



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

Bau- und Zonenordnung

Festsetzung Gemeindeversammlung am 5.11.2013

Fassung inkl. der Teilrevisionen vom 25.9.2018, vom 6.11.2018, vom 28.9.2021 und vom 15.3.2022

Genehmigungen Baudirektion

BDV Nr. 88 vom 24.7.2014;

BDV Nr. 1598/18 vom 6.5.2019;

BDV Nr. 0009/19 vom 4.6.2019;

BDV Nr. 1264/21 vom 15.12.2021;

BDV Nr. 0532/22 vom 9.8.2022

INHALT

1.	Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne	5
	Zonen	5
	Empfindlichkeitsstufen	5
	Zonenplan	5
	Ergänzungspläne	5
2.	Bauzonen	6
2.1	Kernzonen	6
	Zweckbestimmung (Kernzonen)	6
	Um- und Ersatzbauten (Kernzonen)	6
	Grundmasse für Neubauten (Kernzonen)	6
	Abweichungen Abstandsvorschriften (Kernzonen)	7
	Nutzweise (Kernzonen)	7
	Geschlossene Überbauung (Kernzonen)	7
	Erscheinung von Bauten und Anlagen (Kernzonen)	7
	Sprossenfenster (Kernzonen)	7
	Renovationen (Kernzonen)	7
	Dachformen bei Neubauten (Kernzonen A und B)	7
	Dachaufbauten/ -einschnitte, Dachfenster, Lichtbänder (Kernzonen)	8
	Lichtbänder in (Kernzonen)	8
	Dachgestaltung Schrägdächer (Kernzone A)	8
	Bedachung Schrägdächer (Kernzone A)	8
	Umgebung (Kernzonen)	8
	Sichtbereiche Freiräume (Kernzonen)	8
	Besondere Bewilligungspflicht (Kernzonen)	8
	Baumschutz	9
	Brunnen	9
	Fachgutachten (Kernzonen)	9
2.2	Quartiererhaltungszone	9
	Zweckbestimmung/ Einschränkung (Quartiererhaltungszonen)	9
2.3	Zentrumszone	9
	Grundmasse (Zentrumszonen)	9
	Nutzweise (Zentrumszonen)	9
2.4	Wohnzonen	10
	Grundmasse (Wohnzonen)	10
	Grundmasse W2 30 % in Hanglagen (Wohnzonen)	10
	Nutzweise (Wohnzonen)	11
	Dachgestaltung (Wohnzonen)	11
	Gewerbeerleichterung (Wohnzonen)	11

	Geschlossene Überbauung (Wohnzonen)	11
2.5	Gewerbebezonen	11
	Grundmasse (Gewerbebezonen)	11
	Nutzweise (Gewerbebezonen)	11
2.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
	Abstände, Um- und Ersatzbauten, Nutzweise (Zone für öffentliche Bauten)	12
2.7	Erholungszonen	12
	Zone ES _p (Sport) Zone EF _a (Familiengärten)	12
3.	Besondere Institute	12
3.1	Gestaltungsplanpflicht	12
	Gestaltungsplanpflicht	12
3.2	Arealüberbauung	13
	Zulässigkeit	13
	Arealfläche	13
	Massvorschriften	13
3.3	Aussichtsschutz	14
	Aussichtsschutz	14
3.4	Baumschutz	14
	Bäume	14
3.5	Alternativenergieanlagen	14
	Alternativenergieanlagen	14
3.6	Reklameanlagen	14
	Reklameanlagen	14
4.	Ergänzende Bauvorschriften	14
	Grosser und kleiner Grundabstand	14
	Grenzbau mit geschlossener Bauweise	15
	Abstände	15
	Gebäudehöhe	15
	Mehrlängenzuschlag	15
	Besondere Gebäude	16
	Nicht zulässige Nutzweise	16
	Spiel- und Ruheflächen	16
	Parkplatzverordnung	16
	Flugsicherheit	16
	Dachbegrünung	16
	Sonderbauvorschriften Gebiete Flamingoareal und Birkenstrasse	16
5.	Kommunaler Mehrwertausgleich	17
	Erhebung einer Mehrwertabgabe	17
	Erträge	17
6.	Schlussbestimmungen	17



