



Bahnhofstrasse 167
8622 Wetzikon
Telefon 01/931 32 00
Telefax 01/931 32 01
E-Mail: gemeinde@wetzikon.ch

Bau- und Zonenordnung

vom 23. März 1998

1. Zonenplan

Art. 1	Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen	3
Art. 2	Massgebende Pläne	4
Art. 3	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	4

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 4	Grundmasse	5
Art. 5	Nutzweise	6
Art. 6	Bauweise	6

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7	Grundmasse	6
Art. 8	Bauweise	6
Art. 9	Nutzweise	7
Art. 10	Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	7

2.3 Zentrumszonen

Art. 11	Grundmasse	7
Art. 12	Bauweise	7
Art. 13	Nutzweise	8
Art. 14	Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon	8

2.4 Kernzonen

Art. 15	Grundsätze und Abweichungen	8
Art. 16	Kernzonenpläne	9
Art. 17	Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	9
Art. 18	Massvorschriften für Neubauten	9
Art. 19	Nutzweise	10
Art. 20	Bauweise und Stellung der Bauten	10
Art. 21	Dächer	10
Art. 22	Reklamen	10
Art. 23	Abbrüche/Renovationen	11

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 24	Massvorschriften	11
---------	------------------	----

2.6 Erholungszone

Art. 25	Grundmasse	11
Art. 26	Nutzweise	11

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 27	Zulässigkeit, Arealfläche	12
Art. 28	Bauvorschriften	12

3.2 Sonderbauvorschriften für Gewerbebezonen und Industriezonen

Art. 29	Geltungsbereich	12
Art. 30	Grundmasse	12
Art. 31	Grenz- und Gebäudeabstände	12
Art. 32	Nutzweise	13
Art. 33	Voraussetzungen	13

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 34	Messweise der Grundabstände	13
Art. 35	Besondere Gebäude	13
Art. 36	Abstände von unterirdischen Gebäuden	13
Art. 37	Gesamtbreite von Dachaufbauten	13
Art. 38	Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie	13
Art. 39	Freilegung von Geschossen	14
Art. 40	Spiel- und Ruheflächen	14
Art. 41	Baumschutz	14

5. Schlussbestimmungen

Art. 42	Inkrafttreten	14
---------	---------------	----

Anhang zur Bauordnung	15
------------------------------	-----------

1. Zonenplan

Art. 1 Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:

Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan:
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 A	II	hellgelb
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb
• Wohnzone	W1.6	II	gelb
• Wohnzone	W2.4	II	hellrot
• Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG2.9	III	hellrot/violett
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot
• Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett
• Zentrumszone A	ZA	III	rotviolett (A)
• Zentrumszone B	ZB	III	rotviolett (B)
• Kernzone A	KA	III	braun (A)
• Kernzone B	KB	III	braun (B)
• Kernzone C	KC	III	braun (C)
• Gewerbezone	G	III	hellviolett
• Industriezone A	IA	IV	dunkelviolett (A)
• Industriezone B	IB	IV	dunkelviolett (B)
• Industriezone C	IC	IV	dunkelviolett (C)
• Zone für öffentliche Bauten	Oe	*)	grau
• Erholungszone A	EA	*)	dunkelgrün (A)
• Erholungszone B	EB	*)	dunkelgrün (B)
• Erholungszone C	EC	*)	dunkelgrün (C)
• Freihaltezone	F	-	hellgrün
• Reservezone	R	-	weiss

*) ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Art. 2 Massgebende Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Kernzonenplan Nr. 1 Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershausen
 - Kernzonenplan Nr. 2 Robenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 3 Kempten
 - Kernzonenplan Nr. 4 Müli / Oberkempten
 - Kernzonenplan Nr. 5 Ettenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 6 Robank
3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:

• Waldabstandslinienplan	Nr. 1	Rappenholz
• Wald- und Gewässerabstandslinienplan	Nr. 2	Unterer Chämtnerbach
• Wald- und Gewässerabstandslinienplan	Nr. 3	Walenbach - Sporrweggli - Leisihalden - Oberkempten
• Waldabstandslinienplan	Nr. 4	Waldegg - Rigiblick
• Waldabstandslinienplan	Nr. 5	Schöneich
• Waldabstandslinienplan	Nr. 6	Morgenhölzli
• Waldabstandslinienplan	Nr. 7	Am Sandweg
• Wald- und Gewässerabstandslinienplan	Nr. 8	Wildbach - Aabach
• Waldabstandslinienplan	Nr. 9	Wildbach - Greblen
• Gewässerabstandslinienplan	Nr. 10	Wildbach - Chratz
• Gewässerabstandslinienplan	Nr. 11	Wildbach - Meierwiesen
4. Für den gemäss Art. 41 BZO zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden Baumbestand ist der Ergänzungsplan "Baumschutzplan" im Massstab 1:5000 massgebend.
5. Die gemäss Absatz 1 bis 4 rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt der Gemeinde auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

1. Für das Gebiet Heidacher ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft.
2. Auf dem Coop-Areal in Oberwetzikon ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt.

3. Für die Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt.
4. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 4 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone						
	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Baummassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1.3	1.3	1.6	2.4	2.9	2.8	3.3
Baummassenziffer für Besondere Gebäude max. m ³ /m ²	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Bonus bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.1) max. m ³ /m ²	-	-	0.16	0.24	0.29	0.28	0.33
Gebäudehöhe max. (m)	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	14.7	14.7
Gesamthöhe max. (m)	9.8	13.1	13.1	18.4	18.4	21.7	21.7
Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.3) max. (m)	-	-	-	3	3	3	3
Gebäuelänge max. (m) ¹⁾	25.0	30.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0
Grundabstand klein min. (m)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Grundabstand gross min. (m)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

1) Zulässige Gebäuelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 6 Abs. 2 BZO

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar.
3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grundabstand einzuhalten.

