



Kanton Zürich
Gemeinde Turbenthal

Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Februar 2014

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Georg Brunner

Jürg Schenkel

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

| | | |
|--------|--|----|
| Inhalt | 1. ZONENORDNUNG | 3 |
| | 2. ZONENVORSCHRIFTEN | 5 |
| | A. KERNZONE | 5 |
| | B. ZENTRUMSZONE | 8 |
| | C. WOHNZONEN | 9 |
| | D. GEWERBEZONEN | 12 |
| | E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN | 13 |
| | F. ERHOLUNGSZONE | 13 |
| | 3. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN | 14 |
| | 4. WEITERE BESTIMMUNGEN | 15 |

Die Gemeinde Turbenthal erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie der seither vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. ZONENORDNUNG

Einteilung

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt:

| | | ES |
|---|-----------------|---------|
| Kernzone | K | III |
| Zentrumszone | Z | III |
| Wohnzone | W2 A | II |
| Wohnzone | W2 B | II |
| Wohnzone | W3 | II |
| 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG2 | III |
| 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung | WG3/WG3 Spezial | III |
| Gewerbezone | G1 | III |
| Gewerbezone | G2 | IV** |
| Zone für öffentliche Bauten | Oe | II/III* |
| Erholungszone | E | II |
| Freihaltezone | F | - |
| Reservezone | R | - |
| Landwirtschaftszone | Lwz | III |

* Die spezifische ES-Zuteilung ist im Zonenplan festgelegt.

** Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist der ES III zugewiesen.

Empfindlichkeitsstufen

Art. 2

Die einzelnen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erfahren in den folgenden Gebieten eine Zuordnung zur nächst höheren Stufe:

- Gemeindehaus/Bank Zone Oe, 30 m ab Tösstalstrasse
- Bibliothek/Schule Zone Oe, 30 m ab Tösstalstrasse
- Zone W2 A, Gebiet Bilg/Heerwies, 30 m ab Tösstalstrasse
- Zone Oe, Werkhof und Feuerwehrgebäude St. Gallerstrasse
- Zone Oe an der St. Gallerstrasse

Massgebliche Pläne

Art. 3

1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend, für die Weiler der Zonenplan Weiler 1:2000, für die Kernzonen Dorf Turbenthal und Hutzikon gelten die Kernzonenpläne 1:1000, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne 1:2000 und für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Sonnenberg 1:1000. Für die Landwirtschafts- und Freihaltezone sowie den Wald gilt der Plan über die kantonalen und regionalen Nutzungszonen 1:5000.

2 Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

Ortsbauliche Grundhaltung

Art. 4

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Turbenthal als Dorf im Zentrum des Tösstals und der charakteristischen Weiler ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur im ländlichen Kontext unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

A. KERNZONE

Grundsätze

Art. 5

1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns von Turbenthal sowie des Ortsteils Hutzikon und der Ortskerne von Oberhofen, Neubrunn, Seelmatten, Tablat, Schmidrüti-Kalchegg und Geer und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten.

2 Es sind neben Wohnungen höchstens mässig störende Betriebe sowie öffentliche Bauten zulässig.

Bewilligungspflichten

Art. 6

1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

2 Aussenrenovationen (inkl. Ersetzen von Fenstern, Türen, Dachmaterial sowie Änderungen der Farbe) sind bewilligungspflichtig.

Reklamen

Art. 7

1 Reklameanlagen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kennzeichnung eines Betriebes an seinem Standort oder des Hinweises auf diesen Standort hinausgehen. Unzulässig sind Reklamen, wenn sie mit reflektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben gestaltet sind, blenden, ihre Lichtintensität übermässig ist oder wenn sie durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

2 Plakatwände oder vergleichbare Einrichtungen sind unzulässig.

Bestehende Gebäude, Ersatzbauten

Art. 8

- 1 Die in den Kernzonenplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundfläche, kubischer Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- 2 Die übrigen bestehenden Gebäude dürfen entweder umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 9 ersetzt werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig.
- 3 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
- 4 Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im öffentlichen Interesse, wie zum Beispiel der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes oder der Umgebungsgestaltung oder der Verkehrssicherheit liegt.

