

Teilrevision der Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung

Planungs- und Baugesetz § 45

Öffentliche Auflage vom 21. März 2025 bis 19. Mai 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident, Urs Mettler

Der Gemeindeschreiber, Reto Linder

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr.

Für die Baudirektion

| <i>Gültige Fassung vom 13. September 2021</i> | <i>Revidierte Fassung</i> | <i>Erläuterungen</i> |
|---|-------------------------------|--|
| Links: Rechtskräftige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. September 2021. | Mitte: Beantragte neue BZO | Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise; Die ausführlichen Erläuterungen finden sich im Bericht nach Art. 47 RPV.</i> |

Lesehilfe zur Synopse:

| | |
|------------------------|--|
| Standardtext: | Bestehende Textpassagen gemäss rechtskräftiger BZO |
| Roter Text: | Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen BZO |
| Roter Text gestrichen: | Streichungen am bestehenden Text |
| Blau kursiv: | <i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i> |

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Monika Mennel
Marsilio Passaglia

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | Zonenordnung | 6 |
| Art. 1 | Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen | 6 |
| Art. 2 | Zonenplan/Ergänzungspläne/Kernzonenpläne | 7 |
| Art. 3 | Gestaltungspläne/Arealüberbauungen/Inventare | 8 |
| B | Kommunaler Mehrwertausgleich | 8 |
| Art. 3 | Verzicht auf Mehrwertausgleich | 8 |
| C | Kernzonen | 9 |
| Art. 4 | Zweck und Grundsätze | 9 |
| Art. 5 | Abweichungen und Fachgutachten | 9 |
| Art. 6 | Art. 5 Lage und Mass der Ausnutzung Nutzung | 10 |
| Art. 7 | Art. 6 Abbruch | 12 |
| Art. 8 | Art. 7 Fassadenänderungen Renovation | 12 |
| Art. 9 | Art. 8 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden | 12 |
| Art. 10 | Art. 9 Nutzweise | 12 |
| Art. 10 | Solaranlagen | 13 |
| Art. 11 | Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1 | 13 |
| Art. 12 | Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2 | 15 |
| C | Quartiererhaltungszonen | 17 |
| Art. 13 | Quartiererhaltungszone Forbüel | 17 |
| D | Zentrumszonen | 18 |
| Art. 13a | Zentrumszone Chance Uetikon | 18 |
| E | Wohnzonen | 19 |
| Art. 14 | Grundmasse | 19 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| Art. 15 | Geländeänderungen | 21 |
| Art. 16 | Grenzabstände | 21 |
| Art. 17 | Nutzweise | 22 |
| F | Industriezone und Gewerbezone | 22 |
| Art. 18 | Grundmasse | 22 |
| Art. 19 | Grenzabstände | 23 |
| Art. 19 | Art. 20 Nutzweise | 23 |
| G | Zone für öffentliche Bauten | 24 |
| Art. 20 | Art. 21 Grundmasse | 24 |
| Art. 22 | Grenzabstände | 24 |
| Art. 20a | Art. 22a Nutzweise | 24 |
| H | Erholungszone | 24 |
| Art. 23 | Grundmasse | 24 |
| Art. 21 | Art. 24 Grenzabstände | 25 |
| Art. 22 | Art. 25 Familiengartenhäuser | 25 |
| Art. 25a | Nutzweise Seeuferpark | 25 |
| I | Weitere Festlegungen | 25 |
| Art. 23 | Art. 26 Arealüberbauungen | 25 |
| Art. 24 | Art. 27 Terrassenüberbauungen | 26 |
| Art. 25 | Art. 28 Baumschutz und Begrünung | 27 |
| Art. 26 | Art. 29 Aussichtsschutz | 27 |
| Art. 30 | Gestaltungsplanpflicht | 28 |
| J | Allgemeine Bauvorschriften | 30 |
| Art. 27 | Art. 31 Nutzungsübertragungen | 30 |
| Art. 28 | Art. 32 Gebäudelänge | 30 |

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Art. 29 | Art. 33 Abstand von unterirdischen Gebäuden unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten gegenüber Verkehrsanlagen | 31 |
| Art. 30 | Art. 34 Abstandsvorschrift für besondere Gebäude Klein- und Anbauten | 31 |
| Art. 31 | Art. 35 Bauweise | 31 |
| Art. 32 | Art. 36 Pflichtparkplätze | 32 |
| Art. 33 | Abstellräume für leichte Zweiräder | 33 |
| Art. 34 | Art. 37 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder | 33 |
| Art. 35 | Art. 38 Spielflächen | 33 |
| Art. 36 | Art. 39 Abfallbeseitigung | 33 |
| Art. 37 | Art. 40 Umgebungsgestaltung | 34 |
| Art. 38 | Dachgestaltung Dachnutzung | 35 |
| Art. 41 | Energieträger | 35 |
| Art. 39 | Naturgefahren | 35 |
| K | Sonderbauvorschriften | 36 |
| Art. 40 | Art. 42 Zentrum Riedsteg | 36 |
| L | Schlussbestimmungen | 37 |
| Art. 43 | Ersatz bisherigen Rechts | 37 |
| Art. 41 | Art. 44 Übergangsbestimmung für Gestaltungspläne | 37 |
| Art. 42 | Art. 45 Inkrafttreten | 37 |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|--|---------------|
| Die Gemeinde Uetikon am See erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung. | Die Gemeinde Uetikon am See erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991 1. Dezember 2024) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung. | |

A Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

| ² Bauzonen | ES |
|---|-----|
| <u>Kernzonen</u> | |
| – Kernzone 1 K1 | III |
| – Kernzone 2 K2 | III |
| <u>Quartiererhaltungszonen</u> | |
| – Quartiererhaltungszone Forbüel Q | II |
| <u>Zentrumszonen</u> | |
| – Zentrumzone Chance-Uetikon-Z | III |
| <u>Wohnzonen</u> | |
| – Wohnzone W/1.1 | II |
| – Wohnzone W/1.3 | II |
| – Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig W/1.3 | III |

Art. 1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder **es** nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

| ² Bauzonen | ES |
|--|----------------|
| <u>Kernzonen</u> | |
| – Kernzone 1 K1 | III |
| – Kernzone 2 K2 | III |
| <u>Quartiererhaltungszonen</u> | |
| – Quartiererhaltungszone Forbüel Q | II |
| <u>Zentrumszonen</u> | |
| – Zentrumzone Chance-Uetikon-Z | III |
| <u>Wohnzonen</u> | |
| – Wohnzone W/1.1 | II |
| – Wohnzone W/1.3 | II / III |
| – Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig W/1.3 | III |

Der Zusatz «Chance Uetikon kann gestrichen werden, da dieser künftig nicht mehr von Bedeutung ist.

Wohnzonen, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind, werden im Sinne einer Entschlackung

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | | Revidierte Fassung | | Erläuterungen |
|---|-----|--|----------------|--|
| – Wohnzone W/1.7 | II | – Wohnzone W/1.7 | II | <i>hier nicht mehr gesondert aufgeführt. Im Zonenplan ist die erleichterte Nutzungsart mit der entsprechenden Schraffur gemäss VDNP dargestellt.</i> |
| – Wohnzone W/2.3 | II | – Wohnzone W/2.3 | II / III | |
| – Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig W/2.3 | III | – Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig W/2.3 | III | |
| – Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig W/2.7 | III | – Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig W/2.7 | II / III | |
| – Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 | III | – Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 | III | |
| – Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.7 | III | – Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.7 | III | |
| <u>Industrie- und Gewerbezone</u> | | <u>Industrie- und Gewerbezone</u> | | |
| – Industriezone I | IV | – Industriezone I | IV | |
| – Gewerbezone G | III | – Gewerbezone G | III | |
| <u>Zone für öffentliche Bauten OeB</u> | * | <u>Zone für öffentliche Bauten OeB</u> | * | |
| ³ Freihaltezone und Erholungszonen F/E | * | ³ Freihaltezone und Erholungszonen F/E | * | |
| ⁴ Reservezone R | | ⁴ Reservezone R | | |
| * Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan | | * Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan | | |
| Art. 2 Zonenplan/Ergänzungspläne/Kernzonenpläne | | Art. 2 Zonenplan/Ergänzungspläne/Kernzonenpläne | | |
| ¹ Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan (1 : 2500) massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen ist in der amtlichen Vermessung definiert. | | ¹ Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan (1:2500 1:5'000) massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen ist in der amtlichen Vermessung definiert. sowie die Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen sind in der amtlichen Vermessung im ÖREB-Kataster definiert. | | <i>Gemäss Verordnung über die Darstellung der Nutzungsplanung (VDNP) ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 darzustellen.</i> |
| ² Die Waldabstandslinien, die Gewässerabstandslinien und die Aussichtsschutzbereiche sind in den Ergänzungsplänen | | ² Die Waldabstandslinien, die Gewässerabstandslinien und sowie die Aussichtsschutzpunkte und -bereiche sind in den | | <i>Die Darstellung der Waldabstandslinien und der Aussichtsschutzpunkte und -bereiche erfolgt neu im Zonenplan.</i> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|--|
| Nrn. 1–8 (1 : 500) dargestellt. Der genaue Verlauf der Gewässer- und Waldabstandslinien sowie der Aussichtsschutzbereiche ist in der amtlichen Vermessung definiert. | Ergänzungsplänen Nrn. 1–8 (1:500) im Zonenplan dargestellt. Der genaue Verlauf der Gewässer und Waldabstandslinien sowie der Aussichtsschutzpunkte und -bereiche ist in der amtlichen Vermessung im ÖREB-Kataster definiert. | <i>Die Gewässerabstandslinien werden aufgehoben. Massgebend ist neu der Gewässerraum.</i> |
| ³ Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten folgende Kernzonenpläne (1:500): • Grossdorf • Grüt • Kleindorf • Langenbaum/Kirche • Müli • Tuntelen • Untere Tuntelen | ³ Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten folgende Kernzonenpläne (1:500, 1:600 bzw. 1:1'000): • Grossdorf • Grüt • Kleindorf • Langenbaum/Kirche • Müli • Tuntelen • Untere Tuntelen | |
| | ⁴ Die zulässige maximale Kote Oberkante Dachfläche in der Quartiererhaltungszone Forbüel sind im Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel dargestellt. | |
| ⁴ Die Ergänzungspläne und die Kernzonenpläne gehen dem Zonenplan vor. | ⁴ Die Ergänzungspläne und die Kernzonenpläne gehen dem Zonenplan vor. | |
| Art. 3 Gestaltungspläne/Arealüberbauungen/Inventare | Art. 3 Gestaltungspläne/Arealüberbauungen/Inventare | |
| ¹ Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen sind beim Zonenplan dargestellt. | ¹ Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen sind beim Zonenplan dargestellt. | <i>Die Gebiete mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen sind im GIS-Browser ersichtlich.</i> |
| ² Aktuelle Listen der Gestaltungspläne, Arealüberbauungen und Inventare sind beim Bauamt erhältlich. | ² Aktuelle Listen der Gestaltungspläne, Arealüberbauungen und Inventare sind beim Bauamt erhältlich. | <i>Aktuelle Dokumente sind im ÖREB-Kataster abrufbar. Gemäss VDNP können bestehende Arealüberbauungen nicht im Zonenplan dargestellt werden.</i> |

