

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2024

Bauordnung – Synoptische Darstellung

Vom Parlament festgesetzt am 10. November 2025

Urs Gerber
Präsident

Raphael Wälter
Parlamentsschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

01. Oktober 2026

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.: 0231/26

Inhaltsübersicht

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)			S.	Teilrevidierte BZO 2024 <small>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO</small>			S.	Erläuterungen	
1	Zonenplan		6	1	Zonenplan		6		
Art. 1	Zonen und Empfindlichkeitsstufen		6	Art. 1	Zonen und Empfindlichkeitsstufen		6		
Art. 2	Massgebende Pläne		7	Art. 2	Massgebende Pläne		7		
Art. 3	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht		9	Art. 3	Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht		9		
Art. 4	Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan		10	Art. 4	Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan		10		
Art. 5	Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan		11	Art. 5	Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan		11		
Art. 6	Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht		13	Art. 6	Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht		13		
Art. 7	Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser		14	Art. 7	Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser		14		
2	Bauzonen		15	2	Bauzonen		15		
2.1	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		15	2.1	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung				
Art. 8	Grundmasse		15	Art. 8	Grundmasse		15		
Art. 9	Nutzweise		17	Art. 9	Nutzweise		17		
Art. 10	Bauweise		17	Art. 10	Bauweise		17		
2.2	Gewerbe- und Industriezonen		18	2.2	Gewerbe- und Industriezonen		18		
Art. 11	Grundmasse		18	Art. 11	Grundmasse		18		
Art. 12	Bauweise		19	Art. 12	Bauweise		19		
Art. 13	Nutzweise		19	Art. 13	Nutzweise		19		

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)			S.	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO			S.	Erläuterungen
Art. 14	Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen		20	Art. 14	Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen		20	
2.3	Zentrumszonen		20	2.3	Zentrumszonen		20	
Art. 15	Grundmasse		20	Art. 15	Grundmasse		20	
Art. 16	Bauweise		21	Art. 16	Bauweise		21	
Art. 17	Nutzweise		21	Art. 17	Nutzweise		21	
Art. 18	Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon		22	Art. 18	Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon		22	
2.4	Kernzonen		22	2.4	Kernzonen		22	
Art. 19	Grundsätze und Abweichungen		22	Art. 19	Grundsätze und Abweichungen		22	
Art. 20	Kernzonenpläne		23	Art. 20	Kernzonenpläne		23	
Art. 21	Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude		24	Art. 21	Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude		24	
Art. 22	Massvorschriften für Neubauten		25	Art. 22	Massvorschriften für Neubauten		25	
Art. 23	Nutzweise		25	Art. 23	Nutzweise		25	
Art. 24	Bauweise und Stellung der Bauten		26	Art. 24	Bauweise und Stellung der Bauten		26	
Art. 25	Dächer		26	Art. 25	Dächer		26	
Art. 26	Reklamen		27	Art. 26	Reklamen		27	
Art. 27	Abbrüche/Renovationen		27	Art. 27	Abbrüche/Renovationen		27	
2.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		28	2.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		28	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung
Art. 28	Massvorschriften		28	Art. 28	Massvorschriften		28	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)			S.	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO			S.	Erläuterungen
2.7	Erholungszone		28	2.6	Erholungszone		28	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung
Art. 29	Massvorschriften		28	Art. 29	Massvorschriften		28	
Art. 30	Nutzweise		29	Art. 30	Nutzweise		29	
Art. 31	Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE		29	Art. 31	Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE		29	
3	Besondere Institute		30	3	Besondere Institute		30	
3.1	Arealüberbauungen		30	3.1	Arealüberbauungen		30	
Art. 32	Zulässigkeit Arealfläche		30	Art. 32	Zulässigkeit Arealfläche		30	
Art. 33	Bauvorschriften		30	Art. 33	Bauvorschriften		30	
3.2	Terrassenhäuser		32	3.2	Terrassenhäuser		32	
Art. 34	Zulässigkeit und Bauvorschriften		32	Art. 34	Zulässigkeit und Bauvorschriften		32	
3.3	Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen mit Industrieerleichterung		32	3.3	Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen mit Industrieerleichterung		32	
Art. 35	Geltungsbereich		32	Art. 35	Geltungsbereich		32	
Art. 36	Grundmasse		32	Art. 36	Grundmasse		32	
Art. 37	Grenz- und Gebäudeabstände		33	Art. 37	Grenz- und Gebäudeabstände		33	
Art. 38	Nutzweise		33	Art. 38	Nutzweise		33	
Art. 39	Voraussetzungen		33	Art. 39	Voraussetzungen		33	
4	Ergänzende Bauvorschriften		34	4	Ergänzende Bauvorschriften		34	
Art. 40	Messweise der Grundabstände		34	Art. 40	Messweise der Grenzabstände		34	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)			S.	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	S.	Erläuterungen
Art. 41	Besondere Gebäude	34	Art. 41	Klein- und Anbauten	34	Übernahme harmonisierte Baubegriffe.
Art. 42	Abstände von unterirdischen Bauten	35	Art. 42	Abstände von unterirdischen Bauten	35	
Art. 43	Dachaufbauten	35	Art. 43	Dachaufbauten	35	
Art. 44	Dachgestaltung	36	Art. 44	Dachgestaltung	36	
Art. 45	Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	37	Art. 45	Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	37	
Art. 46	Freilegung von Geschossen	38	Art. 46	Freilegung von Geschossen	38	Übernahme harmonisierter Baubegriff.
Art. 47	Spiel- und Ruheflächen	38	Art. 47	Spiel- und Ruheflächen	38	
Art. 48	Beratendes Fachgremium	39	Art. 48	Beratendes Fachgremium	39	
Art. 49	Naturgefahren	39	Art. 49	Naturgefahren	39	
Art. 49a	Mehrwertausgleich	39	Art. 49a	Mehrwertausgleich	39	
			Art. 49b	Lichtemissionen	40	Neuer Art. bzgl. Lichtemissionen.
5	Schlussbestimmungen	40	5	Schlussbestimmungen	40	
Art. 50	Inkrafttreten	40	Art. 50	Inkrafttreten	40	
Anhang		41	Anhang		41	
Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht			Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht			