Massvorschriften, Anordnung für neue Bauten

Art. 9

- 1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

| | |
|--------------------------|------------|
| Vollgeschosse | max. 2 |
| Dachgeschosse zusätzlich | max. 2 |
| Untergeschoss | max. 1 |
| Grundabstände | min. 3.5 m |
| Gebäudehöhe | max. 7.5 m |
| Gebäuelänge | max. 30 m |
| Gebäudetiefe | max. 14 m |

- 2 Bei Fassadenlängen von mehr als 14 m sind die Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4,5 m zu erhöhen.
- 3 Das Bauen bis 3,5 m an die Grenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist unter Wahrung der Verkehrssicherheit erlaubt, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.

Fassaden und Dächer

Art. 10

- 1 Fassaden und Dächer sind in Bezug auf Gliederung, Dachform und Material als gestalterische Einheit mit der umgebenden Bausubstanz und der Siedlungsstruktur zu gestalten.
- 2 Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind erlaubt.

Umgebungsgestaltung

Art. 11

1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des jeweiligen Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind.

2 In den Freiräumen, die in den Kernzonenplänen 1:1000 festgelegt sind, sind keine Bauten zulässig.

B. ZENTRUMSZONE

Grundmasse

Art. 12

1 Es gelten folgende Grundmasse:

| | |
|------------------------|-------------|
| Vollgeschosse | max. 3 |
| Dachgeschosse | max. 1 |
| Untergeschoss | max. 1 |
| Ausnützungsziffer | max. 65% |
| Mindestausnützung | min. 55% |
| Gebäudehöhe | max. 13.5 m |
| Grundabstände | |
| - kleiner Grundabstand | min. 5 m |
| - grosser Grundabstand | min. 10 m |
| Gebäuelänge | max. 40 m |

2 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten. Es ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

3 Die geschlossene Bauweise ist unbeschränkt zulässig.

4 Das Bauen bis 3,5 m an die Grenze von Gemeinde- und Staatsstrassen ist unter Wahrung der Verkehrssicherheit erlaubt, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.

Nutzweise Wohnanteil

Art. 13

1 Zulässig sind neben Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.

2 Der Wohnanteil darf in der 1. Bautiefe entlang der Tösstalstrasse und der Bahnhofstrasse höchstens $\frac{2}{3}$ der Summe der anrechenbaren Flächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG in Unter-, Voll- und Dachgeschossen betragen. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss ist Wohnen unzulässig.

C. WOHNZONEN

Grundmasse

Art. 14

1 Es gelten folgende Grundmasse:

| | | W2 A | W2 B | W3 | WG2 | WG3 | WG3 Spezial |
|------------------------|------|-------|-------|------|------------------|---------|---|
| Vollgeschosse | max. | 2 | 2 | 3 | 2 | 3 | 3 *** |
| Dachgeschosse | max. | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Untergeschosse | | – | – | – | (Art. 18 Abs. 4) | | – *** |
| Ausnützungsziffer | max. | 35% | 40% | 55% | 40% * | 55% * | 45% |
| Mindestausnützung | min. | 20% | 30% | 45% | 30% | 45% | 30% |
| Gebäudehöhen | max. | 7.5 m | 7.8 m | 11 m | 8.1 m | 11.4 m | |
| | | | | | | | • im Bereich Chäppeliweg • 9.7 m |
| | | | | | | | • Einm. Chatzenbach/Töss • 9.0 m |
| | | | | | | | (Zwischenwerte sind zu interpolieren, siehe Anhang) |
| Grenzabstände: | min. | | | | | | |
| - kleiner Grundabstand | | 4 m | 5 m | 6 m | 4.5 m | 5 m | 4.5 m |
| - grosser Grundabstand | | 8 m | 10 m | 12 m | 9 m ** | 10 m ** | 9 m ** |
| Gebäuelänge | max. | 24 m | 30 m | 40 m | 30 m | 40 m | 30 m |

* vgl. Art. 18 Abs. 2

** Für Bauten ohne Wohnungen gilt allseits der kleine Grenzabstand.

*** Das unterste Vollgeschoss darf nur zu 60% dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienende oder hierfür verwendbare Räume enthalten.

2 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten.

3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind neben Wohnungen höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Mehrlängenzuschlag

Art. 15

Bei Fassadenlängen von mehr als 22 m (bei ein- und zweigeschossigen Bauten), resp. mehr als 18 m (bei dreigeschossigen Bauten) ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

Wohnzone W2 A

Art. 16

- 1 Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge von 24 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 2 Es sind gemäss § 49a Abs. 3 PBG nicht störende Betriebe zulässig, soweit die beanspruchte Gesamtfläche 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen nicht überschreitet.
- 3 In Hanglagen dürfen talseits maximal 2 Geschosse in Erscheinung treten.