B Kommunalen Mehrwertausgleich

Art. 3 Verzicht auf Mehrwertausgleich

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

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|---|--|
| C Kernzonen | | |
| Art. 4 Zweck und Grundsätze | Art. 4 Zweck und Grundsätze | |
| <p>¹Die Kernzone K1 umfasst die besonders prägenden und weitgehend erhaltenswerten Teile der Ortskerne. Die heutige Erscheinung und Identität ist beizubehalten.</p> | <p>¹Die Kernzone K1 umfasst die besonders prägenden und weitgehend erhaltenswerten Teile der Ortskerne. Die heutige historisch wertvolle Erscheinung und Identität ist beizubehalten und im Sinne einer guten Gesamtwirkung weiterzuentwickeln.</p> | <p><i>Präzisierung der Bestimmung</i></p> |
| <p>²Die Kernzone K2 umfasst die übrigen Teile der Kernbebauung. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen.</p> | <p>²Die Kernzone K2 umfasst die übrigen Teile der Kernbebauung. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen.</p> | |
| <p>³Bei allen baulichen Veränderungen in den Kernzonen sind Bezüge zu den ortsbildprägenden Gestaltungselementen beizubehalten oder herzustellen, insbesondere hinsichtlich Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung.</p> | <p>³Bei allen baulichen Veränderungen in den Kernzonen sind Bezüge zu den ortsbildprägenden Gestaltungselementen beizubehalten oder herzustellen, insbesondere hinsichtlich Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung.</p> | |
| <p>⁴Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> | <p>⁴Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> | <p><i>Bereits im PBG geregelt.</i></p> |
| | Art. 5 Abweichungen und Fachgutachten | <p><i>Abweichungen sollen neu auch in der Kernzone K1 unter definierten Bedingungen möglich sein (vgl. Art. 12 Abs. 7 BZO_{alt})</i></p> |
| | <p>¹Geringfügige Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.</p> | <p><i>Stufe 1: untergeordnete Abweichungen</i></p> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|--|---|
| | <p>²Zur Beurteilung von Ersatzbauten kann die Baubehörde ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson einholen.</p> | <p>Stufe 2: Qualitätssicherung bei Ersatzbauten Kann-Formulierung, kein Zwang für Fachgutachten</p> |
| | <p>³Weitergehende Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen können zugelassen werden, sofern das Projekt eine hochwertige architektonische Gestaltung aufweist und das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickelt. Die Baubehörde holt ein Gutachten einer externen, neutralen und qualifizierten Fachperson als Grundlage für die Beurteilung ein.</p> | <p>Stufe 3: Abweichungen für besonders gute Projekte mit zeitgemässer Architektur, Fachgutachten zwingend</p> |
| <p>Art. 5 Lage und Ausnützung</p> | <p>Art. 6 Art. 5 Lage und Mass der Ausnützung Nutzung</p> | |
| <p>¹<u>Mantellinien</u> Die Mantellinien begrenzen den möglichen überbaubaren Teil eines Grundstücks. Dabei können Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen die Mantellinien überragen. Besondere Gebäude laut § 273 PBG dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden.</p> | <p>¹<u>Mantellinien</u> Die Mantellinien begrenzen den möglichen überbaubaren Teil eines Grundstücks. Dabei können Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen die Mantellinien überragen. Besondere Gebäude laut § 273 PBG Klein- und Anbauten nach § 2 a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) laut § 273 PBG dürfen auch ausserhalb der Mantellinien erstellt werden. Weitere öffentliche Interessen, wie der Gewässerraum, sind zu berücksichtigen.</p> | <p>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Klein- und Anbauten) Die Gewässerräume wurden mit Verfügung Nr. BD01263605 vom 14. Februar 2024 festgelegt. Ersatzbauten haben den Gewässerraum zu berücksichtigen. Es gilt die erweiterte Bestandsgarantie.</p> |
| <p>²<u>Zwingende Mantellinien</u> Zwingende Mantellinien bedeuten, dass die Fassaden bei Um-, Ersatz- oder Neubauten die im Kernzonenplan festgelegte Lage einhalten müssen.</p> | <p>²<u>Zwingende Mantellinien</u> Zwingende Mantellinien bedeuten, dass die Fassaden bei Um-, Ersatz- oder Neubauten die im Kernzonenplan festgelegte Lage einhalten müssen.</p> | |
| <p>³<u>Umbauten und Ersatzbauten</u> Der Umbau oder Ersatz von bestehenden Gebäuden ist zulässig. Dabei ist die bestehende Baumasse zu übernehmen. Wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen,</p> | <p>³<u>Mass der Nutzung für Umbauten und Ersatzbauten</u> Der Umbau oder Ersatz von bestehenden Gebäuden ist zulässig. Dabei ist die bestehende Baumasse zu übernehmen. Wo die Mantellinien einen Anordnungsspielraum zulassen,</p> | <p>Eine Ersatzbaupflicht gilt neu nur noch, sofern sich die bestehende Baute gut ins Ortsbild einordnet.</p> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|--|
| kann die bestehende Baumasse zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit verlagert werden. | kann die bestehende Baumasse zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit verlagert werden. Bei Umbauten und Ersatzbauten ist die bestehende Baumasse zu übernehmen. Abweichungen von der bestehenden Baumasse und von deren Anordnung können zugelassen oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen, insbesondere des Ortsbildschutzes, geboten ist. | |
| <p><u>⁴Mass der Nutzung für neue Hauptgebäude</u></p> <p>Neue Hauptgebäude dürfen den im Kernzonenplan festgelegten maximalen oberirdisch umgebauten Raum mit seinen Aussenmassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> | <p><u>⁴Mass der Nutzung für neue Hauptgebäude</u></p> <p>Neue Hauptgebäude dürfen den im Kernzonenplan festgelegten maximalen oberirdisch umgebauten Raum mit seinen Aussenmassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe nicht überschreiten. Bei bestehenden Bauten sind Neubauten nur zulässig, wenn dadurch zur Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes beigetragen wird.</p> | <p><i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Fassadenhöhe)</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund der Erfahrungen im Vollzug</i></p> |
| <p><u>⁵Abstände</u></p> <p>Die Abstände für Hauptgebäude ergeben sich aus den bezeichneten Mantellinien.</p> | <p><u>⁵Abstände</u></p> <p>Die Abstände für Hauptgebäude ergeben sich aus den bezeichneten Mantellinien.</p> | <p><i>Bestimmung wird im Sinne einer zweckmässigen Kürzung der BZO-Vorschriften gelöscht. Anpassung ohne materielle Wirkung.</i></p> |
| <p><u>⁶Gebäudebreite</u></p> <p>Soweit nicht der bestehende Grundriss massgebend ist, beträgt die Gebäudebreite max. 14.0 m. Im Erdgeschoss sind max. 20.0 m zulässig.</p> | <p><u>⁶⁵Gebäudebreite</u></p> <p>Soweit nicht der bestehende Grundriss massgebend ist, beträgt die Gebäudebreite max. 14.0 m. Im Erdgeschoss sind max. 20.0 m zulässig.</p> | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|--|--|
| Art. 6 Abbruch | Art. 7 Art. 6 Abbruch | |
| ¹ Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. | ¹ Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. | § 309 Abs. 1 lit. o PBG regelt neu, wann eine baurechtliche Bewilligung bei Veränderungen der Umgebungsgestaltung erforderlich ist. Bestimmung kann gelöscht werden. |
| ² Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird nur erteilt, wenn ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn der Abbruch das Ortsbild nicht beeinträchtigt. | ² Eine Abbruchbewilligung für Gebäude und für bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung wird nur erteilt, wenn ein Neubauprojekt rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist oder wenn der Abbruch das Ortsbild nicht beeinträchtigt. | Vgl. Erläuterungen zu Art. 7 Abs. 1 BZO _{alt} |
| Art. 7 Renovation | Art. 8 Art. 7 Fassadenänderungen Renovation | |
| Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen. Bei inventarisierten Objekten sind Abweichungen von Art. 11 durch eine denkmalpflegerisch versierte Fachperson zu beurteilen. | Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen. Bei inventarisierten Objekten sind Abweichungen von Art. 11 durch eine denkmalpflegerisch versierte Fachperson zu beurteilen. Fassadenänderungen bedürfen auch bezüglich Materialwahl, Bearbeitungsart und Farbgebung einer baurechtlichen Bewilligung. | Präzisierung aufgrund der Erfahrungen im Vollzug |
| Art. 8 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden | Art. 9 Art. 8 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden | |
| Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. | Die kantonale Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) findet keine Anwendung. | Präzisierung der Bestimmung |
| Art. 9 Nutzweise | Art. 10 Art. 9 Nutzweise | |
| In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und mässig störende Betriebe zulässig. | In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und mässig störende Betriebe zulässig. | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|---|
| <p>Art. 10 Solaranlagen</p> <p>In den Kernzonen sind Solaranlagen in Lage und Form besonders gut auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.</p> | <p>Art. 10 Solaranlagen</p> <p>In den Kernzonen sind Solaranlagen in Lage und Form besonders gut auf die Fassaden- und Dachgestaltung abzustimmen.</p> | <p><i>Die Einordnung von Solaranlagen ist auf Bundesebene abschliessend geregelt. Die Baubewilligungsbehörde hat im Baubewilligungsverfahren weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall Gestaltungsauflagen zu machen, die über die Anforderungen der genügenden Anpasstheit hinausgehen. Voraussetzung ist, dass überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern und rechtfertigen. Gestaltungsauflagen müssen verhältnismässig sein und den Förderzweck von Art. 18a RPG grösstmöglich beachten.</i></p> |
| <p>Art. 11 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1</p> | <p>Art. 11 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K1</p> <p>¹ <u>Materialechtheit</u> Dächer, Dachaufbauten, Fassaden und Fenster sind in den traditionellen Materialien auszuführen.</p> | <p><i>Neue Regelung zur Materialisierung von Dächern, Fensterläden, Fensterrahmen etc. aufgrund der Erfahrungen im Vollzug</i></p> |
| <p>¹ <u>Dächer</u> Die Dachneigungen sind den bestehenden Dachneigungen anzupassen. In der Regel sind Schrägdächer mit Neigungen zwischen 30° und 50° alter Teilung vorzusehen. Aufschieblinge können verlangt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch begehbare Flachdächer in Form von Zinnen zulässig. Schrägdächer sind mit Tonziegeln einzudecken. Die Dachabschlüsse sind schlank auszubilden. Die Hauptfirstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung bezeichnet ist, kann sie frei gewählt werden.</p> | <p>^{±2} <u>Dächer</u> Die Dachneigungen sind den bestehenden Dachneigungen anzupassen. In der Regel sind Schrägdächer sind mit Neigungen zwischen 30° und 50° alter Teilung vorzusehen. Aufschieblinge können verlangt zugelassen werden. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch begehbare Flachdächer in Form von Zinnen zulässig. Schrägdächer sind mit Tonziegeln einzudecken, soweit sie nicht zur Energiegewinnung genutzt werden. Die Dachabschlüsse Ortgang und Traufgesimse sind schlank auszubilden. Die Hauptfirstrichtung hat den Angaben im Kernzonenplan zu entsprechen. Wo keine Hauptfirstrichtung bezeichnet ist, kann sie frei gewählt werden.</p> | <p><i>Präzisierung der Bestimmung</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben bezüglich Deckung des Eigenenergiebedarfs (EnerG)</i></p> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|--|
