Gemeinde Hinwil

Teilrevision Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

inkl. Wegleitung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion BDV Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

Inhalt

1. Zonenordnung 7
1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen 7
1.2 Zonenplan, Ergänzungspläne 9
2. Allgemeine Bestimmungen 9
2.1 Gebäudelänge 9
2.2 Gebäudehöhe 9
2.3 Freilegung von Untergeschossen 9
2.4 Ausnutzungszuschlag bei besonderen topographischen Verhältnissen 9
2.5 Grenzabstand von besonderen Gebäude 11
2.6 Pflichtparkplätze 11
2.7 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen 15
2.8 Hundeversäuberung 17
2.9 Abfallbeseitigung ~~*und Kompostierung*~~ 17
2.10 ***Bauberatung und*** Fachgutachten 17
2.11 Antennenanlagen 17
2.12 Terrainveränderungen 21
2.13 Reklamen 23
2.14 Nachweis der Nachverdichtung 23
3. Kernzonen 25
3.1 Ausnützung 25
3.2a Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten 25
3.2b ~~*3.2*~~ Stellung von Neubauten 27
3.3 Geschlossene Überbauung 27
3.4 Dachgestaltung 27
3.5 Fassadengestaltung 29
3.6 Umgebungsgestaltung 31
3.7 Solaranlagen 31
3.8 Nutzweise 33
3.9 Bewilligung von Abbrüchen 33
3.10 Bewilligungspflicht bei Renovationen 33
3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte 33
4. Zentrumszone 35
4.1 Grundmasse 35
4.2 Bauweise 35
4.3 Nutzweise 35
4.4 Dachgestaltung 35
5. Quartiererhaltungszone „Wihalden“ 37
5.1 Bauweise 37
5.2 Nutzweise 37
5.3 Dachgestaltung 39

6. Wohnzone 39
6.1 Grundmasse 39
6.2 Grenzabstand 39
6.3 Mehrlängenzuschlag 41
6.4 Bauweise 41
6.5 Dachgestaltung 41
6.6 Nutzweise 43
6.7 Gewerbeerleichterung 43

7. Industrie- und Gewerbezone 45
7.1 Grundmasse 45
7.2 Grenzabstand 45
7.3 Geschlossen Überbauung 45
7.4 Nutzweise 45

8. Zone für öffentliche Bauten 47
8.1 Grundmasse 47

9. Erholungszonen 47
9.1 Grundmasse 47
9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad) 47
9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten) 49

10. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung 49
10.1 Arealüberbauung 49
10.2 Aussichtsschutz 51
10.3 Dachgestaltung 51
10.4 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht 51

11. Schlussbestimmungen 53
11.1 Inkrafttreten 53

Anhang 55
Anhang 1 Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften 56
Anhang 2 Bauverfahren 58
Anhang 3 Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss § 14 ff SAV (Strassenabstandsverordnung) 64
Anhang 4 Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 169 ff EG ZGB 66
Anhang 5 Plan zur ÖV-Erschliessungsgüte 67

Hinweise:

- Aufzuhebende Texte sind rot, kursiv und durchgestrichen: ~~*der Abstand ist*~~
- Neue Texte sind rot, kursiv und fett geschrieben: ***der Abstand ist***

Einleitung

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert:

1. *in die eigentliche Bau- und Zonenordnung*
2. *in die dazugehörige Wegleitung*

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur diejenigen Artikel, welche auf kommunaler Ebene zu regeln sind. Ihre Gliederung richtet sich nach derjenigen des Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.75 (Fassung vom 1.1.2012), wobei die allgemeinen Bestimmungen am Anfang der Bau- und Zonenordnung aufgeführt sind, um die Benutzerfreundlichkeit zu erhöhen.

Die Wegleitung verweist auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Dies ist erforderlich, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und vor allem in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind. Selbstverständlich können nur die wichtigsten Hinweise gemacht werden.

Verzeichnis der massgeblichen Gesetze und Verordnungen:

Abkürzungen		***Gesetzessammlung***
ABV	*Allgemeine Bauverordnung*	*GS 700.2*
BBSV	*Verordnung über den baulichen Brandschutz*	*GS 861.13*
BBV I	*Besondere Bauverordnung I*	*GS 700.21*
BBV II	*Besondere Bauverordnung II*	*GS 700.22*
BVV	*Bauverfahrensverordnung*	*GS 700.6*
FFG	*Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen*	*GS 861.1*
GBV	*Verordnung über Gebäudeblitzschutz*	*GS 861.131*
LRV	*Luftreinhalteverordnung*	*SR 814.318.141.1*
LSV	*Lärmschutzverordnung*	*SR 814.41*
NHV	*Natur- und Heimatschutzverordnung*	*GS 702.11*
PBG	*Planungs- und Baugesetz*	*GS 700.1*
QPV	*Verordnung über den Quartierplan*	*GS 700.13*
RPG	*Bundesgesetz über die Raumplanung*	*SR 700*
RPV	*Verordnung über die Raumplanung*	*SR 700.1*
SAV	*Strassenabstandsverordnung*	*GS 700.4*
USG	*Bundesgesetz über den Umweltschutz*	*SR 814.01*
UVPV	*Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung*	*SR 814.011*
VSV	*Verkehrssicherheitsverordnung*	*GS 702.15*
WWG	*Wasserwirtschaftsgesetz*	*GS 724.11*
ZGN	*Zugangsnormalien*	*GS 700.5*

SNV *Schweizerische Normenvereinigung*

Das Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörigen Verordnungen können bei der Staatskanzlei, 8090 Zürich, bezogen werden. Diese Rechtsgrundlagen sind zudem im Internet abrufbar (www.zhlex.zh.ch).

Sonstige Begriffs-abkürzungen

AW	*Alarmwert*
AZ	*Ausnützungsziffer*
BM	*Oberirdische Baumasse*
BZ	*Baumassenziffer*
BZO	*Bau- und Zonenordnung*
ES	*Empfindlichkeitsstufe*
GA	*Grundabstand*
GF	*Massgebliche Grundfläche*
GGA	*Grosser Grundabstand*
GH	*Gebäudehöhe*
GL	*Gebäudelänge*
GP	*Gestaltungsplan*
IGW	*Immissionsgrenzwert*
KGA	*Kleiner Grundabstand*
MHZ	*Mehrhöhenzuschlag*
MLZ	*Mehrlängenzuschlag*
ÖV	*Öffentlicher Verkehr (Bus und Bahn)*
PW	*Planungswert*
QP	*Quartierplan*
SBV	*Sonderbauvorschriften*
ZP	*Zonenplan*

Gliederung der Bau- und Zonenordnung

Wegleitung als Kommentar zur BZO

Linke Seiten	Rechte Seiten
Wegleitung *Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie dient der Erläuterung und will Zusammenhänge aufzeigen.* *Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.*	Bau- und Zonenordnung Diese Bestimmungen sind in allen Teilen rechtsverbindlich.

zu Ziffer 1
Zonen

Die möglichen Bauzonenarten sind in § 48 PBG bestimmt. Weitere kommunale Zonen sind die Freihaltezone und die Erholungszone. Die Auswirkungen und zulässigen Nutzungen ergeben sich direkt aus der Richtplanung sowie aus §§ 62 ff PBG.

Die Landwirtschaftszone und die übergeordneten Freihaltezonen (kantonale und regionale Nutzungszonen) sind nicht Bestandteil der kommunalen Bau- und Zonenordung und sind im PBG ab §§ 36 PBG abschliessend geregelt.

- *Landwirtschaftszone §§ 36 - 38 PBG*
- *Freihaltezone (regional, kantonal) §§ 39 - 44 PBG*

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen (Freihalte-, Reserve- und Landwirtschaftszonen) bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion (gemäss Art. 24 RPG).

Empfindlichkeitsstufen

Den Bauzonen müssen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden.

Belastungsgrenzwerte für Strassen- und Eisenbahnlärm gemäss Anhang 3 bzw. 4 der LSV:

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)	***Planungswert Lr in dB(A)***		***Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)***		***Alarmwert Lr in dB(A)***	
	Tag	*Nacht*	*Tag*	*Nacht*	*Tag*	*Nacht*
I	*50*	*40*	*55*	*45*	*65*	*60*
II	*55*	*45*	*60*	*50*	*70*	*65*
III	*60*	*50*	*65*	*55*	*70*	*65*
IV	*65*	*55*	*70*	*60*	*75*	*70*

Planungswerte *(PW) gelten bei neu eingezonten bzw. noch nicht grob-erschlossenen Bauzonen.*

Immissionsgrenzwerte *(IGW) gelten innerhalb bestehender und grob-erschlossener Bauzonen.*

Alarmwerte *(AW) dürfen in keiner Bauzone überschritten werden, andernfalls muss mit möglichst rascher Sanierung der IGW eingehalten werden (Dringlichkeitskriterium für die Sanierung).*

Die ES bestimmen, wie empfindlich Nutzungszonen gegenüber Lärmimmissionen sind. Die ES sind nach dem Lärmschutzbedürfnis in den entsprechenden Zonen abgestuft. In Gebieten, in welchen die Ausübung lärmintensiver Tätigkeiten erlaubt ist, muss dementsprechend auch eine höhere Lärmintensität akzeptiert werden.

Die bautechnischen Anforderungen an Gebäude mit lärmempfindlicher oder lärmverursachender Nutzung sind in SIA 181 erläutert.

Die Gemeinde Hinwil erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung mit Lärmempfindlichkeitsstufen

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

BAUZONEN		ES
- Kernzone	K2	III
- Kernzone	K3	III
- Zentrumszone	Z/3.5	III
- Quartiererhaltungszone „Wihalden“	Q	II
• mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone	W/1.8	II
- Wohnzone	W/2.0	II
- Wohnzone	W/2.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.6	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/5	III
- Industrie- und Gewerbezone	IG/7	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	
• Logistikcenter		IV
• Gemeindehaus, Bhf.-Areal, Feuerwehrmehrzweckgebäude, Vollzugszentrum Bachtel		III
• Schulen Hinwil, Hadlikon, Wernetshausen, ref. und kath. Kirche, Altersheim		II
KOMMUNALE FREIHALTEZONE	F	—
KOMMUNALE ERHOLUNGSZONE	EA, EB	—
RESERVEZONE	R	—

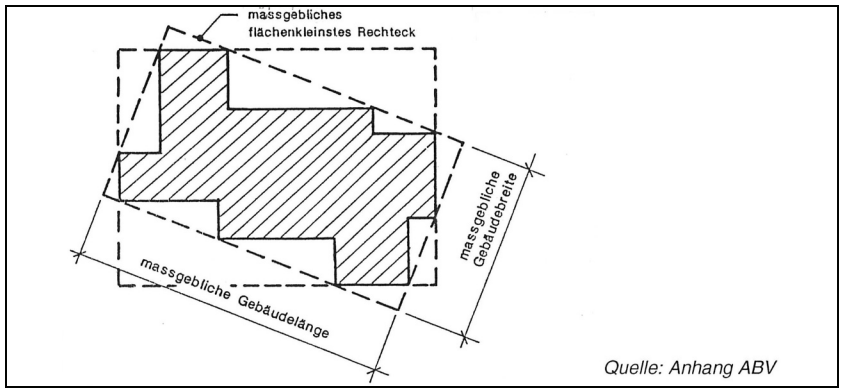
zu Ziffer 1.2
Zonenplan

Der Zonenplan ist Bestandteile der Bau – und Zonenordnung und kann auf der Gemeindeverwaltung und im Internet eingesehen werden.