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen																																																																																																																								
<div>1Zonenplan</div> <div>Art. 1Zonen und Empfindlichkeitsstufen</div> <p>Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungs-zonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:</p> <table><tr><th>Zonen:</th><th>Abkür-zung:</th><th>ES:</th><th>Farbe im Zonen-plan:</th></tr><tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3A</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr><tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3 B</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr><tr><td>• Wohnzone</td><td>W1.6</td><td>II</td><td>gelb</td></tr><tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.4</td><td>II</td><td>orange</td></tr><tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung</td><td>WG2.4</td><td>III</td><td>gelb/violett</td></tr><tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.8</td><td>II</td><td>dunkelrot</td></tr><tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung</td><td>WG2.9</td><td>III</td><td>orange/violett</td></tr><tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung</td><td>WG3.3</td><td>III</td><td>dunkelrot/violett</td></tr><tr><td>• Zentrumszone A</td><td>ZA</td><td>III</td><td>rosa (A)</td></tr><tr><td>• Zentrumszone B</td><td>ZB</td><td>III</td><td>hellviolett (B)</td></tr><tr><td>• Kernzone A</td><td>KA</td><td>III</td><td>dunkelbraun (A)</td></tr><tr><td>• Kernzone B</td><td>KB</td><td>III</td><td>mittelbraun (B)</td></tr><tr><td>• Kernzone C</td><td>KC</td><td>III</td><td>hellbraun (C)</td></tr><tr><td>• Gewerbezone</td><td>G</td><td>III</td><td>violett</td></tr></table>	Zonen:	Abkür-zung:	ES:	Farbe im Zonen-plan:	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb	• Wohnzone	W1.6	II	gelb	• Wohnzone	W2.4	II	orange	• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.4	III	gelb/violett	• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot	• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.9	III	orange/violett	• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG3.3	III	dunkelrot/violett	• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)	• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)	• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)	• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)	• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)	• Gewerbezone	G	III	violett	<div>1Zonenplan</div> <div>Art. 1Zonen und Empfindlichkeitsstufen</div> <p>Das Stadtgebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungs-zonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:</p> <table><tr><th>Zonen:</th><th>Abkür-zung:</th><th>ES:</th><th>Farbe im Zonen-plan</th></tr><tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3A</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr><tr><td>• Wohnzone in exponierter Lage</td><td>W1.3 B</td><td>II</td><td>hellgelb</td></tr><tr><td>• Wohnzone</td><td>W1.6</td><td>II</td><td>gelb</td></tr><tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.4</td><td>II</td><td>orange</td></tr><tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung</td><td>WG2.4</td><td>III</td><td>gelb/violett</td></tr><tr><td>• Wohnzone</td><td>W2.8</td><td>II</td><td>dunkelrot</td></tr><tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung</td><td>WG2.9</td><td>III</td><td>orange/violett</td></tr><tr><td>• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung</td><td>WG3.3</td><td>III</td><td>dunkelrot/violett</td></tr><tr><td>• Zentrumszone A</td><td>ZA</td><td>III</td><td>rosa (A)</td></tr><tr><td>• Zentrumszone B</td><td>ZB</td><td>III</td><td>hellviolett (B)</td></tr><tr><td>• Kernzone A</td><td>KA</td><td>III</td><td>dunkelbraun (A)</td></tr><tr><td>• Kernzone B</td><td>KB</td><td>III</td><td>mittelbraun (B)</td></tr><tr><td>• Kernzone C</td><td>KC</td><td>III</td><td>hellbraun (C)</td></tr><tr><td>• Gewerbezone</td><td>G</td><td>III</td><td>violett</td></tr></table>	Zonen:	Abkür-zung:	ES:	Farbe im Zonen-plan	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb	• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb	• Wohnzone	W1.6	II	gelb	• Wohnzone	W2.4	II	orange	• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.4	III	gelb/violett	• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot	• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.9	III	orange/violett	• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG3.3	III	dunkelrot/violett	• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)	• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)	• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)	• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)	• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)	• Gewerbezone	G	III	violett	Redaktionelle Bereini-gung.
Zonen:	Abkür-zung:	ES:	Farbe im Zonen-plan:																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W1.6	II	gelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.4	II	orange																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.4	III	gelb/violett																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.9	III	orange/violett																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG3.3	III	dunkelrot/violett																																																																																																																							
• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)																																																																																																																							
• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)																																																																																																																							
• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)																																																																																																																							
• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)																																																																																																																							
• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)																																																																																																																							
• Gewerbezone	G	III	violett																																																																																																																							
Zonen:	Abkür-zung:	ES:	Farbe im Zonen-plan																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3A	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W1.6	II	gelb																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.4	II	orange																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.4	III	gelb/violett																																																																																																																							
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG2.9	III	orange/violett																																																																																																																							
• Wohnzone mit Gewerbeerleichte-rung	WG3.3	III	dunkelrot/violett																																																																																																																							
• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)																																																																																																																							
• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)																																																																																																																							
• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)																																																																																																																							
• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)																																																																																																																							
• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)																																																																																																																							
• Gewerbezone	G	III	violett																																																																																																																							

