



Kanton Zürich
Gemeinde Dürnten

Nutzungsplanung, Dürnten

BAU- UND ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 3. Juni 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31006 – 3.6.2021
Druckdatum 8.2.2024

Inhalt

1	ZONENORDNUNG	5
	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	5
	Zonenplan und Ergänzungspläne	5
2.	KERNZONE	6
	Einordnungsgrundsätze	6
	Massvorschriften	6
	Verglaste Vorbauten	7
	Dachgestaltung	7
	Fassadengestaltung	9
	Balkone	9
	Erleichterung für besonders gute Projekte	9
	Umgebungsgestaltung	9
	Nutzweise	10
	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	10
	Bewilligungspflicht bei Renovationen	10
	Reklamen	10
3.	WOHNZONEN & WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG	11
	Grundmasse	11
	Mehrlängenzuschlag	12
	Wohnzonen	12
	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	13
4.	GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	14
	Grundmasse	14
	Grenzabstand	14
	Nutzweise	14
	Bauweise	14
	Lärmschutz	14
5	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	15
	Grundmasse	15
	Abstände	15
	Bauweise	15
6	ERHOLUNGSZONEN	15
	Erholungszone Ea	15
	Erholungszone Eb	15
7.	BESONDERE BESTIMMUNGEN	16
	Arealüberbauungen	16
	Gestaltungsplanpflichten	17

8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	18
Mindestdichte	18
Abstandsvorschriften	18
Fassadenhöhe	18
Freilegung von Untergeschossen	18
Autoabstellplätze	19
Veloabstellplätze	21
Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen	21
Flachdachbegrünung	21
Abfallbeseitigung	21
Aussichtsschutz	21
Naturgefahren	21
9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
Kommunaler Mehrwertausgleich	22
Inkrafttreten	22

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Dürnten erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

Ziffer 1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in nachstehende Zonen eingeteilt bzw. den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Zonenart		ES
Kernzone	K	III
Wohnzone	W/1.5	II
Wohnzone	W/1.9	II
Wohnzone	W/2.3	II
Wohnzone	W/2.9	II
Wohnzone	W/3.2	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.3	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.9	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/3.2	III
Gewerbezone	G/3.0	III
Gewerbezone	G/5.0	III/IV *)
Industriezone	I/7.0	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III **)
Erholungszone	Ea	III
Erholungszone	Eb	II/III
Freihaltezone	F	–
Reservezone	R	–

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten lärmvorbelasteten Gebiete gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

*) in der Gewerbezone Lättenmoos gilt die ES IV

**) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Ziffer 1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Aussichtsschutzbereiche ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

² Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

2. KERNZONE

Ziffer 2.1 Einordnungsgrundsätze

- ¹ In der Kernzone werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Bauten haben sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut einzuordnen.
- ² Das Bauen auf die Strassengrenze oder auf bestehende Baufluchten ist gestattet und kann verlangt werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt und die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fussgänger gewährleistet ist.

Ziffer 2.2 Massvorschriften für Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

- ¹ Die im Zonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, des Daches und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.
- ² Die im Zonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung und der bestehenden Ausmasse ersetzt werden.
- ³ Alle übrigen bestehenden Bauten dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wieder aufgebaut werden sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder verbessern.
- ⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- ⁵ Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher und öffentlicher Interessen bei Bauten, Anlagen und Gartenflächen in folgenden Fällen bewilligt werden, wenn dies mittels Interessenabwägung belegt werden kann:
 - zur gestalterischen Verbesserung
 - im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes
 - zur Ermöglichung ortsbildverträglicher Nutzungsänderungen
 - zur Verbesserung der natürlichen Funktion eines Gewässers, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung

Ziffer 2.3 Massvorschriften für Neubauten und ent- sprechende Umbauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse, sofern nicht Ziffer 2.2 zur Anwendung gelangt:

Grundabstände		
- Grosser Grundabstand	min.	7.0 m
- Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m
Gebäudelänge	max.	30.0 m
Fassadenhöhe	max.	7.5 m

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.

² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.

³ Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

⁵ Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Gebäude (Hauptgebäude) die einen Gebäudeabstand von weniger als 5 m aufweisen, als ein Gebäude betrachtet.

