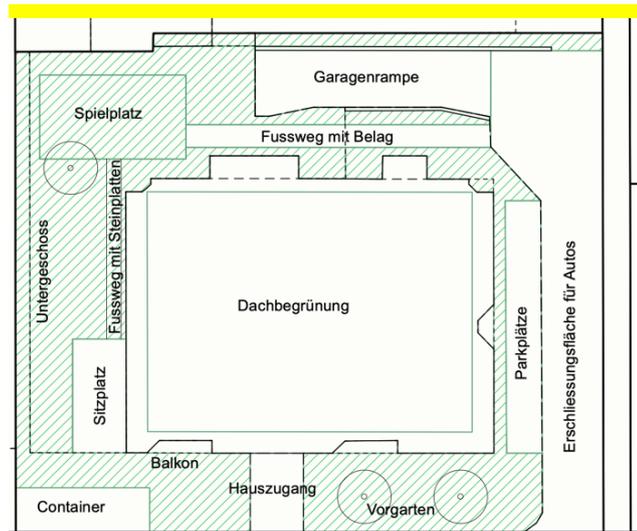
anrechenbare
Grundstücksfläche
§ 259 PBG



Darstellung «Zürcher Bau- und Planungsrecht», Fritzsche, Bösch Wipf, Kunz, Zeichnung Stefan Reimann

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegende Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob-, und Feinerschliessung.

Grünflächenziffer
§ 257 PBG



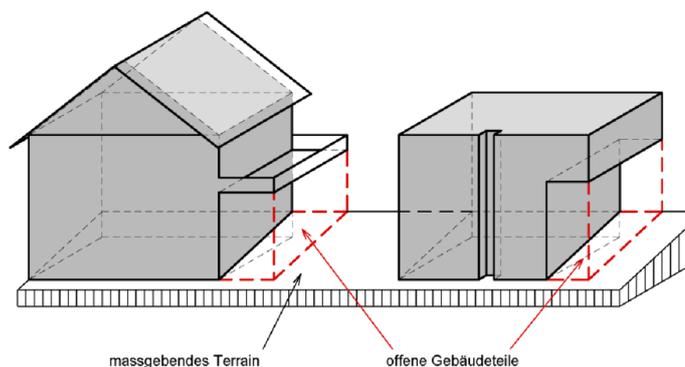
Darstellung Grünflächenziffer Planpartner AG, Zürich

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Voraussetzung ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Keine anrechenbaren Grünflächen sind auch Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen.

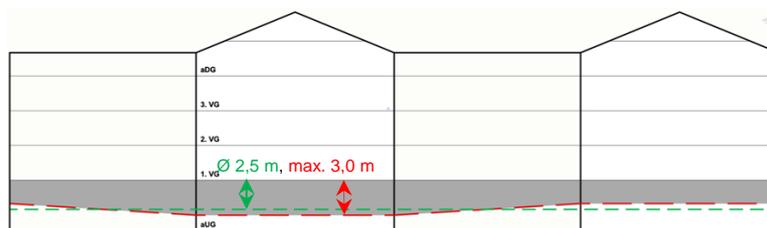
Baumassenziffer
§ 258 PBG



Darstellung gemäss Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 1. März 2017

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet. Untergeordnete Bauteile wie normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. können vernachlässigt werden, da sie nicht volumenbildend sind.

Untergeschoss
(§ 275 Abs. 3 PBG)



$$\text{Ø Höhe ü.d. massgebenden Terrain} = \frac{\text{graue Fassadenfläche}}{\text{gesamte Fassadenlänge}} = \text{max. 2,5 m}$$

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m. Tritt ein Geschoss um mehr als die beschriebene Masse in Erscheinung, handelt es sich um ein Vollgeschoss.

Verglasten Balkonen,
Veranden und Loggien
sowie Wintergärten

Gemäss § 13 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gilt für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

Bei einer Baumassenziffer (Wohnzone W2L) von $1.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ können folglich zusätzlich $0.3 \text{ (m}^3/\text{m}^2)$ für entsprechende Gebäudeteile umgesetzt werden.