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)				Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO				Erläuterungen
• Industriezone A	IA	IV	hellblau (A)	• Industriezone A	IA	IV	hellblau (A)	
• Industriezone B	IB	IV	mittelblau (B)	• Industriezone B	IB	IV	mittelblau (B)	
• Industriezone C	IC	IV	dunkelblau (C)	• Industriezone C	IC	IV	dunkelblau (C)	
• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*	grau	• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*	grau	
• Erholungszone A (Familiengärten)	EA	*	dunkelgrün (A)	• Erholungszone A (Familiengärten)	EA	*	dunkelgrün (A)	
• Erholungszone B (Spielplätze)	EB	*	dunkelgrün (B)	• Erholungszone B (Spielplätze)	EB	*	dunkelgrün (B)	
• Erholungszone C (Parkanlagen)	EC	*	dunkelgrün (C)	• Erholungszone C (Parkanlagen)	EC	*	dunkelgrün (C)	
• Erholungszone D (Reitsportanlagen)	ED	*	dunkelgrün (D)	• Erholungszone D (Reitsportanlagen)	ED	*	dunkelgrün (D)	
• Erholungszone E (Sportanlagen)	EE	*	dunkelgrün (E)	• Erholungszone E (Sportanlagen)	EE	*	dunkelgrün (E)	
• Freihaltezone	F	-	hellgrün	• Freihaltezone	F	-	hellgrün	
• Reservezone	R	-	weiss	• Reservezone	R	-	weiss	
*ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan				*ES-Zuteilung gemäss Eintrag im Zonenplan				
Art. 2 Massgebende Pläne				Art. 2 Massgebende Pläne				
1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.				1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.				
2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:				2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:				
• Kernzonenplan Nr. 1 Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen				• Kernzonenplan Nr. 1 Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen				
• Kernzonenplan Nr. 2 Robenhäusen				• Kernzonenplan Nr. 2 Robenhäusen				