| <p><u>²Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u></p> <p>Dachaufbauten sind als Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig, soweit sie in einer guten Proportion zum Gebäude und zur Dachfläche stehen und sich in der Materialwahl in die Dachlandschaft einpassen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | <p><u>²³Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u></p> <p>Dachaufbauten sind als Giebellukarnen und Schleppgauben zulässig, soweit sie in einer guten Proportion zum Gebäude und zur Dachfläche stehen und sich in der Materialwahl in die Dachlandschaft einpassen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als ein Drittel der massgeblichen Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | <p><i>Gemäss PBG dürfen Dachaufbauten neu insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein (bisher: 1/3), sofern die Gemeinde kein abweichendes Mass festlegt.</i></p> |
| <p><u>³Dachflächenfenster</u></p> <p>Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.25 m² zugelassen.</p> | <p><u>³⁴Dachflächenfenster</u></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster in der Dachfläche liegende Fenster dürfen max. 2% der jeweiligen Dachfläche bedecken und sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.25 m² 0.30 m² zugelassen. Die Berechnung erfolgt pro Dachfläche. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Dachaufbauten in Abzug zu bringen. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster und giebelnahe Lichtbänder zulässig, sofern sich diese gut in die Dachlandschaft einordnen. Sofern Dachflächenfenster im Bereich von Solaranlagen erstellt werden, kann die örtliche Baubehörde geringfügig abweichende Masse zulassen.</p> | <p><i>Präzisierung der Bestimmung</i></p> <p><i>Das Mass der Glaslichtflächen wird im Sinne einer besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses leicht erhöht.</i></p> <p><i>Geringfügige Abweichungen sind insbesondere bei Indach-Solaranlagen zulässig.</i></p> |
| <p><u>⁴Fassaden</u></p> <p>Grelle und ausgefallene Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Grösse, Form und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. In verputzten Fassaden sind in der Regel hochformatige Holzfenster mit Holzsprossen, Holzjalousieläden und Steineinfassungen vorzusehen.</p> | <p><u>⁴⁵Fassaden</u></p> <p>Grelle und ausgefallene Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Grösse, Form und Proportionen der Fenster und Türen haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. In verputzten Fassaden sind in der Regel hochformatige hochrechteckige Holzfenster mit Holzsprossen, Holzjalousieläden und Steineinfassungen vorzusehen.</p> | <p><i>Redaktionelle Anpassung ohne materielle Wirkung</i></p> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|--|---|
| <p><u>⁵Terrainveränderungen</u></p> <p>Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.</p> | <p><u>⁵⁶Terrainveränderungen</u></p> <p>Terrainveränderungen Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind in jedem Fall bewilligungspflichtig.</p> | <p><i>Redaktionelle Anpassung ohne materielle Wirkung</i></p> |
| <p><u>⁶Mauern und Einzäunungen</u></p> <p>Stützkonstruktionen sind als verputzte Mauern oder Trockensteinmauern auszuführen. In der Regel sind Einzäunungen in Form von vertikalen Eisenstäben, Holzlatten oder Drahtgeflecht sowie mit einem Mauersockel auszubilden.</p> | <p><u>⁶⁷Mauern und Einzäunungen</u></p> <p>Stützkonstruktionen sind als verputzte Mauern oder Trockensteinmauern auszuführen. In der Regel sind Einzäunungen sind in Form von vertikalen oder horizontalen Eisenstäben, Holzlatten oder Drahtgeflecht sowie mit einem Mauersockel auszubilden.</p> | <p><i>Anpassung aufgrund der Erfahrungen im Vollzug</i></p> |
| <p><u>⁷Vorgärten und Vorplätze</u></p> <p>Bestehende Vorgärten sind zu erhalten. Für Bäume und Hecken sind einheimische Arten anzustreben. In der Regel sind Vorplätze mit Naturstein- oder Betonpflasterung, mit Kies oder anderen ortsbildverträglichen Belägen zu versehen. Verbundsteine mit Verzahnungen sind nicht zulässig.</p> | <p><u>⁷⁸Vorgärten und Vorplätze</u></p> <p>Bestehende Vorgärten sind zu erhalten. Für Bäume und Hecken sind einheimische Arten anzustreben zu wählen. In der Regel sind Vorplätze sind mit Naturstein oder Beton pflasterung, mit Kies oder anderen ortsbildverträglichen Belägen zu versehen. Verbundsteine mit Verzahnungen sind nicht zulässig.</p> | <p><i>Die Vorgaben an die Begrünung der Aussenräume sind in § 238 a PBG geregelt.</i></p> <p><i>Anpassung aufgrund der Erfahrungen im Vollzug</i></p> |
| <p>Art. 12 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2</p> | <p>Art. 12 Gestaltungsvorschriften für die Kernzone K2</p> | |
| <p><u>¹Dächer</u></p> <p>In der Regel sind Schrägdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 50° vorzusehen, wobei eine allfällige Hauptfirstrichtung gemäss Kernzonenplan zu berücksichtigen ist. Aufschieblinge können verlangt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile und besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.</p> | <p><u>¹Dächer</u></p> <p>In der Regel sind Schrägdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30° und 50° vorzusehen, wobei eine allfällige Hauptfirstrichtung gemäss Kernzonenplan zu berücksichtigen ist. Aufschieblinge können verlangt <i>zugelassen</i> werden. Für untergeordnete Gebäudeteile und besondere Gebäude <i>Kleinbauten und Anbauten</i> sind auch andere Dachformen zulässig.</p> | <p><i>Anpassung aufgrund der Erfahrungen im Vollzug</i></p> <p><i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Klein- und Anbauten)</i></p> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|--|
| <p><u>²Dachaufbauten</u></p> <p>Dachaufbauten müssen in Grösse, Proportion und Anordnung gut auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sein.</p> | <p><u>²Dachaufbauten</u></p> <p>Dachaufbauten müssen in Grösse, Proportion und Anordnung gut auf die Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt sein.</p> | |
| <p><u>³Dachflächenfenster</u></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² zugelassen.</p> | <p><u>³Dachflächenfenster</u></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster dürfen maximal 2% der jeweiligen Dachfläche bedecken und sind bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.45 m² 0.50 m² zugelassen. Die Berechnung erfolgt pro Dachfläche. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Dachaufbauten in Abzug zu bringen.</p> <p>Im zweiten Dachgeschoss sind Dachflächenfenster und giebelnahe Lichtbänder zulässig, sofern sich diese gut in die Dachlandschaft einordnen.</p> <p>Sofern Dachflächenfenster im Bereich von Solaranlagen erstellt werden, kann die örtliche Baubehörde geringfügig abweichende Masse zulassen.</p> | <p><i>Vgl. Erläuterungen zu Art. 11 Abs. 4</i></p> |
| <p><u>⁴Fassaden</u></p> <p>Bei Ersatzbauten traditioneller Gebäude mit Wohn- und Ökonomieteil ist das Prinzip des Material- und Farbkontrastes zwischen verputzten und holzverschalten Fassaden beizubehalten. Bei der Umnutzung ehemaliger Ökonomiebauten ist die Belichtung unter Beibehaltung des geschlossenen Charakters holzverschalter Fassadenflächen sicherzustellen.</p> | <p><u>⁴Fassaden</u></p> <p>Bei Ersatzbauten traditioneller Gebäude mit Wohn- und Ökonomieteil ist das Prinzip des Material- und Farbkontrastes zwischen verputzten und holzverschalten Fassaden beizubehalten. Bei der Umnutzung ehemaliger Ökonomiebauten ist die Belichtung unter Beibehaltung des geschlossenen Charakters holzverschalter Fassadenflächen sicherzustellen.</p> | |
| <p><u>⁵Terrainveränderungen</u></p> <p>Veränderungen des bestehenden Terrains sind auf max. 1.0 m zu beschränken.</p> | <p><u>⁵Terrainveränderungen</u></p> <p>Veränderungen des bestehenden Terrains sind auf max. 1.0 m zu beschränken.</p> | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|---|
| <p><u>⁶Umgebungsgestaltung</u> Stützkonstruktionen sind als verputzte Mauern, Trockensteinmauern, in Sichtbeton oder mit Steinkörben auszuführen. Grossvolumige Steinblöcke sind nicht zulässig. Bestehende Vorgärten sind zu schonen. Verbundsteine mit Verzahnungen sind auf Vorplätzen entlang öffentlicher Strassen und Wege nicht zulässig.</p> | <p><u>⁶Umgebungsgestaltung</u> Stützkonstruktionen sind als verputzte Mauern, Trockensteinmauern, in Sichtbeton oder mit Steinkörben auszuführen. Grossvolumige Steinblöcke sind nicht zulässig. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten zu schonen. Verbundsteine mit Verzahnungen sind auf Vorplätzen entlang öffentlicher Strassen und Wege nicht zulässig.</p> | <p><i>Redaktionelle Anpassung ohne materielle Wirkung</i></p> |
| <p><u>⁷Abweichungen</u> In der Kernzone K2 können bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine positive Beurteilung durch ein qualifiziertes Fachgutachten voraus.</p> | <p><u>⁷Abweichungen</u> In der Kernzone K2 können bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität geringfügige Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine positive Beurteilung durch ein qualifiziertes Fachgutachten voraus.</p> | <p><i>Wird neu im Art. 5 für beide Kernzonen geregelt.</i></p> |
| <h2>C Quartiererhaltungszonen</h2> | | |
| <p>Art. 13 Quartiererhaltungszone Forbüel</p> | <p>Art. 13 Quartiererhaltungszone Forbüel</p> | <p><i>Die nachfolgenden Bestimmungen beruhen auf Dienstbarkeiten, welche zwischen den Grundeigentümern vereinbart wurden.</i></p> |
| <p>¹ Die Quartiererhaltungszone Forbüel bezweckt den gegenseitigen Schutz vor stark differenzierten Stilarten sowie den Schutz der ortsbaulich sensiblen Hanglage.</p> | <p>¹ Die Quartiererhaltungszone Forbüel bezweckt den gegenseitigen Schutz vor stark differenzierten Stilarten sowie den Schutz der ortsbaulich sensiblen Hanglage.</p> | |
| <p>² Die am 1. Juli 2012 bestehenden Gebäudehöhen und Höhenlagen der Firste dürfen um maximal 0.5 m angehoben werden.</p> | <p>² Die im Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Forbüel festgelegten am 1. Juli 2012 bestehenden maximalen Koten der Oberkanten der Firste dürfen um maximal 0.5 m angehoben werden.</p> | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|--|--|
| <p>³ Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 25° erlaubt. Die Hauptgiebel sind gegen den See auszurichten. Quergiebel sind mindestens 1.0 m tiefer als die Hauptgiebel zu halten. Der Dachvorsprung hat allseits mindestens 0.5 m zu betragen. Es sind nur dunkle Ziegel gestattet.</p> | <p>³ Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 25° erlaubt. Die Hauptgiebel sind gegen den See auszurichten. Quergiebel sind mindestens 1.0 m tiefer als die Hauptgiebel zu halten. Der Dachvorsprung hat allseits mindestens 0.5 m zu betragen. Es sind nur dunkle Ziegel gestattet.</p> | |
| <p>⁴ Grelle und aufdringliche Farben und Materialien sind nicht zulässig.</p> | <p>⁴ Grelle und aufdringliche Farben und Materialien sind nicht zulässig.</p> | <p><i>Präzisierung der Bestimmung</i></p> |
| <p>⁵ Böschungen dürfen eine Neigung im Verhältnis 2:3 (33°) nicht übersteigen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m gestattet. Für Bäume und Hecken sind einheimische Arten anzustreben.</p> | <p>⁵ Böschungen dürfen eine Neigung im Verhältnis 2:3 nicht übersteigen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m gestattet. Für Bäume und Hecken sind einheimische Arten anzustreben.</p> | <p><i>Der neue § 238a PBG verlangt, dass die Aussenraumgestaltung auch einen ökologischen Wert aufzuweisen hat. § 238a PBG ist direkt anwendbar.</i></p> |
| <p>⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der W/1.1.</p> | <p>⁶ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der W/1.1.</p> | |