Inkrafttreten	17
Natur- und Grundwasserschutz	19
Leitbilder Kernzonen	19
Betriebskategorien	19

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (rev. 1. September 1991, Fassung vom 22. Oktober 2012) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr ganzes Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

1. ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

Art. 1

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

Kernzone A, B	KA, KB
Quartiererhaltungszone	Q
Zentrumszone	Z4 130 %
2-geschossige Wohnzone	W2 30 %
2-geschossige Wohnzone	W2 50 %
3-geschossige Wohnzone	W3 60 %
2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2 50 %
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3 60 %
Gewerbebezonen 4, 5, 6	G4, G5, G6
Zone für öffentliche Bauten	ÖB
Zone für öffentliche Bauten Infrastruktur	ÖBI
Freihaltezone	F
Erholungszonen:	
- Sport	ESp
- Familiengärten	EFa
Reservezone	R

Art. 2

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV ist im Zonenplan ersichtlich.

Art. 3

Der Zonenplan ist im Massstab 1:5'000 dargestellt und auf der Gemeinde aufgelegt. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne im kleineren Massstab sind nicht rechtsverbindlich. Nach Vorliegen des Zonenplanes nach den Bestimmungen der kantonalen Mehranforderungen KMAF sind der digitalisierte Zonenplan und die im Datensatz der AV erfassten Grenzen massgebend.

Art. 4

Zur Bau- und Zonenordnung gehören folgende Ergänzungspläne:

- Pläne für Kernzonen Massstab 1:2'500
- Waldabstandslinienpläne Massstab 1:500 bzw. 1:1'000
- Bauhöhenbegrenzungspläne Massstab 1:500 / 100 bzw. 1:500 / 200
- Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse Massstab 1:5'000

2. BAUZONEN

2.1 Kernzonen

Art. 5

- ¹ In der Kernzone A müssen die vorhandene Bausubstanz, das Ortsbild sowie die damit zusammenhängenden Umgebungselemente möglichst erhalten bleiben. Zweckbestimmung
(Kernzonen)
- ² Die Kernzone B ist dazu bestimmt, dass in Ergänzung der Kernzone A neue angepasste Bauten mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.
- ³ Die Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege müssen gewährt werden.
- ⁴ Bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann. In diesem Fall ist das Einholen eines Fachgutachtens erforderlich. Dies wird durch die Baubehörde in Auftrag gegeben.

Art. 6

- ¹ Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter bestmöglicher Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Gebäudeprofil, Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachgestaltung, Charakter der Fassaden) umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Gesamteindruck des bisherigen Erscheinungsbildes verbessert wird bzw. wenn es die Verkehrssicherheit erfordert. Um- und Ersatzbauten
(Kernzonen)
- ² Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. wieder aufgebaut werden. Zulässig sind auch Neubauten, die den Vorschriften gemäss Art. 7 entsprechen.

Art. 7

- ¹ Kernzone A

Grundmasse für Neubauten (Kernzonen)

		Wangen	Brüttisellen
Vollgeschoss	max.	2	2
Dachgeschoss	max.	2	2
Gebäudehöhe	max.	–	8.1 m
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m
Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m
Gr. Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m
Kl. Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m
Freiflächenziffer		25 %	

Kernzone B

		Wangen	Brüttisellen
Vollgeschoss	max.	2	2
Dachgeschoss	max.	2	2

Gebäudehöhe	max.	8.1 m	8.1 m
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m
Gebäudelänge	max.	30.0 m	30.0 m
Gr. Grundabstand	min.	8.0 m	8.0 m
Kl. Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m
Ausnützungsziffer		45 %	50 %
Bonus für Gewerbe		–	10 %

- ² Wo keine Baulinien oder Baubegrenzungslinien festgelegt sind, ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Diese Bestimmung geht dem Artikel 41 Abs. 1 und 2 vor.

Art. 8

- ¹ Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 2.5 m reduziert werden. Dabei muss eine bessere Gesamtgestaltung erreicht werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen, und es darf keine höhere Ausnützung erzielt werden. Abweichungen Abstandsvorschriften (Kernzonen)
- ² Geringfügige Abweichungen aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Gestaltung oder der Ortsbilderhaltung können erlaubt oder vorgeschrieben werden.