Laut § 262 PBG beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m. Die Ergänzungspläne gehen dieser subsidiären Regelung vor.

zu Ziffer 2.1
Gebäudelänge (flächenkleinstes Rechteck)

Gemäss § 49 PBG kann die Gemeinde die Gebäudelänge beschränken. Sie wird nach § 28 ABV gemessen:

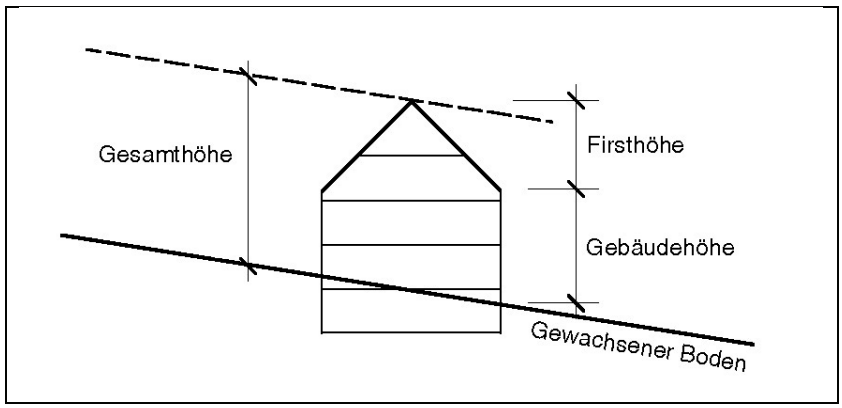


Quelle: Anhang ABV

Besondere Gebäude

- *Besondere Gebäude* *§§ 273, 288 PBG*

zu Ziffer 2.2
Gebäude-, First- und Gesamthöhe gemäss § 278 ff PBG und § 29 ABV



zu Ziffer 2.3
Freilegung Untergeschosse

Da für die Baumassenziffer nur der oberirdisch umbaute Raum angerechnet wird, muss die Freilegung von Untergeschossen separat geregelt werden, um unerwünschte Abgrabungen zu vermeiden.

zu Ziffer 2.4
Ausnutzungszuschlag

Wenn ein Grundstück von der Bergseite her erschlossen werden muss, erfordert dies in der Regel ein grösseres Bauvolumen (Garagen usw.). Um diesen Mehraufwand zu ermöglichen, kann die Baumassenziffer erhöht werden.

Untergeschosse:

- *Definition* *§ 275 PBG*
- *Anrechenbarkeit* *§ 276 PBG*
- *Erscheinung* *§ 293 PBG*

1.2 Zonenplan, Ergänzungspläne

1.2.1 Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.

1.2.2 Für die Kernzone Girenbad gilt der Kernzonenplan im Masstab 1:1000.

1.2.3 ~~*1.2.2*~~ Für die Waldabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bei der Berechnung der Gebäudelänge bis zu 12 m Länge nur zur Hälfte, die Mehrlänge über 12 m wird voll mitgerechnet.

2.2 Gebäudehöhe

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

2.3 Freilegung von Untergeschossen

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Die Abgrabung darf dabei nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge. Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

2.4 Ausnutzungszuschlag bei besonderen topographischen Verhältnissen

Sofern die Erschliessung eines Gebäudes von der Bergseite erfolgen muss und dadurch ein Untergeschoss zu einem grossen Teil über das gewachsene Terrain zu liegen kommt, kann die Baumassenziffer um höchstens 0.2 erhöht werden.

zu Ziffer 2.5
Grenzabstand

Die Definition von Besonderen Gebäude ist in § 273 PBG umschrieben. Darunter fallen z.B. oberirdische Garagen, Schöpfe und Gartenhäuser. Besondere Gebäude haben einen Grenzabstand von minimal 3.50 m einzuhalten (§ 270 PBG) und dürfen in einem Abstand von 3.50 m von anderen Gebäuden errichtet werden. Für die Kernzone K2 werden die Abstände reduziert.

zu Ziffer 2.6
Pflichtparkplätze

Auszug aus der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes, herausgegeben von der Baudirektion im Oktober 1997, S. 4

Die kantonale Baudirektion hat eine Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes herausgegeben. Demzufolge wird die erforderliche Abstellplatzzahl für andere Fälle von Grundstücksnutzungen gemäss der nachfolgenden Tabelle berechnet:

Tabelle 1: **Grenzbedarf**

Nutzungsart \ Parkplätze für	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 PP/ 80 m² mGF oder 1 PP/ Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/ 150 m² mGF	1 PP/ 30 m² mGF (2)
Nicht-Lebensmittel	1 PP/ 200 m² mGF	1 PP/ 70 m² mGF (2)
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/ 40 Sitzplätze	1 PP/ 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/ 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/ 7 Zimmer	1 PP/ 2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie (1)		
publikumsorientierte Betriebe (3)	1 PP/ 80 m² mGF	1 PP/ 100 m² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/ 80 m² mGF	1 PP/ 300 m² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/ 150 m² mGF	1 PP/ 750 m² mGF
Lagerflächen	1 PP/ 300 m² mGF	– (2)
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/ 250 m² mGF	1 PP/ 60 m² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	(4)	(4)

(1) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern
(2) Güterumschlag separat
(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro
(4) werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 641 400)
Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

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

Die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen erfordert eine baurechtliche Bewilligung (vgl. § 309 PBG).

Der Gestaltung von Abstellplätzen ist besondere Beachtung zu schenken. Besucherparkplätze sind frei zugänglich anzuordnen und als solche zu kennzeichnen.

- *Zahl und Erstellungspflicht* *§§ 242, 243 PBG*
- *Lage, Gestaltung und Besucherparkplätze* *§ 244 PBG*
- *Gemeinschaftsanlagen* *§ 245 PBG*

Im Übrigen ist die VSS-Norm SN 641 400 zu beachten.

2.5 Grenzabstand von besonderen Gebäude

2.5.1 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt in der Kernzone K2 allseitig ein Grenzabstand von 2.50 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m.

2.5.2 Solche Gebäude dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn

a) sie gleichzeitig gebaut werden, oder
b) sie an bestehende Gebäude angebaut werden.

2.6 Pflichtparkplätze

2.6.1 Berechnungsweise des Normbedarfs für Personenwagen

Als Normbedarf für Personenwagen-Abstellplätze wird diejenige Zahl bezeichnet, die notwendig ist, wenn die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes ausschliesslich mit privaten Verkehrsmitteln befriedigt werden müssen.

Der Normbedarf wird gemäss den nachfolgenden Angaben ermittelt, wobei die Bruchteile unter der Hälfte abgerundet werden und bei Alternativanforderungen in der Regel die jeweils höhere Zahl massgebend ist.

2.6.2 Normbedarf für Bewohner

Bei Wohnungen bis und mit 4 Zimmern ist ein Abstellplatz, bei Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind zwei Abstellplätze erforderlich.

2.6.3 Normbedarf für Beschäftigte

Bei Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist ein Abstellplatz pro 2 Arbeitsplätze erforderlich.

2.6.4 Normbedarf für Besucher und Kunden

Je ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen:

a) pro 4 Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern
b) pro 50 Arbeitsplätze bei Industrie- und Gewerbebetrieben, mindestens aber 2 Parkplätze
c) pro 4 Arbeitsplätze bei Dienstleistungsbetrieben
d) pro 40 m2 Ladenfläche bei Lebensmittel-Geschäften
e) pro 100 m2 Ladenfläche bei Nicht-Lebensmittel-Geschäften
f) pro 4 Sitzplätze bei Restaurants

zu Ziffer 2.6.6
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Auszüge aus der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes, herausgegeben von der Baudirektion im Oktober 1997, S. 5

Zwei einfach zu bestimmende Kriterien bilden die Grundlage für die gebietsweise Ermittlung der Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr:

- *die Bedienungsqualität der Haltestelle (Haltestellenkategorie)*
- *die Erreichbarkeit der Haltestelle (Fusswegdistanz zur Haltestelle)*

Tabelle 2: **Ermittlung der Haltestellenkategorien**

Kursintervall [1]	Art des Verkehrsmittels			
	Qualitätsgruppe A		Qualitätsgruppe B	
	Bahnknoten [2]	Bahnlinie	Tram, städt. Bus, Regionalbus	Ortsbus, Quartierbus
< 5 Min.	I	I	II	III
5 - 9 Min.	I	II	III	IV
10 - 19 Min.	II	III	IV	V
20 - 39 Min.	III	IV	V	V
40 - 60 Min.	IV	V	V	-

1) Als Kursintervall gilt der durchschnittliche Abstand zwischen den Ankünften bzw. Abfahrten (pro Linie jeweils in der Hauptlastrichtung) aller Verkehrsmittel einer Qualitätsgruppe zwischen 6.00 und 20.00 Uhr (Montag bis Freitag) unter Einbezug eventueller Verdichtungen. Gegebenenfalls muss für eine Haltestelle das Kursintervall beider Qualitätsgruppen bestimmt werden; massgebend ist die höhere Haltestellenkategorie. Geplante ÖV-Ergänzungen und vorgesehene Angebotsverbesserungen sind bereits zu berücksichtigen.

In reinen Arbeitsplatzgebieten mit stark verdichtetem Angebot während den "Pendlerzeiten" ist das durchschnittliche Kursintervall von 6.00 bis 8.30 und 16.00 bis 18.30 Uhr (Mo - Fr) anzuwenden.

2) Hinwil gilt nicht als Bahnknoten.

Tabelle 3: **Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr**

Haltestellen-kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	< 300 m	300 - 500 m	501 - 750 m	751 - 1000 m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	-
IV	Klasse C	Klasse D	-	-
V	Klasse D	-	-	-

Ausgehend von den Haltestellenkategorien I bis V kann das Baugebiet, abhängig von der Erreichbarkeit der Haltestellen für Fussgänger, in Erschliessungsgüteklassen eingeteilt werden. Die oben aufgeführten Distanzen (Luftlinie) berücksichtigen mittlere Umwegfaktoren von 20 bis 30%.

2.6.5 Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze und der Besucherparkplätze auf Grund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

Als Richtlinie gilt dabei die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz - Bedarfs vom Oktober 1997.

2.6.6 Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann der Bauherr die Zahl der Abstellplätze reduzieren. In nachfolgender Aufstellung wird in Prozenten des Normbedarfs angegeben, wie viele Abstellplätze für Beschäftigte bzw. für Besucher und Kunden in der jeweiligen Güteklasse mindestens erstellt werden müssen. ***Innerhalb der im Plan im Anhang bezeichneten Gebiete gelten die Maximalwerte als obere Grenze der zulässigen Anzahl Parkplätze, die erstellt werden dürfen.***

	Beschäftigte		Besucher / Kunden	
Güteklasse / öV Erschliessung	min.	***max.***	min.	***max.***
Klasse C	50%	***65%***	50%	***80%***
Klasse D	70%	***90%***	70%	***90%***
keine Güteklasse / Nicht-Baugebiet	90%		90%	

Massgebend für die Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen ist der Plan im Anhang ~~A~~ , welcher durch den Gemeinderat periodisch an veränderte Gegebenheiten der öV-Erschliessung angepasst wird.

2.6.7 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen, kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen
- ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten
- die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte. (In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20 % zu reduzieren)
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen

zu Ziffer 2.6.11
Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

Es ist wichtig, genügend und bequem zugängliche Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringert die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus. Folgende Tabelle gibt einen Orientierungswert über den Standardbedarf an Abstellplätzen für Fahrräder:

Auszug aus der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes, herausgegeben von der Baudirektion im Oktober 1997, S. 9

Tabelle 6: **Standardbedarf an Veloabstellplätzen (VP)**

Nutzungsart / Abstellplätze für		Bewohner oder Beschäftigte	Besucher, Kunden, Reisende und Schüler
Wohnen	Stufen A- C	1 VP / 40 m² mGF	–
Verkaufsgeschäfte	Stufe		
Lebensmittel	A	1 VP / 600 - 1'000 m² mGF	1 VP / 150 - 300 m² mGF
	B	1 VP / 300 - 600 m² mGF	1 VP / 75 - 150 m² mGF
	C	1 VP / 200 - 300 m² mGF	1 PP / 50 - 75 m² mGF
Nicht-Lebensmittel	A	1 VP / 600 - 1'000 m² mGF	1 VP / 600 - 1'500 m² mGF
	B	1 VP / 300 - 600 m² mGF	1 VP / 300 - 600 m² mGF
	C	1 VP / 200 - 300 m² mGF	1 VP / 150 - 300 m² mGF
Gastbetriebe Restaurants		Beschäftigte separat	1 VP / 5 Sitzplätze
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen Gewerbe, Industrie	Stufe		
publikumsorientierte 2)	A	1 VP / 600 - 1'000 m² mGF	1 VP / 1'000 m² mGF
	B	1 VP / 300 - 600 m² mGF	1 VP / 500 - 1'000 m² mGF
	C	1 VP / 200 - 300 m² mGF	1 VP / 250 - 500 m² mGF
nicht publikumsorientiert	A	1 VP / 600 - 1'000 m² mGF	je nach Verhältnissen von 0 VP bis 1 VP / 1'000 m² mGF
	B	1 VP / 300 - 600 m² mGF	
	C	1 VP / 200 - 300 m² mGF	
industrielle und gewerbl. Fabrikation	A	1 VP /1'200 - 2'000 m² mGF	–
	B	1 VP / 600 - 1'200 m² mGF	
	C	1 VP / 400 - 600 m² mGF	
Spezialnutzungen			
Bahnhöfe, ÖV-Haltestellen	Stufe A	Beschäftigte separat	1 VP / 5 - 10 Wegreisende
	B		1 VP / 3 - 5 Wegreisende
	C		1 VP / 2 - 3 Wegreisende
Ausbildungsstätten	Stufen		
Unterstufe	A - C	Beschäftigte separat	1 VP / 3 - 10 SchülerInnen
Mittel-/Oberstufe	A - C		1 VP / 1.5 - 2 SchülerInnen
Gymn./Hochschulen	A - C		1 VP / 2 - 3 SchülerInnen
weitere (z.B. Einkaufszentren)		individuelle Untersuchungen	individuelle Untersuchungen

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

2) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

Bruchteile über 0,5 sind aufzurunden

zu Ziffer 2.7
Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen

Laut § 248 PBG besteht bei Mehrfamilienhäusern eine Erstellungspflicht für Spiel- und Ruheflächen. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung gemäss § 321 PBG im Grundbuch registriert werden. Die massgeblichen Grundstücksfläche zur Berechnung der Freiflächenziffer (§ 257 PBG) ist die anrechenbare Landfläche gemäss § 259 PBG.