D Zentrumszonen

| Art. 13a Zentrumszone Chance Uetikon | Art. 13a Zentrumszone Chance Uetikon | Erläuterungen |
|--|--|---|
| <p>¹ In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäudehöhe max. 25.0 m – Gebäudelänge max. unbegrenzt – Grenzabstand min. 3.5 m | <p>¹ In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe max. 25.0 m – Gebäudelänge max. unbegrenzt – Grenzabstand min. 3.5 m | <p><i>Die Bezeichnung «Chance Uetikon» bezieht sich auf den Masterplan, welcher mittlerweile umgesetzt ist. Die Bezeichnung kann gelöscht werden.</i></p> <p><i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Fassadenhöhe)</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung ohne materielle Wirkung (zweiter Spiegelstrich)</i></p> |
| <p>² Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> | <p>² Die geschlossene Bauweise ist gestattet.</p> | |
| <p>³ Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe.</p> | <p>³ Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe.</p> | |
| <p>⁴ Der Wohnanteil darf gesamthaft maximal 80 % betragen.</p> | <p>⁴ Der Wohnanteil darf gesamthaft maximal 80 % betragen.</p> | |

Gültige Fassung vom 13. September 2021

Revidierte Fassung

Erläuterungen

E Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

Art. 14 Grundmasse

¹ Sofern nicht die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 42 Abs. 1 beansprucht werden, gelten in den Wohnzonen folgende Grundmasse:

¹ Sofern nicht die Sonderbauvorschriften gemäss Art. ~~42~~ 39 Abs. 1 beansprucht werden, gelten in den Wohnzonen folgende Grundmasse:

| Zone | W/1.1 | W/1.3 | W/1.7 | W/2.3 | W/2.7 | WG/2.3 | WG/2.7 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Baumassenziffer Hauptgebäude (max.) m ³ /m ² | | | | | | | |
| Regelfall | 1.1 | 1.3 * | 1.7 | 2.3 | 2.7 | 2.3 | 2.7 |
| Gemäss Art. 14-Abs. 2 | - | - | 1.9 | 2.5 | 2.9 | 2.5 | 2.9 |
| Baumassenziffer besondere Gebäude Klein- und Anbauten (max.) m ³ /m ² | | | | | | | |
| Regelfall | 0.3 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| Gemäss Art. 14 Abs. 2 | - | - | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| Gebäudehöhe Traufseitige Fassadenhöhe (max.) m | 7.5 7.0 | 7.5 7.0 | 7.5 7.0 | 10.5 10.0 | 10.5 10.0 | 10.5 10.0 | 10.5 10.0 |
| Firshöhe Giebelseitige Fassadenhöhe (max.) m | 5.0 12.0 | 7.0 14.0 | 7.0 14.0 | 7.0 17.0 | 7.0 17.0 | 7.0 17.0 | 7.0 17.0 |
| Kleiner Grundabstand (min.) m | 5.0 | 4.0 | 4.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| Grosser Grundabstand (min.) m | 10.0 | 8.0 | 8.0 | 9.0 | 9.0 | 9.0 | 9.0 |
| Gebäuelänge (max.) m | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 40.0 | 50.0 | 40.0 | 50.0 |
| Grünflächenziffer (min.) % | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |

Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Klein- und Anbauten, Fassadenhöhe)

Gebäudehöhe / Traufseitige Fassadenhöhe: Aufgrund der neuen Messweise können Gebäude bis zu 0.5 m höher in Erscheinung treten. Im Sinne des Nachbarschaftsschutzes (Aussicht nicht zusätzlich einschränken), werden die traufseitigen Fassadenhöhen gegenüber dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe um 0.5 m reduziert. Die Reduktion soll runde Zahlen ergeben.

Firshöhe / Giebelseitige Fassadenhöhe: Die giebelseitige Fassadenhöhe entspricht der Summe aus traufseitiger Fassadenhöhe und Firshöhe.