Art. 9

In den Kernzonen Walder-Dörfli ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig. In allen übrigen Kernzonen sind mässig störende Betriebe zugelassen. Nutzweise (Kernzonen)

Art. 10

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. Gebäudelänge zulässig, wenn gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. Geschlossene Überbauung (Kernzonen)

Art. 11

- ¹ Bauten und Anlagen haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Balkone sowie für Materialien und Farben. Erscheinung von Bauten und Anlagen (Kernzonen)
- ² Bei Renovationen/Sanierungen sowie bei Neu- und Umbauten in der Kernzone A sind neue Fenster nur mit schlanken Sprossen zulässig. In der Kernzone B können bei Renovationen/Sanierungen Sprossen verlangt werden. Die Gemeinde kann bei besonders ortstypischen Gebäuden verlangen, dass nur aussenliegende Sprossen einzubauen sind. Sprossenfenster (Kernzonen)
- ³ Die Gestaltungsanforderungen nach Abs. 1 und 2 sind auch bei allen Aussenrenovationen in beiden Kernzonen zu beachten. Renovationen (Kernzonen)

Art. 12

- ¹ In der Kernzone A sind bei neuen Hauptgebäuden nur Dächer mit in der Kernzone üblicher Dachform und einer Neigung von 35 - 40° zulässig. In der Kernzone B sind primär ortstypische Schrägdächer, daneben aber auch Flachdächer, bei Hauptgebäuden zulässig; insbesondere im Übergangsbereich zur Wohnzone. Bei Besonderen Gebäuden in der Kernzone A sind nur Schrägdächer zulässig. In der Kernzone B sind bei Besonderen Gebäuden auch Flach-, Sattel- und Pultdächer zulässig. Dachformen bei Neubauten (Kernzonen A und B)

- ² Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen bzw. gemäss den im Kernzonenplan Wangen speziell bezeichneten Firstrichtungen.

Art. 13

- ¹ Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und Gebäude angepasst sind. Dachaufbauten/ -einschnitte, Dachfenster, Lichtbänder (Kernzonen)
- ² In den Kernzonen A Wangen und Walder-Dörfli sind Dacheinschnitte nicht zulässig. In den anderen Kernzonen sind solche im ersten Dachgeschoss gestattet, wenn sie zusammen mit den Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten und ortsgestalterisch nicht nachteilig in Erscheinung treten.
- ³ Im Dachgeschoss sind nur einzelne liegende Dachfenster von max. 0.5 m² (Glasmass) oder kleinformatige Ochsenaugen zur Belichtung zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Glasziegel sind in zurückhaltender Anzahl und Anordnung zulässig.
- ⁴ Horizontale oder vertikale Lichtbänder sind zugelassen, sofern sie sich unauffällig in die Dachlandschaft einordnen und die traditionelle Dreiteilung der Gebäude nicht unterbrechen bzw. stören. Lichtbänder in (Kernzonen)

Art. 14

- ¹ Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten. Dachgestaltung Schrägdächer (Kernzone A)
- ² Als Bedachungsmaterial bei Schrägdächern sind Tonziegel zu verwenden. Bedachung Schrägdächer (Kernzone A)

Art. 15

- ¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung (einschliesslich dem Anschluss an die Bauten) wie Mauern, Einfriedungen, Gärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst mit ortstypischen Materialien zu übernehmen oder zu ergänzen. Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu berücksichtigen. Umgebung (Kernzonen)
- ² Aufböschungen sind, ausgenommen an Hanglagen, unzulässig.
- ³ Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

Art. 16

- ¹ Die im Kernzonenplan mit Baubegrenzungslinien angegebenen Bereiche sind von Bauten, sichtbehindernden Nebenanlagen und Neubepflanzungen freizuhalten. Sichtbereiche Freiräume (Kernzonen)
- ² Die bezeichneten Freiräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Art. 17

- ¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig; gleiches gilt für die Umgestaltung und Änderung der Nutzweise des Umschwunges mit Vorplätzen, Parkplätzen, Garten- und Grünflächen. Besondere Bewilligungspflicht (Kernzonen)
- ² Der Abbruch eines Gebäudes, das für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung ist, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

