

Teilrevision der Nutzungsplanung

# Bau- und Zonenordnung

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 15. und 18. Dezember 2014

Grosser Gemeinderat Wetzikon

Stefan Kaufmann  
Präsident

Dr. Michael Strebel  
Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

## Inhalt

1. Zonenplan	4
Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen	4
Art. 2 Massgebende Pläne	5
Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	6
Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	6
Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	7
Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht	8
Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser	9
2. Bauzonen	10
2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	10
Art. 8 Grundmasse	10
Art. 9 Nutzweise	11
Art. 10 Bauweise	11
2.2 Gewerbe- und Industriezonen	12
Art. 11 Grundmasse	12
Art. 12 Bauweise	12
Art. 13 Nutzweise	12
Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	13
2.3 Zentrumszonen	14
Art. 15 Grundmasse	14
Art. 16 Bauweise	14
Art. 17 Nutzweise	14
Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon	15
2.4 Kernzonen	16
Art. 19 Grundsätze und Abweichungen	16
Art. 20 Kernzonenpläne	16
Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	16
Art. 22 Massvorschriften für Neubauten	17
Art. 23 Nutzweise	18
Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten	18
Art. 25 Dächer	18
Art. 26 Reklamen	19
Art. 27 Abbrüche/Renovationen	19
2.6 Zone für öffentliche Bauten	19
Art. 28 Massvorschriften	19

2.7 Erholungszone	20
Art. 29 Massvorschriften	20
Art. 30 Nutzweise	20
Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE	20
<b>3. Besondere Institute</b>	<b>21</b>
3.1 Arealüberbauungen	21
Art. 32 Zulässigkeit, Arealfläche	21
Art. 33 Bauvorschriften	21
3.2 Terrassenhäuser	22
Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften	22
3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen	23
Art. 35 Geltungsbereich	23
Art. 36 Grundmasse	23
Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstände	23
Art. 38 Nutzweise	23
Art. 39 Voraussetzungen	23
<b>4. Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
Art. 40 Messweise der Grundabstände	24
Art. 41 Besondere Gebäude	24
Art. 42 Abstände von unterirdischen Bauten	24
Art. 43 Dachaufbauten	24
Art. 44 Dachgestaltung	24
Art. 45 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	25
Art. 46 Freilegung von Geschossen	25
Art. 47 Spiel- und Ruheflächen	25
Art. 48 Beratendes Fachgremium	25
Art. 49 Naturgefahren	25
<b>5. Schlussbestimmungen</b>	<b>26</b>
Art. 50 Inkrafttreten	26
<b>Anhang</b>	<b>27</b>
Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	27

# 1. Zonenplan

## Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

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

<b>Zonen:</b>	<b>Ab- kürzung:</b>	<b>ES:</b>	<b>Farbe im Zonenplan:</b>
• 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	orange
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	orange/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	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
• Industriezone A	IA	IV	hellblau (A)
• Industriezone B	IB	IV	mittelblau (B)
• Industriezone C	IC	IV	dunkelblau (C)
• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*	grau
• Erholungszone A (Familiengärten)	EA	*	dunkelgrün (A)
• Erholungszone B (Spielplätze)	EB	*	dunkelgrün (B)
• Erholungszone C (Parkanlagen)	EC	*	dunkelgrün (C)
• Erholungszone D (Reitsportanlagen)	ED	*	dunkelgrün (D)
• Erholungszone E (Sportanlagen)	EE	*	dunkelgrün (E)
• 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 / Walfershäusen
  - Kernzonenplan Nr. 2  
Robenhausen
  - Kernzonenplan Nr. 3  
Kempton
  - Kernzonenplan Nr. 4  
Müli / Oberkempton
  - 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 – Oberkempton
  - 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. 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.
5. Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).

### Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

1. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.
2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.
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.

### Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:
  - a) Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
  - b) Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen
  - 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.
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.

#### Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

1. Im **Gebiet Stadthaus** müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.
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.
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.
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.
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 Tödipark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.
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.

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.
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 Fussgängerverbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.
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.
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.

## Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten 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 **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 Mischung 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 Schönau** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.

## Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser

1. Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.
2. Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m.
3. 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.
4. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen:
  - a) Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität.
  - b) Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG.
  - c) In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
  - d) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser.