Mit der Festlegung einer **Grünflächenziffer** in allen Bauzonen sollen klare Bedingungen geschaffen und der Vollzug erleichtert werden. Das Mass von 30% wurde punktuell überprüft und es wird als zweckmässig und anwendbar erachtet.

Die im Gestaltungsplan Bergheim festgelegte Baumassenziffer von 1.5 m³/m² auf dem Areal des Clenia Bergheims wird in der Bauordnung gesichert. Die parzellenscharfe Festlegung erfolgt im Zonenplan.

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|--|--|
| <p>* In dem im Zonenplan gekennzeichneten Bereich «Nutzungsmass erleichternd» ist für Pflegeeinrichtungen eine erhöhte BMZ von 1.5 m³/m² zulässig.</p> | | |
| <p>² In den Wohnzonen W/1.7, W/2.3, W/2.7, WG/2.3 und WG/2.7 kann die Baumassenziffer für besondere Gebäude bis zum Höchstmass von 0.2 m auf die Baumassenziffer für Hauptgebäude umgelagert werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne Besucherparkplätze – unterirdisch oder im Hauptgebäude erstellt werden.</p> | <p>² In den Wohnzonen W/1.7, W/2.3, W/2.7, WG/2.3 und WG/2.7 kann die Baumassenziffer für besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten bis zum Höchstmass von 0.2 m³/m² auf die Baumassenziffer für Hauptgebäude umgelagert werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne Besucherparkplätze – unterirdisch oder im Hauptgebäude erstellt werden.</p> | <p><i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Klein- und Anbauten)</i></p> |
| <p>³ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschossen ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.</p> | <p>³ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschossen ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe der zulässigen traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe frei.</p> | <p><i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Fassadenhöhe)</i></p> |
| | <p>⁴ Fassadenhöhenzuschlag Wird bei Flachdachbauten eine offene oder verglaste Absturzsicherung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, darf für die Absturzsicherung die traufseitige Fassadenhöhe um maximal 1 m erhöht werden.</p> | <p><i>Anpassung aufgrund geänderter Messweise der harmonisierten Baubegriffe</i> <i>Offene oder verglaste Absturzsicherungen wurden bislang nicht an das Höhenmass (Gebäudehöhe) angerechnet. Mit dem neuen Begriff «Fassadenhöhe» sind Brüstung bzw. Geländer neu an das Höhenmass anzurechnen, es sei denn, sie sind um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (§ 278 Abs. 2 PBG). Um das zulässige Höhenmass für Flachdachbauten nicht massgeblich zu reduzieren, wird mit der neuen Bestimmung ein Fassadenhöhenzuschlag von maximal 1 m zugelassen. Der Zuschlag gilt nur für offene oder verglaste Absturzsicherungen.</i></p> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|--|--|
| Art. 15 Geländeänderungen | Art. 15 Geländeänderungen | |
| <p>¹ In allen Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen, wobei Abgrabungen bis 0.3 m Höhe nicht anzurechnen sind.</p> | <p>¹ In allen Wohnzonen ist das Freilegen von Untergeschossen nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens massgebenden Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte der projizierten Fassadenlinie des Gebäudeumfanges betreffen, wobei Abgrabungen bis 0.3 m Höhe nicht anzurechnen sind.</p> | <p><i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (massgebendes Terrain)</i> <i>Anpassung aufgrund der Erfahrungen im Vollzug</i></p> |
| <p>² In den Wohnzonen W/1.1 und W/1.3 dürfen Abgrabungen nur so weit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m sichtbar wird.</p> | <p>² In den Wohnzonen W/1.1 und W/1.3 dürfen Abgrabungen nur so weit erfolgen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m sichtbar wird.</p> | <p><i>Anpassung aufgrund der Erfahrungen im Vollzug</i></p> |
| <p>³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauszugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> | <p>³ Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauszugänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> | |
| Art. 16 Grenzabstände | Art. 16 Grenzabstände | |
| <p>¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> | <p>¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite des Hauptgebäudes. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> | <p><i>Präzisierung der Bestimmung</i></p> |
| <p>² Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt (besondere Gebäude), gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.</p> | <p>² Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt (besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten), gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m.</p> | <p><i>Klein- und Anbauten sind in § 2a Abs. 1 und 2 ABV definiert und entsprechen der vorliegenden Bestimmung. § 270 Abs. 1 PBG regelt den Grenzabstand von 3.5 m.</i></p> |
| <p>³ Bei Fassaden von mehr als 14.0 m Länge ist der kleine Grundabstand um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge bis auf den grossen</p> | <p>³ Bei Fassaden von mehr als 14.0 m Länge ist der kleine Grundabstand um $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge bis auf den grossen</p> | <p><i>Die Regelung eines Mehrlängenzuschlags stellt eine Einschränkung mit geringem Mehrwert dar. Der Mehrlängenzuschlag wird im Sinne eines besseren Anordnungsspielraums ersatzlos gestrichen.</i></p> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|---|--|
| Grundabstand als Höchstwert zu erhöhen (Mehrlängenzuschlag). Beim grossen Grundabstand ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten. | Grundabstand als Höchstwert zu erhöhen (Mehrlängenzuschlag). Beim grossen Grundabstand ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten. | |
| ⁴ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet. | ⁴ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet. | <i>Diese Bestimmung bezieht sich nur auf den obigen Absatz 3 und kann gelöscht werden.</i> |
| Art. 17 Nutzweise | Art. 17 Nutzweise | |
| ¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. | ¹ In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. | |
| ² In allen Wohnzonen, die im Zonenplan mit einer schwarzen vertikalen Schraffur überlagert sind, sowie in den Zonen WG/2.3 und WG/2.7 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. | ² In allen Wohnzonen, die im Zonenplan mit einer schwarzen vertikalen Schraffur überlagert sind, In den Gebieten mit überlagernder Festlegung «Betriebsart erleichternd» sowie in den Zonen WG/2.3 und WG/2.7 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. | <i>Rein redaktionelle Anpassung aufgrund der übergeordneten Darstellungsvorgaben der VDNP, ohne materiellen Gehalt</i> |

F Industriezone und Gewerbezone

Art. 18 Grundmasse

In der Industriezone und der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

| Zone | Industriezone I | Gewerbezone G |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Baumassenziffer (max.) | 6.0 m ³ /m ² | 4.5 m ³ /m ² |
| Freiflächenziffer (min.) | 10 % | 10 % |
| Gebäudehöhe (max.) m | 13.5 | 13.5 |

Art. 18 Grundmasse

In der Industriezone und der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

| Zone | Industriezone I | Gewerbezone G |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Baumassenziffer (max.) | 6.0 m ³ /m ² | 4.5 m ³ /m ² |
| Freiflächenziffer Grünflächenziffer (min.) | 10 % | 10 % |

*Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Grünflächenziffer, Fassadenhöhe, Gesamthöhe)
Vgl. Erläuterungen zu Art. 14 Abs. 1
Im Sinne einer Vereinfachung des Vollzugs wird der minimale Grundabstand allseitig auf 5.0 m festgelegt.*