Art. 17a

- ¹ Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Baumarten zu ersetzen. Baumschutz
- ² Die im Kernzonenplan Wangen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten und bei Neubauten in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Brunnen

Art. 17b

Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt. Fachgutachten (Kernzonen)

2.2 Quartiererhaltungszone**Art. 18**

In der Quartiererhaltungszone (Q) Chrüzacher / Roggenacher / Talacher gelten die Vorschriften für die Wohnzone W2 50 % gemäss Art. 21 ff dieser Bau- und Zonenordnung mit folgenden Einschränkungen: Zweckbestimmung/ Einschränkung (Quartiererhaltungszone)

- Die Freiflächen, wie Gärten, Grünflächen, Wasserflächen sind zu erhalten.
- Anbauten von max. 12 m Gebäudelänge sind zulässig, sofern sie sich architektonisch den bestehenden Bauten und dem Quartierbild anpassen.
- Für Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt nachfolgender Art. 44.

2.3 Zentrumszone**Art. 19**

			Z4 Grundmasse (Zentrumszone)
Ausnützungsziffer	max.	130 %	
Untergeschosszahl	max.	1	
Vollgeschoss	max.	4	
Dachgeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe	max.	17.5 m	
Firsthöhe	max.	4.0 m	
Gebäudelänge	max.	frei	
Grenzabstand	min.	3.5 m	

Art. 20

- ¹ Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Nutzweise (Zentrumszone)
- ² Der für Wohnen genutzte Anteil darf maximal sieben Zehntel der gesamten zulässigen anrechenbaren Fläche nach § 255 PBG nicht übersteigen.
- ³ Entlang der Zürichstrasse sind strassenseitige Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.
- ⁴ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet „Mindestanteil Wohnen und Arbeiten“ sind anstelle der Vorgaben gemäss Abs. 2 mindestens je ein Viertel der anrechenbaren Flächen (Vollausbau) nach § 255 PBG zuzüglich der entsprechend genutzten Flächen in den Dach- und Untergeschossen (Gesamtnutzfläche GNF) für Wohnen beziehungsweise für Arbeiten zu nutzen.

2.4 Wohnzonen

Art. 21

		Grundmasse (Wohnzonen)		
		W2	W2	W3
Ausnützungsziffer	max.	30 %	50 %	60 %
Untergeschosszahl	max.	1	1	1
Vollgeschoss	max.	2	2	3
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Gebäudehöhe	max.	8.1 m	8.1 m	11.4 m
Firsthöhe	max.	7.0 m	7.0 m	7.0 m
Gebäudelänge	max.	26.0 m	30.0 m	40.0 m
Gr. Grundabstand	min.	8.0 m	8.0 m	8.0 m
Kl. Grundabstand	min.	4.0 m	4.0 m	4.0 m
		WG2		WG3
Ausnützungsziffer	max.	50 %		60 %
Untergeschosszahl	max.	1		1
Vollgeschoss	max.	2		3
Dachgeschoss	max.	2		2
Gebäudehöhe	max.	8.1 m		11.4 m
Firsthöhe	max.	7.0 m		7.0 m
Gebäudelänge	max.	40.0 m		40.0 m
Gr. Grundabstand	min.	8.0 m		8.0 m
Kl. Grundabstand	min.	4.0 m		4.0 m

² Beträgt der Abstand zwischen zwei Bauten weniger als 3.50 m, so werden beide Bauten bei der Berechnung der Gebäudelänge als Einheit betrachtet.

³ Die Freilegung eines Untergeschosses ist bei Verzicht auf ein Vollgeschoss zulässig.

⁴ Im anrechenbaren Untergeschoss sind nur sekundär dem Wohnen und Arbeiten dienende Räume wie Hobby- und Bastelräume, Gemeinschaftsmehrzweckräume, Saunas, Hallenbäder sowie Fitness- und andere Freizeiträume, gewerbliche Lagerräume, Toiletten und Garderobenräume für Gewerbe zulässig.