Wohnzonen W2 B + W3

Art. 17

- 1 In den Wohnzonen W2 B und W3 ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen maximalen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 2 Es sind gemäss § 49a Abs. 3 PBG nichtstörende Betriebe bis zu 1/4 der anrechenbaren Geschossfläche zulässig.
- 3 Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3 und WG3 Spezial

Art. 18

- 1 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3 und WG3 Spezial ist die geschlossene Überbauung bis zu den Gesamtlängen gemäss Art. 14 Abs. 1 gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 2 Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel der Grundziffer, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.
- 3 Es sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.
- 4 Ganz oder teilweise sichtbare Untergeschosse dürfen in den Zonen WG2 sowie WG3 für nicht oder mässig störende Betriebe voll genutzt werden.

5 Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet Tösswis-Setzi der Zone WG3 Spezial bleiben für die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie hinsichtlich des Unterhalts der einzelnen Liegenschaften die gewässerschutz- und umweltrechtlichen Bestimmungen des Bundesrechtes und kantonalen Rechts, insbesondere hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Grundwasserschutzes, vorbehalten. Anrechenbare und nicht anrechenbare Geschosse sowie andere Bauteile dürfen senkrecht zur SBB-Bahnlinie, gemessen bis zu den nachstehenden maximalen Massen, in den gewachsenen Boden hineingebaut werden:

- im Bereich Chäppeliweg 0,5 m
- bei der Einmündung des Chatzenbaches in die Töss 1,2 m

(Zwischenwerte sind zu interpolieren, siehe auch Erläuterungen zu Art. 18 im Anhang).

D. GEWERBEZONEN

Grundmasse

Art. 19

1

| | | G1 | G2 |
|-----------------|------|------------------------------------|----------------------------------|
| Baumassenziffer | max. | 3.5 m ³ /m ² | 7 m ³ /m ² |
| Gebäudehöhe | max. | 9 m | 13.5 m |
| Grundabstand | min. | 4 m | 3.5 m |
| Gebäuelänge | max. | 40 m | – |

2 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grundabstände und die Mehrlängenzuschläge der jeweils anstossenden Zone einzuhalten. Bei Bauten über 12 m Höhe gilt der baugesetzliche Mehrhöhenzuschlag.

3 Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet Tösswis-Setzi gilt Art. 18 Abs. 5.

Nutzweise

Art. 20

1 In den Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten sowie Betriebe der Güterverteilung und des Transports.

2 In der Gewerbezone G1 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Gewerbezone G2 sind auch stark störende Betriebe zulässig.

3 In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist ein Wohnanteil von maximal 40% zulässig.

Bauweise

Art. 21

Die geschlossene Bauweise ist in der Gewerbezone G1 bis zur Gesamtlänge von 40 m, in der Gewerbezone G2 unbeschränkt zulässig.

E. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Grundmasse

Art. 22

- 1 Die Gebäudehöhe beträgt maximale 13.5 m, die Geschosszahl ist frei.
- 2 Bezüglich der Grenzabstände gegenüber Grundstücken in der Wohnzone gelten die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zonen bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze.

F. ERHOLUNGSZONE

Grundmasse

Art. 23

- 1 Es sind max. 2-geschossige Bauten zugelassen. Die Überbauungsziffer beträgt max. 6% der anrechenbaren Fläche.
- 2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss PBG.

Nutzweise

- 3 In der Erholungszone E sind Nutzungen sowie Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie den Festlegungen der kommunalen Richtplanung entsprechen.

3. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Zulässigkeit

Art. 24

- 1 In den Zonen W2 A, W2 B, W3, WG2 und WG3 sind Arealüberbauungen im Sinne von §§ 69 ff. PBG zugelassen.
- 2 In der Zone W2 A genügt eine Arealfläche von 3000 m², in den Zonen W2 B und WG2 eine solche von 4000 m² und in den Zonen W3 und WG3 eine solche von 5000 m².

Besondere Vorschriften

Art. 25

- 1 Die Ausnützungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.
- 2 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände können bis auf die kantonal rechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.
- 3 Die maximalen Gebäudelängen erhöhen sich in der Zone W2 A bis auf 28 m, in den Zonen W2 B und WG2 bis auf 35 m und in den Zonen W3 und WG3 bis auf 45 m.
- 4 Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.
- 5 Die Vollgeschosszahl darf in den Zonen W2 A, W3 und WG3 nicht und in den Zonen W2 B und WG2 um je ein Geschoss erhöht werden.
- 6 Wird der Ausnützungsbonus gemäss Abs. 1 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Standards oder eines gleichwertigen Standards entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- 7 Terrassenhäuser sind zulässig.