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | | | Revidierte Fassung | | | Erläuterungen |
|--|-----|-----|---|----------------------|----------------------|--|
| Firsthöhe (max.) m | 7.0 | 3.0 | Gebäudehöhe traufseitige | 13.5-13.0 | 13.5-13.0 | |
| Grundabstand (min.) m | 3.5 | 3.5 | Fassadenhöhe (max.) m | | | |
| | | | Firsthöhe-Gesamthöhe | 7.0-20.0 | 3.0-16.0 | |
| | | | (max.) m | | | |
| | | | Grundabstand (min.) m | 3.5-5.0 | 3.5-5.0 | |
| Art. 19 Grenzabstände | | | Art. 19 Grenzabstände | | | |
| Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. | | | Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. | | | <i>Vgl. Erläuterung zu Art. 18 betr. Grundabstand</i> |
| Art. 20 Nutzweise | | | Art. 19 Art. 20 Nutzweise | | | |
| ¹ Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. | | | ¹ Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. | | | |
| ² In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone I sind auch stark störende Betriebe zulässig. | | | ² In der Gewerbezone G sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone I sind auch stark störende Betriebe zulässig. | | | |
| ³ Grossläden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1'000 m ² , Einkaufszentren sowie Grosszentren sind nicht zulässig. | | | ³ Grossläden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1'000 m², Einkaufszentren sowie Grosszentren sind nicht zulässig. | | | <i>Diese Regelung bezog sich insbesondere auf das Areal der Chemie Uetikon. Mit der Umzonung und dem öffentlichen Gestaltungsplan «Lebendiges Quartier am See» sind solche Nutzungen nicht mehr zulässig. Der Absatz kann gelöscht werden.</i> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|--|---|
| G Zone für öffentliche Bauten | | |
| Art. 21 Grundmasse | Art. 20 Art. 21 Grundmasse | |
| Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. | <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die folgenden Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grünflächenziffer (min.): 10% – Grundabstand (min.): 5.0 m | <p><i>Kantonalrechtliche Bauvorschriften: Grenzabstand 3.5 m, Gebäudehöhe max. 25 m (Hochhausgrenze). Bisherige Bestimmung wird im Sinne einer Kürzung gelöscht.</i></p> <p><i>In Anlehnung an die Bestimmungen von Artikel 18 der vorliegenden BZO-Synopse werden gewisse (von den kantonsrechtlichen Bestimmungen abweichende) Grundmasse auch in der Zone für öffentliche Bauten festgelegt.</i></p> |
| Art. 22 Grenzabstände | Art. 22 Grenzabstände | |
| Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. | Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten | <i>Vgl. Erläuterung zu Art. 20</i> |
| Art. 22a Nutzweise | Art. 20a Art. 22a Nutzweise | |
| Im Gebiet Rossweid sind nur Bauten und Anlagen für das Provisorium der Mittelschule zulässig. Diese Bauten dürfen nur für das Provisorium der Mittelschule benutzt werden. | Im Gebiet Rossweid sind nur Bauten und Anlagen für das Provisorium der Mittelschule zulässig. Diese Bauten dürfen nur für das Provisorium der Mittelschule benutzt werden. | <i>Das Gebiet wird derzeit noch für das Provisorium der Mittelschule genutzt. Die Bestimmung wird daher belassen.</i> |
| H Erholungszone | | |
| Art. 23 Grundmasse | Art. 23 Grundmasse | |
| Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. | Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. | <i>Grenzabstand 3.5 m, Gebäudehöhe max. 25 m (Hochhausgrenze) gemäss PBG. Bestimmung wird im Sinne einer Kürzung gelöscht.</i> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|--|---|
| Art. 24 Grenzabstände | Art. 21 Art. 24 Grenzabstände | |
| Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. | Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten. | <i>Die Bedeutung der Grenzabstände für die Wohnhygiene angrenzender Wohnzone spielt in der Erholungszone keine Rolle. Es bedarf daher keiner Anpassung an den Grenzabständen bzw. einer Angleichung an die neue Regelung in der Industrie- und der Gewerbezone sowie der OeB. Die Regelung wird belassen.</i> |
| Art. 25 Familiengartenhäuser | Art. 22 Art. 25 Familiengartenhäuser | |
| Familiengartenhäuser sind in den Erholungszonen Kappelweid und Dollikon zulässig. Die einzuhaltenden Grundmasse richten sich nach dem entsprechenden, von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement. | Familiengartenhäuser sind in den Erholungszonen Kappelweid und Dollikon zulässig. Die einzuhaltenden Grundmasse richten sich nach dem entsprechenden, von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement. | <i>Das Reglement liegt vor (vgl. Rechtssammlung der Gemeinde).</i> |
| Art. 25a Nutzweise Seeuferpark | Art. 25a Nutzweise Seeuferpark | |
| ¹ In der Erholungszone Seeuferpark sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. | ¹In der Erholungszone Seeuferpark sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. | <i>Diese Bestimmung wurde im Rahmen der Teilrevision Chance Uetikon aufgenommen. Die Regelung ist nicht mehr nötig, da die Nutzung inzwischen im Gestaltungsplan ausreichend reglementiert ist.</i> |
| ² Nutzungen für Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur sind zulässig. | ²Nutzungen für Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur sind zulässig. | <i>Vgl. Erläuterung zu Art. 25a Abs. 1 BZO_{alt}</i> |
| I Weitere Festlegungen | | |
| Art. 26 Arealüberbauungen | Art. 23 Art. 26 Arealüberbauungen | |
| ¹ Neue Arealüberbauungen sind nicht zulässig. | ¹ Neue Arealüberbauungen sind nicht zulässig. | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|--|
| ² Für bestehende Arealüberbauungen gemäss der Auflistung im Anhang gelten die nachfolgenden Bestimmungen. | ² Für bestehende Arealüberbauungen gemäss der Auflistung im Anhang gelten die nachfolgenden Bestimmungen. | <i>Die bestehenden Arealüberbauungen sind im ÖREB-Kataster ersichtlich. Auf eine Auflistung der Arealüberbauungen wird verzichtet.</i> |
| ³ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird. | ³ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten wird. | |
| ⁴ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise. Bei Abweichungen ist ein Gestaltungsplan erforderlich. | ⁴ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise. Bei Abweichungen ist ein Gestaltungsplan erforderlich. | <i>Hinweis wird im Sinne einer Kürzung gelöscht</i> |
| Art. 27 Terrassenüberbauungen | Art. 24 Art. 27 Terrassenüberbauungen | |
| ¹ Für Terrassenüberbauungen gelten die Anforderungen im Sinne von § 71 PBG. Zusammen mit der Baueingabe sind ein Modell sowie ein Material-, Farb- und Bepflanzungskonzept einzureichen. | ¹ Für Terrassenüberbauungen gelten die Anforderungen im Sinne von § 71 PBG. Zusammen mit der Baueingabe sind ein Modell sowie ein Material-, Farb- und Bepflanzungskonzept einzureichen. | |
| ² Zulässig sind max. vier eingeschossige Stufen mit Wohnnutzungen. Ein darunterliegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt der Garage in Erscheinung treten. | ² Zulässig sind max. vier eingeschossige Stufen mit Wohnnutzungen. Ein darunterliegendes Sockelgeschoss darf nur mit der Ein- und Ausfahrt der Garage in Erscheinung treten. | |
| ³ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. | ³ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. | <i>Hinweis wird im Sinne einer Kürzung gelöscht</i> |
| ⁴ Die Gebäudehöhe von max. 7.5 m darf an keinem Punkt überschritten werden. | ⁴ Die Gebäudehöhe von max. 7.5 m darf an keinem Punkt überschritten werden. | <i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Fassadehöhe) Das Mass wird auch für Terrassenbauten um 0.5 m reduziert.</i> |
| ⁵ Vordächer dürfen die Profillinie in der Horizontale um max. 2.0 m überschreiten. | ⁵ Vordächer dürfen die Profillinie in der Horizontale um max. 2.0 m überschreiten. | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|--|
| Art. 28 Baumschutz und Begrünung | Art. 25 Art. 28 Baumschutz und Begrünung | |
| ¹ Die Bachgehölze längs der im Ergänzungsplan mit Gewässerabstandslinien versehenen Gewässer sind zu erhalten. | ¹ Die Bachgehölze längs der im Ergänzungsplan mit Gewässerabstandslinien versehenen Gewässer sind zu erhalten. | <i>Die Gewässerabstandslinien werden aufgehoben.</i> |
| ² Die im Zonenplan und in den Kernzonenplänen bezeichneten Einzelbäume sind im Interesse des Dorfbildes zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen. Eine Fällung ist bewilligungspflichtig. | ²¹ Die im Zonenplan und in den Kernzonenplänen bezeichneten Einzelbäume sind im Interesse des Dorfbildes zu erhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen. Eine Fällung ist bewilligungspflichtig. | <i>Im Zonenplan sind keine Einzelbäume bezeichnet. Der Verweis auf ebendiesen ist daher falsch und wird gelöscht.</i> |
| ³ Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden, sind zu begrünen. Flachdächer über dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden dürfen nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. | ³² Flachdächer, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden, sind zu begrünen. Flachdächer über dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden dürfen nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. | <i>Auch auf Carports soll eine Dachbegrünung eingefordert werden. Der Verweis auf das ausgebaute Dachgeschoss wird daher gelöscht. Eine Begrünung und die Energiegewinnung schliessen einander nicht aus, es ergeben sich im Gegenteil Synergieeffekte. Dies entspricht auch der heutigen Bewilligungspraxis der Gemeinde. Die Bestimmung wird entsprechend angepasst. Der letzte Satz wird unverändert in einen neuen Artikel zur Dachnutzung (Art. 38) verschoben.</i> |
| Art. 29 Aussichtsschutz | Art. 26 Art. 29 Aussichtsschutz | |
| ¹ Im Aussichtsschutzbereich Brandrain dürfen die Gebäude und Firsthöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 566 m ü.M. nicht überschreiten. | ¹ Im Aussichtsschutzbereich Brandrain dürfen Bauteile, ausgenommen technisch bedingte, die Gebäude und Firsthöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 566 m ü. M. nicht überschreiten. | <i>Präzisierung der Bestimmung</i> |
| ² Im Aussichtsschutzbereich Haslihalde dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen aller Art eine Höhe von 1.5 m ab | ² Im Aussichtsschutzbereich Haslihalde dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen aller Art eine Höhe von 1.5 m ab Ni- | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|---|--|
| <p>Niveau des Chälenweges nicht überschreiten. Diese Einschränkung gilt bis zu einem Abstand von 10.0 m ab Chälenweg innerhalb des Waldabstandsbereichs.</p> | <p>veau des Chälenweges nicht überschreiten. Diese Einschränkung gilt bis zu einem Abstand von 10.0 m ab Chälenweg innerhalb des Waldabstandsbereichs.</p> | |
| | <p>³ Im Aussichtsschutzbereich Kirchrainweg dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen aller Art die Höhenkote von 450.0 m ü. M. nicht überschreiten.</p> | <p><i>Auf Parz. Kat.-Nr. 1993 wird ein zusätzlicher Aussichtsschutzpunkt und -bereich festgelegt. Die Höhenkote wird auf Höhe der Sitzbank (sitzend) festgelegt. Höhe Aussichtsplattform: 448.9 m ü. M. Das Mass wird aufgerundet.</i></p> |
| <p>Art. 30 Gestaltungsplanpflicht</p> | <p>Art. 30 Gestaltungsplanpflicht</p> | |
| <p>¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> | <p>¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> | <p><i>Der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wurde mittlerweile in den drei Gebieten nachgekommen. Die Areale sind mehrheitlich überbaut bzw. werden derzeit überbaut. Art. 30 BZO^{alt} kann gelöscht werden.</i></p> |
| <p>² Im Gebiet Langenbaum sind den Festlegungen des Gestaltungsplans mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte – Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Strassenraumbildung – Zeitgemässe Architektur mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG – Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See | <p>² Im Gebiet Langenbaum sind den Festlegungen des Gestaltungsplans mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte — Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Strassenraumbildung — Zeitgemässe Architektur mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG — Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See | |
| <p>³ Im Gebiet Birchweid sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:</p> | <p>³ Im Gebiet Birchweid sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:</p> | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|--|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> – Wahrung der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner historischen Gebäudezeile durch Freihaltung der Wiese westlich des Rankwegs – Freihaltung des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse – Sorgfältige Einbindung der angrenzenden inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung – Erschliessung ab Bergstrasse (Kantonsstrasse) – Öffentlicher Fussweg zwischen Rankweg und Berg-/Gseckstrasse – Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger – Einhaltung der Planungswerte | <ul style="list-style-type: none"> – Wahrung der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner historischen Gebäudezeile durch Freihaltung der Wiese westlich des Rankwegs – Freihaltung des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse – Sorgfältige Einbindung der angrenzenden inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung – Erschliessung ab Bergstrasse (Kantonsstrasse) – Öffentlicher Fussweg zwischen Rankweg und Berg-/Gseckstrasse – Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger – Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung | |
| <p>⁴ Im Gebiet der Chance Uetikon sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele auf der Grundlage des Masterplans vom 20. Mai 2019 zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität – Hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung – Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur – Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang – Berücksichtigung von ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung | <p>⁴ Im Gebiet der Chance Uetikon sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele auf der Grundlage des Masterplans vom 20. Mai 2019 zugrunde zu legen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität – Hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung – Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur – Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang – Berücksichtigung von ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Verkehrsfreies Arealinnere mit peripherer Erschliessung ab Seestrasse und Anbindung an den öffentlichen Verkehr – Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger – Einhaltung der Planungswerte für Wohnnutzungen – Konkretisieren der Baumassen, Lagen, äussere Abmessungen und Abstände der Gebäude | <p>– Verkehrsfreies Arealinnere mit peripherer Erschliessung ab Seestrasse und Anbindung an den öffentlichen Verkehr</p> <p>– Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger</p> <p>– Einhaltung der Planungswerte für Wohnnutzungen</p> <p>– Konkretisieren der Baumassen, Lagen, äussere Abmessungen und Abstände der Gebäude</p> | |
| <p>⁵Die Gestaltungspläne müssen auf einem überzeugenden Projekt basieren, welches die Anforderungen einer besonders guten gestalterischen Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erfüllt.</p> | <p>⁵Die Gestaltungspläne müssen auf einem überzeugenden Projekt basieren, welches die Anforderungen einer besonders guten gestalterischen Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erfüllt.</p> | <p><i>Diese Bestimmung ergibt sich (zumindest indirekt) bereits aus dem übergeordneten Recht, im Sinne der Kürzung wird auch Abs. 5 gestrichen und in der Vollzugshilfe aufgenommen.</i></p> |

