



Bauordnung

vom 16. September 1996

(Stand: 15. März 2024)

SKR Nr. 10.10

ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Stadtgebiet ist, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt.

1. Bauzonen

Kernzone	K	
Zentrumszonen		
-	Z	PBG
-	Z	1.10
Quartiererhaltungszone	QE	
Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2	PBG
"	W2	0.30
"	W2	0.40
"	W2	0.45
- dreigeschossige Wohnzone	W3	PBG
"	W3	0.60
"	W3	0.70
- viergeschossige Wohnzone	W4	PBG
"	W4	0.80
- fünfgeschossige Wohnzone	W5	PBG
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	0.45
- viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	0.80
- viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	0.90
Industriezone		
- fünfgeschossige Industriezone	I	BMZ 8
Zone für öffentliche Bauten	Oe	

2. Erholungszonen

Erholungszone Familiengärten	E _F
Erholungszone Sport	E _s

3. Freihaltezone*

4. Reservezone*

* Die zulässigen Nutzungen der Freihaltezone und der Reservezone sind durch das PBG* abschliessend geregelt (§§ 40 und 62 bzw. 65). Diese Bau- und Zonenordnung enthält deshalb keine weiteren Angaben.

**kantonales Planungs- und Baugesetz PBG LS 700.1*

Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauzonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Zulassung von mässig störendem Gewerbe in den Kern- und Wohnzonen
- Waldabstandslinien
- Gestaltungsplanpflicht
- Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 3 Pläne und Lärmempfindlichkeitsstufen

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend; für die Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:1'000, für die Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Pläne 1:500. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.

Der Kernzonenplan und die Ergänzungspläne zur Darstellung der besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung gehen dem Zonenplan 1:5'000 vor.

Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5'000. Die Wirkung der Lärmempfindlichkeitsstufen richtet sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) SR 814.41.

BAUZONEN

Kernzone

Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten

schwarz bezeichnete Bauten

Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:1'000 schwarz bezeichnete Bauten müssen auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden.

Das Erscheinungsbild und das Gebäudeprofil sind von der bestehenden Baute zu übernehmen.

übrige Gebäude

Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:1'000 nicht speziell bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Bauten erstellt werden, sofern das Erscheinungsbild und das Gebäudeprofil von der bestehenden Baute übernommen werden. Andernfalls sind die Bauvorschriften für Neubauten einzuhalten.

Abweichungen

Beim Um- oder Ersatzbau können Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Unterschutzstellungen

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 5 Neubauten

Grundmass

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse max.	3
Dachgeschoss max.	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	1*
Gebäudehöhe max.	10.00 m
Gebäudelänge max.	25.00 m
Gebäudetiefe max.	14.00 m
Grenzabstand min.	3.50 m

* Nur bei Gewerbenutzung

Mehrlängenzuschlag

Die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Bei Fassadenlängen von mehr als 12.00 m erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge.

Art. 6 Nicht überbaubare Flächen

Auf den im Kernzonenplan punktiert bezeichneten Flächen sind Gebäude unzulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG mit max. 50.00 m² Grundfläche.

Art. 7 Erscheinung der Bauten

Einpassung

Neu-, Umbauten und Aussenrenovationen haben sich in kubischer Gestaltung, Fassade, Fenster, Material und Farbe dem bestehenden Ortsbild anzupassen.

Aussenrenovationen

Aussenrenovationen sind bezüglich Farbgebung bewilligungspflichtig (Anzeigeverfahren).

Art. 8 Dächer

Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Hauptfassaden verlaufen.

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 50° alter Teilung zulässig. Aufschieblinge sind gestattet.

Art. 9 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig und unterliegen folgenden Bestimmungen:

Die Gesamtbreite der Aufbauten darf höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Das Fenster von Giebellukarnen hat eine übliche Proportion aufzuweisen und darf höchstens 1.2 m²

gross sein.

Bei Schleppgauben darf die maximale Fronthöhe 1.2 m nicht übersteigen. Die max. Breite pro Schleppgaube beträgt 3.0 m.

Dachflächenfenster

Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens 2/9 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Das einzelne Fenster hat eine stehende Rechteckform aufzuweisen und darf eine Lichtfläche von 0.8 m² nicht überschreiten.

Solaranlagen

Solaranlagen dürfen von der Dachfläche nicht abstehen und sind in diese unauffällig einzugliedern.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet

Art. 10 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er ist zulässig, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 11 Umgebung

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung mit Einschluss der traditionellen Materialien ist bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

Terraingestaltung

Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Die Gebäude sind so in das Terrain einzufügen, wie dies der örtlichen Bauweise entspricht.