4. WEITERE BESTIMMUNGEN

Aussichtsschutz

Art. 26

Von der im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lage ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Ergänzungsplan Sonnenberg zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.

Aussenantennen

Art. 27

1 Die Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.

2 In der Kernzone sowie an Schutzobjekten sind Aussenantennen jeder Art und Grösse nur gestattet, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

Grenzbau für besondere Gebäude

Art. 28

1 Besondere Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Nachbargebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen. Bei Bauten mit mehr als 25 m² Grundfläche ist beim Grenzbau die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

2 Nachbarliche Vereinbarungen aufgrund von § 270 Abs. 3 PBG bleiben vorbehalten.

Fassadenlängen/ Mehrlängenzuschlag

Art. 29

Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.

Abstellplätze, Grundlagen

Art. 30

1 Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der anrechenbaren Flächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG in Unter-, Voll- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten und Anlagen oder der Arbeitsplatzzahl. Bei Gebäuden mit verschiedener Nutzung wird der Bedarf an Abstellplätzen entsprechend ihrer Anteile ermittelt.

2 Bei der Ermittlung des Abstellplatzbedarfs sind Bruchteile über 50% aufzurunden.

3 Zufahrten und Garagevorplätze dürfen nicht in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden; ausgenommen bei Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten, wo der Garagevorplatz und die Zufahrt als 1 Abstellplatz angerechnet wird.

Anzahl der Abstellplätze

Art. 31

1 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- a) pro 80 m² gesamte Geschossfläche für Wohnungen; mindestens aber 1 ½ Abstellplatz pro Wohnung;
- b) pro 15 m² Restaurationsfläche;
- c) pro 35 m² Ladenfläche;
- d) pro 50 m² gesamte Geschossfläche für Büros, Ateliers und Kleingewerbe;
- e) pro 2 Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Betrieben.

2 Zusätzlich zu den gemäss Abs. 1 lit. a notwendigen Abstellplätzen ist bei Mehrfamilienhäusern pro 5 Wohnungen ein Besucherplatz bereitzustellen.

3 Sind aufgrund von besonderen Gegebenheiten im konkreten Einzelfall mehr Motorfahrzeuge zu erwarten oder kann schlüssig nachgewiesen werden, dass weniger Abstellplätze erforderlich sind, so können Abweichungen gegenüber der Berechnungsweise von Abs. 1 bewilligt werden (z.B. aufgrund Güteklasse der ÖV-Erschliessung). Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die minimal erforderlichen Parkplätze real nachzuweisen, Ersatzmassnahmen umzusetzen oder durch Ersatzabgaben abzugelten, wenn die reduzierte Parkplatzzahl wiederholt nicht ausreicht.

Kinderspiel- oder Ruheflächen

Art. 32

1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel- oder Ruheflächen vorzusehen.

2 Sie sollen mindestens 20% der gesamten Geschossfläche für Wohnungen umfassen.

3 Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen und mit entsprechenden Geräten auszustatten.

Ausrüstung von
Mehrfamilienhäusern

Art. 33

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Unterirdische Gebäude an
Strassen und Plätzen

Art. 34

Fehlen Baulinien für Gemeindestrassen und -plätze sowie für Staatsstrassen, so haben unterirdische Bauten und Bauteile sowie besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 3,5 m ab Grenze einzuhalten.

Terraingestaltung /
Vorgärten

Art. 35

1 In der Zentrumszone, den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung sind Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses nur gestattet, sofern die Abgrabungshöhe nirgends mehr als 1,2 m beträgt. Ausgenommen sind Haus-, Keller- und Gartenzugänge sowie einzelne Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

2 Die Terraingestaltungen sind aufeinander abzustimmen; an den Grenzen sowie entlang von Strassen und Bächen sind fließende Übergänge zu gewährleisten.

3 Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet der Zone WG3 Spezial sind Aufschüttungen bis max. 1,3 m ab der Kote OK Boden des untersten Geschosses zulässig; ausgenommen bleiben Schutzräume, Unterniveaugaragen und dergleichen.

4 Längs von Strassen darf in der Regel höchstens die Hälfte der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.

Attikageschosse

Art. 36

1 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der tatsächlichen Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

2 Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss Abs. 1.