Art. 22

- ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Hanglagen dürfen Fassaden talseitig nur mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sowie mit Gitterrosten überdeckte Lichtschächte.
- ² Talseitig orientierte Giebfassaden oder talseitig als Giebel ausgebildete Fassadenteile (z.B. Kreuzgiebel) dürfen horizontal gemessen 14 m nicht überschreiten und talseitige Giebfassaden dürfen nur mit einem Dachgeschoss in Erscheinung treten.
- ³ Talseitig orientierte Längs- und Trauffassaden dürfen mit zwei Dachgeschossen in Erscheinung treten.

Grundmasse W2 30 % in Hanglagen (Wohnzonen)

Art. 23

- ¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. Nutzweise (Wohnzonen)
- ² Der gewerblich genutzte Anteil darf in den Wohnzonen W2 30 %, W2 50 % und W3 60 % die Hälfte der gesamten zulässigen anrechenbaren Fläche nach § 255 PBG nicht übersteigen. In diesen Wohnzonen sind sexgewerbliche Nutzungen und Betriebe sowie Spiel- salons und dergleichen verboten.
- ³ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich in Brüttisellen sind mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 24

- ¹ In den Wohnzonen sind Schrägdächer von max. 35° Neigung oder Flachdächer zulässig. Dachgestaltung (Wohn- zonen)
- ² Dachein- und -ausschnitte dürfen zusammen mit den Dachaufbauten insgesamt 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die massgebende Fassadenlänge richtet sich nach § 27 der ABV.

Art. 25

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung kann die Ausnützungsziffer um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden, wenn mindestens 1/3 der gesamten anrechenbaren Geschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. Gewerbeerleichterung (Wohnzonen)

Art. 26

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der max. Gebäudelänge zulässig, sofern gleichzeitig gebaut wird. Geschlossene Überbau- ung (Wohnzonen)

2.5 Gewerbebezonen**Art. 27**

- ¹ Grundmasse (Gewerbe- zonen)
- | | | G6 | G5 | G4 |
|-------------------|------|--------|--------|-------|
| Baumassenziffer | max. | 6 | 5 | 4 |
| Freiflächenziffer | min. | 10 % | 15 % | 15 % |
| Gebäudehöhe | max. | 13.5 m | 12.0 m | 9.5 m |
| Grenzabstand | min. | 4.0 m | 4.0 m | 4.0 m |
- ² In allen Gewerbebezonen sind bis max. 4.0 m über der grössten Gebäudehöhe zulässig:
- Attikageschosse auf Flachdachbauten mit Rückversetzung innerhalb der Ebenen, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden;
 - Schrägdächer von max. 45° Neigung.
- ³ Die nachzuweisende Freifläche muss möglichst aus zusammenhängenden Flächen bestehen. Pro an geeigneter Stelle gepflanztem Hochstamm-Baum mit entsprechender ortsfester Baumgrube wird ein Anteil von 20 m² Freifläche angerechnet.

Art. 28

In den Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. Nutzweise (Gewerbezo- nen)

2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 29

- ¹ Gegenüber Nachbargrundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände jener Zone einzuhalten. Abstände, Um- und Ersatzbauten, Nutzweise (Zone für öffentliche Bauten)
- ² Für die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude und Gebäudeteile gelten die Vorschriften von Art. 5 Abs. 1.
- ³ In der Zone für Infrastruktur ÖBI sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche keine Räume aufweisen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonstigem dauerndem Aufenthalt dienen oder hierfür verwendbar sind.

2.7 Erholungszonen

Art. 30

- ¹ In der Erholungszone ES_p gelten für Bauten und Anlagen, welche der kommunalen Richtplanung entsprechen, die Abstandsvorschriften nach §§ 260 ff PBG. Ausgenommen hiervon sind militärische Bauten im Gebiet Dürnbach. Zone ES_p (Sport) Zone EFa (Familiengärten)
- ² In der Erholungszone EFa sind Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 Abs. 1 BBV II zugelassen, wenn ihre Grundfläche 10 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen. Behelfsmässige Bauten und Anlagen sowie das dauernde Aufstellen von Wohnwagen und dgl. sind verboten