Einpassung

Garagen und Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzupassen.

Art. 11 a Nutzweise

Es sind Wohnungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Zentrumszonen

Art. 12 Massvorschriften

	Z PBG	Z 1.1
Ausnützungsziffer max.	-	1.10
Freiflächenziffer	10%	10%
Vollgeschosse max.	5	5
Dachgeschosse*	1	1
Untergeschosse*	1	1
Gebäudehöhe max.	21.50 m	21.50 m
Grenzabstand min.	PBG	5.00 m

Die Bautiefe ist nicht beschränkt; die geschlossene Ueberbauung gestattet.

* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

Art. 13 Nutzweise

Von der Gesamt-Ausnützung müssen mindestens 30% dem Wohnen dienen. Im Untergeschoss sind Wohnungen nicht erlaubt. Mässig störende Betriebe sind gestattet.

Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen sind im Nahbereich gestattet.

Quartiererhaltungszone

Art. 13a Ersatzbauten, Erweiterung

Bei Ersatzbauten und Umbauten ist das bisherige Gebäudevolumen beizubehalten.

Für Anbauten, Aussenisolationen, Dachsanierungen, Dachaufbauten usw. ist eine einmalige Volumenvergrösserung von max. 15% zulässig. Dachaufbauten sind nur in Form und Ausmass jener der umgebenden Gebäude innerhalb der Quartiererhaltungszone zulässig.

Art. 13b Neubauten

Für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke wird das massgebliche Gebäudevolumen nach Massgabe des Nutzungsmasses der benachbarten quartiertypischen Gebäude im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das zulässige Volumen muss sich bezüglich seiner Proportionen gut in das Gesamtbild einfügen.

Art. 13c Nutzweise

Es gelten die gleichen Nutzungsbestimmungen wie für Wohnzonen. Der Wohnanteil beträgt min. 80%.

Art. 13d Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG beträgt die grösste Höhe 2.50 m und bei Schrägdächern 3.50 m. Die Grundfläche beträgt max. 20 m².

Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

Bezeichnung			Ausnützungsziffer max.	Überbauungsziffer max.	Vollgeschosse max.	Dachgeschosse* max.	Untergeschosse* max.	Gebäudelänge max.	Grundabstand min.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Wohnanteil % min.
zweigesch. Wohnzone	W2	0.30	0.30	-	2	1	0	28	5.00	7.50	5.00	100
zweigesch. Wohnzone	W2	0.40	0.40	-	2	1	0	40	5.00	7.50	5.00	80
zweigesch. Wohnzone	W2	0.45	0.45	-	2	1	0	60	5.00	7.50	5.00	80
zweigesch. Wohnzone	W2	PBG	-	0.30**	2	1	0	21	PBG	7.50	5.00	80
dreigesch. Wohnzone	W3	0.60	0.60	-	3	1	0	60	5.00	10.50	5.00	80
dreigesch. Wohnzone	W3	0.70	0.70	-	3	1	0	60	5.00	10.50	5.00	80
dreigesch. Wohnzone	W3	PBG	-	0.25**	3	1	0	21	PBG	10.50	5.00	80
viergesch. Wohnzone	W4	.080	0.80	-	4	1	0	60	5.00	13.50	6.00	60

Bezeichnung (Fortsetzung)			Ausstützungsziffer max.	Überbauungsziffer max.	Vollgeschosse max.	Dachgeschosse* max.	Untergeschosse* max.	Gebäudelänge max.	Grundabstand min.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Wohnanteil % min.
viergesch. Wohnzone	W4	PBG	-	0.30**	4	1	0	60	PBG	13.50	6.00	40
fünfgesch. Wohnzone	W5	PBG	-	0.50**	5	1	0	100	PBG	16.50	6.00	30
zweigesch. Wohnz. mit Gewerbeerleicht.	WG2	0.45	0.45	-	2	1	1***	60	3.50	7.50	5.00	-
viergesch. Wohnz. mit Gewerbeerleicht.	WG4	0.80	0.80	-	4	1	1***	60	5.00	13.50	6.00	30
viergesch. Wohnz. mit Gewerbeerleicht.	WG4	0.90	0.90	-	4	1	1***	100	5.00	13.50	6.00	-

* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

** für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG zusätzlich ÜZ max. 5%

*** nur bei Gewerbenutzung

Art. 14a Reduktion Wohnanteil

Sofern die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten der Lärmschutzverordnung nicht zumutbar ist, kann der Wohnanteil im Baubewilligungsverfahren reduziert werden.