Ziffer 2.4 Verglaste Vorbauten

Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Ziffer 2.5 Dachgestaltung

¹ Gebäude (Hauptgebäude) haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher ortsüblicher Neigung aufzuweisen.

² Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden.

³ Für eingeschossige Gebäudeteile und Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.

⁴ Die Dächer von Gebäuden (Hauptgebäude) sowie Dachaufbauten sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute und den umgebenden Dächern harmonisieren muss. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

⁵ Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen.

Ziffer 2.5
Dachgestaltung
Fortsetzung

- ⁶ Vereinzelte Dachflächenfenster in stehender Rechteckform bis zu einer Glasfläche von max. 0.60 m² sind zur Belichtung von Räumen zugelassen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Anordnung der Fenster ist auf die Fassadenstruktur abzustimmen.
- ⁷ Vereinzelte Ochsenaugen bis zu einer maximalen Frontfläche von 0.5 m² gelten nicht als Dachaufbauten.
- ⁸ Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen und vom First um 2 Ziegelreihen abgesetzt werden.
- ⁹ Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Die Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).
- ¹⁰ Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein.
Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen
- ¹¹ Dachaufbauten – ausgenommen Kamine und Ventilations-schächte – sind nur für das erste Dachgeschoss zulässig.
- ¹² Quergiebel müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Sie sind nur auf einer Seite des Hauptdaches zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen. Sie müssen min. 0.5 m tiefer als der First liegen und min. 0.5 m aber maximal 0.8 m aus der Fassadenebene hervorstehen.
- ¹³ Dachaufbauten sind im Rahmen von § 292 PBG zulässig, sofern sie hinsichtlich Stellung, Form, Grösse und Gestaltung dem Stil des Gebäudes sowie der ortskernüblichen Bauweise entsprechen.
- ¹⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- ¹⁵ Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

Ziffer 2.6 Fassadengestaltung

- ¹ Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden, sie sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.
- ² Die Fenster haben eine hochrechteckige Form in herkömmlichen Grössen und Proportionen aufzuweisen. In Untergeschossen können nötigenfalls auch andere, in ihrer Gesamtwirkung ähnlich in Erscheinung tretende Formen zugelassen werden.
- ³ Bei Neubauten, Sanierungen und Umbauten sind Fenster mit Einfassungen aus Holz, Holzmetall, Stein oder Kunststein zu erstellen. Je nach Arte des Gebäudes können Sprossenteilung und Fensterläden verlangt werden. Bei Neubauten ist eine moderne Interpretation der Kernzonentypologie bei besonders guter Gestaltung zulässig.
- ⁴ Ein Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur zulässig, wenn das Ortsbild und das Bauobjekt dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ziffer 2.7 Balkone

- ¹ Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und haben in der Regel Staketengeländer aufzuweisen. Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung zulässig.
- ² Bei Umbauten sind Balkone besonders gut zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der Strasse abgewandten Gebäudeseite, als leichte freistehende Konstruktion mit Staketengeländer und zurückhaltender Farbgebung vorzusehen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

Ziffer 2.8 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.

Ziffer 2.9 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine bestehenden Vorgärten beanspruchen respektive (bei Neubauten) daneben noch ausreichende Flächen als Vorgärten ausgebildet werden.
- ² Veränderungen des massgebenden Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

Ziffer 2.9
Umgebungsgestaltung
Fortsetzung

- ³ Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Gebäude (Hauptgebäude) zu integrieren.
- ⁴ Die im Zonenplan bezeichneten Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische oder andere standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

Ziffer 2.10
Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Ziffer 2.11
Bewilligungspflicht bei
Abbrüchen

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Ziffer 2.12
Bewilligungspflicht bei
Renovationen

Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie die Anforderungen in feuerpolizeilicher, wohnhygienischer, wärmetechnischer und gestalterischer Hinsicht erfüllen.

Ziffer 2.13
Reklamen

- ¹ Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.
- ² Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade gut einfügen.