## 2. Bauzonen

### 2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

#### Art. 8 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone							
	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Bonus für überhohe Erdgeschosse (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ), Lichte Höhe min. 4.0 m <sup>1)</sup>	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2
Gebäudehöhe max. (m)								
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
- Bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
Gesamthöhe max. (m)								
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
- Bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
Gebäudelänge max. (m) <sup>2)</sup>	25.0	30.0	40.0	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	5.0
Grundabstand gross min. (m)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

<sup>1)</sup> Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen

<sup>2)</sup> 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.
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.

## Art. 9 Nutzweise

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.
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.

## Art. 10 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. 8 um höchstens 10.0 m überschreiten.

## 2.2 Gewerbe- und Industriezonen

### Art. 11 Grundmasse

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zonen	Industriezonen		
	Gewerbezone G	IA	IB	IC
Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	4.0	8.0	5.0	5.0
Gebäudehöhe max. (m)				
- bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	12.0	20.0	14.0	9.0
- bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5
Gesamthöhe max. (m)				
- bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	17.0	25.0	19.0	14.0
- bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 <sup>3)</sup>		

<sup>3)</sup> Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung siehe Art. 14 BZO.

### Art. 12 Bauweise

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

### Art. 13 Nutzweise

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:
  - a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m<sup>2</sup> zulässig.
  - b) Verkaufsflächen im Freien werden gleich behandelt 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.
- 4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

#### Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens 8.0 m .

## 2.3 Zentrumszonen

### Art. 15 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone	
	ZA	ZB
Baumassenziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-	3.5
Gebäudehöhe max. (m)		
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	17.5	13.5
- Bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	21.5	17.5
Gesamthöhe max. (m)		
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern <b>mit</b> Attikageschoss	24.5	20.5
- Bei Flachdächern <b>ohne</b> Attikageschoss	21.5	17.5
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. 16 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 18 Abs. 4 zulässig.
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.
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.

### Art. 17 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 8.0 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.

## Art. 18 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 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.
6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

## 2.4 Kernzonen

### Art. 19 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 (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)
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.

### Art. 20 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 Aussenräume.

### Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

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.

## Art. 22 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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	-	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. 23 Nutzweise

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

## Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten

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.

## Art. 25 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 im Sinne des PBG sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebel-lukarnen, 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.
3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen.
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.

5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## Art. 26 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. 27 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. 19.

## 2.6 Zone für öffentliche Bauten

### Art. 28 Massvorschriften

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

## 2.7 Erholungszone

### Art. 29 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Bestimmungen \ Zone	Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE
Gesamthöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*	4.0
Grundfläche max. (m <sup>2</sup> )	15.0	-	-	*	-
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7
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.

### Art. 30 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.
4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig.
5. In der Erholungszone EE sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Sportanlagen dienen, zulässig.

### Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE

In der Erholungszone EE (Gebiet Meierwiesen) sind folgende spezifische Anforderungen zu erfüllen:

- a) Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen,
- b) Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone),
- c) Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan.

## 3. Besondere Institute

### 3.1 Arealüberbauungen

#### Art. 32 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: 3'000 m<sup>2</sup>
  - in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 6'000 m<sup>2</sup>

#### Art. 33 Bauvorschriften

1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:
  - a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden.
  - b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.
  - c) Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen.
2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn
  - a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden,
  - b) der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt
3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.
4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe wie folgt zulässig:
  - 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 erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor.

- 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.
- 5. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.
- 6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.
- 7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.

## 3.2 Terrassenhäuser

### Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften

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:

- a) die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,
- b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,
- c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,
- d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.

### 3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen und Industriezonen

#### Art. 35 Geltungsbereich

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

#### Art. 36 Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

#### Art. 37 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. 38 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  $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  der zulässigen Nutzung betragen.

#### Art. 39 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 m<sup>2</sup>
  - 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 der Exekutive und der Genehmigung der zuständigen kantonalen Instanzen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw. des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 4. Ergänzende Bauvorschriften

### Art. 40 Messweise der Grundabstände

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

### Art. 41 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.

### Art. 42 Abstände von unterirdischen Bauten

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.

### Art. 43 Dachaufbauten

1. Dachaufbauten im Sinne des PBG dürfen ausser in den Kernzonen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.
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.

### Art. 44 Dachgestaltung

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.

## Art. 45 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

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

## Art. 46 Freilegung von Geschossen

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.:
  - bei steilen Hanglagen
  - wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassen-niveau angepasst wird
2. Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.
3. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.

## Art. 47 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. 48 Beratendes Fachgremium

Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beiziehen.

## Art. 49 Naturgefahren

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.

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. 50 Inkrafttreten

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.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998

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

Ergänzungen am 15. und 18. Dezember 2014 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt

Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion

# Anhang