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> • Kernzonenplan Nr. 3 Kempten • Kernzonenplan Nr. 4 Müli / Oberkempten • Kernzonenplan Nr. 5 Ettenhausen • Kernzonenplan Nr. 6 Robank <p>3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Kernzonenplan Nr. 3 Kempten • Kernzonenplan Nr. 4 Müli / Oberkempten • Kernzonenplan Nr. 5 Ettenhausen • Kernzonenplan Nr. 6 Robank <p>3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Gestützt auf die IVHB wird neu in § 262 PBG klargestellt, dass für sämtliche Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich die Vorschriften des Forstpolizeirechts gelten, nicht nur wie bisher für unterirdische Bauten und Anlagen. Die in den Ergänzungsplänen definierten Waldabstandslinien werden durch die neue Regelung im PBG nicht in Frage gestellt, weshalb keine Anpassung erforderlich ist.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<ul style="list-style-type: none"> Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8 Wildbach – Aabach Waldabstandslinienplan Nr. 9 Wildbach – Greblen Gewässerabstandslinienplan Nr. 10 Wildbach – Chratz Gewässerabstandslinienplan Nr. 11 Wildbach – Meierwiesen <p>4. Die gemäss Absatz 1 bis 3 rechtsgültigen Pläne liegen in der Abteilung Bau und Planung 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.</p> <p>5. Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8 Wildbach – Aabach Waldabstandslinienplan Nr. 9 Wildbach – Greblen Gewässerabstandslinienplan Nr. 10 Wildbach – Chratz Gewässerabstandslinienplan Nr. 11 Wildbach – Meierwiesen <p>4. Die gemäss Absatz 1 bis 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Stadt Wetzikon 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.</p> <p>5. Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).</p>	<p>Redaktionelle Korrektur.</p>
<p>Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p> <p>1. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.</p> <p>2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.</p> <p>3. Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.</p>	<p>Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p> <p>1. Für die im Zonenplan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.</p> <p>2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.</p> <p>3. Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.</p>	<p>Redaktionelle Präzisierung</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen: <ol style="list-style-type: none"> a) Lage und Grösse der Bauten und Anlagen b) Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenanlagen c) Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz d) Umgebungsgestaltung e) städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen f) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser 2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden. 3. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird. 	<p>Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen: <ol style="list-style-type: none"> a) Lage und Grösse der Bauten und Anlagen b) Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenanlagen c) Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz d) Umgebungsgestaltung e) städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen f) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser 2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden. 3. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird. 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>4. Bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <p>1. Im Gebiet Stadthaus müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.</p> <p>2. Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>3. Im Gebiet Punkthäuser/Sternhäuser ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu-, Um- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.</p> <p>4. Im Gebiet Schlossbach haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen und einen städtebaulich verträglichen Übergang zum historischen Kern Walfershausen zu gewährleisten.</p> <p>5. Im Gebiet Trompete haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödiapark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>4. Bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.</p> <p>Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan</p> <p>1. Im Gebiet Stadthaus müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.</p> <p>2. Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>3. Im Gebiet Punkthäuser/Sternhäuser ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu-, Um- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.</p> <p>4. Im Gebiet Schlossbach haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen und einen städtebaulich verträglichen Übergang zum historischen Kern Walfershausen zu gewährleisten.</p> <p>5. Im Gebiet Trompete haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödiapark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p>	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>6. Im Gebiet Bahnhof – Mitte ist eine zentrumsbildende Bebauung in einer hohen baulichen Dichte und mit attraktiven Platzräumen zu gewährleisten, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt. Fusswegverbindungen sind auf die sehr hohe Passantenfrequenz abzustimmen.</p> <p>7. In den Gebieten Bahnhof – West und Bahnhof – Ost sind zentrumsbildende Bebauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p> <p>8. Im Gebiet Bahnhof – Süd müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Der Gewerbeanteil hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgänger Verbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.</p> <p>9. Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.</p> <p>10. Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p>	<p>6. Im Gebiet Bahnhof – Mitte ist eine zentrumsbildende Bebauung in einer hohen baulichen Dichte und mit attraktiven Platzräumen zu gewährleisten, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt. Fusswegverbindungen sind auf die sehr hohe Passantenfrequenz abzustimmen.</p> <p>7. In den Gebieten Bahnhof – West und Bahnhof – Ost sind zentrumsbildende Bebauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p> <p>8. Im Gebiet Bahnhof – Süd müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Der Gewerbeanteil hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgänger Verbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.</p> <p>9. Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.</p> <p>10. Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.</p>	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Areal Zentrum Kirchgasse 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. Für das Gebiet Mattacker ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt. 5. Für das Gebiet Römerfeld ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die Umgebungsgestaltung hat landschaftstypische Elemente wie grosskronige Einzelbäume und lockere Baumgruppen aufzuweisen und die Bauten parkähnlich zu umfliessen. 6. Für das Gebiet Schönaue ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt. 	<p>Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Areal Zentrum Kirchgasse 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. Für das Gebiet Mattacker ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischnutzung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt. 5. Für das Gebiet Römerfeld ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die Umgebungsgestaltung hat landschaftstypische Elemente wie grosskronige Einzelbäume und lockere Baumgruppen aufzuweisen und die Bauten parkähnlich zu umfliessen. 6. Für das Gebiet Schönaue ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt. 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser</p> <ol style="list-style-type: none"> Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen: <ol style="list-style-type: none"> Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität. Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser. 	<p>Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser</p> <ol style="list-style-type: none"> Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die giebelseitige Fassadenhöhe darf jedoch nicht erhöht werden. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen: <ol style="list-style-type: none"> Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität. Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser. 	<p>Anpassung an neue Baubegriffe: Der obere Referenzpunkt bezieht sich neu auf den höchsten Punkt der "Dachkonstruktion", d.h. Isolation, Dachhaut und technisch bedingte Dachaufbauten fallen ausser Betracht, vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.</p> <p>Anpassung an neue Baubegriffe (s.o.), vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)									Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO									Erläuterungen
2 Bauzonen 2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 8 Grundmasse 1. Es gelten folgende Vorschriften									2 Bauzonen 2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Art. 8 Grundmasse 1. Es gelten folgende Vorschriften									Ersatz "Besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten". Bezüglich der Änderungen aufgrund der neuen Messweise vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.4. Ersatz "Gebäudehöhe" durch "Traufseitige Fassadenhöhe".
Bestimmungen / Zone	W1.3A	W1.3B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3	Bestimmungen / Zone	W1.3A	W1.3B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3	
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ / m ²)	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3	Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ / m ²)	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3	
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. (m ³ / m ²)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	Baumassenziffer für Klein- und Anbauten max. (m ³ / m ²)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	
Bonus für überhohe Erdgeschosse (m ³ / m ²), lichte Höhe min. 4.0 m ¹⁾	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2	Bonus für überhohe Erdgeschosse (m ³ / m ²), lichte Höhe min. 4.0 m ¹⁾	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2	
Gebäudehöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7	Taufseitige Fassadenhöhe max. (m)	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7	
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0										

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)									Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO									Erläuterungen
Gesamthöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss - Bei Flachdächern ohne Attikageschoss																		Ersatz "Gesamthöhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe".
									Giebelseitige Fassadenhöhe ²⁾ max. (m)									
									Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)									Zusammenfassung Masse von Flachdachbauten ohne Dach-/Attikageschoss. Bezüglich der Änderungen aufgrund der neuen Messweise vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1
Gebäudelänge max. (m) ²⁾									Gebäudelänge max. (m) ³⁾									
Grundabstand klein min. (m)									Grenzabstand klein min. (m)									
Grundabstand gross min. (m)									Grenzabstand gross min. (m)									Ersatz "Grundabstand" durch "Grenzabstand"
¹⁾ Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen ²⁾ Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 10 Abs. 2 BZO 2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar. 3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grundabstand einzuhalten.									¹⁾ Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen ²⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen ³⁾ Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 10 Abs. 2 BZO 2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach- bzw. Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar. 3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren giebelseitige Fassadenhöhe 5.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grenzabstand einzuhalten.									Ergänzung "Attikageschoss", Ersatz "Gebäudehöhe" durch Fassadenhöhen. Ersatz "grösste Höhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe". Ersatz "Grundabstand" durch Grenzabstand.