3. WOHNZONEN & WOHNZONEN MIT GEWERBE- ERLEICHTERUNG

Ziffer 3.1
Grundmasse

¹ Masstabelle

Wohnzonen	W/ 1.5	W/ 1.9	W/ 2.3	W/ 2.9	W/ 3.2
Baumassenziffer (max. m³/m²)	1.5	1.9	2.3	2.9	3.2
Grünflächenziffer (min.)	30%	30%	30%	30%	30%
Grundabstände (min.)					
- Grosser Grundabstand	7m	7m	7m	10m	10m
- Kleiner Grundabstand	5m	5m	5m	5m	5m
Gebäudelänge (max.)	*)	25m	30m	35m	40m
Fassadenhöhe (max.)	6.5m	7.5m	7.5m	10.5m	13.5m
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.				
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fas- sadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m				
	*) siehe Ziffer 3.3 Abs. 2				

Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	WG/ 2.3	WG/ 2.9	WG/ 3.2
Baumassenziffer (max. m³/m²)	2.3	2.9	3.2
Grünflächenziffer (min.)	30%***	30%***	30%***
Grundabstände (min.)			
- Grosser Grundabstand	10m	10m	10m
- Kleiner Grundabstand	5m	5m	5m
Gebäudelänge (max.)	30m	35m	40m
Fassadenhöhe (max.)	7.5m	10.5m	13.5m
Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.		
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fas- sadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m		
	***	In WG Zonen kann die Grünflächenziffer um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden.	

Ziffer 3.1
Grundmasse
Fortsetzung

- ² Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhen frei.
- ³ Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.
- ⁴ Klein- und Anbauten sind ohne Anrechnung an die zonengemässe Baumassenziffer auf allen Grundstücken erlaubt.

Ziffer 3.2 Mehrlängenzuschlag

- ¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 25 m Länge ist der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3 m zu erhöhen.
- ² Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassade werden die Fassadenlängen von Gebäuden (Hauptgebäuden), deren Abstand 7 m unterschreitet, zusammenge-rechnet.

Ziffer 3.3 Wohnzone W/1.5

- ¹ In der Wohnzone W/1.5 sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.
- ² Die Gebäudelänge beträgt für das Gebiet Chilchberg max. 15 m und für das Gebiet Breitenmatt max. 20 m.
- ³ Bei Gebäuden (Hauptgebäuden) sind im Gebiet Breitenmatt Sattel- oder Flachdächer erlaubt.
- ⁴ Im Gebiet Chilchberg sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen beidseitig die gleiche Neigung aufweisen. Die Hauptfirst- richtung ist im Gebiet Chilchberg parallel zum Hang anzuordnen.
- ⁵ Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Ziffer 3.4 Wohnzone W/1.9

- ¹ In der Wohnzone W/1.9 ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- ² Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Ziffer 3.5 Wohnzonen W/2.3, W/2.9 und W/3.2

- ¹ In den Wohnzonen W/2.3, W/2.9 und W/3.2 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge ge- stattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- ² Es sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.

Ziffer 3.6
Wohnzonen mit
Gewerbeerleichterung
WG/2.3, WG/2.9 und WG/3.2

- ¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG/2.3, WG/2.9 und WG/3.2 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonen-gemässen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein bestehendes Ge-bäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.
- ² Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile gilt eine um einen Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöhte Baumassenziffer.
- ³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grundabstand allseitig bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass herabgesetzt werden.
- ⁴ Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

4. GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN

Ziffer 4.1 Grundmasse

Zone	G / 3.0	G / 5.0	I / 7.0
Baumassenziffer (max. m ³ /m ²)	3.0	5.0	7.0
Fassadenhöhe (max.)	10.2m	13.7m	20.2m
Fassadenhöhe Schrägdach (max.)	In Abweichung von § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten giebelseitig höchstens um 3.3 m.		
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach (max.)	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten höchstens um 3.3 m.		

Ziffer 4.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Ziffer 4.3 Nutzweise

- ¹ In den Gewerbebezonen und der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- ² In den Gewerbebezonen sind nicht oder mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone Lättenmoos sind auch stark störende Betriebe gestattet.
- ³ Auf Parzelle Kat. Nr. 12568 sind eine private Sportschule sowie Sport- und Freizeitbetriebe zulässig. In der Gewerbezone G 5.0 Rothaus sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, unzulässig. Als unverhältnismässiger Verkehr auslösend gelten insbesondere Verkaufsgeschäfte (gemäss § 3 BBV 11) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² sowie Betriebe mit mehr als einem Arbeitsplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche (mGF gemäss Ziffer 8.4 BZO).
- ⁴ Sport- und Freizeitbetriebe wie Tennisanlagen, Indoor-Golfanlagen, Gokart-Bahnen u. dgl. sind in der Gewerbezone Lättenmoos nicht zulässig.
- ⁵ In der Industriezone sind auch stark störende Betriebe zulässig.