Der Anforderung einer zusammenhängenden Fläche ist Beachtung zu schenken, damit ein grösserer Spielbereich gewährleistet bleibt. Darüber hinaus soll die Ausrüstung der Spielflächen bedürfnisgerecht sein, d.h. bei Bedarf verändert werden können.

2.6.8 Behindertenparkplätze

In Gemeinschafts- und Grossparkanlagen sind entsprechend dem Bedarf Behindertenparkplätze zu erstellen. Bei öffentlichen Gebäuden ist in der Regel mindestens ein Behindertenparkplatz an gut erreichbarer Lage vorzusehen.

2.6.9 Lage, Gestaltung

Für Lage und Abmessung der Abstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

Abstellplätze und Garagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Die Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Offene Abstellplätze sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

2.6.10 Sicherheit

Die als Pflichtparkplätze erstellten oder genutzten Abstellplätze müssen bestimmungsgemäss benutzt werden.

Grundstücksteile oder Miteigentumsanteile daran dürfen nur zusammen mit den dazugehörigen Pflichtabstellplätzen abparzelliert werden. Sofern sich die Plätze auf fremden Grundstücken befinden, sind sie grundbuchlich sicherzustellen.

2.6.11 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

In Mehrfamilienhäusern und bei Geschäftshäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen.

2.7 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen

2.7.1 Kinderspielflächen, Garten- und Ruheflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gut besonnte und abseits vom Verkehr liegende Kinderspielflächen, Garten- oder Ruheflächen auszugestalten.
Es gelten folgende minimalen Freiflächenziffern:

a) Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und WG/2.6	15%
b) Zonen K2, K3 und Z/3.5	10%

Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten.

zu Ziffer 2.7.2
Invasive Neophyten

Die Liste kann heruntergeladen werden (www.cps.skew) oder bei der Gemeinde eingesehen werden.

zu Ziffer 2.9
Abfallbeseitigung

Gemäss § 249 PBG und § 38 BBV I müssen die Voraussetzungen für die Kehrrichtbeseitigung geschaffen werden.

zu Ziffer 2.10
Bauberatung und Fachgutachten

Bei allen Bauvorhaben wird den Bauherren und Architekten empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit im gemeinsamen Gespräch rasch Lösungen gefunden werden, welche sowohl private als auch öffentlichen Aniegen berücksichtigen.

Die erste Bauberatung (von max. ca. 1.0 h) wird der Bauherrschaft daher nicht in Rechnung gestellt. Darüber hinausgehende Beratungsaufwendungen richtet sich jeweils nach dem gültigen Gebührenreglement. Es kann z.B. im Internet abgerufen werden.

- *Inhalt des Baugesuches* *§ 310 PBG*

zu Ziffer 2.11
Antennenanlagen

Von den Regelungen zu Antennenanlagen sind Mobilfunkanlagen betroffen. Diese haben in der Regel der Quartierversorgung zu dienen, in den Industrie- und Gewerbezonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind aber auch Anlagen für kommunale Versorgung möglich.

2.7.2 Invasive Neophyten

Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die Liste der SKEW (Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen).

2.8 Hundeversäuberung

Im Baubewilligungsverfahren kann der Standort für einen Hundekotbehälter festgesetzt werden.

2.9 Abfallbeseitigung ~~*und Kompostierung*~~

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

2.10 ***Bauberatung und*** Fachgutachten

2.10.1 Für Bauberatungen ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde während der ersten Stunde kostenlos.

2.10.2 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen ***ein externes Fachgutachten*** ~~*das Gutachten einer Fachkommission*~~ einholen. ~~*Dieses Gremium steht auch dem Bauherrn zur Beratung zur Verfügung.*~~

2.11 Antennenanlagen

~~*2.11.1 Standorte für Mobilfunkanlagen bedingen eine umfassende Interessenabwägung. Gegeneinander abzuwägen sind insbesondere die orts- und raumplanerischen Interessen, die Interessen der Mobilfunknutzer und die Interessen der Mobilfunkbetreiber. Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, der Bewilligungsbehörde diejenigen Unterlagen einzureichen, die sie benötigt, um die Interessenabwägung und Standortsteuerung vorzunehmen und die Erfüllung der Standortvoraussetzungen zu prüfen.*~~

~~*2.11.2 Die Mobilfunkbetreiber sind verpflichtet, bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen beziehungsweise rechtlichen Gründe entgegenstehen und die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.*~~

2.11.1 ~~*2.11.3*~~ Mobilfunkanlagen haben der Quartierversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale Versorgung erstellt werden.

2.11.2 ~~*2.11.4*~~ ***Visuell wahrnehmbare*** Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind
3. Priorität: Zentrumszone und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Kernzonen

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

2.11.3 ~~*2.11.5*~~ Die Betreiber erbringen ***für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen*** den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. ~~*Deckt ein Standort Versorgungsgebiete der Landwirtschaftzone ab, hat der Betreiber auf Verlangen der Bewilligungsbehörde zusätzlich den Nachweis zu erbringen, dass kein Standort in der Landwirtschaftszone zur Verfügung steht.*~~

~~*2.11.6 Die Bewilligungsbehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.*~~

2.11.4 ~~*2.11.7*~~ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, ***sofern die Anlage visuell wahrnehmbar ist***.

zu Ziffer 2.12
Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind möglichst klein zu halten. Sie müssen einen guten Gesamteindruck mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung bewirken. In fraglichen Fällen kann die Baubehörde zur Prüfung der guten Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ein externes Fachgutachten auf Kosten der Bauherrschaft einholen.

Stützmauern, Bermen

Stützmauern sind möglichst klein zu halten. Sofern die Höhe mehr als 2.50 m beträgt, müssen mindestens alle 2.50 m Abstufungen mit einer Tiefe von mindestens 1.00 m erfolgen. Diese Abstufungen werden "Bermen" genannt.

2.12 Terrainveränderungen

2.12.1 Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen.

2.12.2 Stützmauern sind in Bezug auf Höhe und Länge möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ihre sichtbare Höhe darf ohne Abtreppung nicht grösser sein als 2.50 m. Höhere Stützmauern sind in der Höhe mindestens alle 2.50 m mittels wenigstens 1.00 m tiefen Bermen zu gliedern.

2.12.3 Überschreitet die sichtbare Höhe einer Stützmauer das Mass von 1.50 m, ist diese zu begrünen oder durch andere geeignete Massnahmen so zu gliedern, dass eine vergleichbare Erscheinung resultiert.

zu Ziffer 2.13
Reklameanlagen

Von einer baurechtlichen Bewilligung ausgenommen sind gemäss § 1 lit. f BVV nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.25 m2 je Betrieb. Grössere oder leuchtende Reklameanlagen benötigen eine baurechtliche Bewilligung.

In Kern- und Quartiererhaltungszonen gilt ein erhöhtes Einordnungsgebot. In den übrigen Zonen werden die Anlagen gem. § 238 PBG beurteilt. Die Anforderungen gelten auch für die Materialien und Farben.

In den Industrie- und Gewerbezonen IG/7 und IG/5 werden gemäss der bisherigen Bewilligungspraxis nur Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 12.00 m bewilligt.

zu Ziffer 2.14
Nachverdichtung

Mit dem Nachweis der Nachverdichtung wird die gemäss § 49 Abs. 2 lit. a PBG beschriebene Möglichkeit zur Festlegung einer Mindestausnutzung angewandt.

Der Nachweis muss innerhalb der Wohnzonen, der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie den Industrie- und Gewerbezonen zu erbracht werden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Kernzonen, die Quartiererhaltungszone sowie die Zone für öffentliche Bauten, da hier keine Baumassenziffern festgelegt wurden. Freihaltezonen und Erholungszonen sind ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen.

Der Plan B im Anhang 6 stellt die Gebiete schematisch dar. Es gilt die Abgrenzungen des Zonenplans.

Möglichkeiten der Nachverdichtung sind z.B. Anbauten, Aufbauten oder auch Verdichtungen durch neue Baukörper, welche die notwendigen Abstandsvorschriften einhalten.

Für Änderungen an bestehende Bauten besteht keine Nachweispflicht.

2.13 Reklamen

2.13.1 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sollen Reklamen und Beschriftungen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farbe sowie Materialien gut in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassaden einfügen. Besondere Rücksicht im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG ist im Einflussbereich von Bauten mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung geboten, sowie dort, wo der öffentliche Grund beansprucht wird.

2.13.2 In Kern- und Quartiererhaltungszonen sind nur Eigenreklamen zugelassen, welche auf die Geschäftsbranche, den Firmenname und den Geschäftsinhaber hinweisen. Ebenfalls zulässig sind zeitlich befristete Werbeplakate und öffentliche Informationsstelen.

2.13.3 Unzulässig sind in Kern- und Quartiererhaltungszonen reflektierende, grelle, lichtintensive, blendende, durch wechselnde Lichteffekte wirkende und nach oben abstrahlende Reklamen sowie dynamische Reklameträger wie Plakatwechsler.

2.13.4 Abweichungen sind gestattet bei besonderen architektonischen Lösungen, die im öffentlichen Interesse liegen.

2.14 Nachweis der Nachverdichtung

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

2.14.2 Der Nachweis ist innerhalb aller Bauzonen zu erbringen, ausser in den Kernzonen, der Quartiererhaltungszone sowie der Zone für öffentliche Bauten.

zu Ziffer 3
Kernzonenvorschriften

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz und die Erhaltung der ländlichen Eigenart der bestehenden Dörfer sowie deren sinnvolle Erweiterung (§ 50 PBG).

Alle Gebäude haben sich in Stellung, Ausmass, Dachneigung, Fassaden, Material und Farbe der vorherrschenden Bauweise einzuordnen (§ 238 PBG). Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügung des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (§ 206 PBG).

Mit der Aufteilung der Kernzone in zwei Zonentypen K2 und K3 erlauben eine Differenzierung zwischen dem Dorfkern von Hinwil und seinen Weilern.

Zusätzliche Vorschriften

- *Geschosse (Definition u. Anrechenbarkeit)*	*§§ 275, 276 PBG*
- ***Abstände***	
- *Grenz- und Gebäudeabstand Grundsatz*	*§ 260 PBG*
- *Grenzabstände Begriff und Messweise*	*§ 21, 22 ABV*
- *Grenzabstände von Nachbargrundstücken*	*§§ 269, 270 PBG*
- *Gebäudeabstände*	*§ 271 - 274 PBG*
- *Verschärfung des Gebäudeabstandes*	*§ 14 BBV II*
- *Abstand von Verkehrsanlagen (s. auch SAV)*	*§§ 264, 267 PBG*
- *Abstand von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen von Strassen*	*Strassenabstands-verordnung vom 19.4.1978*
- *Gebäudebreite*	*§ 49 PBG*
	§ 28 ABV
- *Gebäudelänge (s. auch ziffer 2.1)*	*§ 28 ABV*
- *Gebäudehöhe (s. auch Ziffer 2.2)*	*§§ 278 -280 PBG*
	§ 28 ABV
- *Firsthöhe*	*§ 281 PBG*
- *Gewachsener Boden*	*§ 5 ABV*
- *Untergeschosse (s. auch Ziffer 2.3)*	*§ 293 PBG*
- *Besondere Gebäude (s. auch Ziffer 2.5)*	*§ 273 PBG*
- *Schutzobjekte*	*§§ 203 - 216 PBG*
- *Gestaltung*	*§ 238 PBG*
- *Ausnahmebewilligung*	*§ 220 PBG*

Baubewilligungen innerhalb der regional festgelegten Kernzone Girenbad bedürfen der Genehmigung durch die Baudirektion, weil es sich um ein schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung handelt.