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Gestaltungsplanpflicht

Art. 31

- ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Gestaltungsplanpflicht nach § 48 Abs. 3 PBG. Der Gemeinderat legt die Bestandteile in Ergänzung zu den nachfolgenden Absätzen 2 bis 7 fest. Gestaltungsplanpflicht
- ² Entlang den risikorelevanten Achsen (Autobahn A1 und A53, Abschnitt an Zürichstrasse) sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bei Bedarf Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung zu treffen.
- ³ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet A (Blumenmarkt Zürich) ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:
 - Freihaltung des Vernetzungskorridors (gemäss kantonalem Richtplan);
 - Fahrerschliessung für gewerbliche Nutzungen hat hauptsächlich über die Förliwiesenstrasse zu erfolgen.
- ⁴ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet B (Zürichstrasse, Autobahnzubringer) ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:
 - bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse und des Freiraums zwischen den Gebäuden und der Hauptstrasse, markanter ortsbaulicher Auftakt am Autobahnzubringer;
 - ortsbildgerechter Lärmschutz;
 - Festlegung der Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze gemäss der ÖV-Gütekategorie B (geht der Parkplatzverordnung vor).

- ⁵ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet C (Zürichstrasse, Lindenbuckstrasse / Fabrikweg / Stationsstrasse) ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:
- bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse und des Freiraums zwischen den Gebäuden und der Hauptstrasse;
 - ortsbildgerechter Lärmschutz.
- ⁶ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet D (Zürichstrasse, Walim-Areal) ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:
- bauliche Verdichtung mit Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen);
 - Erhalt und optimale Nutzung der ortsbildprägenden Gebäude; gute Gesamtwirkung von Alt- und Neubauten.
- ⁷ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet E (Zürichstrasse, Zonen KA und KB) ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:
- Überbauung mit Mischnutzung Wohnen/Gewerbe (publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zur Zürichstrasse, gut gestalteter Vorplatzbereich);
 - gute Gesamtwirkung von Alt- und Neubauten;
 - ortsbildgerechter Lärmschutz;
 - geschlossene Bauweise entlang der Zürichstrasse.

Art. 31bis Hochhäuser

- ¹ Hochhäuser sind in den bezeichneten Hochhausgebieten zulässig. Sie unterstehen der Gestaltungsplanpflicht. Entsprechende Gestaltungspläne sind der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen.
- ² Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Hochhausgebiet I 80 m und im Hochhausgebiet II 40 m. Die Abgrenzung der Hochhausgebiete I und II ist im Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse festgelegt.

3.2 Arealüberbauung

Art. 32

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: Z4, W2 30 %, W2 50 %, W3 60 %, Zulässigkeit
WG2 50 %, WG3 60 %.

Art. 33

Die Mindestarealfläche beträgt:

Arealfläche

- in den Zonen Z4, W2 30 %, W2 50 %, WG2 50 % 4'000 m²;
- in den Zonen W3 60 %, WG3 60 % 8'000 m².

Art. 34

- ¹ Die zonengemässe Ausnützungsziffer darf ausser in der Zone Z4 höchstens um einen Zehntel erhöht werden. Massvorschriften
- ² Die zulässige Geschosshöhe darf nur in Brütisellen in der Zone W2 50 % nördlich der Zürichstrasse erhöht werden, und zwar um max. 1 Vollgeschoss bzw. 3.3 m Gebäudehöhe.

- ³ Die zonengemässe Gebäudelänge darf in den Zonen W2 50 %, W3 60 %, WG2 50 % und WG3 60 % überschritten werden.

3.3 Aussichtsschutz

Art. 35

- ¹ In den folgenden, im Zonenplan bzw. in den Ergänzungsplänen bezeichneten Gebieten, darf kein Gebäudeteil die nachgenannte Baubegrenzungsebene durchstossen: Aussichtsschutz
- Quartierplangebiet Fasnachtbuck: 483 m.Ü.M.
 - Baugebiet zwischen Sonnhalde/Girhaldenweg: die interpolierte Giebelhöhe gemäss Ergänzungsplan 1:500/200, Nr. 121.5.2
 - Baugebiet Hagenbuchweg/Chilerai: horizontale Ebene 7.0 m über dem gewachsenen Terrain, gemessen an der bergseitigen Fassade, gemäss Ergänzungsplan 1:500 / 200, Nr. 121.5.1
- ² Es besteht kein Anspruch auf die Erreichung der zonengemässen Geschosszahl.