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 2.0 m überragen.</p> <p>Art. 9 Nutzweise</p> <p>1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet.</p> <p>2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.</p> <p>Art. 10 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>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. 8 um höchstens 10.0 m überschreiten.</p>	<p>4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Fassadenhöhe um max. 2.0 m überragen.</p> <p>Art. 9 Nutzweise</p> <p>1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte der zulässigen Baumassenziffer für Hauptbauten gestattet.</p> <p>2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.</p> <p>Art. 10 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.</p> <p>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. 8 um höchstens 10.0 m überschreiten.</p>	<p>Präzisierung bzgl. Aufbauten. Ersatz "Gesamt" durch "Fassadenhöhe".</p> <p>Gemäss § 258 PBG (alt) galt bei der Baumassenziffer der oberirdisch umbaute Raum als anrechenbar. Zur Präzisierung wird hier neu auf die Baumassenziffer Bezug genommen. Bzgl. Änderungen der Berechnung der BMZ vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.4.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)					Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO					Erläuterungen
2.2 Gewerbe- und Industriezonen Art. 11 Grundmasse In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:					2.2 Gewerbe- und Industriezonen Art. 11 Grundmasse In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:					Ersatz "Gebäudehöhe" durch "Traufseitige Fassadenhöhe". Ersatz "Gesamthöhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe". Zusammenfassung Masse von Flachdachbauten ohne Dach-/Attikageschoss. Ersatz "Grundabstand" durch "Grenzabstand". Bezüglich der Änderungen aufgrund der neuen
Bestimmungen / Zone	Gewerbezone	Industriezone			Bestimmungen / Zone	Gewerbezone	Industriezone			
	G	IA	IB	IC		G	IA	IB	IC	
Baumassenziffer max. (m³ / m²)	4.0	8.0	5.0	5.0	Baumassenziffer max. (m³ / m²)	4.0	8.0	5.0	5.0	
Gebäudehöhe max. (m) - bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss - bei Flachdächern ohne Attikageschoss	12.0	20.0	14.0	9.0	Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	12.0	20.0	14.0	9.0	
	13.5	22.0	15.5	10.5						
Gesamthöhe max. (m) - bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss - bei Flachdächern ohne Attikageschoss	17.0	25.0	19.0	14.0	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) ⁴⁾	17.0	25.0	19.0	14.0	
	13.5	22.0	15.5	10.5	Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	13.5	22.0	15.5	10.5	
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 ³⁾			Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0 ⁵⁾			
³⁾ Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.					⁴⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen. ⁵⁾ Grenzabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.					