Ziffer 4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Ziffer 4.5 Lärmschutz

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich in der Gewerbezone G5.0 Lättenmoos sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu ergreifen.

5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Ziffer 5.1 Grundmasse

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Ziffer 5.2 Abstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

Ziffer 5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet.

6 ERHOLUNGSZONEN

Ziffer 6.1 Erholungszone Ea

¹ Nutzweise:

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

² Grundmasse und Bauweise:

Gebäudegrundfläche	max.	7.5 m ²
Gesamthöhe	max.	2.5 m

Der Zusammenbau von Gebäuden ist nicht gestattet.

Gestaltungsvorschriften:

- Vordächer dürfen max. 1/3 der Gebäudegrundfläche umfassen.
- Wände sind in Holz auszuführen.
- Dächer sind in Ziegeln oder braunen Faserzementplatten einzudecken.

³ Abstände:

Grund- und Strassenabstand gegenüber kommunalen Verkehrsanlagen	min.	3.50 m
Abstand von Nachbargärten	min.	1.25 m

Ziffer 6.2 Erholungszone Eb

¹ In der Erholungszone Eb sind Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Sport-, Park- und Friedhofanlagen notwendig sind zulässig.

² Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Die geschlossene Bauweise ist in unbegrenzter Länge zulässig und der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

7. BESONDERE BESTIMMUNGEN

Ziffer 7.1 Arealüberbauungen

¹ Ausser in der Kernzone sowie in der Wohnzone W/1.5 sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne bestehen.

² Die Mindestarealflächen betragen:

	Mindestarealfläche
in den Zonen W/1.9, W/2.3 und WG/2.3	2'000 m ²
in den Zonen W/2.9, W/3.2, WG/2.9, WG/3.2	3'000 m ²
in den Zonen G/3.0, G/5.0 und I/7.0	5'000 m ²

³ Für Areale in Zonen mit unterschiedlichen Mindestflächen gilt der jeweils höhere Ansatz.

⁴ Für Gebäude (Hauptgebäude) erhöhen sich die zonengemässen Baumassenziffern wie folgt:

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung:	Baumassenziffern- zuschlag
W/1.9, W/2.3, WG/2.3	0.2 m ³ /m ²
W/2.9, W/3.2, WG/2.9, WG/3.2	0.4 m ³ /m ²
Gewerbe- und Industriezonen:	Baumassenziffern- zuschlag
G/3.0	0.3 m ³ /m ²
G/5.0	0.3 m ³ /m ²
I/7.0	0.7 m ³ /m ²

⁵ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

⁶ Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

⁷ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

⁸ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnützungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnützung in keinem Zonenteil einen Fünftel der zonengemässen Ausnützung bei Regelbauweise übersteigen.

Ziffer 7.2

Gestaltungsplanpflichten

¹ **Allgemeine Anforderungen:**

In Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht sind folgende allgemeine Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge können konsumiert werden.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger aufzuweisen.
- Es ist eine fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise erforderlich.
- Für Projekte, welche einen langfristigen Betrieb durch eine Genossenschaft oder eine vergleichbare Trägerschaft sicherstellen und mit der Gemeinde vertraglich maximale Mietzinse (Kostenmiete) festlegen, wird ein zusätzlicher Baumassenzuschlag von 0.2m³/m² für gewährt.

² **Spezifische Anforderungen:**

Gestaltungsplanpflicht Mathiswiese:

Für das Gebiet Mathiswiese gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Es ist eine attraktive kleinstädtische Zentrumsüberbauung vor-zusehen, welche sich besonders gut in die Ortsstruktur ein-gliedert.
- Den Anforderungen des Ortsbildes (ISOS) ist hohe Bedeutung beizumessen. Es ist eine bauliche Verdichtung erwünscht soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht.
- Die Aussenräume sind im Sinne der zentralen Lage aufent-haltsfreundlich zu gestalten und von Parkierung freizuhalten.
- Es sind zusätzlich zum massgebenden Parkplatzbedarf der Bebauung genügend Parkfelder für die P&R-Anlage in die Bebauung zu integrieren

8. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Ziffer 8.0 Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Ziffer 8.1 Abstandsvorschriften

- ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden.
- ² Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt allseitig ein Grenzabstand von min. 3.5 m.
- ³ Für unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV gelten gegenüber öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ein Strassenabstand von min. 2.0 m.
- ⁴ Gegenüber der Grundstücksgrenze der Südumfahrungsstrasse ist im Abschnitt zwischen dem Verkehrskreisel und dem Berenbach auf jeden Fall der grosse Grundabstand der jeweiligen Zone einzuhalten. Dies gilt auch für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG.