3. Kernzonen

3.1 Ausnützung

3.1.1 Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.

3.1.2 Bei Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, gelten folgende Grundmasse:

Zone	**K2**	**K3**
Vollgeschosse (max.)	2	3
Dachgeschosse (max.)	1	2
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäude (min.)	4.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	9.0 m
Firsthöhe (max.)	~~*7.0 m*~~ ***6.0 m***	7.0 m
Gebäudelänge (max.)	30.0 m	50.0 m

3.1.3 Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

3.2a Bestehende Bauten und entsprechende Umbauten

3.2a.1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

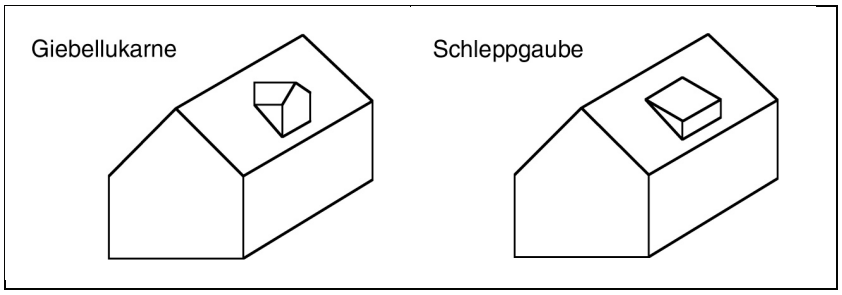
3.2a.2 Geringfügige Abweichungen der im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

zu Ziffer 3.4
Dachgestaltung

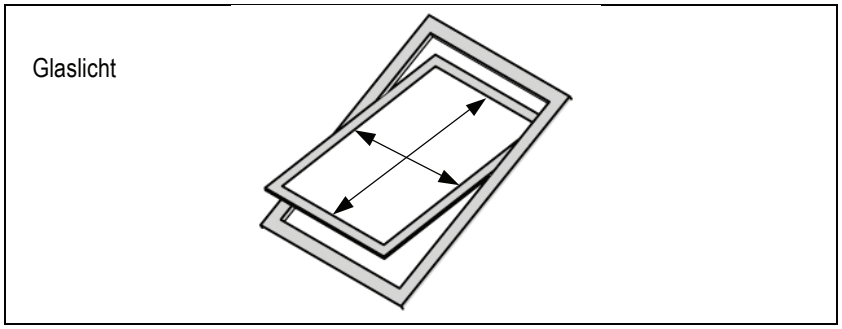
Die Dachlandschaft prägt den Charakter eines Dorfes. Die Dachform soll mit den benachbarten Altbauten harmonieren. Verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge stören die Dachlandschaft. Ebenso wenig sind zu breite oder zu hohe Dachaufbauten erwünscht. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Ziegel zu verwenden. Andere Materialien, wie Faserzement, haben sich in Struktur und Farbe der Umgebung anzupassen.

Sofern sich Dachflächenfenster in eine gut proportionierte Solaranlage einfügen, dürfen die Fensterflächen auch das Mass von 0.50 m2 überschreiten. Dies könnte z.B. der Fall sein in einem Band von Solaranlagen, bei denen einzelne Panels durch Dachflächenfenster ersetzt werden.

Dachaufbauten



Dachflächenfenster



3.2a.3 Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Ziffer 3.2a.1 und 3.2a.2 BZO umgebaut, ersetzt oder gemäss Ziffer 3.2b in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

3.2a.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

3.2b ~~*3.2*~~ Stellung von Neubauten

3.2 b.1 ~~3.2.1~~ Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, haben sich in ihrer Stellung in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.

3.2 b.2 ~~*3.2.2*~~ Das Bauen bis an die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und insbesondere der Fussgängerschutz gewährleistet ist.

3.3 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

3.4 Dachgestaltung

3.4.1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit ortskernüblicher Neigung aufzuweisen. Bei ***Anbauten, Erweiterungen von Hauptgebäuden und*** besonderen Gebäuden im Sinne des PBG***, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt,*** sind ~~*auch*~~ ***neben*** Pultdächern ***auch Flachdächer*** zulässig.

3.4.2 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Schleppgauben oder Giebellukarnen gestattet, wenn sie in Form, Grösse und Material dem Dach und ***dem*** Gebäude angepasst sind.

3.4.3 Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.

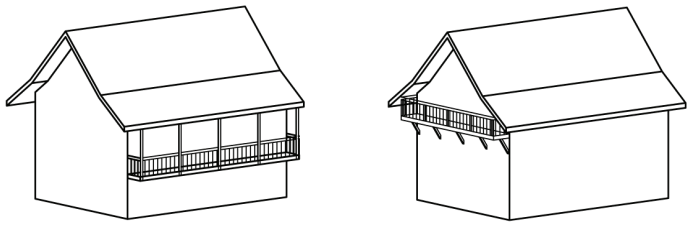
3.4.4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

zu Ziffer 3.5
Fassadengestaltung

Neben der Gebäudeform und der Dachgestaltung ist die Gestaltung der Fassaden für eine befriedigende Gesamtwirkung gemäss § 238 PBG von grosser Bedeutung. Bei der Fassadengestaltung sind insbesondere die typischen Strukturelemente zu beachten, z. B. das Verteilungsmuster der Fassadenöffnungen, der symmetrische Aufbau der Fassade oder der Gebäudesockel. Nicht herkömmliche Proportionen und Fenstergrössen können an Bauten im Dorfkern ebenso störend in Erscheinung treten wie sprossenlose Fenster. Fenster mit feingliedriger Sprossenteilung sowie Fensterläden sind Gestaltungselemente früherer Architektur und sollten beibehalten werden. Türen aus Metall oder mit zu viel Glas sowie ortsfremde Fassadenverkleidungen wirken oft störend und sind zu vermeiden. Die Farben müssen auf die Umgebung abgestimmt werden.

Balkone

Beispiele von Lauben und Balkonen unter dem Dachvorsprung



3.4.5 Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 0.50 m2 ***(Glaslicht)*** erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. ***Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.***

3.4.6 Als Bedachungsmaterial sind rote, rotbraune oder braune Tonziegel zu verwenden. Für Ökonomiegebäude und besondere Gebäude im Sinne des PBG können andere, ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, wenn Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.

3.4.7 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

3.5 Fassadengestaltung

3.5.1 Die Fassaden sind in Holz und Verputz oder als Riegelwerk auszuführen. Auf der Wetterseite sind auch Verkleidungen aus anderen Materialien gestattet. Bei Ökonomiegebäuden können Fassaden im Erdgeschoss auch als Sichtmauerwerk zugelassen werden. Verputze mit ortsfremden Strukturen sowie grelle und auffallende Farben sind unzulässig.

3.5.2 Die Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen. ***Fensterbänder sind zulässig, wenn sie sich in den Gesamteindruck des Gebäudes gut einfügen und vertikal klar unterteilt werden.*** Zweiflüglige Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein sowie Sprossenteilung und Fensterläden können verlangt werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildschutzes angebracht erscheint.

3.5.3 Bei traditionellen Gebäuden dürfen Balkone nicht über den Dachvorsprung hinausragen. ***Ausgenommen davon sind seitliche und rückwärtige von der Strasse abgewandte Gebäudeseiten an denen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten, und über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.***

zu Ziffer 3.6
Umgebungsgestaltung

Ein wichtiges Element der traditionellen Umgebungsgestaltung sind die Vorgärten. Sie sind deshalb zu bewahren.

Wichtige Bestandteile der herkömmlichen Vorgartengestaltung sind z.B.: Gartenmauersockel mit einfachem Holz- oder Eisenzaun; Beläge in Mergel, Kies oder Natursteinpflästerung; Einzelbäume im Vorbereich mit Baumbeet ohne Einfassung etc. Die Neupflanzung von standortgerechten Bäumen ist erwünscht.

Sofern Abgrabungen des gewachsenen Bodens notwendig sind, richten sich diese nach Ziffer 2.3 der BZO.

zu Ziffer 3.7
Solaranlagen

Für alle Zonen gilt, dass in den Bau- und Landwirtschaftszonen sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen sind, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden. Dies wird durch Art. 18a RPG vorgeschrieben.

In der Bauverfahrensordnung ist mit § 1 nr. k (BVV) zusätzlich geregelt, dass Anlagen soweit sie 35 m2 nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 cm überragendeFläche bilden keine baurechtliche Bewilligung bedürfen. In Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars benötigen auch solche Anlagen eine baurechtliche Bewilligung.

3.6 Umgebungsgestaltung

3.6.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

3.6.2 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so ins Terrain einzufügen, wie das der herkömmlichen Weise entspricht.

3.6.3 Es sollen nach Möglichkeit einheimische und standortgerechte Baumarten gepflanzt werden.

3.6.4 Der im Kernzonenplan bezeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang durch eine einheimische und standortgerechte Art zu ersetzen.

3.6.5 Der im Kernzonenplan bezeichnete Freiraum darf nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender und qualitativ gleichwertiger Freiraum gewährleistet bleibt.

3.6.6 ~~*3.6.4*~~ Es ist dafür zu sorgen, dass Fahrzeuge möglichst unauffällig abgestellt werden. Offene Fahrzeugabstellplätze für Besucher sind zulässig.

3.7 Solaranlagen

3.7.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, sofern sie im Ortsbild unauffällig in Erscheinung treten ***und in Lage und Form besonders gut auf die Umgebungs-, Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sind.*** ~~Sie sind nur zulässig, wenn sie dachflächenbündig ausgebildet und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt werden.~~

3.7.2 Auf dem Dach von Neu- und Ersatzbauten sowie in der Kernzone Girenbad sind sie nur zulässig, wenn sie dachflächenbündig und zusammenhängend ausgebildet und architektonisch wie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt werden. Bei bestehenden Bauten sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn sie konstruktiv bedingt sind.

zu Ziffer 3.8
Nutzweise

Kernzonen sind Zonen mit Mischnutzung.

*Als **nicht störend** gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als aus dem Wohnen entstehen.*

*Als **mässig störend** gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und die nur vorübergehend auftreten.*

*Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als **stark störend**. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebes ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt*

Es sind daher alle Nutzweisen ausser stark störende Betriebe zugelassen.

zu Ziffer 3.9
Bewilligung von Abbrüchen

Baulücken durch Hausabbrüche können das Strassen- und das Ortsbild stören. Sie sind daher nach Möglichkeit zu vermeiden.

- *Unterhaltspflicht von Bauten und Anlagen* *§ 228 PBG*
- *Bewilligungspflicht* *§ 309 lit.c PBG*

zu Ziffer 3.10
Bewilligung bei Renovationen

Die Bewilligungspflicht für Aussenrenovationen und Farbänderungen soll jegliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Bausubstanz verhindern, wie z.B. unpassende Anstriche oder ortsfremde Bedachungsmaterialien.

zu Ziffer 3.11
Erleichterung

Besonders gute Projekte zeitgenössischer Architektur können manchmal zu insgesamt besseren Lösungen führen, auch wenn verschiedene Vorschriften nicht eingehalten werden. Die Gemeinde erhält dadurch einen Spielraum innovative Projekte zu genehmigen.

Abgewichen werden darf von den Vorschriften:

- *Ziffer 3.4 Dachgestaltung*
- *Ziffer 3.5 Fassadengestaltung*
- *Ziffer 3.6 Umgebungsgestaltung*

3.7.*3* ~~2~~ Kleinflächige Solaranlagen sind ***in der Regel*** nur als Band im Traufbereich ***oder in besonderen Fällen im Firstbereich zulässig.*** Grossflächige Anlagen sind als zusammenhängende Fläche unter Einbezug der gesamten Dachfläche auszubilden.

3.8 Nutzweise

Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.

3.9 Bewilligung von Abbrüchen

Die Abbruchbewilligung für Gebäude und Gebäudeteile sowie bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

3.10 Bewilligungspflicht bei Renovationen

3.10.1 Farbänderungen und Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

3.10.2 Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten.

3.11 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gem. Ziffern 3.4 – 3.6 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende fachliche Beurteilung voraus. Die Kosten des Gutachtens gehen zulasten der Bauherrschaft.

zu Ziffer 4
Zentrumszone

Zentrumszonen dienen der Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren und sind bestimmt für dichte Überbauungen (vgl. § 51 PBG).