Art. 15 Mehrlängenzuschlag

Ist eine Fassade länger als 12.00 m, so ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber auf 11.00 m zu erhöhen.

Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, werden zusammen gerechnet.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse sowie die darunter liegenden Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

Art. 16 Bauweise, Zusammenbau

In allen Wohnzonen ist das Zusammenbauen bis zur zonengemässen Gebäudelänge zulässig.

Art. 17 Nutzweise

Allgemein

In allen Wohnzonen sind neben Wohnungen nur Betriebe und andere Nutzungen zulässig, sofern diese

- ihrem Wesen nach
- von der Funktion her
- in der Massstäblichkeit der baulichen Erscheinung
- von den Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt

in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Emissionen aufweisen.

Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung

In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung sind mit nachstehender Ausnahme nicht störende Betriebe und Nutzungen gestattet. In der Wohnzone W2 0.30 sind Betriebe nicht erlaubt.

Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe und Nutzungen zulässig.

Nutzungsverlagerung

Nutzungsverlagerungen sind im Nahbereich gestattet.

Art. 18 ... (aufgehoben)

Art. 19 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Zusätzlich sind Dachflächenfenster erlaubt, sofern sie insgesamt nicht breiter als 2/9 der betreffenden Fassadenlänge sind. Dachflächenfenster können Dachaufbauten und Dacheinschnitte ersetzen.

Industriezone

Art. 20 Massvorschriften

	I
Baumassenziffer m ³ /m ² max.	8
Freiflächenziffer min.	10%
Grenzabstand:	
- Industrie- und Gewerbebauten min.	3.50 m
- Bürogebäude	5.00 m
Gebäudehöhe max.	21.50 m
Vollgeschosse max.	5
Dachgeschosse*:	
- bei Schrägdächern	2
- bei Flachdächern	1

* Die Anrechenbarkeit ergibt sich nach § 276 PBG.

Art. 21 Bauweise, Grenzbau

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, die Bautiefe nicht begrenzt.

Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Art. 22 Nutzweise

Stark störende Betriebe sind zulässig

Betriebe sind unzulässig, wenn sie einen überdurchschnittlichen Verkehr auslösen, welcher für die umliegenden Gebiete in Bezug auf Verkehrsaufkommen, Lärm- und Luftbelastung eine unzumutbare Mehrbelastung darstellt. Die Baubehörde kann Fachgutachten verlangen.

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Zone für öffentliche Bauten

Art. 23 Massvorschriften

In der Zone Oe gelten die kantonal-rechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden, angrenzenden Zone einzuhalten.

Erholungszone

Art. 23a Nutzweise

In der Erholungszone Familiengärten (E_F) sind Garten- und Gerätehäuschen sowie je Areal ein gemeinschaftliches Gebäude, welches für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig ist, zulässig.

In der Erholungszone Sport (E_S) sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Freizeit- und Sportanlagen in dieser Zone notwendig sind, zulässig.

Wohnnutzungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt, sofern sie für den Unterhalt und die Sicherheit der Anlage notwendig sind. Sie sind in jedem Falle auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 23b Massvorschriften

In der Erholungszone E_F gelten folgende Grundmasse:

Die max. Gebäudegrundfläche beträgt für den Gemeinschaftsbau max. 25 m² und für Gartenhäuser max. 12 m². Die Gebäudehöhe beträgt max. 2.50 m für Gartenhäuser und max. 3.30 m für den Gemeinschaftsbau. Die Dachfläche der gedeckten Sitzplätze darf max. 10 m² betragen. Seitlich muss mindestens die Hälfte der Abwicklung offen sein.

Es gelten die kantonal-rechtlichen Abstandsvorschriften für Familiengartenhäuser gemäss § 18 Abs. 2 BBV II (Besondere Bauverordnung II) LS 700.22.

In der Erholungszone E_S gelten folgende Grundmasse:

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe beträgt max. 11.00 m. Im Übrigen gelten die kantonal-rechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

WEITERE FESTLEGUNGEN

Art. 24 Arealüberbauungen

Zulässigkeit, Arealfläche

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in der Zentrumszone zulässig. Die Arealfläche muss mindestens folgende Bauzonenfläche umfassen:

- | | |
|--|----------------------|
| - in den Zentrumszonen und in den zweigeschossigen Wohnzonen | 3'000 m ² |
| - in den übrigen Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung | 5'000 m ² |

Massvorschriften

Die Ausnutzungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonal-rechtlichen Mindestvorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht, die Bautiefe ist freigegeben und das Zusammenbauen mehrerer Häuser gestattet.