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Art. 12 Bauweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig. 2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt. <p>Art. 13 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind mässig und stark störende Betriebe zulässig. 2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Hotels sind nur in der Gewerbezone zulässig. 3. Für verkehrsintensive Einrichtungen, Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen gilt: <ol style="list-style-type: none"> a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig. b) Verkaufsflächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinneren. c) Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt. 	<p>Art. 12 Bauweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig. 2. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt. <p>Art. 13 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind mässig und stark störende Betriebe zulässig. 2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Hotels sind nur in der Gewerbezone zulässig. 3. Für verkehrsintensive Einrichtungen, Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen gilt: <ol style="list-style-type: none"> a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig. b) Verkaufsflächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinneren. c) Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt. 	<p>Messweise vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.</p> <p>Ersatz Begriff "Gesamtlänge" durch "Gebäudelänge". Keine Änderung der Messweise.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)			Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO			Erläuterungen
<p>4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p> <p>Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen</p> <p>Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens 8.0 m.</p> <p>2.3 Zentrumszonen</p> <p>Art. 15 Grundmasse</p> <p>1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:</p>			<p>4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p> <p>Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen</p> <p>Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens 8.0 m.</p> <p>2.3 Zentrumszonen</p> <p>Art. 15 Grundmasse</p> <p>1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:</p>			<p>Ersatz "Gebäudehöhe" durch "Traufseitige Fassadenhöhe".</p> <p>Ersatz "Gesamthöhe" durch "giebelseitige Fassadenhöhe".</p> <p>Zusammenfassung Masse von</p>
Bestimmungen / Zone	ZA	ZB	Bestimmungen / Zone	ZA	ZB	
Baumassenziffer max. (m ³ / m ²)		3.5	Baumassenziffer max. (m ³ / m ²)		3.5	
Gebäudehöhe max. (m)						
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.5	13.5	Taufseitige Fassadenhöhe max. (m)	17.5	13.5	
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5				
Gesamthöhe max. (m)						
- bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	24.5	20.5	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) ⁶⁾	24.5	20.5	Zusammenfassung Masse von
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5	Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	21.5	17.5	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)			Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO			Erläuterungen
						Flachdachbauten ohne Dach-/Attikageschoss.
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0	Allseitiger Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	Bezüglich der Änderungen aufgrund der neuen Messweise vgl. Erläuterungsbericht, Kap. 3.1.
<p>2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.</p> <p>Art. 16 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 18 Abs. 4 zulässig.</p> <p>2. Es ist ein Strassenabstand von 6.0 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.0 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.</p> <p>Art. 17 Nutzweise</p>			<p>⁶⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.</p> <p>2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar.</p> <p>Art. 16 Bauweise</p> <p>1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 18 Abs. 4 zulässig.</p> <p>2. Es ist ein Strassenabstand von 6.0 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.0 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.</p> <p>Art. 17 Nutzweise</p>			<p>Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch Fassadenhöhen. Präzisierung, dass Dach- und Attikageschosse gemeint sind.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<ol style="list-style-type: none"> 1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. 2. In Erdgeschosssteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.0 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig. 3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. 2. In Erdgeschosssteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.0 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig. 3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt. 	
<p>Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen. 2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen zu erstellen. 3. Innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als 9.0 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe. 4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8.0 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. 	<p>Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 8.0 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die traufseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 9.0 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe traufseitige Fassadenhöhe. 4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8.0 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. 	<p>Redaktionelle Korrektur</p> <p>Anpassung Baubegriffe "Gebäudehöhe" und "Traufhöhe" durch "traufseitige Fassadenhöhen"</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.</p> <p>2.4 Kernzonen</p> <p>Art. 19 Grundsätze und Abweichungen</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kubische Erscheinung (Lage, 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) <p>2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. Dies gilt auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO handelt.</p> <p>Art. 20 Kernzonenpläne</p>	<p>6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.</p> <p>2.4 Kernzonen</p> <p>Art. 19 Grundsätze und Abweichungen</p> <p>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 den folgenden Kriterien beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen) b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien) c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung) d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Durchbrüche, Materialien) e) Materialien und Farbe f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung) g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage) <p>2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. Dies gilt auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO handelt.</p> <p>Art. 20 Kernzonenpläne</p>	<p>Redaktionelle Korrektur</p> <p>Redaktionelle Präzisierung</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen; • im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume. <p>Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die im Kernzonenplan mit Braun und Gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, 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 bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit Gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird. 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. 	<p>In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen; • im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume. <p>Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die im Kernzonenplan mit Braun und Gelb speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, 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 bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit Gelb bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird. 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. 	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)				Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO				Erläuterungen	
Art. 22 Massvorschriften für Neubauten 1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:				Art. 22 Massvorschriften für Neubauten 1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:				Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch Fassadenhöhen.	
Bestimmungen / Zone	Kernzone			Bestimmungen / Zone	Kernzone				Anpassung Begriff "besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten"
	KA	KB	KC		KA	KB	KC		
Gebäudehöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5	Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5		
Gesamthöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5	Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5		
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m³ / m²)	-	3.5	1.6	Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m³ / m²)	-	3.5	1.6		
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m³ / m²)	-	0.3	0.2	Baumassenziffer für Klein- und Anbauten max. (m³ / m²)	-	0.3	0.2		
Gebäudelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0	Gebäudelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0		
Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	5.0	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.				2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar.				Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch Fassadenhöhen.	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Art. 23 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten und Anlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig. 2. Es ist ein Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. 3. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Einzelne besondere Gebäude dürfen in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie sich unauffällig ins Ortsbild einordnen. <p>Art. 25 Dächer</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Art. 23 Nutzweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten und Anlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig. 2. Es ist ein Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. 3. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie sich unauffällig ins Ortsbild einordnen. <p>Art. 25 Dächer</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Bisherige Regelung bleibt zulässig gemäss § 265 PBG</p> <p>Anpassung Begriff "besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten"</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten im Sinne des PBG 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. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen.</p> <p>4. Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p>5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 26 Reklamen</p> <p>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.</p> <p>Art. 27 Abbrüche / Renovationen</p> <p>1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.</p> <p>2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.</p>	<p>2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten im Sinne des PBG 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. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen.</p> <p>4. Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p>5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>Art. 26 Reklamen</p> <p>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.</p> <p>Art. 27 Abbrüche / Renovationen</p> <p>1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.</p> <p>2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.</p>	

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)						Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO						Erläuterungen	
<p>3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 19.</p> 													

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)						Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO						Erläuterungen
Grundfläche max. (m²)	15.0	-	-	*	-	Grundfläche max. (m²)	15.0	-	-	*	-	Ersatz "Grundabstand" durch "Grenzabstand"
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7	Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7	
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*	-	Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*	-	
* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli. 2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone. <												