3.4 Baumschutz

Art. 36

Auf bestehende Bäume ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Für gefälltte Hochstamm-Bäume sind Ersatzpflanzungen sicherzustellen. Bäume

3.5 Alternativennergieanlagen

Art. 37

- ¹ Die für Alternativennergieanlagen technisch erforderlichen Auf- und Anbauten (Sonnenkollektoren usw.) auf Dächern und an Fassaden beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Abstände nicht. Alternativennergieanlagen
- ² In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativennergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.

3.6 Reklameanlagen

Art. 38

- ¹ Reklameanlagen, welche Dachflächen überragen, sind verboten. Ausgenommen sind solche auf Gebäuden in den Gewerbebezonen entlang der Autobahn, sofern der oberste Punkt der Anlage nicht höher als 2.5 m über dem höchsten Punkt der Dachfläche liegt. Reklameanlagen
- ² Leuchtreklameanlagen in den Kernzonen sind nur zugelassen für Betriebe zur Sicherstellung der Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs, einschliesslich Gastwirtschaften.
- ³ Freistehende Reklameanlagen auf Säulen, Pylonen und dgl. in Gewerbebezonen dürfen nicht höher sein als 2.5 m über dem höchsten Gebäudeteil des benachbarten Gebäudes, jedoch höchstens 2.5 m über der zulässigen Gebäudehöhe der jeweiligen Zone.
- ⁴ Bei Leuchtreklamen kann die Baubehörde die Ein- und Ausschaltzeiten festlegen.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 39

- ¹ Der grosse Grundabstand ist wie folgt zu messen: Grosser und kleiner Grundabstand
- in den Hanglagen der Einfamilienhauszonen W2 30 % gegenüber der am meisten nach der Talseite gerichteten Längsfassade;

- innerhalb der Kernzone A in Brütisellen, ausgenommen Walder-Dörfli, gegenüber der strassenabgewandten Längsfassade;
- in allen übrigen Zonen gegenüber der mit der hauptsächlichsten Wohnrichtung und am meisten nach Süden gerichteten Fassade.

Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die Lage des grossen Grundabstandes.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

Art. 40

- ¹ Im unmittelbaren Nahbereich der A1 und der HLS ist für Bauten in der ersten Bautiefe die geschlossene Überbauung vorgeschrieben. Abweichungen sind beim Nachweis zulässig, wenn sich der Lärmriegel durch andere geeignete bauliche Massnahmen erreichen lässt. Grenzbau mit geschlossener Bauweise
- ² An der Zürichstrasse ist für Bauten in der ersten Bautiefe die geschlossene Überbauung zulässig.

Art. 41

- ¹ Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben bei fehlenden Baulinien gegenüber Gemeindestrassen bzw. -plätzen einen Abstand von 4 m und gegenüber Gehwegen der Gemeinde und Flurwegen 2 m einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesen Mindestabständen abweichen. Abstände
- ² Oberirdische hervorstehende Gebäudeteile (u.a. Balkone, Erker und Vordächer) haben bei fehlenden Baulinien gegenüber Gemeindestrassen bzw. -plätzen einen Abstand von 4 m und gegenüber Gehwegen der Gemeinde und Flurwegen 2 m einzuhalten. Bei Vorliegen von besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, von diesen Mindestabständen abweichen.
- ³ Gegenüber der Nichtbauzone haben oberirdische Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Art. 42

- ¹ Die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nach §§ 278 PBG Abs. 1 und 279 Abs. 2 und 3 PBG wird ausgeschlossen. Gebäudehöhe
- ² Die zulässige Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl wird ausser in den Gewerbezonem mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m errechnet.

Art. 43

Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht Mehrlängenzuschlag

- gegenüber Strassen und Wegen;
- in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse;
- in den Gewerbezonem;
- in der Zentrumszone.

Art. 44

- ¹ Für Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Mindestgrundabstand von 3.5 m. Besondere Gebäude
- ² Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG werden bei der Gebäudelänge und beim Mehrlängenzuschlag nicht berücksichtigt.