In den zweigeschossigen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss und in den drei- und mehrgeschossigen Zonen sind zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

Ausnutzungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnutzungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelüberbauungen übersteigen.

Fachgutachten

Zur architektonischen Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde Fachgutachten verlangen.

Art. 24a Gestaltungsplanpflicht Steinenwies

Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte Überbauung angestrebt werden, welche die Lärmemissionen der Eisenbahn und der Badenerstrasse berücksichtigt.

Die Gebäudelänge entlang den Lärmquellen ist nicht beschränkt.

Art. 24b Gestaltungsplanpflicht Ifang, Bahnstationen Schlieren und Urdorf

Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte Überbauung angestrebt werden, welche die Lärmemissionen der Eisenbahn berücksichtigt.

Die Gebäudelänge entlang der Lärmquelle ist nicht beschränkt.

Art. 25 Aussenantennen

In der Kernzone und der Quartiererhaltungszone ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen z.B. per Kabel gewährleistet bleibt.

ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 26 Abstandsvorschriften

Herabsetzung des Grenzabstandes

Die Grundabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1.00 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonal-rechtliche Mindestabstand.

Anmerkung

Bei Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG hat der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zu erklären und die Pflicht, den gemäss § 270 Abs. 3 PBG erforderlichen Grenzabstand einzuhalten, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten seines Grundstückes im Grundbuch anmerken zu lassen.

Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von 3.50 m resp. ein solcher von mindestens 1.00 m, sofern das Gebäude eine Grundfläche von 20 m² und eine Gebäudehöhe von 2.50 m nicht überschreitet.

Strassenabstand

Der Strassenabstand beträgt für unterirdische Gebäude 3.50 m.

Art. 26a Berechnung der Gebäudehöhe

Die Berechnung von Gebäudehöhen anhand von Verkehrsbaulinien gemäss § 278 PBG ist aus-

geschlossen.

Art. 26b Dachgestaltung

Die Dachfläche hat in einem gestalterisch guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen sich konstruktiv und in Form und Material gut in das Hauptdach einpassen und sind einfach zu gestalten.

Art. 26c Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung der Fassaden sind nur zulässig, sofern sie an der Fassade 1.50 m nicht übersteigen und sich nicht mehr als über ein Drittel des Gebäudeumfangs ausdehnen. Die Abgrabungen haben so zu erfolgen, dass an die Fassaden angrenzende Böschungen nicht steiler als 2:5 angelegt werden.

Ausgenommen von diesen Beschränkungen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten für Garagen.

Art. 26d

Bei neuen Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen sind die Wohnungen in einem Geschoss bezüglich Wohnungszugang, Gängen und Korridoren sowie Treppen und Türen behindertengerecht auszugestalten.

Art. 27 Abstellplätze Motorfahrzeuge

Pflichtparkplatzzahl

Die Pflichtparkplatzzahl hängt ab von der Güteklasse der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Bestimmung der Güteklassen erfolgt aufgrund der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes der Baudirektion.

Für nachfolgend genannte anrechenbare Geschossflächen (GF) ist je ein Personenwagenabstellplatz zu schaffen. Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume in Dach- und Untergeschossen.

Nutzung	1 Abstellplatz pro ... m ² GF			
	Güteklasse B	Güteklasse C	Güteklasse D	keine Güteklasse
Wohnen	90	80	80	80
<u>Dienstleistungen / Läden</u>				
Publikumsintensiv	65	45	30	30
Publikumsorientiert	90	60	40	35
Nicht Publikumsorientiert	120	80	50	45
Industrie, Gewerbe	250	170	130	110

Bei Industrie- und Gewerbebauten sind pro Arbeitsplatz mindestens folgende Pflichtparkplatzzahlen

einzuhalten:

Gütekategorie B: 0.2 PP/A

Gütekategorie C: 0.3 PP/A

Gütekategorie D: 0.4 PP/A

keine Gütekategorie: 0.5 PP/A

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Besondere Verhältnisse

Bei besonderen Verhältnissen, namentlich bei Hotels und Gaststätten, bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze nach den Bedürfnissen im Einzelfall. Insbesondere haben Industrie- und Gewerbebetriebe genügend Abstellflächen für die der Aufrechterhaltung des Betriebes dienenden Lastwagen zu schaffen.