J Allgemeine Bauvorschriften

Art. 31 Nutzungsübertragungen

Im Rahmen von Einzelüberbauungen sind Nutzungsübertragungen nur innerhalb der gleichen Zone und unter benachbarten Grundstücken zulässig. Dabei darf die Mehrnutzung 10 % der zonengemässen Ausnützung nicht überschreiten.

Art. 27 ~~Art. 31~~ Nutzungsübertragungen

Im Rahmen von Einzelüberbauungen sind Nutzungsübertragungen nur innerhalb der gleichen Zone und unter benachbarten Grundstücken zulässig. Dabei darf die Mehrnutzung 10 % der zonengemässen Ausnützung nicht überschreiten.

Art. 32 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind bei der Berechnung der Gebäudelänge zu berücksichtigen.

Art. 28 ~~Art. 32~~ Gebäudelänge

~~Besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten im Sinne des PBG sind bei der Berechnung der Gebäudelänge zu berücksichtigen.

Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Klein- und Anbauten)

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|---|--|
| Art. 33 Abstand von unterirdischen Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen | Art. 29 Art. 33 Abstand von unterirdischen Gebäuden unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten gegenüber Verkehrsanlagen | <i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (unterirdische Bauten) Redaktionelle Anpassung und Präzisierung der Bestimmung</i> |
| Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.5 m gegenüber diesen Anlagen einzuhalten. | Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig Wo Baulinien fehlen, so haben unterirdische Gebäude unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 3.5 m gegenüber diesen Anlagen öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen einzuhalten. | <i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Klein- und Anbauten)</i> |
| Art. 34 Abstandsvorschrift für besondere Gebäude | Art. 30 Art. 34 Abstandsvorschrift für besondere Gebäude Klein- und Anbauten | <i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Klein- und Anbauten)</i> |
| ¹ Die kantonale Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. | ¹ Die kantonale Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung. | <i>Die Bestimmung, wonach die kantonale Abstandverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden keine Anwendung findet, wird explizit in den Kernzonenvorschriften aufgeführt (Art. 9). Bestimmung wird im Sinne einer Kürzung gelöscht.</i> |
| ² Besondere Gebäude haben zu Nachbargrundstücken wie auch gegenüber Gemeindestrassen, Plätzen und Wegen einen Abstand von mind. 3.5 m einzuhalten. | ² Besondere Gebäude Klein- und Anbauten haben zu Nachbargrundstücken wie auch gegenüber Gemeindestrassen, Plätzen und Wegen einen Abstand von mind. 3.5 m einzuhalten. Grössere Abstände aus Gründen der Verkehrssicherheit bleiben vorbehalten. | <i>Sichtweiten dürfen nicht tangiert bzw. beeinträchtigt werden. Daher wird der Vorbehalt bezüglich Gewährleistung der Verkehrssicherheit aufgenommen. Die massgeblichen Regelungen finden sich in der Verkehrserschliessungsverordnung, insbesondere §§ 4 bis 9 sowie Anhänge 2, 3 und 4.</i> |
| Art. 35 Bauweise | Art. 31 Art. 35 Bauweise | |
| Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet. | Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge gestattet. | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|--|---|
| <p>Art. 36 Pflichtparkplätze</p> <p>¹ Bei Wohnnutzungen sind folgende Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge (PP) zu erstellen:</p> <p>a. in Mehrfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 PP pro Wohnung mit weniger als 4 Zimmern – 1.5 PP pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmern <p>b. in Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 PP pro Wohnung <p>c. in Kernzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 PP pro Wohnung unabhängig von Art und Grösse <p>Pro vier Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.</p> | <p>Art. 32 Art. 36 Pflichtparkplätze</p> <p>¹ Bei Wohnnutzungen ist ein Pflichtparkplatz pro Wohnung sind folgende Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge (PP) zu erstellen.:</p> <p>a. in Mehrfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 1 PP pro Wohnung mit weniger als 4 Zimmern — 1.5 PP pro Wohnung mit 4 und mehr Zimmern <p>b. in Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 1 PP pro Wohnung <p>c. in Kernzonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 PP pro Wohnung unabhängig von Art und Grösse <p>Pro vier Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen. Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.</p> <p>Die Zahl der Parkplätze wird ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet.</p> | <p><i>Anpassung an die VSS Norm 40 281 wonach für Bewohner 1 Parkfeld pro Wohnung, unabhängig von der Anzahl Zimmer, als Richtwert Anwendung findet. Die Rundungsregel wird an die gängige kaufmännische Rundungsregel angeglichen. Die Zahl der Parkplätze umfasst die Pflichtparkplätzen und allfällige Besucherparkplätze.</i></p> |
| <p>² Bei anderen Bauten und Anlagen sowie bei besonderen Wohnformen (z.B. Alterswohnungen, Sozialwohnungen) bestimmt sich die Zahl der Pflichtparkplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.</p> | <p>² Bei anderen Bauten und Anlagen Nutzungsarten sowie bei besonderen Wohnformen (z.B. Alterswohnungen, Sozialwohnungen) bestimmt sich die Zahl der Pflichtparkplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.</p> | <p><i>Redaktionelle Änderung ohne materielle Wirkung</i></p> |
| <p>³ Die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze kann bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs reduziert werden.</p> | <p>³ Die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze kann bei guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs reduziert werden.</p> | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|---|---|
| | Art. 33 Abstellräume für leichte Zweiräder | <i>Die Regelung zu den Fahrrädern wird präzisiert.</i> |
| | ¹ Für Wohnnutzungen ist für leichte Zweiräder mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. | <i>Der Mindestbedarf an Veloabstellplätzen wird gemäss VSS-Norm wiedergegeben.</i> |
| | ² Bruchteile von Abstellplatzzahlen sind aufzurunden. | |
| | ³ Bei anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Veloabstellplätze fallweise und basierend auf der jeweils aktuell gültigen VSS-Norm 40 065. | <i>Im Sinne eines schlanken Regelwerks wird auf eine detaillierte Ausführung der VSS-Norm verzichtet.</i> |
| Art. 37 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder | Art. 34 Art. 37 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder | |
| Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind in der Nähe des Haupteingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Für die Anzahl Veloabstellplätze sind die entsprechenden Richtwerte der VSS-Norm SN 640 065 wegleitend. | Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind gut zugängliche und in der Nähe des Haupteingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte und Mobilitätshilfen Fahrräder vorzusehen. Für die Anzahl Veloabstellplätze sind die entsprechenden Richtwerte der VSS-Norm SN 640 065 wegleitend. | <i>Redaktionelle Anpassung ohne materielle Wirkung</i> |
| Art. 38 Spielflächen | Art. 35 Art. 38 Spielflächen | |
| ¹ Die Pflicht, Spielflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilien- und Reihenhausüberbauungen mit acht und mehr Wohnungen. | ¹ Die Pflicht, Spielflächen anzulegen, gilt bei Mehrfamilien- und Reihenhausüberbauungen mit acht und mehr Wohnungen. | |
| ² Die Spielflächen müssen wenigstens 5 % der massgeblichen Grundfläche betragen. Sie sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Anmerkung) im Grundbuch zu sichern. | ² Die Spielflächen müssen wenigstens 5 % der massgeblichen Grundfläche anrechenbaren Grundstücksfläche betragen. Sie sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Anmerkung) im Grundbuch zu sichern. | <i>Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (anrechenbare Grundstücksfläche)</i> |
| Art. 39 Abfallbeseitigung | Art. 36 Art. 39 Abfallbeseitigung | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|---|
| Bei Überbauungen mit vier oder mehr Wohnungen ist an geeigneter Stelle ein zentraler Standplatz für Kehricht- und Grüngutcontainer vorzusehen. | ¹ Bei Überbauungen mit vier oder mehr Wohnungen ist an geeigneter Stelle ein zentraler Standplatz für Kehricht- und Grüngutcontainer vorzusehen. | |
| | ² Bei Neubauten ab 30 Wohn- und/oder entsprechenden Geschäftseinheiten sind für Kehricht Unterflurcontainer zu erstellen. | <i>Neue Regelung aufgrund Erfahrungen im Vollzug</i> |
| Art. 40 Umgebungsgestaltung | Art. 37 Art. 40 Umgebungsgestaltung | |
| ¹ Aufschüttungen Das gewachsene Terrain darf um max. 1.5 m aufgeschüttet werden. | ¹ Aufschüttungen Das gewachsene Terrain darf um max. 1.5 m aufgeschüttet werden. | |
| ² Stützmauern Stützmauern dürfen unter Vorbehalt von Art. 40 Abs. 1 max. 3.0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufungen zu gliedern und zu begrünen. | ² Stützmauern Stützmauern dürfen unter Vorbehalt von Art. 40 Abs. 1 max. 3.0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufungen zu gliedern und zu begrünen. | <i>Für die gestalterische Einordnung in Wohn-, Gewerbe- und Industriezonen gilt § 238 PBG. Gemeinden können keine darüber hinausgehende gestalterische Vorschriften erlassen.</i> |
| | ² An die anrechenbaren Grünflächen zusätzlich angerechnet werden: a. ein standortgerechter, einheimischer hochstämmiger Baum mit einem zu erwartenden Kronendurchmesser von mindestens 5.0 m auf einer nicht unterbauten und höchstens teilversiegelten Fläche zu 20 m ² ; b. eine erdgebundene Fassadenbegrünung mit 50% der Fläche des Rankgerüsts bzw. der Fläche, die begrünt wird; c. eine Nisthilfe für Gebäudebrüter oder Fledermäuse zu 5 m ² ; d. eine nicht befugte Trockenmauer von mindestens 0.5 m Höhe mit einer doppelten Fläche. | <i>Zusätzliche Begrünungsmassnahme, welche an die Grünflächenziffer angerechnet werden können, sind in der Bauordnung zu regeln.</i> |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|---|
| | Art. 38 Dachgestaltung Dachnutzung | |
| | Flachdächer über dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden dürfen nicht als begehbare Terrassen genutzt werden. | <i>Regelung wurde aus Art. 28 BZO_{alt} verschoben.</i> |
| Art. 41 Energieträger | Art. 41 Energieträger | |
| Bei der Wahl der Energieträger sollen nach Möglichkeit die Prioritäten für die festgelegten Versorgungsgebiete gemäss dem kommunalen Energieplan berücksichtigt werden. | Bei der Wahl der Energieträger sollen nach Möglichkeit die Prioritäten für die festgelegten Versorgungsgebiete gemäss dem kommunalen Energieplan berücksichtigt werden. | <i>Derzeit erfolgt die Erarbeitung der kommunalen Energieplanung. Es werden Prioritäten festgelegt. Die Steuerung erfolgt über Fördergelder. Das revidierte EnerG regelt die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern hinreichend. Art. 41 BZO_{alt} kann gelöscht werden.</i> |
| | Art. 39 Naturgefahren | |
| | ¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken. | <i>Hinweis auf Naturgefahrenkarte</i> |
| | ² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. | <i>Hinweis auf Verpflichtung zu Objektschutzmassnahmen</i> |