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

In der Zentrumszone soll auf die bestehende Baustruktur Rücksicht genommen werden.

zu Ziffer 4.3
Nutzweise

Hinweise zur zulässigen Nutzweise können der Wegleitung zu Ziffer 3.8 der BZO entnommen werden.

4. Zentrumszone

4.1 Grundmasse

Zone	**Z/3.5**
Baumassenziffer (max.)	3.5 m3/m2
Gebäudehöhe (max.)	13.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m
Allseitiger Grundabstand von Hauptgebäuden (min.)	5.0 m
Gebäudelänge:	
Erdgeschoss	unbeschränkt
Obergeschoss (max.)	40.0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

4.2 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist für Hauptgebäude und besondere Gebäude im Erdgeschoss unbeschränkt, in den Obergeschossen bis zur maximalen Gebäudelänge von 40.0 m gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

4.3 Nutzweise

Im Erdgeschoss sind Läden, Büros, Ateliers und Praxen sowie mässig störende Gewerbebetrieb zulässig. In der Strasse abgewandten Seite sowie in den Obergeschossen sind auch Wohnungen zugelassen.

4.4 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Bei begehbaren Dachflächen dürfen zudem Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

zu Ziffer 5
Quartiererhaltungszone

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50a PBG).

zu Ziffer 5.2
Nutzweise

Der schwarz schraffierte Bereich ist im Zonenplan eingetragen. Durch die Nähe zur Kemptner- /Zürichstrasse sind hier auch mässig störende Betriebe zulässig.

Weitere Hinweise zur zulässigen Nutzweise können der Wegleitung zu Ziffer 3.8 der BZO entnommen werden.

5. Quartiererhaltungszone „Wihalden“

5.1 Bauweise

5.1.1 In der Quartiererhaltungszone Wihalden darf bei Neubauten und Veränderungen an bestehenden mehrgeschossigen Bauten das Ausmass des bestehenden, oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschritten werden.

Die Bauten haben sich in die umliegende bauliche Struktur einzuordnen.

5.1.2 Massgebend ist die äussere Gebäudehülle. Offene Gebäudeteile wie Balkone, offene Hallen und andere überdachte, offene Gebäudeteile zählen nicht zum anrechenbaren Gebäudevolumen, wenn sie weder gewerblich genutzt werden, noch der Erschliessung dienen.

5.1.3 In der Quartiererhaltungszone sind geringfügige Volumenvergrösserungen für Aussenisolationen, Dachsanierungen und Liftaufbauten zulässig.

5.1.4 Besondere Gebäude wie Garagen, Einstellhallen, Gartenhäuser usw. sind gestattet.

5.2 Nutzweise

5.2.1 In der Quartiererhaltungszone “Wihalden“ sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

5.2.2 Im schwarz schraffierten Bereich der Quartiererhaltungszone sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

zu Ziffer 6
Wohnzone

Die Grundmasse für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen und Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

In den Wohnzonen W/1.8 von Hadlikon und Wernetshausen gilt eine max. Gebäudelänge von 25.0 m.

zu Ziffer 6.1
Energiesparen

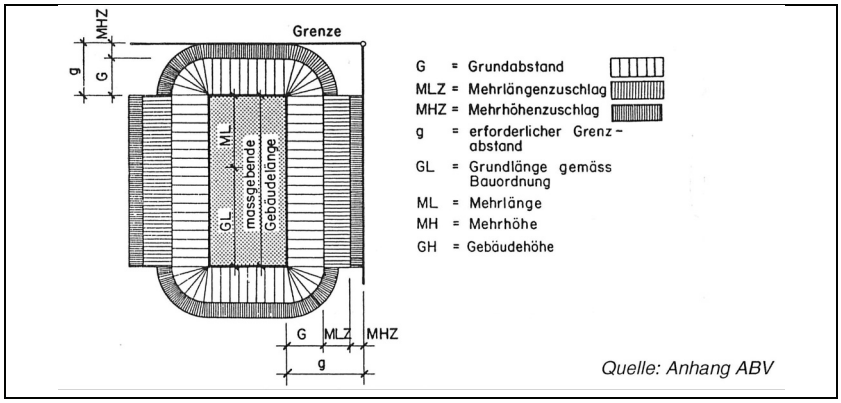
Was "dem Energiesparen dienend" bedeutet, ist im Abschnitt VII der Wärmedämmvorschriften 2002 der Baudirektion festgehalten.

zu Ziffer 6.2
Grenzabstand

Für eine bessere Besonnung der Gebäude wird für die nach Süden orientierte Fassade ein grosser Grenzabstand vorgesehen. Die Skizzen im Anhang zur ABV zeigen die Zusammensetzung sowie die Mess- und Berechnungsweise bildlich auf.

Zusammensetzung des Grenzabstandes nach § 21 - 26 ABV:

***Grund**abstand (G)*
*+ Mehr**längen**zuschlag (MLZ)*
*+ Mehr**höhen**zuschlag (MHZ)*
= Grenzabstand (g)



Quelle: Anhang ABV

5.3 Dachgestaltung

Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

6. Wohnzone

6.1 Grundmasse

6.1.1 Tabelle

Zone	**W/1.6**	**W/1.8**	**W/2.0**	**W/2.6**	**WG/2.6**
Baumassenziffer (m3/m2):					
Hauptgebäude	1.6	1.8	2.0	2.6	2.6
Besondere Gebäude	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m
Grenzabstand für Hauptgebäude:					
Kleiner Grundabstand (min.)	4.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	8.0 m	8.0 m	10.0 m	10.0 m	10.0 m
Gebäudelänge (max.)	22.0 m	30.0 m	35.0 m	50.0 m	50.0 m

6.1.2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

6.1.3 In den im Zonenplan mit * (Stern) bezeichneten Wohnzonen W/1.8 gilt eine max. Gebäudelänge von 25.0 m.

6.2 Grenzabstand

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

zu Ziffer 6.3
Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Wenn ein Gebäude die Grundlänge von 18 Metern überschreitet, sind im Interesse der Nachbarn erhöhte Grenzabstände zu verlangen.

Bei Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, gilt die zusammengerechnete Fassadenlänge beider Gebäude als massgebliche Fassadenlänge. Damit wird namentlich bei einer Beanspruchung des Näherbaurechtes der nichtbeteiligte Nachbar etwas geschützt.

- *Begriff und Messweise des Mehrlängenzuschlages* — *§ 260 PBG; §§ 23 - 25 ABV*
- *Messweise der Fassadenlänge* — *§ 27 ABV*

Gleiches gilt, wenn Gebäudeteile die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

- *Mehrhöhenzuschlag* — *§ 260 PBG; § 26 ABV*

zu Ziffer 6.4
Bauweise

- *Bauweise (offene und geschlossene Überbauung)* — *§§ 286 - 291 PBG; § 31 ABV*

zu Ziffer 6.5
Dachgestaltung

In den Wohnzonen ist die Dachform grundsätzlich frei. Um jedoch eine gestalterisch befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen, sind einheitliche Dachformen erwünscht. Direkt an die Kernzonen anschliessende Wohnbauten sind in Anlehnung an die schutzwürdige Bausubstanz zu gestalten. In Zweifelsfällen entscheidet der Gemeinderat.

Der Geländeanpassung von Bauten sowie der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken.

- *Erscheinung von Dachaufbauten* — *§ 292 PBG*

6.3 Mehrlängenzuschlag

6.3.1 Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge ist der kleine Grundabstand um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

6.3.2 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

6.4 Bauweise

In allen Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäudelänge gestattet, sofern an bestehende Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

6.5 Dachgestaltung

6.5.1 In den Wohnzonen W/1.8, W/2.0, W/2.6 und WG/2.6 dürfen Hauptgebäude, die eine räumliche Beziehung zu den Gebäuden in den Kernzonen haben, nur Schrägdächer aufweisen.

6.5.2 Über Flachdächern sind nur Liftüberbauten, Kamine und Lüftungselemente gestattet. Zusätzlich dürfen bei begehbaren Dachflächen Dachausgänge und Sicherheitselemente wie Brüstungen erstellt werden.

zu Ziffer 6.6
Nutzweise

Hinweise zur zulässigen Nutzweise können der Wegleitung zu Ziffer 3.8 der BZO entnommen werden.

- *Zulässige Nutzweise* *§ 52 PBG*
- *Schutz gegen Einwirkungen* *§ 226, 227 PBG*

zu Ziffer 6.7
Gewerbeerleichterung

Die Gewerbeerleichterung hinsichtlich der Baumassenziffer und der Abstände dient der Erhaltung, sowie der Förderung der Handwerker Kleingewerbebetriebe.

- *Gewerbeerleichterung* *§ 49 a Abs. 3 PBG*

6.6 Nutzweise

6.6.1 In den Wohnzonen W/1.6, W/1.8, W/2.0 und W/2.6 sind nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

6.6.2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 sind überdies mässig störende Nutzweisen gestattet. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden.

6.7 Gewerbeerleichterung

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.6 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile nachstehende Gewerbeerleichterungen:

a) die Baumassenziffer beträgt 3.2
b) der Grenzabstand für eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt, beträgt 3.5 m
c) der Mehrlängenzuschlag entfällt

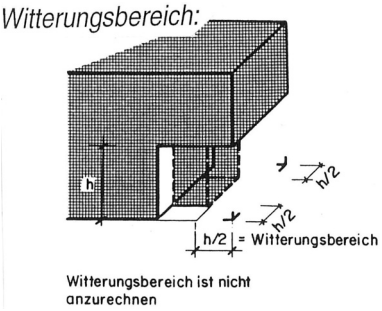
zu Ziffer 7
Industrie- und Gewerbezone

Quelle: Anhang ABV

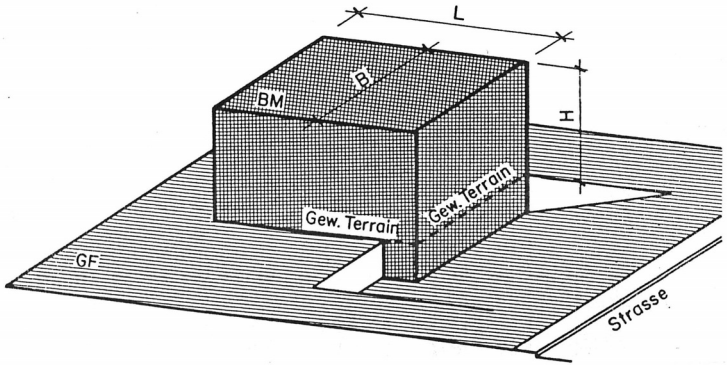
Das zulässige Volumen wird in erster Linie durch die Baumassenziffer festgelegt. Die differenzierten Grundmasse der Gewerbezonen sind auf unterschiedliche Bedürfnisse des Gewerbes abgestimmt.

Baumassenziffer nach §§ 254, 258 PBG und 12 ABV

Witterungsbereich:



Baumassenziffer (BZ) = oberirdische Baumasse (BM) / massgebliche Grundfläche (GF) in m3/m2

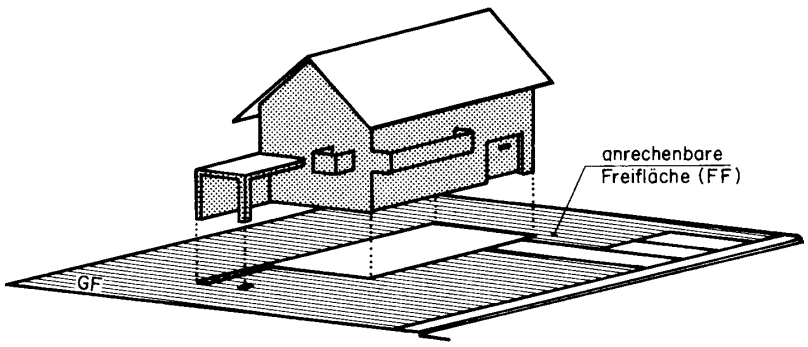


Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer sichert in den Industrie- und Gewerbezonen, dass ein Anteil der Parzellen unversiegelt bleibt. Parkplatzflächen und andere versiegelte Oberflächen werden folglich nicht in die Berechnung der anrechenbaren Freifläche einbezogen.