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>a) Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen,</p> <p>b) Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone),</p> <p>c) Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan.</p> <p>3. Besondere Institute</p> <p>3.1 Arealüberbauungen</p> <p>Art. 32 Zulässigkeit, Arealfläche</p> <p>1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.</p> <p>2. Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 3'000 m² in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 6'000 m² <p>Art. 33 Bauvorschriften</p> <p>1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:</p>	<p>a) Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen,</p> <p>b) Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone),</p> <p>c) Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan.</p> <p>3. Besondere Institute</p> <p>3.1 Arealüberbauungen</p> <p>Art. 32 Zulässigkeit, Arealfläche</p> <p>1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.</p> <p>2. Die Mindestarealfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 3'000 m² in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 6'000 m² <p>Art. 33 Bauvorschriften</p> <p>1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:</p>	<p>Gemäss § 11 Abs. 1 EnerG ist der Energiebedarf für Heizung und</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden.</p> <p>b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.</p> <p>c) Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen.</p> <p>2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn</p> <p>a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden,</p> <p>b) der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt</p> <p>3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.</p> <p>4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe wie folgt zulässig:</p> <p>a) In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um jeweils max. 3.0 m</p>	<p>a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden.</p> <p>b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.</p> <p>c) Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen.</p> <p>2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn</p> <p>a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden,</p> <p>b) der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt</p> <p>3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.</p> <p>4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Fassadenhöhen wie folgt zulässig:</p> <p>a) In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe um jeweils max. 3.0</p>	<p>Warmwasser ohne fossile Brennstoffe zu sichern. Die Vorschrift geht weniger weit als das Energiegesetz. Um die Logik der heutigen BZO nicht zu ändern, wird die Vorschrift jedoch beibehalten, in dem Wissen, dass ohnehin alle Neubauten lit. a) einhalten. Gemäss § 11 Abs. 1 EnerG ist der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ohne fossile Brennstoffe zu sichern. Die Vorschrift geht weniger weit als das Energiegesetz. Um die Logik der heutigen BZO nicht zu ändern, wird die Vorschrift jedoch beibehalten, in dem Wissen, dass ohnehin alle Neubauten lit. a) einhalten.</p> <p>Ersatz "Gebäude- und Gesamthöhen" durch "Fassadenhöhen"</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor.</p> <p>b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO.</p> <p>5. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.</p> <p>6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.</p> <p>7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.</p> <p>3.2 Terrassenhäuser</p> <p>Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften</p> <p>1. An Hanglagen der Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B, W1.6, W2.4, WG2.9, W2.8 und WG3.3 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <p>a) die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,</p> <p>b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,</p> <p>c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,</p> <p>d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.</p>	<p>m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor.</p> <p>b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die traufseitige Fassadenhöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO.</p> <p>5. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.</p> <p>6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.</p> <p>7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Grenzabstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.</p> <p>3.2 Terrassenhäuser</p> <p>Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften</p> <p>1. An Hanglagen der Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B, W1.6, W2.4, WG2.9, W2.8 und WG3.3 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:</p> <p>a) die Bauten eine traufseitige Fassadenhöhe von 7.5 m nicht überschreiten,</p> <p>b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem massgebenden Terrain liegen,</p> <p>c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,</p> <p>d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.</p>	<p>Ersatz "Gesamtlänge" durch "Gebäudelänge"</p> <p>Präzisierung "Abstände" durch "Grenzabstände"</p> <p>Ersatz "Gebäudehöhe" durch "traufseitige Fassadenhöhe"</p> <p>Ersatz "gewachsenes Terrain" durch "massgebendes Terrain"</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen</p> <p>Art. 35 Geltungsbereich</p> <p>Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.</p> <p>Art. 36 Grundmasse</p> <p>Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.</p> <p>Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.</p> <p>Art. 38 Nutzweise</p> <p>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 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung betragen.</p> <p>Art. 39 Voraussetzungen</p>	<p>3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen</p> <p>Art. 35 Geltungsbereich</p> <p>Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.</p> <p>Art. 36 Grundmasse</p> <p>Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.</p> <p>Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstände</p> <p>Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.</p> <p>Art. 38 Nutzweise</p> <p>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 1.0 m³/m² der zulässigen Nutzung betragen.</p> <p>Art. 39 Voraussetzungen</p>	<p>Redaktionelle Korrektur</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) Massgebende Grundfläche min. 4'000 m² d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG <p>2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung der Exekutive und der Genehmigung der zuständigen kantonalen Instanzen.</p> <p>3. Innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw. des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 40 Messweise der Grundabstände</p> <p>Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Art. 41 Besondere Gebäude</p>	<p>1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG c) Anrechenbare Grundstücksfläche min. 4'000 m² d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG <p>2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung der Exekutive und der Genehmigung der zuständigen kantonalen Instanzen.</p> <p>3. Innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw. des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>4. Ergänzende Bauvorschriften</p> <p>Art. 40 Messweise der Grenzabstände</p> <p>Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Art. 41 Klein- und Anbauten</p>	<p>Ersatz "massgebende Grundfläche" durch "anrechenbare Grundstücksfläche"</p> <p>Ersatz "Grundabstände" durch "Grenzabstände"</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Für besondere Gebäude gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.</p>	<p>Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.</p>	<p>Ersatz "besondere Gebäude" durch "Klein- und Anbauten". Regelungskompetenz gemäss § 265 PBG bleibt in der Kompetenz der Gemeinde.</p>
<p>Art. 42 Abstände von unterirdischen Bauten</p> <p>Unterirdische Bauten 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.</p>	<p>Art. 42 Abstände von unterirdischen Bauten</p> <p>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.</p>	<p>Einführung Begriff "Unterniveaubauten". Gestützt auf § 265 Abs. 1 und § 269 kann vom Grundsatz der Abstandsfreiheit abgewichen werden. Eine abweichende Regelung für den Strassenabstand von Unterniveaubauten, die bspw. auch Rampen erfasst, ist demnach weiterhin konform mit dem PBG. Die bisherige Regelung von 3.5 m wird beibehalten.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Art. 43 Dachaufbauten</p> <p>1. Dachaufbauten im Sinne des PBG dürfen ausser in den Kernzonen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>2. Technisch bedingte Aufbauten wie Kälte- oder Lüftungsanlagen müssen auf Flachdächern mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie, ausgenommen in den Gewerbe- und Industriezonen, mit einem Blend- bzw. Schallschutz zu versehen.</p> <p>Art. 44 Dachgestaltung</p> <p>Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.</p> <p>Art. 45 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Art. 43 Dachaufbauten</p> <p>1. Dachaufbauten im Sinne des PBG dürfen ausser in den Kernzonen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>2. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kälte- oder Lüftungsanlagen müssen auf Flachdächern mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie, ausgenommen in den Gewerbe- und Industriezonen, mit einem Blend- bzw. Schallschutz zu versehen.</p> <p>Art. 44 Dachgestaltung</p> <p>Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.</p> <p>Art. 45 Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Konkretisierung gemäss § 292 PBG</p> <p>Anpassung Baubegriff, Regelungskompetenz gemäss § 279 Abs. 2 PBG wird weiterhin genutzt.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Art. 46 Freilegung von Geschossen</p> <p>1. Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.2 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Geländegestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei steilen Hanglagen • wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird <p>2. Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.</p> <p>3. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.</p> <p>Art. 47 Spiel- und Ruheflächen</p>	<p>Art. 46 Freilegung von Geschossen</p> <p>1. Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das massgebende Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.2 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Geländegestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei steilen Hanglagen • wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird <p>2. Abgrabungen des massgebenden Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Bis auf das massgebende Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile sind an den Gebäudeumfang anzurechnen.</p> <p>3. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzüge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.</p> <p>Art. 47 Spiel- und Ruheflächen</p>	<p>Anpassung Begriff "gewachsenes Terrain" durch "massgebendes Terrain".</p> <p>Anpassung Begriff "gewachsenes Terrain" durch "massgebendes Terrain". "Gebäudeumfang" in PBG nicht definiert, deswegen Präzisierung in Bezug auf vorspringende Gebäudeteile.</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>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.</p> <p>Art. 48 Beratendes Fachgremium</p> <p>Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beziehen.</p> <p>Art. 49 Naturgefahren</p> <p>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.</p> <p>Art. 49a Mehrwertausgleich</p> <p>1. Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p>	<p>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.</p> <p>Art. 48 Beratendes Fachgremium</p> <p>Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beziehen.</p> <p>Art. 49 Naturgefahren</p> <p>Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.</p> <p>Art. 49a Mehrwertausgleich</p> <p>1. Auf Planungsvorteile^{rot}, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p>	<p>Redaktionelle Korrektur.</p>