3 Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Art. 37 ist von der Teilgenehmigung ausgenommen.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 37

1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

2 Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

Wohnzone WG3 "Müli-Grund"

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
- b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums unter Miteinbezug der Industriekanäle und Bäche
- c. attraktive Fusswegverbindungen
- d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und Massnahmen gegen den Fluglärm

Wohnzone WG3 Bruggächer

- a. gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich reizvolle Lage
- b. ökologische Vernetzung entlang des Hutzikerbaches
- c. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und Massnahmen gegen den Fluglärm

Gewerbezone G2 "Fridtal Süd"

- a. Sicherstellung einer Mischnutzung Gewerbe und Wohnen (max. 40%)
- b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes
- c. Massnahmen gegen den Strassen- und Bahnlärm sowie Gewährleistung der Machbarkeit von Nutzungen ES IV in der G2 "Fridtal Nord"

3 In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Zudem gelten die kommunalen besonderen Vorschriften zur Arealüberbauung.

Hochwasserschutz

Art. 38

Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet.

Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.

Art. 39 ist von der Teilgenehmigung ausgenommen.

Antennenanlagen

Art. 39

Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität: Gewerbebezonen;
- 2. Priorität: Zentrumszone und andere Bauzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind;
- 3. Priorität: Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten, in denen nur nicht störende Betriebe zulässig sind

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

Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

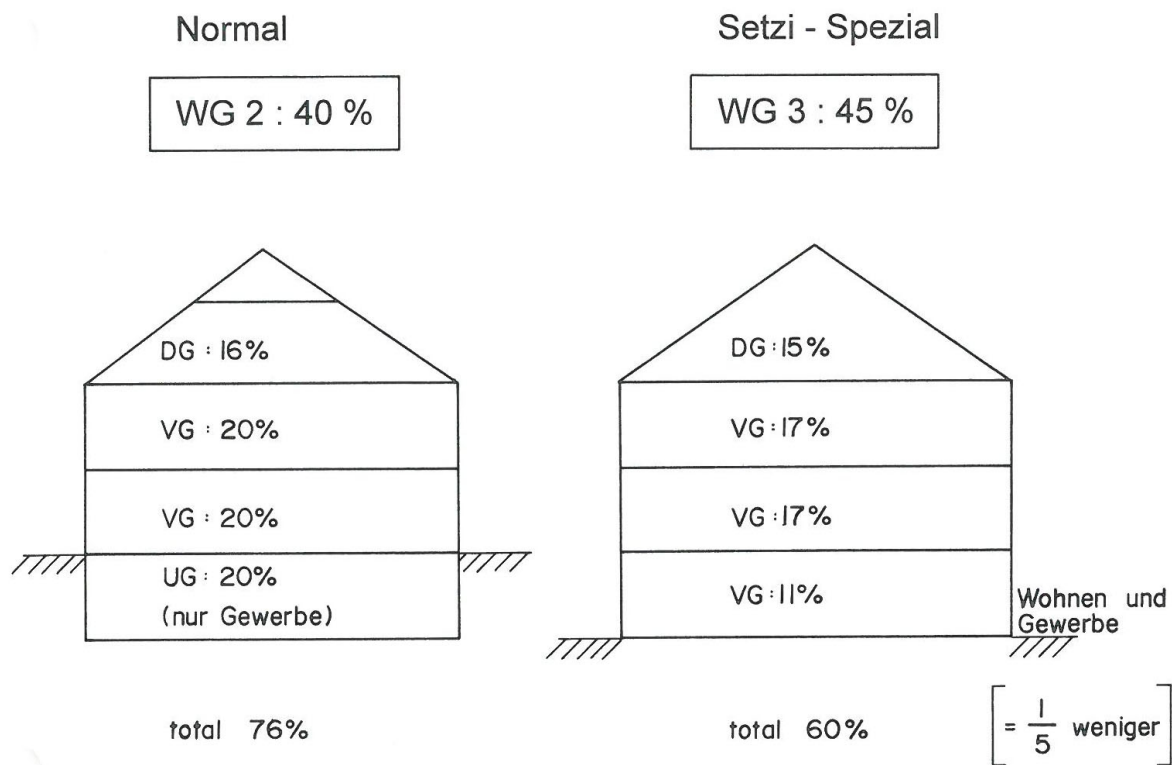
Inkrafttreten

Art. 40

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

2 Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 21. April 1999 und 15. Dezember 1999 ersetzt.

Spezialregelung Höhen Tösswis – Setzi



$\frac{1}{5}$ gewerbliche Nutzung ist gemäss Art.20, Abs.2 zusätzlich möglich.