Berechnung der Freiflächenziffer nach § 11 ABV

Freiflächenziffer (ÜZ) = Anrechenbare Freifläche (FF) / massgebliche Grundfläche (GF) in %



zu Ziffer 7.2
Grenzabstand

Da die Besonnung der Südseite der Gebäude im Vergleich zu Wohnbauten unbedeutend ist, kann innerhalb der jeweiligen Zone auf einen grossen Grenzabstand verzichtet werden.

Gegenüber anderen Zonen ist zum Schutz jeweils der andere Grenzabstand anzuwenden.

zu Ziffer 7.4
Nutzweise

Verkaufsgeschäfte werden in §§ 3 ff. BBV II definiert. Verkehrsintensive Einrichtungen sind nur im bezeichneten Gebiet zulässig, damit das Strassennetz nicht noch stärker belastet wird.

7. Industrie- und Gewerbezone

7.1 Grundmasse

Zone	IG/5	IG/7
Baumassenziffer (max.)	5 m3 / m2	7 m3 / m2
Freiflächenziffer (min.)	10%	10%
Gebäudehöhe (max.)	17.5 m	21.5 m
Allseitiger Gebäudeabstand	3.5 m	3.5 m

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

7.3 Geschlossen Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist unbeschränkt zulässig.

7.4 Nutzweise

7.4.1 In den Industrie- und Gewerbezonen sind ***innerhalb des im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichs*** neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

7.4.2 In der Industrie- und Gewerbezone IG/5 sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industrie- und Gewerbezone IG/7 sind auch stark störende Betriebe zulässig.

7.4.3 Grossläden, Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nur innerhalb des im Zonenplan fett schwarz schraffierten Gebietes zulässig.

zu Ziffer 9
Erholungszone

Für die Erholungszonen gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften gemäss § 265 PBG zum Strassenabstand und § 270 PBG zum Grenzabstand.

Familiengärten

Die Gebäude in den Familiengärten sollen weiterhin lediglich der Aufbewahrung von diversen Materialien und Werkzeugen dienen und nicht dem Aufenthalt. Die Bestimmungen wurden daher in der Grundfläche reduziert.

8. Zone für öffentliche Bauten

8.1 Grundmasse

8.1.1 In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

8.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

9. Erholungszonen

9.1 Grundmasse

9.1.1 In den Erholungszonen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

9.1.2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

9.2 Erholungszone Ea (Sportanlage, Tennisplatz, Schwimmbad)

In der Erholungszone Ea sind Gebäude, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlage dienen, zulässig.

Die Bauten haben sich in die umliegende Struktur einzuordnen.

zu Ziffer 10
Arealüberbauungen

Mit der Arealüberbauung wird auf einem bestimmten Areal eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise angestrebt. Der grösseren Gestaltungsfreiheit stehen erhöhte Anforderungen an die Überbauung im Sinne von § 71 PBG gegenüber. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Zu den angrenzenden Liegenschaften ausserhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften der Einzelbauweise.

Innerhalb des Areals sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften massgebend, insbesondere der Grenzabstand von 3.50 m und der Gebäudeabstand von 7.00 m. Auch diese Abstände können jedoch durch arealinterne Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG unterschritten werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse unproblematisch sind.

9.3 Erholungszone Eb (Familiengärten)

In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

Familiengartenhäuser dürfen max. 15 m2 Grundfläche / Haus (inkl. Pergola) aufweisen. Doppelhäuser werden nicht bewilligt.

10. Weitere Festlegungen der Bau- und Zonenordnung

10.1 Arealüberbauung

10.1.1 Arealüberbauungen sind in der Zentrumszone, allen Wohnzonen sowie in den Industrie- und Gewerbezonen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

10.1.2 Die Baumassenziffer für Hauptgebäude kann wie folgt erhöht werden (Ausnutzungszuschlag):

a)	Zentrumszone Z/3.5 bei einer Arealfläche über 4'000 m2	0.4
b)	Wohnzone W/1.6 und W/1.8 bei einer Arealfläche über 4'000 m2	0.2
c)	Wohnzone W/2.0 bei einer Arealfläche über 4'000 m2	0.3
d)	Wohnzone W/2.6 und WG/2.6	
	bei einer Arealfläche zwischen 4'000 und 8'000 m2	0.3
	bei einer Arealfläche über 8'000 m2	0.5
	für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile beträgt der Zuschlag bei einer Arealfläche über 8'000 m2	0.7
e)	Industrie- und Gewerbezonen IG/5 bei einer Arealfläche über 8'000 m2	0.5
f)	Industrie- und Gewerbezonen IG/7 bei einer Arealfläche über 8'000 m2	1

zu Ziffer 10.1.3
MINERGIE-ECO ®

Arealüberbauungen müssen mindestens die jeweils aktuell gültigen Kriterien erreichen, die für das Label MINERGIE-ECO ® erforderlich wären.

Eine tatsächliche Zertifizierung ist nicht notwendig.

Gegenüberstellung der Anforderungen für die beiden Label MINERGIE ® und MINERGIE – ECO ®

MINERGIE-ECO®

	MINERGIE®	ECO	
Mehr Lebensqualität	Komfort ▮ Hohe thermische Behaglichkeit durch gut gedämmte und dichte Gebäudehülle ▮ Hohe Behaglichkeit durch sommerlichen Wärmeschutz ▮ Systematische Lufterneuerung, vorzugsweise mit Komfortlüftung, bei Neubauten und Wohnbausanierungen	Gesundheit ▮ Optimierte Tageslichtverhältnisse ▮ Geringe Lärmimmissionen ▮ Geringe Schadstoffbelastung der Raumluft durch Emissionen von Baustoffen ▮ Geringe Immissionen durch ionisierende Strahlung (Radon)	Licht Lärm Raumluft
Geringe Umweltbelastung	Energieeffizienz: Für eine definierte Nutzung liegt der ▮ gesamte Energieverbrauch um mindestens 25 % und der ▮ fossile Energieverbrauch um mindestens 50 % unter dem durchschnittlichen Stand der Technik.	Bauökologie ▮ Gut verfügbare Rohstoffe und hoher Anteil an Recyclingbaustoffen ▮ Baustoffe mit geringer Umweltbelastung bei der Herstellung und Verarbeitung ▮ Einfach rückbaubare Konstruktionen mit Baustoffen, die verwertet oder umweltschonend entsorgt werden können	Rohstoffe Herstellung Rückbau

10.1.3 Ausser in den Industrie- und Gewerbezonen haben Arealüberbauungen mindestens den MINERGIE-ECO ® Standard zu erreichen. Der Nachweis hat mit der Eingabe der übrigen Baugesuchsakten zu erfolgen.

10.1.4 Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Teil mehr als den doppelten Ausnutzungszuschlag betragen.

10.1.5 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

10.1.6 In den Zonen W/1.6 und W/1.8 gilt die zonengemässe Gebäudelänge. In den übrigen Zonen ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

10.1.7 In den Zonen W/2.6 und WG/2.6 kann bei einer Arealfläche über 8´000 m2 die Gebäudehöhe auf 13.5 m erhöht werden.

10.2 Aussichtsschutz

In den im Zonenplan festgelegten Aussichtschutzbereichen dürfen weder Bauten und Anlagen noch Bepflanzungen die Aussicht dauernd beeinträchtigen.

10.3 Dachgestaltung

Bei Neubauten und wesentliche Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

10.4 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht

Für das Gebiet Hüssenbüel ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Spielfeldern in die Umgebung sicherstellt, einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem Boden und den gegebenenfalls betroffenen Fruchtfolgeflächen gewährleistet und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sichert. Zudem ist im Zuge der Gestaltungsplanbearbeitung die Waldabstandslinie festzulegen.

zu Ziffer 11
Schlussbestimmungen

*Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Ergänzung dieser Bau- und Zonenordnung mit Verfügung **xxx** vom **xxx** genehmigt. Die Genehmigung wurde am **xxx** öffentlich bekannt gemacht.*

Von der Genehmigung weiterhin einstweilen ausgenommen sind die Bestimmungen zur Antennenanlagen. Mit diesen Festlegungen befasst sich derzeit noch ein laufendes Gerichtsverfahren.

11. Schlussbestimmungen

11.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung am 29. Juni 1993 mit Ergänzung***en*** vom 15. März 2010 ***und 19. September 2013*** festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:	Der Gemeindeschreiber:
Germano Tezzele	D. Nehmer

Vom Regierungsrat am 30. März 1994 mit Beschluss Nr. 903 genehmigt.

Ergänzungen am 27. September 2010 mit Beschluss Nr. ARV/101/2010***, und am xxxx mit Beschluss Nr. xxx*** von der Baudirektion genehmigt.

Anhang

Anhang 1: Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Anhang 2: Bauverfahren

Anhang 3: Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen

Anhang 4: Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen

Anhang 5: Plan zur Einteilung des Gemeindegebietes in Güteklassen

Anhang 1
Zusätzliche direkt anwendbare Bauvorschriften

Regelungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

- *Natur- und Heimatschutz*	*§§ 203 - 217 PBG*
- *Ausnahmebewilligungen*	*§ 220 PBG*
- *Gemeinschaftswerke*	*§§ 222 - 225 PBG*
- *Schranken der Eigentums- und Besitzausübung*	*§§ 226, 227 PBG*
- *Unterhalt und Parzellierung*	*§ 228 PBG*
- *Grundanforderungen an Bauten und Anlagen*	*§§ 233 - 249 PBG*
- *Baureife*	*§§ 233 - 235 PBG*
- *Erschliessung*	*§§ 236, 237 PBG*
- *Gestaltung*	*§ 238 PBG*
- *Beschaffenheit*	*§ 239 PBG*
- *Verkehrssicherheit*	*§§ 240, 241 PBG*
- *Kehrichtbeseitigung*	*§ 249 PBG*
- *Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern, von durch Baulinien gesicherten Anlagen*	*§§ 261 - 268 PBG*
- *Anforderungen an Gebäude und Räume*	*§§ 295 - 306 PBG*
- *Wiederaufbau zerstörter Gebäude*	*§ 307 PBG*
- *Baurechtliches Verfahren und Rechtsschutz*	*§§ 309 - 339 PBG*
- *Strafen und Zwangsanwendung*	*§§ 340, 341 PBG*
- *Einführungs- und Schluss-bestimmungen*	*§§342 - 361 PBG*
- *Änderungen an vorschrifts-widrigen Bauten und Anlagen*	*§§ 357, 358 PBG*

Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)

- *Allgemeine Begriffe*	*§§ 1 - 5 ABV*
- *Besondere Begriffe*	*§§ 30 - 33 ABV*

Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I (BBV I)	- *Hygiene*	*§§ 8 - 12 BBV I*
	- *Lärm*	*§§ 13, 13a, 14 BBV I*
	- *Wärmedämmung*	*§§ 15 - 18 BBV I*
	- *Luftreinhaltung*	*§ 19 BBV I*
	- *Abschrankungen*	*§ 20 BBV I sowie SIA-Norm 358*
	- *Feuerungsanlagen und Wassererwärmung*	*§ 28 BBV I*
	- *Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung*	*§§ 29, 30, 45 BBV I*
	- *Beförderungsanlagen*	*§§ 31 - 33 BBV I*
	- *Behinderte und Gebrechliche*	*§§ 34, 35 BBV I*
	- *Besondere Bestimmungen*	*§§ 36 - 41 BBV I*
	- *Energierechtliche Bestimmungen*	*§§ 42 - 49 BBV I*
Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)	- *Begriffe*	*§§ 2 - 8 BBV II*
	- *Verschärfung und Milderung von Bauvorschriften*	*§§ 9 - 20 BBV II*
Regelungen im Wasserwirtschaftsgesetz (WWG)	- *Gewässerabstand*	*§ 21 WWG*

Anhang 2
Bauverfahren

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Für folgende Bauvorhaben ist gemäss § 309 PBG eine baurechtliche Bewilligung nötig:

a) die Erstellung eines Neubaus oder die bauliche Veränderung (Anbau, Umbau, Renovation) eines bestehenden Gebäudes und anderer Bauwerke, sofern diese mehr als 1.5 m Höhe und 2 m2 Fläche aufweisen; bewilligungspflichtig ist auch die farbliche und materielle Veränderung von Fassaden, Fenstern, Läden, Dächern usw. in Kernzonen (z. B. Ersatz von bestehenden Holzrahmenfenstern durch Metallrahmenfenster, Dacheindeckung mit einer anderen Ziegelart und -farbe);

b) Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt wie z. B. Umnutzung von Wohnen in Gewerbe, Wiese in Lagerplatz usw.;

c) der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen;

d) Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen wie z. B. Garagen, Tankstellen, beleuchtete Reklamen und nicht leuchtende Eigenreklamen ab einer Fläche von 0.25 m2 je Betrieb, Transportanlagen, Aussenantennen, Mauern und geschlossene Einfriedigungen mit einer Höhe von 0.8 m und mehr, Dachkamine, Heizungen, Sonnenkollektoren usw.;

e) die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung, ausgenommen bei Zwangsabtretung;

f) wesentliche Geländeveränderungen, die im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die überdies eine Höhe von 1.0 m und/oder eine Fläche von 500 m2 überschreiten;

g) Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;

h) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone) sind der kantonalen Baudirektion zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Nicht bewilligungspflichtige Tatbestände