Besucherparkplätze

Bei Wohnbauten sind zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern pro sechs Wohnungen je ein Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mindestens jedoch ein Besucherparkplatz.

Oberirdische Besucherparkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Parkplätze für Betriebsfahrzeuge

Zusätzlich zu den Besucherparkplätzen können für die registrierten Betriebsfahrzeuge Parkplätze erstellt werden.

Höchstparkplatzzahl

Die Höchstparkplatzzahl ist 10% höher als die Pflichtparkplatzzahl.

Art. 28 Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

Wo mit dem regelmässigen Abstellen von zahlreichen Fahrrädern und Mofas zu rechnen ist, wie z.B. bei Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden, Schulhäusern, Sportanlagen und dergleichen, sind dafür besondere, gedeckte und gut zugängliche Parkmöglichkeiten in genügender Zahl zu schaffen.

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 29 Spiel- und Ruheflächen, Gärten

Bemessung

Bei Mehrfamilienhäusern müssen Kinderspielflächen, Freizeitanlagen oder Pflanzgärten angelegt werden. Sie sind in die Umgebungsgestaltung gut zu integrieren und müssen an gut besonnten Lagen und abseits vom Verkehr angelegt werden.

Die Gesamtfläche muss mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche betragen.

Art. 30 Ausfahrten

Ausfahrten dürfen ausserhalb des Geltungsbereiches der Verkehrssicherheitsverordnung höchstens eine Neigung von 12% bei Sammelgaragen resp. 15% bei Einzelgaragen aufweisen. Allfällige zukünftige Strassenbauprojekte sind zu berücksichtigen.

Art. 30a¹⁾ Erhebung einer Mehrwertabgabe

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1 200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 30b¹⁾ Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung vom 14. August 1953
- Teilbauordnung Schönenwerd 1 vom 15. Dezember 1967
- Teilbauordnung Schönenwerd II vom 30. September 1974
- Normalien für private Fahrzeug-Abstellplätze und Einstellräume vom 3. Juli 1964

Art. 32 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Vom Gemeinderat festgesetzt am 16.9.1996.

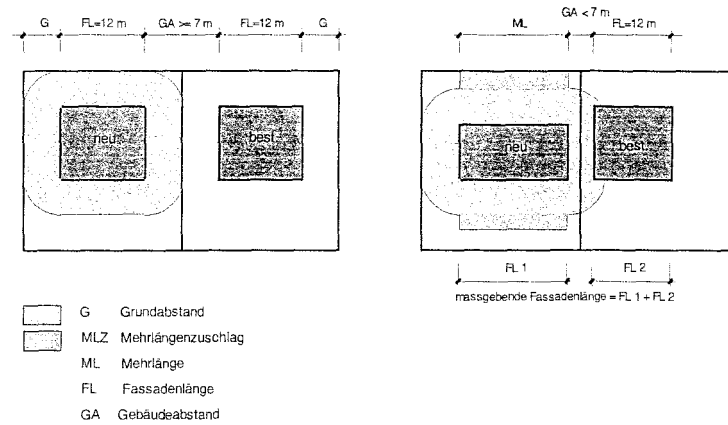
Vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 881 vom 23.4.1997 genehmigt.

¹⁾ Fassung gemäss SRB vom 9. November 2022 und GPB vom 28. August 2023. Von der Baudirektion genehmigt am 15. März 2024. In Kraft ab 1. Dezember 2024.

Anhang zur Bauordnung

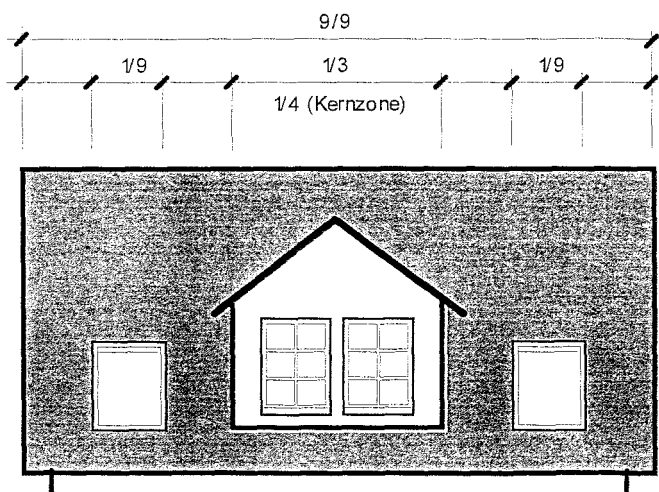
Die folgenden Skizzen veranschaulichen in der Bauordnung genannte Messweisen. Den Skizzen kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zu Art. 15: Messweise des Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des Gebäudeabstandes