Ziffer 8.2 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

Ziffer 8.3 Freilegung von Untergeschossen

- ¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis 1,5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.
- ² In der Wohnzone W/1.5 dürfen Abgrabungen nur soweit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird.
- ³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, Sitzplatzausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

Ziffer 8.4 Abstellplätze

Autoabstellplätze

8.4.1 Autoabstellplätze Bedarf

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
-------------------------------	-------------------------------	------------------------

¹ Wohnen

Wohnen	1 PP/Wohnung	+10 % der Bewohner-PP
--------	--------------	-----------------------

² Verkaufsgeschäfte

Lebensmittel	1 PP/150 m2 mGF	1 PP/30 m2 mGF (2)
Nicht Lebensmittel	1 PP/200 m2 mGF	1 PP/70 m2 mGF (2)

³ Gastbetriebe

Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer

⁴ Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)

publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe (3)	1 PP/80 m2 mGF	1 PP/100 m2 mGF
nicht publikumsorientierte Dienstleistungs-Betriebe, Gewerbe	1 PP/80 m2 mGF	1 PP/300 m2 mGF
Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 PP/80 m2 mGF	1 PP/500 m2 mGF
industrielle und ge- werbliche Fabrikation	1 PP/150 m2 mGF	1 PP/750 m2 mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m2 mGF	-- (2)

⁵ Spezialnutzungen

Einkauf Einkaufs-zentren inkl. Mall, Lager, Restaurants, Misch- nutzungen mit hohem Anteil Einkauf	1 PP/250 m2 mGF	1 PP/60 m2 mGF
Freizeit Kino- und Frei- zeitzentren, Mischnutz- ungen mit hohem Anteil Kino und Theater	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/200 m2 mGF	0.2 PP/Sitzplatz (5) oder 1 PP/40 m2 mGF
Schulen, Altersheim, öffentliche Bauten, Sportanlagen etc.	(4)	(4)

mGF = massgebliche Brutto-Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP = Parkplatz

(1) Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern

(2) Güterumschlag separat

(3) z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(4) werden von Fall zu Fall bestimmt (auf Grund SN 640 281)

(5) 0.2 PP/Sitzplatz gilt gesamthaft für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher sowie Kundschaft

⁶ Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden.

8.4.2 Gestaltung der Parkplätze

Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen. Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in der Kernzone, Rücksicht zu nehmen.

8.4.3 Ersatzabgabe

- ¹ Kann ein Baupflichtiger die nach Ziffer 8.4.1 erforderlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen und ist auch keine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.
- ² Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.
- ³ Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

8.4.4 Parkraumplanung und Parkraumfonds:

- ¹ Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.
- ² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Veloabstellplätze

8.4.5 Veloabstellplätze:

Für Mehrfamilienhäuser sind in der Nähe des Hauseinganges geschützte, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Elektro-Velos und Motorfahrräder (VP) zu erstellen.

Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

Ziffer 8.5 Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen

- ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen vorzusehen.
- ² Sie müssen min. 20 % der Geschossfläche, welche für Wohnzwecke genutzt wird, umfassen.
- ³ Die Kinderspiel-, Ruhe- und Gartenflächen sind nach Möglichkeit an besonnener Lage und abseits vom Verkehr anzulegen.

Ziffer 8.5b Flachdachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

Ziffer 8.6 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Ziffer 8.7 Aussichtsschutz

Bei den bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick weder durch Bauten noch durch Bepflanzungen wesentlich geschmälert werden.

Ziffer 8.8 Naturgefahren

Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Ziffer 9.1 Kommunaler Mehrwertausgleich

- ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe.
Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts.
- ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- ^{2b} Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben.
- ³ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.
- ⁴ Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümer auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

Ziffer 9.2 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG