

# Bau- und Zonenordnung 1997

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:**

Von der Gemeindeversammlung geändert am:

**25. März 1997**

18. September 2000  
08. Dezember 2003  
13. September 2004  
15. November 2004  
12. September 2005  
12. Juni 2006

**Vom Regierungsrat/Von der Baudirektion genehmigt am:**

Änderungen genehmigt am:

**27. August 1997**

16. Mai 2001  
27. April 2004  
4. Januar 2005  
22. April 2005  
22. Dezember 2005  
26. September 2006



Gemeinde Meilen

# Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Meilen erlässt, gestützt auf § 45 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.

*Titelbild: René Magritte. La Poitrine II. 1961. Oel auf Leinwand. In privatem Besitz in Brüssel.*

*Druck: im November 2007, 2000 Expl.*



I. Zonenordnung	Seite
A. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne	
Art. 1    Zoneneinteilung, Baumassenziffer, Gewerbeanteil, Empfindlichkeitsstufe	7
Art. 2    Massgebende Pläne	9
II. Zonenvorschriften	
A. Bauzonen	
1. Kernzonen	
Art. 3    Umbauten und Ersatzbauten	9
Art. 4    Zulässigkeit von Neubauten	11
Art. 5    Grundmasse von Neubauten	11
Art. 6    Abweichungen von den Geschosshöhen und Gebäudehöhen	13
Art. 7    Geschlossene Bauweise	13
Art. 8    Grundabstände	13
Art. 9    Grenzbau	13
Art. 10   Nutzweise	13
Art. 11   Abbrüche	15
Art. 12   Gestaltung der Bauten und der Umgebung im allgemeinen	15
Art. 13   Dächer	15
Art. 14   Im Gebiet Kirchgasse	17
2. Zentrumszonen	
Art. 15   Grundmasse	17
Art. 16   Geschlossene Bauweise	17
Art. 17   Grundabstände	19
3. Wohnzonen	
Art. 18   Grundmasse	19
Art. 19   Grundabstände im allgemeinen	19
Art. 20   Herabsetzung des Grundabstands bei nicht beanspruchter Gebäudehöhe	21
Art. 21   Sichtbehindernde Elemente, Gestaltungsplan in der Zone W 1.0	21
Art. 22   Wohnzonen mit Gewerbeanteil	21
Art. 23   Geschlossene Bauweise	21
4. Industrie- und Gewerbebezonen	
Art. 24   Grundmasse	23
Art. 25   Geschlossene Bauweise	23
Art. 26   Nutzweise I 9.0 und G 2.5	23
Art. 26a  Nutzweise G 5.0	23
Art. 26b  Nutzweise G 5.0E	25

	Seite
5. Zone für öffentliche Bauten	
Art. 27    Grenzabstand	25
6. Erholungszone	
Art. 28    Familiengartenareal	25
Art. 29    Pferdesportanlagen	25
III. Weitere Festlegungen	
A. Arealüberbauungen	
Art. 30    Zulässigkeit	27
Art. 31    Arealfläche	27
Art. 32    Erhöhung der Baumassenziffer	27
Art. 33    Baumassenverschiebungen	27
B. Terrassenhäuser	
Art. 34    Zulässigkeit	29
Art. 35    Grundmasse	29
C. Ergänzende Vorschriften	
Art. 36    Beschränkungen von Büronutzungen	29
Art. 37    Dachgestaltung	29
Art. 38    Gebäudehöhe	31
Art. 39    Besondere Gebäude	31
Art. 40    Abstände bei fehlenden Baulinien	31
Art. 41    Abgrabungen	33
Art. 42    Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	33
Art. 43    Sonnenenergie	33
Art. 44    Gesamtnutzfläche	33
Art. 45    Fahrzeugabstellplätze, Grundmasse	35
Art. 46    Zusätzliche Parkplätze	35
Art. 47    Reduktion von Parkplätzen	35
Art. 48    Besondere Fälle	37
Art. 49    Ersatzabgabe, Grundsatz	37
Art. 50    Ersatzabgabe, Sicherheitsleistung	37
Art. 51    Andere Abstellplätze	37

## IV. Sonderbauvorschriften

### A. Bauzonen

1. Industrie- und Gewerbebezonen	
Art. 52    Geltungsbereich	39
2. Wohnzone W 1.0	
Art. 52a    Geltungsbereich	39
3. Kernzone KA 4.5	
Art. 52b    Geltungsbereich	41

## V. Einführungs- und Schlussbestimmungen

Art. 53    Aufhebung bisherigen Rechts	43
Art. 54    Inkrafttreten	43

### Verwendete Abkürzungen:

ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BauO	Bauordnung
BBV I	Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich
BBV II	Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich
BZO	Bau- und Zonenordnung
GV	Gemeindeversammlung
LSV	Lärmschutzverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz

Die Hinweise dienen der Erläuterung der Bau- und Zonenordnung und verweisen auf Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Die Hinweise haben keine Rechtswirkung, und sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

*Über die Abstände für Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen ist auf der Gemeindeverwaltung, Bauabteilung, Bahnhofstrasse 35, 8706 Meilen, eine separate Broschüre erhältlich.*

Zu Art. 1

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise und Nutzweise gelten. Die Umschreibung der verschiedenen Zonen findet sich im kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975.

• Kernzone	§ 50	PBG
• Wohnzone	§ 52	PBG
• Zentrumszonen	§ 51	PBG
• Wohnzone mit Gewerbeanteil	§ 49a	PBG
• Industriezone (Gewerbezone)	§§ 56 - 59	PBG
• Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
• Zone für öffentliche Bauten	§ 60	PBG
• Die Gestaltungsplanpflicht ist neu in der Nutzungsplanung zu bestimmen.	§ 48 Abs. 3	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der kommunalen Freihaltezone und der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt.

• Kommunale Freihaltezone, Erholungszonen	§§ 46, 61, 64	PBG
• Kantonale und regionale Freihaltezonen	§§ 39 - 44	PBG
• Reservezone	§ 65	PBG

Die Zweckbestimmung der kommunalen Erholungszonen ist der Bau- und Zonenordnung zu entnehmen.

# I. ZONENORDNUNG

## A. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Zoneneinteilung, Bau-massenziffer (BZ), Gewerbeanteil (GA), Empfindlichkeitsstufe (ES)

	<b>Zone</b>	<b>BZ</b>	<b>GA</b>	<b>ES</b>
<b>Bauzonen</b>				
- Kernzone A	KA 4.5	4.5		III
Kernzone A südlich der Seestrasse	KAS 2.0	2.0		III
- Kernzone B	KB 2.8	2.8		III
Kernzone B südlich der Seestrasse	KBS 2.0	2.0		III
Kernzone C	KC 2.8	2.8		III
- Zentrumszone 3.2	Z 3.2	3.2		III
- Zentrumszone 5.0	Z 5.0	5.0		III
- Wohnzone 1.0	W 1.0	1.0		II
Wohnzone 1.4	W 1.4	1.4		II
Wohnzone 1.8	W 1.8	1.8		II
Wohnzone 2.2 oberhalb der Bahnlinie	W 2.2	2.2		II
Wohnzone 2.4 unterhalb der Bahnlinie	W 2.4	2.4		II
Wohnzone 2.6	W 2.6	2.6		II
- Wohnzone 1.4 mit Gewerbeanteil	WG 1.4	1.4	+0.28	III
Wohnzone 2.2 mit Gewerbeanteil oberhalb der Bahnlinie	WG 2.2	2.2	+0.44	III
Wohnzone 2.4 mit Gewerbeanteil unterhalb der Bahnlinie	WG 2.4	2.4	+0.48	III
Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil	WG 2.8	2.8	+0.56	III
- Industriezone 9.0	I 9.0	9.0		III
- Gewerbezone 2.5	G 2.5	2.5		III
Gewerbezone 5.0	G 5.0	5.0		III
Gewerbezone 5.0E <sup>4)</sup>	G 5.0E	5.0		III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe			II/III
<b>Landwirtschaftszonen</b>				
- Kantonale Landwirtschaftszone	L			
<b>Freihaltezonen und Erholungszone</b>				
- Kantonale Freihaltezone	FR			
- Regionale Freihaltezone	FR			
- Kommunale Freihaltezone	F			-/III
- Erholungszone Familiengartenareal	E 1			III
- Erholungszone Pferdesportanlagen	E 2			III
<b>Reservezonen</b>				
	R			

Zu Art. 2

- Waldabstandslinien sind bei allen, auch kleinen und einzelnen Waldparzellen festzulegen. § 66 PBG
- Für die Gewässerabstände gelten folgende Bestimmungen: § 21 WWG  
§ 67 PBG
- Aussichten, Ansichten § 75 PBG
- Über die Schutzobjekte erstellen die für die Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. §§ 203 PBG  
Die Inventare stehen bei der Gemeindeverwaltung Bauabteilung Meilen zur Einsichtnahme offen (§ 203 PBG).

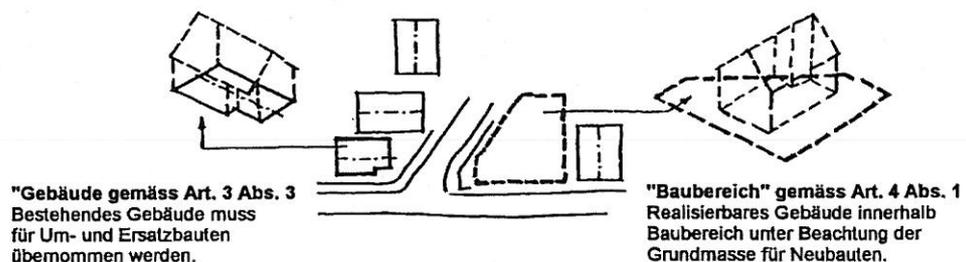
Zu Art. 3 § 50 PBG

Die Kernzonenvorschriften bezwecken die Erhaltung des Ortsbildes und der charakteristischen Umgebung, die Einordnung von Neu- und Umbauten in die gewachsene Siedlungsstruktur sowie die sinnvolle Erweiterung der bestehenden Ortskerne. Neu- und Umbauten sollen die herkömmlichen, ortstypischen Elemente übernehmen, diese in eine zeitgemässe Formensprache umsetzen und sich dadurch gut ins bestehende Ortsbild einfügen.

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden. Die Bestandesgarantie für bestehende Gebäude ist im Rahmen von § 357 PBG gewährleistet.

Zulässige Nutzweise in der Kernzone:

Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxisräume, Läden sowie mässig störendes Gewerbe. Beispiele dieser Betriebskategorie gemäss Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts sind beim Hinweis zu Art. 10 aufgeführt.



<sup>2</sup> Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgelegt.

Art. 2

Massgebende Pläne

<sup>1</sup> Folgende Pläne sind massgebend:

- a) der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen;
- b) die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für Kernzonen;
- c) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den Aussichts- und Ansichtsschutz.

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Baubehörde auf.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### A. Bauzonen

#### 1. Kernzonen

Art. 3

<sup>1</sup> Rot bezeichnete Gebäude dürfen nur umgebaut werden, sofern sie das herkömmliche Erscheinungsbild und das bisherige Gebäudeprofil beibehalten. Die Baubehörde kann einen Ersatzbau bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt und kein Vorbehalt gemäss Abs. 6 besteht.

Umbauten  
und Ersatzbauten

<sup>2</sup> Rot punktierte Gebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden, sofern sie das herkömmliche Erscheinungsbild und das bisherige Gebäudeprofil beibehalten. Sie dürfen abgebrochen und innerhalb des alten Gebäudegrundrisses nach den Neubauvorschriften neu erstellt werden, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt.

<sup>3</sup> Grau bezeichnete Gebäude dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden.

<sup>4</sup> Beim Um- oder Ersatzbau können bei allen bestehenden Gebäuden aus Gründen der Hygiene, des Verkehrs und des Ortsbildes oder aufgrund von Nutzungsänderungen Abweichungen vom Gebäudeprofil oder Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge hat oder wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt.

Zu Art. 4 Abs.2

Besondere Gebäude

§§ 49, 273

PBG

Zu Art. 5

Die Grundmasse finden in der Kernzone nur innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche Anwendung.

Im PBG und in der dazugehörenden Verordnung (ABV) wird folgendes zusätzlich geregelt:

- Geschoss (Definition und Anrechenbarkeit) §§ 275, 276 PBG
- Baumassenziffer (Messweise) §§ 254, 258, 259 PBG
- Abstände  
(Definition und Messweise) §§ 260 - 274 PBG  
§§ 21 ff ABV
- Mehrhöhenzuschlag  
(Definition und Messweise) § 260 PBG  
§ 26 ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264 ff PBG
- Gebäudelänge (Definition) § 49 PBG  
§ 28 ABV
- Gebäudehöhe (Messweise) §§ 278 ff PBG  
§ 29 ABV
- Firsthöhe (Messweise) § 281 PBG
- Erscheinung von Untergeschossen § 293 PBG

Strassenabstandsverordnung

- Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Strassen
- Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Nachbargrundstücken

siehe separate Broschüre, erhältlich bei der Gemeindeverwaltung  
Bauabteilung Meilen

<sup>5</sup> In der Kernzone KC 2.8 darf das Erscheinungsbild (im Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäss Art. 10) bei den mit "A" bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen nur im Erdgeschoss, bei den mit "B" bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen in allen Geschossen angemessen verändert werden.

<sup>6</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und der kantonalrechtliche Gewässerabstand.

Art. 4

Neubauten  
a) Zulässigkeit

<sup>1</sup> Neubauten und die Erweiterung bestehender Gebäude sind innerhalb der Baubereiche sowie in Gebieten, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen, zulässig. Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenfluchtlinien sind zu beachten.

<sup>2</sup><sup>3)</sup> Besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG und unterirdische Bauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

<sup>3</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen und der kantonalrechtliche Gewässerabstand.

Art. 5

b) Grundmasse

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		KA 4.5	KAS 2.0	KB 2.8	KBS 2.0	KC 2.8
Baumassenziffer	max.	4.5	2.0	2.8	2.0	2.8
Vollgeschosszahl	max.	3*	3	2	2	2
Dachgeschosszahl	max.	2	2	2	2	2
Grosser Grundabstand	mind.	5 m	5 m	7 m	7 m	7 m
Kleiner Grundabstand	mind.	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Gebäudehöhe	max.	10,5* m	10,5 m	7,5 m	7,5 m	7,5 m
Firsthöhe	max.	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m

\* im bezeichneten Gebiet "Grund" nur 2 Vollgeschosse / Gebäudehöhe 7,5 m

<sup>2</sup> Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist § 14 BBV II über die Abstandsverschärfung nicht anwendbar.

Zu Art. 7	§ 286	PBG
Geschlossene Bauweise	§ 31	ABV

Zu Art. 10	§ 49	PBG
------------	------	-----

Aufgrund von § 49a Abs. 3 PBG für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse kann in allen Bauzonen die Nutzung zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken zugelassen, vorgeschrieben, beschränkt oder privilegiert werden.

Gemäss § 52 PBG ist mässig störendes Gewerbe nur zulässig, wenn die Bauordnung dies ausdrücklich bestimmt. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als aus dem Wohnen entstehen.

Betriebskategorien gemäss Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichtes (Bsp):

Nicht störende Betriebe:

Bäckereien

Schuhmachereien

Coiffeurläden

Schneiderateliers

Ateliers für technische und grafische Berufe

kleinere kaufmännische Betriebe

ärztliche Praxisräume

Lagerräume, bei denen das Lagergut zu

keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt

Ladengeschäfte

Ateliers für stille Berufe

Gaststätten

Mässig störende Betriebe:

Sägereien

Schreinereien

Zimmereien

Schmiede (ohne Hammerschmiede)

Mechanische Werkstätten

Gewerbliche Garagen

Spenglereien

Autosattlereien

Gaststätten

Stark störende Betriebe:

Hammerschmiede

Fettschmelzerei

Knochenschmelzerei

Kesselschmiede

Art. 6

<sup>1</sup> In den im Kernzonenplan besonders bezeichneten Gebieten oder Baubereichen gelten gegenüber der Bau- und Zonenordnung abweichende Geschosshöhen.

c) Abweichungen von den Geschosshöhen und Gebäudehöhen

<sup>2</sup> Im Gebiet "Kirchgasse" richtet sich die Höhe von Neubauten nach der mittleren Traufhöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile; gleiche Traufhöhen sind untersagt.

<sup>3</sup> In den Kernzonen KA 4.5 und KB 2.8 ist an Hanglagen zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss zulässig.

<sup>4</sup> Unter den Voraussetzungen von Abs. 3 sowie Art. 36 ist in der Kernzone KB 2.8 bei zwei Vollgeschossen talseits eine Gebäudehöhe von 9 m zulässig.

Art. 7

Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

d) Geschlossene Bauweise

Art. 8

<sup>1</sup> Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. In den andern Fällen gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite.

e) Grundabstände

<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 9

Der Grenzbau ist ohne nachbarliche Zustimmung nur zulässig, wenn die Überbaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt wird.

f) Grenzbau

Art. 10

<sup>1</sup> In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) zulässig.

Nutzweise

<sup>2</sup> In den schraffierten Baubereichen oder Gebäudeteilen ist nur gewerbliche Nutzung zulässig.

Zu Art. 11

§ 309

PBG

Die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden sowie von baulichen Bestandteilen ist im § 309 PBG geregelt.

Zu Art. 13

Kleinere Belichtungseinrichtungen: z.B: Ochsenaugen, Glasziegel.

Übersicht der Belichtungsmöglichkeiten:

		KA/KAS	KB/KBS	KC
Dachflächenfenster	1. DG	mehrere 0,3	mehrere	einzelne 0,3
	2. DG	keine	einzelne 0,3	keine
Kl. Belichtungselemente	1. DG	frei	frei	frei
	2. DG	einzelne	frei	keine
Dachaufbauten	1. DG	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{4}$
	2. DG	keine	$\frac{1}{3}$	keine
Dacheinschnitte	1. DG	$\frac{1}{4}$	frei	keine
	2. DG	keine	keine	keine

Art. 11

Abbrüche

Eine Abbruchbewilligung ist nur dann zu erteilen, wenn die Erstellung des Neubaus oder des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 12

Gestaltung  
der Bauten  
und der Um-  
gebung  
a) im Allge-  
meinen

<sup>1</sup> Bei neuzeitlichen und traditionellen Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovationen ist bezüglich Einordnung und Gestaltung dem Massstab und der Eigenart des Ortsbildes sowie der vorhandenen Architektur besonders Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw., ist zu erhalten oder wieder herzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen.

<sup>3</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlage zu erhalten oder als solche neu anzulegen. Abweichungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.

<sup>4</sup> Markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sofern sie die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren.

<sup>5</sup> Die Baubehörde zieht geeignete Fachleute für die architektonische, gestalterische und ortsbildschützende Beratung bei.

Art. 13

b) Dächer

<sup>1</sup> Es sind nur Dächer mit der in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig.

<sup>2</sup> In den Kernzonen KA und KAS gilt: Dachaufbauten, Dacheinschnitte, kleinere Belichtungselemente und Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m<sup>2</sup> (Im Licht) sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind einzelne kleinere Belichtungselemente zulässig.

<sup>3</sup> In den Kernzonen KB und KBS gilt: Dachaufbauten, Dacheinschnitte, kleinere Belichtungselemente und Dachflächenfenster sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten, kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m<sup>2</sup> (Im Licht) zulässig.

<sup>4</sup> In den Kernzonen KC gilt: Dachaufbauten, kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0,3 m<sup>2</sup> (Im Licht) sind im ersten Dachgeschoss zulässig.

Abs. 7: Aussenantennen:

Das generelle "Verbot von Aussenantennen" ist heute nicht mehr durchsetzbar (Gerichtspraxis). Gemäss Rechtssprechung kann zum Schutz eines bedeutenden Ortsbildes (namentlich Ortsbild von regionaler oder kantonaler Bedeutung) ein Verbot von (Parabol-) Dachausserantennen durchgesetzt werden, insbesondere dann, wenn die Grundversorgung andersweitig gewährleistet ist.

Zu Art. 14

Sonnenenergieanlagen: Die Höhen- und Abstandsbefreiung von Sonnenenergieanlagen gemäss Art. 43 BauO ist im Gebiet Kirchgasse faktisch ohne Bedeutung, weil Sonnenenergieanlagen nicht in Erscheinung treten dürfen.

Zu Art. 15

- Baumassenziffer: §§ 254, 258, 259 PBG
- Geschosszahl, auf die Geschosszahl wird verzichtet. Die Mantellinie wird mit der Gebäude- und Firsthöhe ausreichend definiert.

Zu Art. 16

Geschlossene Bauweise

§	286	PBG
§	31	ABV

<sup>5</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Kernzonen KA und KAS und Dachaufbauten in der Kernzone KC dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>6</sup> Schleppgauben dürfen nicht höher als 1,0 m sein

<sup>7</sup> In den schutzwürdigen Ortsbildern von regionaler Bedeutung sind Dachantennen untersagt, wenn die Grundversorgung anderweitig gewährleistet ist.

Art. 14

c) im Gebiet  
Kirchgasse

<sup>1</sup> Die Fassaden sollen sich durch ihre Gestaltung von denjenigen der Nachbargebäude unterscheiden.

<sup>2</sup> Beim Zusammenfassen mehrerer Häuser sind die Fassaden so zu gliedern, dass die Hausteile im wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen.

<sup>3</sup> Die einzelnen Fensteröffnungen, ausgenommen Schaufenster, weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf.

<sup>4</sup> Gegen die Kirchgasse gerichtete Balkone sowie Vordächer von Schaufenstern und Eingängen sind in der Regel untersagt.

<sup>5</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenenergieanlagen sind nicht zulässig.

**2. Zentrumszonen**

Art. 15

Grundmasse

In den Zentrumszonen gelten folgende Grundmasse:

		Z 3.2	Z 5.0
Baumassenziffer	max.	3.2	5.0
Grosser Grundabstand für Obergeschosse	mind.	7 m	7 m
Kleiner Grundabstand	mind.	3,5 m	3,5 m
Gebäudehöhe	max.	11,4 m	15,5 m
Firsthöhe	max.	7 m	7 m

---

Art. 16

Geschlossene  
Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

Zu Art. 18

§§ 254, 258, 259 PBG

- Baumassenziffer:
- Geschosszahl, auf die Geschosszahl wird verzichtet. Die Mantellinie wird mit der Gebäude- und Firsthöhe ausreichend definiert.
- Untergeschosse: Art. 41 BauO mit der entsprechenden Praxisauslegung regelt die Zulässigkeit von Abgrabungen.

Zu Art. 19

Aus Gründen der Besonnung werden die nach Süden orientierten Fassaden einen grossen Grenzabstand aufweisen. Folgende Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs Strassen infolge Baulinien:

- |  |            |     |
|--|------------|-----|
| • Definition und Zulässigkeit von oberirdischen Vorsprüngen im Abstandsbereich | § 260      | PBG |
| • Abstandsfreie Gebäude  | § 269      | PBG |
| • Besondere Gebäude  | §§ 49, 273 | PBG |

Art. 17

Grundabstände

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt nur für Obergeschosse. Für Bauten entlang von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen oder Plätzen gilt der grosse Grundabstand für eine rückwärtige Gebäudeseite. Für Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite.

<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten sowie für alle Seiten des Erdgeschosses und des Untergeschosses, soweit dieses das natürliche Terrain um 0,5 m übersteigt.

**3. Wohnzonen**

Art. 18

Grundmasse

In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

		W 1.0	W 1.4 WG 1.4	W 1.8	W 2.2 WG 2.2	W 2.4 WG 2.4	W 2.6 WG 2.8
Baumassenziffer	max.	1.0**	1.4	1.8	2.2	2.4	2.6/2.8
Gesamtlänge	max.	25 m	50 m	50 m	60 m	60 m	65 m
Grosser Grundabstand	mind.	10 m	7 m	7 m	7 m	7 m	7 m
Kleiner Grundabstand	mind.	5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Gebäudehöhe in Wohnzonen	max.	7,5 m	7,5 m	7,5 m	10,5 m	10,5 m	13,5 m
Gebäudehöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil	max.		8,1 m		11,4 m*	11,4 m	14,7 m
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	5 m	7 m	7 m	7 m

\* im bezeichneten Gebiet Im Schönacher: Gebäudehöhe 7,5 m

\*\* siehe Art. 39

Art. 19

Grundabstände  
a) im Allgemeinen

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten.

<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Zu Art. 21

Die Höhenbeschränkung für sichthindernde Elemente soll die Sicht von der Seestrasse auf den See unterstützen. Es wird auf der Trottoirseite gemessen, weil die Strasse häufig angehoben ist.

Zu Art. 22

Mässig störende Betriebe siehe Hinweise zu Art. 10

Zu Art. 23

Offene und geschlossene Bauweise:

§ 286

§ 31

PBG

ABV

Art. 20

Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil für je 3 m nicht beanspruchte Gebäudehöhe um 1 m bis auf 3,5 m herabgesetzt werden. Dies gilt nicht für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil südlich der Seestrasse.

b) Herabsetzung bei nichtbeanspruchter Gebäudehöhe

Art. 21

<sup>1</sup> In der Zone W 1.0 sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Blenden, über 1,4 m Höhe ab Trottoir gemessen, nicht zulässig.

Sichtbehindernde Elemente in der Zone W 1.0

<sup>2</sup> In den mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebieten in der Zone W 1.0 sind im Rahmen eines Gestaltungsplans insbesondere die öffentlichen Interessen an einer Durchblicke gewährenden lockeren Überbauung zu berücksichtigen. Ein Gestaltungsplan kann sich auf diesen Teilbereich beschränken. In den Gestaltungsplanvorschriften sind die von der Baudirektion für konzessionsrechtliche Bewilligungen auf Landanlagegebiet geltenden Richtlinien als Minimalvorgaben vorzusehen.

Gestaltungsplan in der Zone W 1.0

Art. 22

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen mit Gewerbeanteil

<sup>2</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile um höchstens ein Fünftel der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil beträgt der Grenzabstand auf allen Seiten für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse lediglich 3,5 m.

Art. 23

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gesamtlänge zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

Geschlossene Bauweise

<sup>2</sup> In der Zone W 1.0 ist die geschlossene Bauweise nicht zulässig. <sup>1)</sup>

Zu Art. 24

Die Festlegung der Freiflächenziffer dient dazu, dass nicht ganze Grundstücke versiegelt werden.

Im PBG und der dazugehörenden Verordnung (ABV) wird folgendes zusätzlich geregelt:

• Baumassen- und Freiflächenziffer	§§ 254, 258, 259	PBG
	§§ 11, 12	ABV
• Gebäudehöhe (Messweise)	§§ 58, 278 - 280	PBG
	§ 29	ABV
• Firsthöhe (Messweise)	§ 281	PBG
• Abstände (Definition und Messweise)	§§ 260 - 274	PBG
	§§ 21, 22	ABV
• Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264 - 267	PBG
• Mehrhöhenzuschlag	§ 260	PBG
	§ 26	ABV
• Zulässige Nutzweise	§ 49	PBG

Zu Art. 26

- <sup>4) 6)</sup> Nutzweise in Industrie und Gewerbebezonen § 56 PBG
- Sonderbauvorschriften betreffend Wohnungsmöglichkeiten in Industrie- und Gewerbebezonen: siehe Art. 52

#### 4. Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 24<sup>4) 6)</sup>

Grundmasse

In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Grundmasse:

		I 9.0	G 5.0	G 5.0E	G 2.5
Baumassenziffer	max.	9.0	5.0		2.5
Freiflächenziffer	mind.	10 %	10 %		10 %
Gebäudehöhe	max.	12,0 m	12,0 m		12,0 m
Höchste Höhe inkl. Dachgeschoss mit Flach- oder Schrägdach	max.	15,5 m	15,5 m		15,5 m
Grundabstände	mind.	3,5 m	3,5 m		3,5 m

Art. 25

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt und die Bautiefe nicht beschränkt.

Art. 26

Nutzweise

<sup>1</sup> Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Nutzweise  
I 9.0 und  
G 2.5

<sup>2</sup> Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

<sup>3</sup> Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Art. 26a<sup>4) 6)</sup>

<sup>1</sup> Zulässig sind:

Nutzweise  
G 5.0

- a) nicht und mässig störende Betriebe.
- b) Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die nur ein geringes Verkehrsaufkommen auslösen.
- c) Läden bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von 1'400m<sup>2</sup> je Teilzone. Als Teilzonen gelten die Bereiche Bahnhof Feldmeilen, Vorderfeldstrasse, Obere Kirchgasse und Rorguet der Gewerbezone 5.0.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone 5.0 Rorguet Ost, zwischen der Kläranlage, der Personen- und Radunterführung Alte Landstrasse und der SBB-Bahnlinie ist die Nutzung mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktionen zulässig.

Zu Art. 28

§§ 46, 61, 62 PBG

Neben der Freihaltezone können auch Erholungszonen geschaffen werden. Darin sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig (beschränkte Bauzone). Die Gemeinde erlässt für diese Zonen die nötigen Bauvorschriften. Das Vorkaufsrecht gilt auch für diese Zone.

<sup>3</sup> Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Art. 26b <sup>4) 6)</sup>

Nutzweise  
G 5.0E

<sup>1</sup> Zulässig sind:

- a) nicht und mässig störende Betriebe.
- b) Handels- und Dienstleistungsbetriebe.
- c) Läden für den täglichen Bedarf bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von 1'400m<sup>2</sup> je Teilzone. Als Teilzonen gelten die Bereiche Kreisel Feldmeilen, Beugen, Rotholz der Gewerbezone G5.0E
- d) Grossläden und übrige Verkaufsgeschäfte des Detailhandels.
- e) Nutzungen mit Lager- und Umschlagsfunktionen.

<sup>2</sup> Einkaufszentren und Grosszentren sind unzulässig.

<sup>3</sup> Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

## 5. Zone für öffentliche Bauten

Art. 27

Grenzab-  
stand

Für die Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

## 6. Erholungszone

Art. 28

Familien-  
gartenareal

<sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet ein Familiengartenareal im Gebiet Friedrichstall aus.

<sup>2</sup> Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Höchstmasse:

- a) 2,4 m Gebäudehöhe;
- b) 3,4 m höchste Höhe;
- c) 8 % Überbauungsziffer für Gartenhäuser, jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches Vordach von 8 m<sup>2</sup>; Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

Art. 29

<sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet zwei Pferdesportanlagen im Gebiet Stumpliwisen (Galopp-Piste) / Vorderer Pfannenstiel (Springplatz) aus.

Hinweise

---

Zu Art. 31	§ 69 ff	PBG
• Begriff und Messweise der Arealfläche	§ 259	PBG
	§ 8	ABV
Zu Art. 33		
Baumassenverschiebungen	§ 72	PBG

<sup>2</sup>) Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auf dem Springplatzareal und deren planungsrechtlichen und erschliessungsmässigen Randbedingungen gilt der genehmigte Private Gestaltungsplan "Springplatz Pfannenstiel".

<sup>3</sup> Die Abschränkungen haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

### III. WEITERE FESTLEGUNGEN

#### A. Arealüberbauungen

Art. 30

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:

KB 2.8, Z 3.2, Z 5.0, W 1.0, W 1.4, WG 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.

Art. 31

Arealflächen

Die Mindestarealflächen betragen:

- a) 3000 m<sup>2</sup> für die Zonen KB 2.8, Z 3.2, Z 5.0, W 1.0, W 1.4, WG 1.4 und W 1.8;
- b) 5000 m<sup>2</sup> für die Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.

Art. 32

Erhöhung  
der Baumassen-  
senziffer

Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.

Art. 33

Baumassen-  
verschie-  
bungen

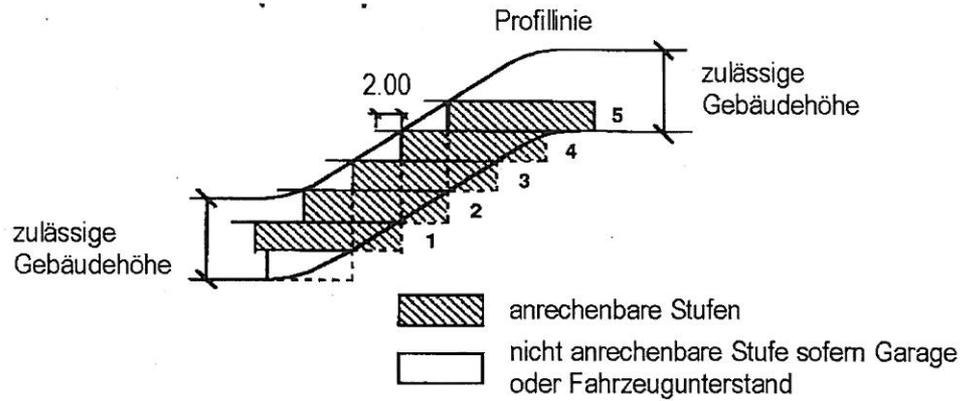
Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Baumassenverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen, Gärten und Grünflächen sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Baumassenverschiebungen zulässig.

Zu Art. 35  
Terrassenhäuser

§ 77

PBG

- Abs. 2: Stufen (Beispiel für Zone W 2.2: fünf Stufen zulässig):



Zu Art. 36

§ 49a

PBG

Generell kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden.

Zu Art. 37

- Dachaufbauten/-einschnitte für Kernzonen sind speziell in Art. 13 festgelegt.

## B. Terrassenhäuser

Art. 34

Zulässigkeit

Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig:

W 1.4, W 1.8, W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4.

Art. 35

Grundmasse

<sup>1</sup> Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.

<sup>2</sup> In den Zonen W 1.4 und W 1.8 sind vier Stufen, in den Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4 und WG 2.4 fünf Stufen zulässig.

<sup>3</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.

<sup>4</sup> Einzelne Vorsprünge, wie Brüstungen, Vordächer, usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2 m überschreiten.

## C. Ergänzende Vorschriften

Art. 36

Beschränkung  
von Büronutz-  
ungen

<sup>1</sup> Innerhalb der Kernzonenpläne sind in rot bezeichneten Gebäuden, in rot punktierten Gebäuden sowie in Neubauten und in Ersatzbauten Büronutzungen nur auf einem Drittel der zulässigen Gesamtnutzfläche zulässig. Im speziell bezeichneten Gebiet im Kernzonenplan Dorfmeilen ist diese Einschränkung nicht anwendbar. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8, W 2.2, W 2.4, W 2.6 sind Büronutzungen lediglich auf einem Viertel der zulässigen Gesamtnutzfläche zulässig.

<sup>3</sup> Bestehende Büronutzungen in Bauten in den gemäss Abs. 1 bestimmten Gebäuden und den gemäss Abs. 2 bezeichneten Zonen, die vor Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung bestanden haben, bleiben auch bei Betriebswechsel gewährleistet.

Art. 37

Dachge-  
staltung

<sup>1</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind in den Zentrums- und Wohnzonen im zweiten Dachgeschoss nur zulässig, wenn sie sich gut einordnen.