Zu Art. 19,

Zu Art. 9: Messweise der Dachaufbauten, -einschnitte und -flächenfenster



Bauordnung vom 16.9.1996	1
SKR Nr. 10.10	1
ZONENEINTEILUNG	1
Art. 1 Zonen	1
1. Bauzonen	1
2. Erholungszonen	2
3. Freihaltezone* F	2
4. Reservezone* R	2
Art. 2 Anordnung innerhalb der Bauzonen	2
Art. 3 Pläne und Lärmempfindlichkeitsstufen	2
BAUZONEN	2
Kernzone	2
Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten	2
schwarz bezeichnete Bauten	2
übrige Gebäude	2
Abweichungen	3
Unterschutzstellungen	3
Art. 5 Neubauten	3
Grundmass	3
Mehrlängenzuschlag	3
Art. 6 Nicht überbaubare Flächen	3
Art. 7 Erscheinung der Bauten	3
Einpassung	3
Aussenrenovationen	3
Art. 8 Dächer	3
Art. 9 Dachaufbauten	3
Dachflächenfenster	4
Solaranlagen	4
Dacheinschnitte	4
Art. 10 Abbrüche	4
Art. 11 Umgebung	4
Terraingestaltung	4
Einpassung	4
Art. 11 a Nutzweise	4
Zentrumszonen	4
Art. 12 Massvorschriften	4
Art. 13 Nutzweise	5
Nutzungsverlagerungen	5
Quartiererhaltungszone	5

Art. 13a Ersatzbauten, Erweiterung	5
Art. 13b Neubauten	5
Art. 13c Nutzweise	5
Art. 13d Besondere Gebäude	5
Wohnzonen	5
Art. 14 Grundmasse	5
Art. 14a Reduktion Wohnanteil	6
Art. 15 Mehrlängenzuschlag	6
Art. 16 Bauweise, Zusammenbau	6
Art. 17 Nutzweise	6
Allgemein	6
Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung	7
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	7
Nutzungsverlagerung	7
Art. 18 ... (aufgehoben)	7
Art. 19 Dachaufbauten, Dacheinschnitte	7
Industriezone	7
Art. 20 Massvorschriften	7
Art. 21 Bauweise, Grenzbau	7
Art. 22 Nutzweise	7
Zone für öffentliche Bauten	8
Art. 23 Massvorschriften	8
Erholungszone	8
Art. 23a Nutzweise	8
Art. 23b Massvorschriften	8
WEITERE FESTLEGUNGEN	8
Art. 24 Arealüberbauungen	8
Zulässigkeit, Arealfläche	8
Massvorschriften	8
Ausnutzungsverschiebungen	9
Fachgutachten	9
Art. 24a Gestaltungsplanpflicht Steinenwies	9
Art. 24b Gestaltungsplanpflicht Ifang, Bahnstationen Schlieren und Urdorf	9
Art. 25 Aussenantennen	9
ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	9
Art. 26 Abstandsvorschriften	9
Herabsetzung des Grenzabstandes	9
Anmerkung	9
Besondere Gebäude	9
Strassenabstand	9

Art. 26a Berechnung der Gebäudehöhe	9
Art. 26b Dachgestaltung.....	10
Art. 26c Abgrabungen	10
Art. 26d.....	10
Art. 27 Abstellplätze Motorfahrzeuge	10
Pflichtparkplatzzahl.....	10
Besondere Verhältnisse	11
Besucherparkplätze.....	11
Parkplätze für Betriebsfahrzeuge	11
Höchstparkplatzzahl	11
Art. 28 Fahrräder, Mofas und Kinderwagen	11
Art. 29 Spiel- und Ruheflächen, Gärten	11
Bemessung.....	11
Art. 30 Ausfahrten.....	11
Art. 30a ¹⁾ Erhebung einer Mehrwertabgabe.....	12
Art. 30b ¹⁾ Erträge.....	12
SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts	12
Art. 32 Inkrafttreten.....	12
Anhang zur Bauordnung.....	13