Keiner baurechtliche Bewilligung bedürfen gemäss § 1 BVV folgende Tatbestände:

a) Bauten und Anlagen, die nach der ABV wegen ihrer geringen Ausmasse nicht als Gebäude gelten (weniger als 1.5 m Höhe und 2 m2 Fläche);

b) beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen zwischen solchen Räumen;

c) Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;

d) Geländeveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder eine Höhe von 1.0 m noch eine Fläche von 500 m2 überschreiten;

e) Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0.8 m sowie offene Einfriedigungen;

f) nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 0.25 m2 je Betrieb;

g) nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse sowie Fallrohre, Schneefänge und untergeordnete Lüftungsaufsätze üblicher Konstruktion;

h) Werk- und Lagerplätze in Industriezonen, soweit sie nicht mehr als 1/5 der vermarkten Fläche belegen;

i) Empfangs- und Sendeantennen mit einer gesamten Sendeleistung (äquivalenten Strahlungsleistung ERP max.) von weniger als 6 Watt, sofern die einzelnen Antennen in keiner Richtung 0.8 m überschreiten und die Höhe tragender Masten weniger als 1 m beträgt; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars;

k) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen, soweit sie 35 m2 nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 0.20 m überragende Fläche bilden; solche Anlagen sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen sowie im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars.

Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten.

Form und Inhalt eines Baugesuches

Ein Baugesuch ist in jedem Fall der Gemeinde (Baubehörde) einzureichen und umfasst gemäss § 3 BVV grundsätzlich folgende Unterlagen:

- *Kopie des Grundbuchplanes evtl. mit Höhenangaben mit eingezeichneter Lage des Projektes*
- *Grundrisse aller Geschosse und Schnitte 1:100 mit Höhenangaben (m ü. M.)*
- *Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100*
- *Technische Angaben über die Baukonstruktion (Materialien, Ausrüstungen wie Heiz- und Feuerungseinrichtungen, Feuerschutzeinrichtungen usw.)*
- *Umgebungsplan mit Angaben über die Gestaltung und Nutzweise*

Zudem sind je nach Art des Bauvorhabens folgende Angaben erforderlich:

- *Ausnützungsberechnung*
- *Angaben über Materialien und Farben*
- *Nachbarliche Zustimmungserklärungen (z. B. bei einem Näherbau)*
- *Zustimmung des oder der Grundeigentümer(s), falls der Gesuchsteller nicht selbst Grundeigentümer ist*

Vor Eingabe eines Baugesuches ist die Absprache mit der Baubehörde der Gemeinde empfehlenswert.

Gültigkeit einer Baubewilligung

Eine Baubewilligung erlöscht nach drei Jahren (§ 322 PBG), wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist.

Ordentliches Verfahren

Das Ordentliche Verfahren gemäss § 3 ff BVV (Bewilligung durch Beschluss) findet Anwendung auf alle bewilligungspflichtigen Vorhaben, die nicht dem Anzeigeverfahren unterstehen, d. h. Neu-, An- und grössere Umbauvorhaben

Merkmal: Aussteckung und Ausschreibung zwingend

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren gemäss §§ 13 ff BVV (Bewilligung durch Anzeige) findet nach § 14 BVV namentlich Anwendung auf Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung:

a) Vordächer;

b) Balkone, Nischen, Rück- und Vorsprünge;

c) Dachkamine und andere kleinere technisch bedingte Dachaufbauten;

d) Dachflächenfenster, Dachaufbauten, wie Lukarnen, Gauben und dergleichen sowie Dacheinschnitte, sofern sie zusammen mit den bereits bestehenden nicht mehr als 1/20 der betreffenden Dachfläche beanspruchen; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartiererhaltungszonen;

e) unwesentliche Verkleinerungen des Gebäudegrundrisses und des Baukubus;

f) die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern;

g) das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände;

h) Änderungen der Zweckbestimmung einzelner Räume ohne Änderung der Nutzweise;

i) Einrichtung und Umbau von Heizungen sowie Öltanks für das bediente Gebäude;

j) Empfangsantennen, soweit bewilligungspflichtig;

k) Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie, soweit bewilligungspflichtig;

l) offene, nicht gewerbliche Schwimmbäder;

m) Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 Abs. 1 BVV II;

n) Reklameeinrichtungen, soweit bewilligungspflichtig, ausser in Kernzonen;

o) Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1.5 m ab gewachsenem Boden;

p) Unterteilung von Grundstücken soweit bewilligungspflichtig;

Merkmal:	*keine Aussteckung und Ausschreibung notwendig*
Voraussetzungen:	*keine geschützten nachbarlichen Interessen berührt*

Ablauf, Fristen, Rechtsmittel

Gemäss § 314 PBG hat die Gemeinde das Bauvorhaben auf Begehren des Gesuchstellers sofort bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung werden die Gesuchsunterlagen 20 Tage öffentlich aufgelegt. Innert dieser Auflagefrist kann bei der Gemeinde (Baubehörde) schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt.

Rekursberechtigt (§ 338a PBG) ist/sind:

- *wer durch die Bewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (z. B. unmittelbarer Nachbar oder Nachbar in der näheren Umgebung)*
- *gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, gegen Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und schutzwürdige Bauten innerhalb der Bauzonen.*

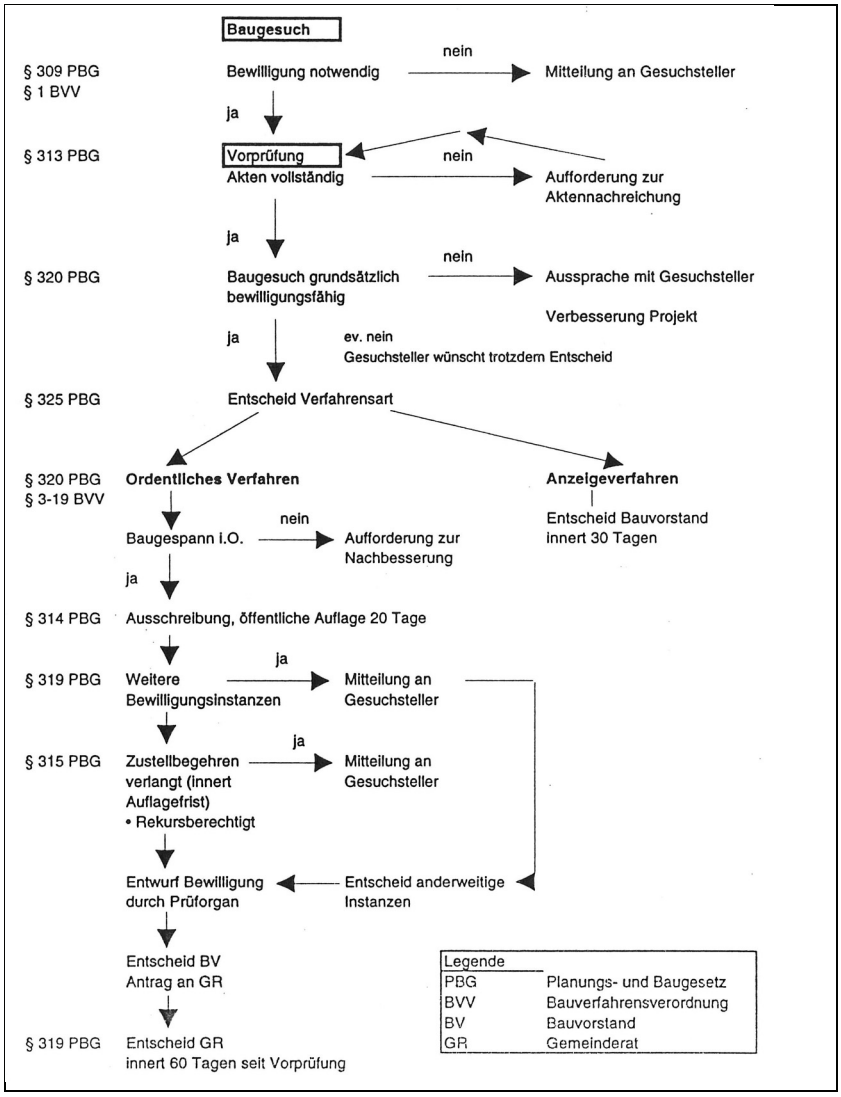
Ein Rekurs kann innert 30 Tagen seit der Zustellung des Baurechtsentscheides der Gemeinde schriftlich bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich, 8090 Zürich, erhoben werden. Der notwendige Inhalt und die Form wird in jedem Baurechtsentscheid unter dem Punkt "Rechtsmittel" erwähnt.

Baukontrolle

Die Bauherrschaft hat Baubeginn, Bauvollendung und die wesentlichen Zwischenstände der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen, so dass eine Überprüfung möglich ist. Die Baubehörde kontrolliert folgende Zwischenstände:

- *Schnurgerüst*
- *Kanalisationsanschluss; Anschluss muss sichtbar sein, die Baubehörde kann die Wiederöffnung eines Grabens fordern*
- *Rohbau*
- *Feuerschutzeinrichtungen (Feuerpolizei)*
- *Schlussabnahme*

Ablaufschema Baubewilligungsverfahren



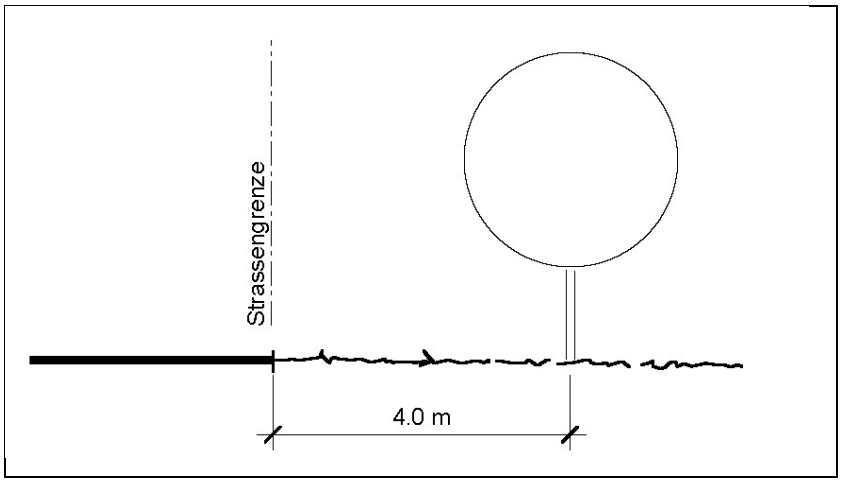
Anhang 3
Abstände für Pflanzen von Verkehrsanlagen gemäss § 14 ff SAV (Strassenabstandsverordnung)

Messweisen gemäss §§ 5 und 6 SAV

§ 14 SAV:
Unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen sind mindestens die folgenden Pflanzenabstände von der Strassengrenze gemäss § 5 Abs. 1 SAV einzuhalten.

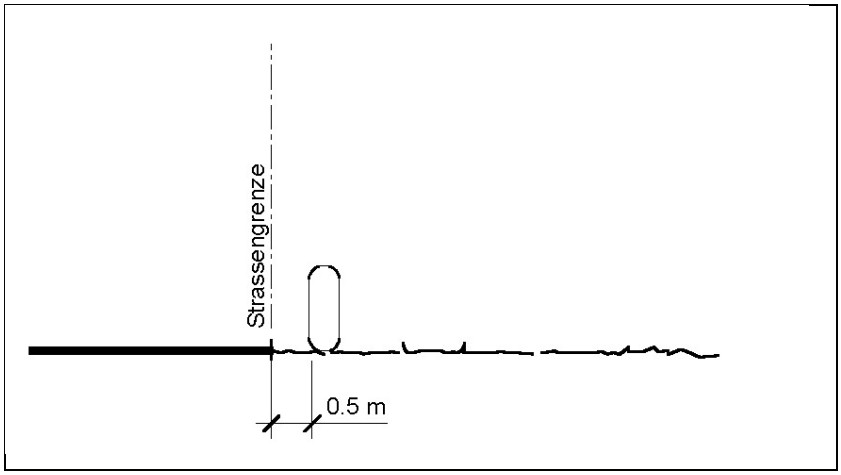
Grundsatz für Bäume

Bäume aller Art: 4 m, gemessen ab Mitte Stamm.