Gültige Fassung vom 13. September 2021

Revidierte Fassung

Erläuterungen

K Sonderbauvorschriften**Art. 42 Zentrum Riedsteg**

¹ Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 im Gebiet Riedsteg kann alternativ zu den Zonenvorschriften gemäss Art. 14 Abs. 1 nach den folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden.

² Die Baumassenziffer darf auf max. 3.0 m³/m² und die Gebäudehöhe auf max. 11.4 m erhöht werden, wenn folgende Anforderungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Im Erdgeschoss muss der Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen u. dgl. mindestens 70 % der Geschossfläche betragen.
- b) Die Umgebung muss aufenthaltsfreundlich gestaltet sein und zusammen mit dem öffentlichen Aussenraum einen Beitrag zur Zentrumsbelebung leisten. Im Bereich des Mülibachs ist ein hochwassersicherer Ausbau mit ökologischer Aufwertung anzustreben.
- c) Bauten, Anlagen und Umschwung müssen die Anforderungen einer guten Gesamtwirkung erfüllen.
- d) Neubauten müssen den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard erfüllen.

³ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

Art. 40 ~~Art. 42~~ Zentrum Riedsteg

¹ Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.3 im Gebiet Riedsteg kann alternativ zu den Zonenvorschriften gemäss Art. 14-Abs. 1 nach den folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden.

² Die Baumassenziffer darf auf max. 3.0 m³/m² und die ~~Ge-~~**bäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe** auf max. ~~11.4~~ **11.0** m erhöht werden, wenn folgende Anforderungen kumulativ erfüllt sind:

- a) Im Erdgeschoss muss der Anteil publikumsorientierter Nutzungen wie Läden, Gaststätten, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen u. dgl. mindestens 70 % der Geschossfläche betragen.
- b) Die Umgebung muss aufenthaltsfreundlich gestaltet sein und zusammen mit dem öffentlichen Aussenraum einen Beitrag zur Zentrumsbelebung leisten. Im Bereich des Mülibachs ist ein hochwassersicherer Ausbau mit ökologischer Aufwertung anzustreben.
- c) Bauten, Anlagen und Umschwung müssen die Anforderungen einer guten Gesamtwirkung erfüllen.
- d) Neubauten müssen den Minergie-Standard oder einen gleichwertigen Standard erfüllen.

³ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

Anpassung an harmonisierte Baubegriffe (Fassadengestaltung)

Die traufseitige Fassadenhöhe wird abgestimmt auf die Regelung der Grundmasse in Art. 14 BZO_{neu} auf 11.0 m reduziert. Es wird die Festlegung von runden Zahlen angestrebt.

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|--|--|--|
| L Schlussbestimmungen | | |
| Art. 43 Ersatz bisherigen Rechts | Art. 43 Ersatz bisherigen Rechts | |
| Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bauordnung vom 6. September 1984 sowie deren Teilrevisionen. | Diese Bau- und Zonenordnung ersetzt die Bauordnung vom 6. September 1984 sowie deren Teilrevisionen. | <i>Bestimmung entfällt, da Teilrevision und nicht Gesamtrevision</i> |
| Art. 44 Übergangsbestimmung für Gestaltungspläne | Art. 41 Art. 44 Übergangsbestimmung für Gestaltungspläne | |
| Bei Gestaltungsplänen, welche eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Fläche alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitarräume samt inneren Trennwänden anrechenbar. | Bei Gestaltungsplänen, welche eine maximale Bruttogeschossfläche festlegen, sind an diese Fläche alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitarräume samt inneren Trennwänden anrechenbar. | |
| Art. 45 Inkrafttreten | Art. 42 Art. 45 Inkrafttreten | |
| Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. | Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Diese Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. | <i>Anpassung gemäss Musterbestimmungen Kanton</i> <i>Ergänzungsplan zu den Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte wird aufgehoben.</i> |
| Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 1994. Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3642 vom 7. Dezember 1994. | Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 1994. Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3642 vom 7. Dezember 1994. | |

| Gültige Fassung vom 13. September 2021 | Revidierte Fassung | Erläuterungen |
|---|---|--|
| <p>Teilrevision (Umsetzung Richtplan 2010) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 25. September 2013. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 116/14 vom 25. September 2014 resp. BDV-Nr. 1219/16 vom 11. August 2016 (Nachträgliche Genehmigung Erholungszonen Rundi und Hafenareal).</p> | <p>Teilrevision (Umsetzung Richtplan 2010) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 25. September 2013. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 116/14 vom 25. September 2014 resp. BDV-Nr. 1219/16 vom 11. August 2016 (Nachträgliche Genehmigung Erholungszonen Rundi und Hafenareal).</p> | |
| <p>Teilrevision (Provisorium Kantonsschule) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2016. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 0144/17 vom 22. März 2017.</p> | <p>Teilrevision (Provisorium Kantonsschule) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2016. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 0144/17 vom 22. März 2017.</p> | |
| <p>Teilrevision (Gestaltungsplan Birchweid) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 1616/18 vom 18. Februar 2019.</p> | <p>Teilrevision (Gestaltungsplan Birchweid) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 1616/18 vom 18. Februar 2019.</p> | |
| <p>Teilrevision (Umsetzung Masterplan Chance Uetikon) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 13. September 2021. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 1331/21 vom 21. März 2022.</p> | <p>Teilrevision (Umsetzung Masterplan Chance Uetikon) festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 13. September 2021. Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 1331/21 vom 21. März 2022.</p> | <p>Der Ergänzungsplan Aussichtsschutzbereiche und Aussichtspunkte mit RRB Nr. 872 vom 6. März 1985 wird aufgehoben. Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am TT.MM.JJJJ. Genehmigt von der Baudirektion mit Beschluss Nr. xy vom TT.MM.JJJJ.</p> |