Art. 5 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet.
2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.

Art. 6 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 4 um höchstens 10 Meter überschreiten.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7 Grundmasse

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zonen	Gewerbezone G	Industriezonen		
			IA	IB	IC
Baumassenziffer max. m ³ /m ²		4.0	8.0	5.0	5.0
Gebäudehöhe bei Schrägdächern max. (m)		12.0	20.0	14.0	9.0
Gebäudehöhe bei Flach- dächern max. (m)		13.5	22.0	15.5	10.5
Gesamthöhe bei Schräg- dächern max. (m)		17.0	25.0	19.0	14.0
Grundabstand min. (m)		5.0	5.0 ²⁾		

- ²⁾ Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 10 BZO.

Art. 8 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

Art. 9 Nutzweise

1. In der Gewerbezone sind stark störende Betriebe nicht zulässig.
2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
3. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens **8 Metern**.

2.3 Zentrumszonen

Art. 11 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	ZA	ZB
• Baumassenziffer max. m^3/m^2	-	3.5
• Bonus bei Arealüberbauungen max. m^3/m^2 (vgl. Art. 28.1)	-	0.3
• Gebäudehöhe max. (m)	17.5	13.5
• Gesamthöhe max. (m)	24.5	20.5
• Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.3) max. (m)	4.0	4.0
• Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0	5.0

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

Art. 12 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 14 Abs. 4 zulässig.
2. Das Bauen auf die Strassengrenze kann verlangt werden, wenn dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 13 Nutzweise

1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 14 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon

1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zu erstellen.
3. Innerhalb eines Abstandes von 8 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als 9 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe.
4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8 m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen.
5. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.
6. Im übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

2.4 Kernzonen

Art. 15 Grundsätze und Abweichungen

1. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:
 - a) Kubische Erscheinung (Form, äussere Abmessungen)
 - b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien)
 - c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung)
 - d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien)
 - e) Materialien und Farbe
 - f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
 - g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird.

Art. 16 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen;
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten;
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Art. 17 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

1. Die im Kernzonenplan mit **Braun** und **Gelb** speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird.
3. Bei den im Kernzonenplan mit Braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit Gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet.
4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie gelb bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 18 Massvorschriften für Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

Bestimmungen	Zone	Kernzone		
		KA	KB	KC
Gebäudehöhe max. (m)		13.5	10.5	7.5
Gesamthöhe max. (m)		20.5	17.5	13.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)		-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)		-	0.3	0.2
Gebäuelänge max. (m)		50.0	40.0	30.0
Grenzabstand min. (m)		5.0	5.0	5.0

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

Art. 19 Nutzweise

1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 20 Bauweise und Stellung der Bauten

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.
3. Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.
4. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert und grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % dieser Fläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Art. 21 Dächer

1. Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig.

Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen.
3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.50 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

Art. 22 Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.

Art. 23 Abbrüche/Renovationen

1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 15.

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Massvorschriften

1. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

2.6 Erholungszone

Art. 25 Grundmasse

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Bestimmungen	Zone	Erholungszone		
		EA	EB	EC
Gesamthöhe max. (m)		4.0	4.0	4.0
Grundfläche max. (m ²)		15.0	-	-
Überbauungsziffer max. (%)		-	7	7
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)		2.5	-	-

2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone.

Art. 26 Nutzweise

1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.
2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig.
3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 27 Zulässigkeit, Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.
2. Die Mindestarealfläche beträgt:
 - in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 4'000 m²
 - in den Zonen W2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 8'000 m²

Art. 28 Bauvorschriften

1. Die Baumassenziffer darf gemäss Art. 4 (bzw. Art. 11) erhöht werden.
2. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.
3. Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile ist in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9, WG3.3, ZA und ZB eine Erhöhung der Gebäudehöhe gemäss Art. 4 Abs.1 bzw. Art. 11 Abs. 1 zulässig.
4. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.
5. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.
6. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.

3.2 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Art. 29 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 30 Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.

Art. 32 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung betragen.

Art. 33 Voraussetzungen

1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. $4'000 \text{ m}^2$
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.
3. Innerhalb des Gestaltungsplanes gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 34 Messweise der Grundabstände

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 35 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 Metern.

Art. 36 Abstände von unterirdischen Gebäuden

Unterirdische Gebäude und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 37 Gesamtbreite von Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 38 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

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

Art. 39 Freilegung von Geschossen

1. Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.
2. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Art. 40 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

Art. 41 Baumschutz

Die im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

5. Schlussbestimmungen

Art. 42 Inkrafttreten

1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 6. Februar 1986 samt allen seitherigen Änderungen.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998

GEMEINDERAT WETZIKON

Der Präsident

E. Weber

Der Gemeindeschreiber

P. Imhof

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981
vom 2. September 1998

Anhang zur Bauordnung

Ausser dieser Bauordnung sind vor allem die Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen

- a) auf Bundesebene
- b) auf kantonaler Ebene
- c) auf Gemeindeebene, u.a.
 - Verordnung über Fahrzeugabstellplätze
- d) im Bereich Natur- und Heimatschutz
 - Verordnung zum Schutze der Pfäffikerseelandschaft
 - Verordnung der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
 - Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar
 - Verordnung zum Schutz von Naturobjekten von kommunaler Bedeutung
 - Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
 - Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von kommunaler Bedeutung zu beachten.