Art. 45

Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grosser Personenbelegung im Sinne von §§ 5 und 6 BBV II sind nicht zulässig Nicht zulässige Nutzungsweise

Art. 46

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 20 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen in geeigneter Form als Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruhefläche auszugestalten und dauernd zu unterhalten. Spiel- und Ruheflächen

Art. 47

Die Vorschriften über Fahrzeugabstellplätze und Abstellflächen sowie Ersatzabgaben sind in einer separaten Parkplatz-Verordnung enthalten. Parkplatzverordnung

Art. 48

Für alle Bauten und Anlagen in den Gebieten Rietstuck, Roswis, Oeniken und Früeächer in Wangen sind die im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehenden Auflagen und Bestimmungen der Luftwaffe, Dübendorf, bezüglich max. Gebäude-, First- und Kranhöhen einzuhalten. Flugsicherheit

Art. 49

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8 % und einer Gesamtfläche von über 10 m² sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden. Dachbegrünung

4BIS SONDERBAUVORSCHRIFTEN**Art. 49bis**

- ¹ In den Gebieten Flamingoareal und Birkenstrasse gemäss Ergänzungsplan Hochhäuser und Sonderbauvorschriften Flamingoareal / Birkenstrasse kann für eine Überbauung mit Hochhaus die Ausnutzungsziffer mit anrechenbaren Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschoss auf maximal 300 % erhöht werden, wenn mindestens 15 % der jeweiligen Freiflächen im Sinne §257 PBG als öffentlich zugänglicher zusammenhängender Freiraum hergerichtet und für die Gebiete jeweils eine gemeinsame Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr realisiert wird. Sonderbauvorschriften
Gebiete Flamingoareal
und Birkenstrasse
- ² Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung je Gebiet nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, welcher der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen ist.
- ³ Soweit diese Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, findet die Bau- und Zonenordnung Anwendung.

5. KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 50

- ¹ Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. Erhebung einer Mehrwertabgabe
- ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1200 m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 51

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglement verwendet. Erträge

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 26. September 2006.¹ Inkrafttreten

¹ Fassungen gemäss Beschlüssen der Gemeindeversammlungen vom 19.9.1989, 26.3.1991, 26.10.1993, 26.9.2006, 5.11.2013, 25.9.2018, 6.11.2018, 28.9.2021 und 15.3.2022.

ANHANG A¹

¹ Im Zuge der Teilrevision der Kernzonenvorschriften wurde der Anhang A, mitsamt der Tabelle, in Ergänzung zu den Bestimmungen Art. 13 Abs. 4 BZO für horizontale und vertikale Lichtbänder gestrichen.

ANHANG B

Bezüglich Naturschutz gelten die entsprechenden Naturschutzverordnungen.

Natur- und Grundwas-
serschutz

In den informativ im Zonenplan bezeichneten Gebieten herrschen besonders schwierige Grundwasserverhältnisse. Dort darf nur gemäss Anweisung des Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau des Kantons Zürich resp. der entsprechenden Verordnung gebaut werden.

Im Rahmen ihres Ermessens stützt sich die Baubehörde auf Leitbilder oder Merkblätter über die Kernzone, als wegleitende Ergänzung zur Bauordnung, die vom Gemeinderat genehmigt werden.

Leitbilder Kernzonen

Beispiele für Betriebskategorien nach verwaltungsgerichtlicher Praxis

Betriebskategorien

Nicht störende Betriebe:

- Bäckereien
- Schuhmachereien
- Coiffeurläden
- Schneiderateliers
- Ateliers für technische und grafische Berufe
- kleinere kaufmännische Betriebe
- ärztliche Praxisräume
- Lagerräume ohne intensiven Güterumschlag
- Ladengeschäfte ohne grossen Publikumsverkehr
- Ateliers für stille Berufe
- Transformatorenstationen
- Sportanlagen (ohne Turniere)

Mässig störende Betriebe:

- Sägereien/Zimmereien
- Schreinereien/Wagnereien
- Schmiede (ohne Hammerschmiede)
- Mechanische Werkstätten/Spenglereien
- Gewerbliche Garagen
- Autosattlereien
- landwirtschaftliche Betriebe
- kleinere bis mittlere Handelsbetriebe
- Gartenwirtschaften
- Sportanlagen für Turniere