Grundsatz für andere Pflanzen

Andere Pflanzen: Ein Abstand, bei dem sie im Verlaufe ihres natürlichen Wachstums nicht über die Strassengrenze hinausragen, es sei denn, sie würden üblicherweise entsprechend unter der Schere gehalten; Sträucher und Hecken aber mindestens 0.5 m.

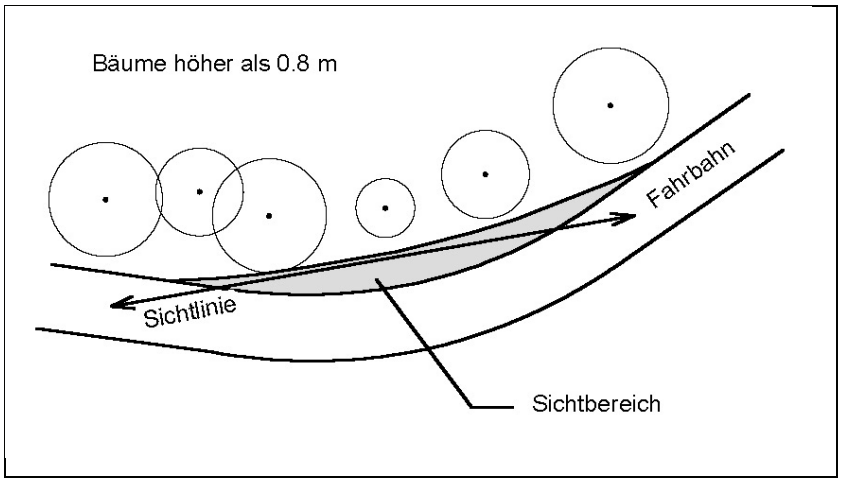


Erleichterungen

Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen, die vorwiegend dem Quartier- und Anstösserverkehr dienen, oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand von Bäumen auf 2 m vermindert werden.

Innenseiten von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten

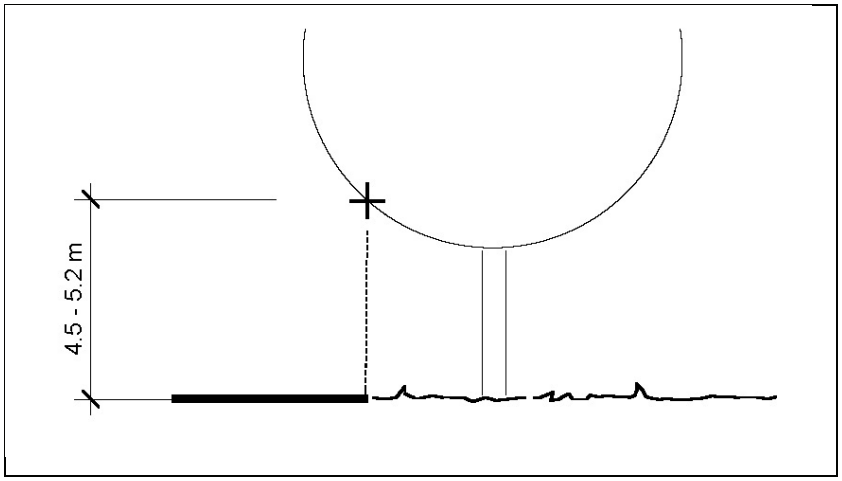
§ 16 SAV:
Auf der Innenseite von Kurven, Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind Sichtbereiche gemäss dem Anhang der SAV freizuhalten. In diesen Sichtbereichen dürfen Pflanzen eine Höhe von 0.8 m nicht überschreiten, bis 3.0 m Höhe dürfen zudem auch keine Teile von ausserhalb wurzelnden Pflanzen hineinragen.



Lichtraumprofil

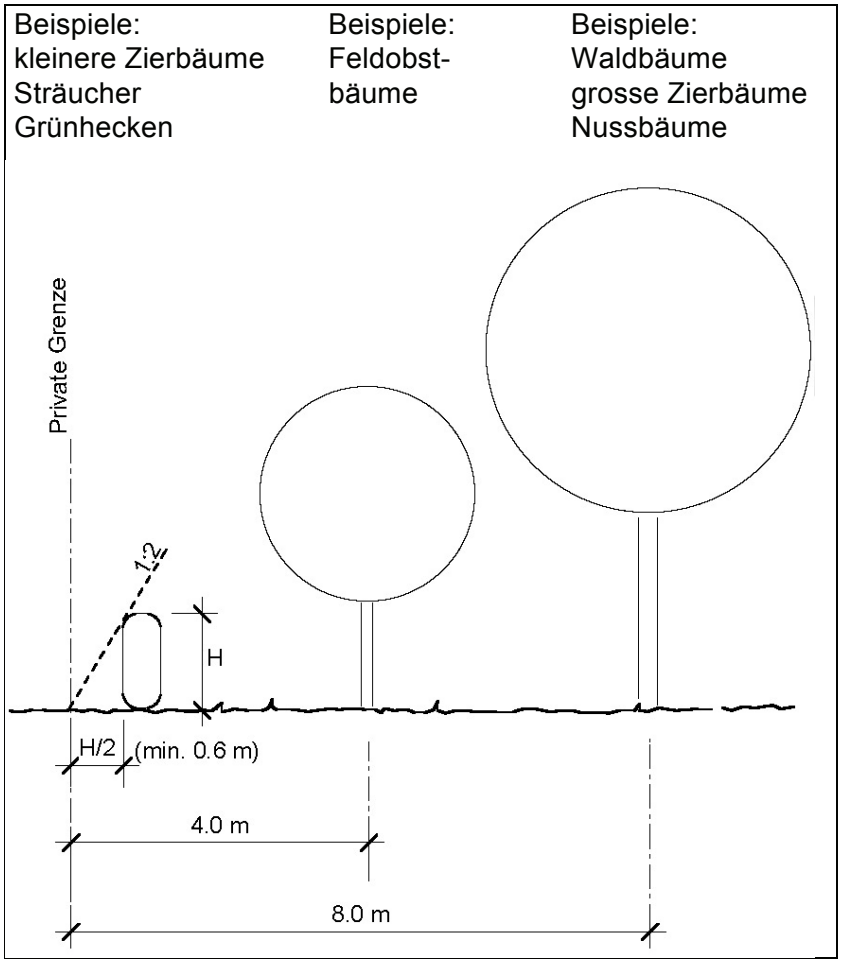
§ 17 SAV:
Das Ast- und Blattwerk von Bäumen hat über der bestehenden Strasse einen Lichtraum von 4.5 m Höhe zu wahren. An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4.8 m bzw. 5.2 m zu vergrössern.

Bei Fuss- und Radwegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2.5 m verkleinert werden. Diese Lichtraumprofile sind durch den Grundeigentümer dauernd freizuhalten.



Anhang 4
Abstände für Pflanzen und Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 169 ff EG ZGB

Bäume



Weitere spezielle Abstände

-	*Baumschulpflanzen*	*min. 1.0 m*
-	*Bäume und Sträucher gegenüber Wald*	*min. 0.5 m*
-	*Wald an Wald*	*min. 0.5 m*
-	*Waldneupflanzung resp. Nachzucht*	*min. 1.0 m*
-	*Wald gegen Flurweg*	*min. 1.0 m*
-	*Wald (Nachzucht) gegen Kulturland*	*min. 2.0 m*
-	*Wald (Neupflanzung) gegen Kulturland*	*min. 8.0 m*

Anhang 5
Plan zur ÖV-Erschliessungsgüte

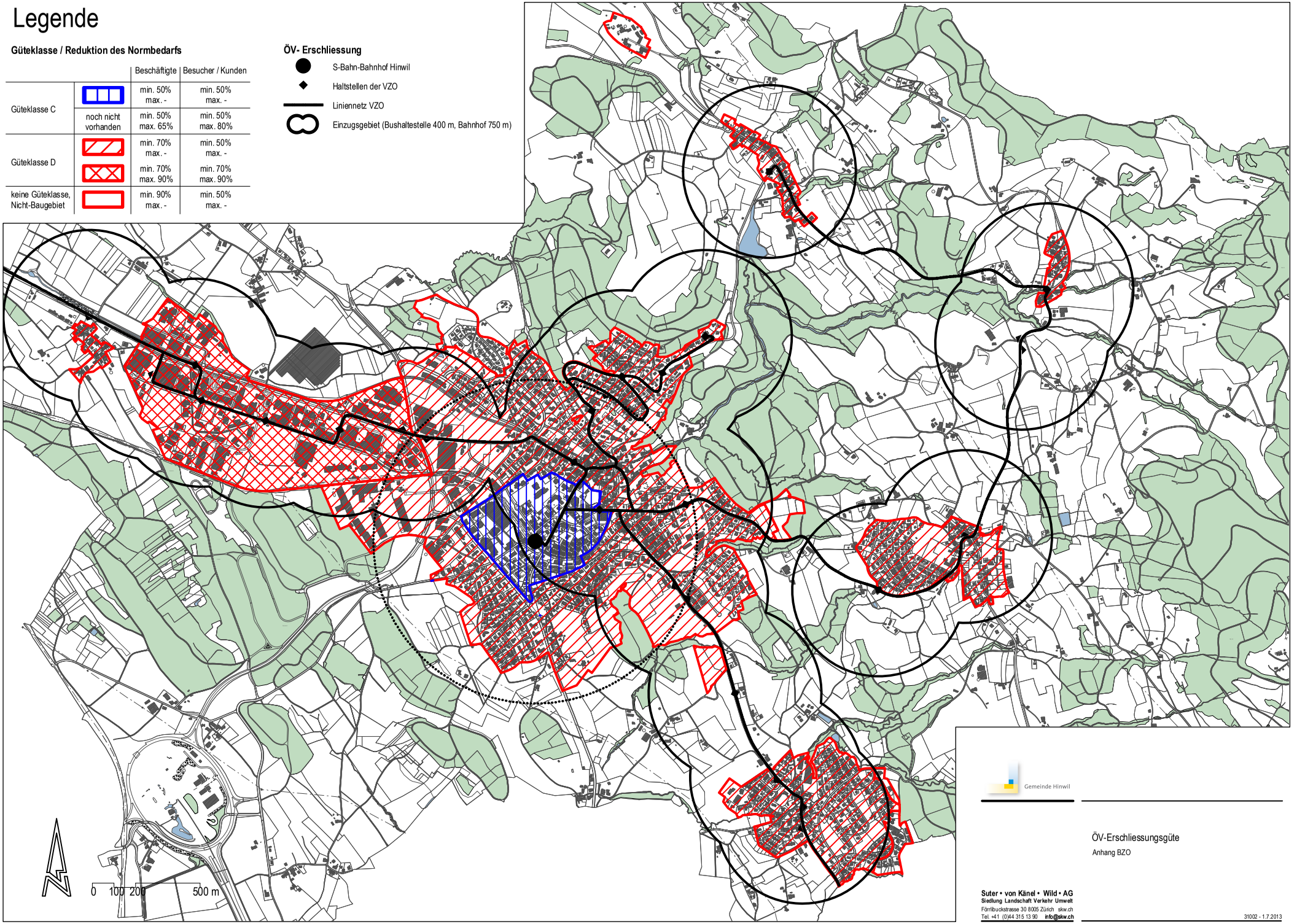
Legende

Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs

		Beschäftigte	Besucher / Kunden
Güteklasse C		min. 50% max. -	min. 50% max. -
	noch nicht vorhanden	min. 50% max. 65%	min. 50% max. 80%
Güteklasse D		min. 70% max. -	min. 50% max. -
		min. 70% max. 90%	min. 70% max. 90%
keine Güteklasse, Nicht-Baugebiet		min. 90% max. -	min. 50% max. -

ÖV- Erschliessung

- S-Bahn-Bahnhof Hinwil
- Haltstellen der VZO
- Liniennetz VZO
- Einzugsgebiet (Bushaltestelle 400 m, Bahnhof 750 m)



Gemeinde Hinwil

ÖV-Erschliessungsgüte

Anhang BZO

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 **info@skw.ch**

31002 - 1.7.2013