39

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>5. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 50 Inkrafttreten</p> <p>Die vom Grossen Gemeinderat am 15. und 18. Dezember 2014 festgesetzte Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p>Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998 Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998</p> <p>Ergänzungen am 15. und 18. Dezember 2014 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt</p>	<p>5. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 50 Inkrafttreten</p> <p>1. Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p>2. Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.</p> <p>Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung Totalrevision der Bau- und Zonenordnung: Festsetzung durch Gemeindeversammlung: 23. März 1998 Genehmigung durch Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981: 2. September 1998</p> <p>Teilrevision zur Festsetzung der Inhalte der kommunalen Richtplanung: Festsetzung durch Grossen Gemeinderat: 15. und 18. Dezember 2014</p>	<p>Redaktionelle Bereinigung.</p> <p>Gemäss Festsetzungsbeschluss des Parlaments vom 10.11.2025 wird die Kompetenz für Änderungen an den Festsetzungen an den Stadtrat delegiert.</p> <p>Art. 50 Abs. 2 BZO ist gemäss der kantonalen Verfügung BDV Nr. 0231/26 nicht genehmigungsfähig und wird daher gestrichen.</p> <p>Redaktionelle Bereinigung der Historie bzgl. Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung</p>

Rechtskräftige BZO (mit Änderungen bis 03.10.2022)	Teilrevidierte BZO 2024 rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO	Erläuterungen
<p>Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion</p> <p>Ergänzungen am 3. Oktober 2022 durch das Parlament festgesetzt</p> <p>Ergänzung genehmigt durch die Baudirektion</p> <p>Anhang</p> <p>Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>Genehmigung durch Baudirektion: 21. Juli 2015</p> <p>Inkraftsetzung: 8. August 2015</p> <p>Teilrevision zum kommunalen Mehrwertausgleich:</p> <p>Festsetzung durch Parlament: 3. Oktober 2022</p> <p>Genehmigung durch Baudirektion: 20. April 2023</p> <p>Inkraftsetzung: 1. Juli 2023</p> <p>Teilrevision zur Harmonisierung der Baubegriffe und zu Lichtemissionen:</p> <p>Festsetzung durch Parlament: 10. November 2025</p> <p>Genehmigung durch Baudirektion: 01. Oktober 2026</p> <p>Inkraftsetzung: ...</p> <p>Anhang</p> <p>Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht</p>	