<sup>2</sup> Für grosse Flachdächer kann deren Begrünung vorgeschrieben werden, soweit sie nicht für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

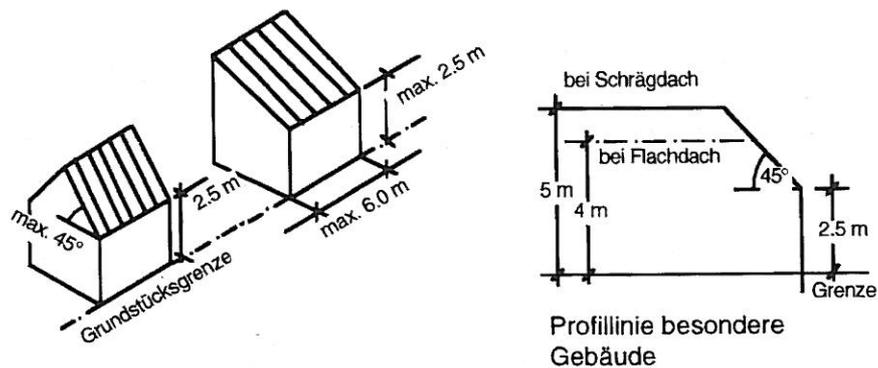
Zu Art. 39

§§ 49, 273

PBG

- Die besonderen Gebäude sind in § 49 Abs. 3 PBG definiert.
- § 273 PBG: Wo die BZO nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von anderen Gebäuden errichtet werden.
- Die neuen Absätze 2 und 3 ermöglichen die Handhabung von besonderen Gebäuden im Bereich zwischen dem kantonalen Abstand und dem Grenzbau (namentlich auch für Unterniveaugaragen mit einer max. Höhe von 1,2 m).
- Für Öffnungen gegenüber der nachbarlichen Grenze sind die Bedingungen über Wohnhygiene und Feuerpolizei einzuhalten.

Skizzen zu Art. 39 Abs. 3:



Art. 38

Gebäude-  
höhe

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.

Art. 39

Besondere  
Gebäude

<sup>1</sup> In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, ist für besondere Gebäude eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m<sup>3</sup>. Diese kann für Garagen und Fahrzeug-unterstände auch Hauptbauten zugeschlagen werden.

<sup>2</sup> In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1,2 m überragen, ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden. <sup>1)</sup>

<sup>3</sup> In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen besondere Gebäude gemäss §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG, welche auf der Seite gegen die Grenze innerhalb eines Gebäudeprofils von 2,5 m Höhe und 45 Dachneigung liegen, ohne Zustimmung des Nachbarn die kantonalrechtlichen Mindestmasse von Grenz- und Gebäudeabständen unterschreiten und bis an die Grenze gestellt werden, sofern

- a) die gesamte Anstosslänge nicht mehr als 6 m beträgt oder
- b) bei längeren Bauten nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht wird. <sup>1)</sup>

Art. 40

Abstände  
bei fehlen-  
den Bau-  
linien

<sup>1</sup> Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3,5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten haben einen Abstand von 3,5 m, besondere Gebäude einen solchen von 2 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann bei Bauten gemäss Abs. 1 und Abs. 2 an Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligen.

Zu Art. 41

Abgrabungen/Untergeschosse:

- Im Zusammenhang mit dem Wechsel auf die Baumassenziffer hat sich diesbezüglich eine Praxis entwickelt.

Zu Art. 42

Freiflächenziffer

§ 257

PBG

§ 11

ABV

Zu Art. 43

Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung der Sonnenenergie

§ 49

PBG

Zu Art. 44

Die Gesamtnutzfläche kommt bei der Berechnung der Abstellplätze, Zivilschutzplätze, Büroanteile, usw. zur Anwendung.

Art. 41

Abgrabungen

Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig.

Art. 42

Spiel- und  
Ruheflächen  
Freizeit- und  
Pflanzgärten

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner sowie Freizeit- und Pflanzgärten anzulegen. Ihre Gesamtfläche soll in der Regel 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.

<sup>2</sup> In den Kernzonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden.

<sup>3</sup> Spiel- und Ruheflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 43

Sonnen-  
energie

Sonnenenergieanlagen beeinflussen die Gebäude- und Firsthöhen sowie die Abstände nicht.

Art. 44

Gesamt-  
nutzfläche

Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen ohne Aussen- und Brandmauerquerschnitte in Unter-, Voll- und Dachgeschossen.

Zu Art. 45 - 46

§ 242 ff

PBG

Abstellplätze:

- Laut § 242 Abs. 2 PBG kann die Gesamtparkplatzzahl begrenzt werden.
- Dem Normbedarf gemäss Art. 45 und 46 BauO entspricht diejenige Anzahl Abstellplätze, welche bei ausschliesslicher Erschliessung mit privaten Verkehrsmitteln notwendig ist.

Zu Art. 47

- Die Güteklassen "C" und "D" der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr wurden anhand der Distanzen zu den Haltestellen, vereinfacht nach plausiblen Gründen wie Topographie, Zonenabgrenzungen, Strassennetz, planlich festgelegt.
- Die Privilegierung der reduzierten Bedarfswerte in den Reduktionsgebieten führt nicht zu einer Ersatzabgabeverpflichtung.
- Die Festsetzungs- bzw. Anpassungskompetenz für den Plan der Gebietszugehörigkeit ist an die Exekutive delegiert, damit der Plan rechtzeitig den aktuellen Verhältnissen angepasst werden kann (Beispiel: Erhöhung S-Bahn-Frequenz dank neuer Doppelspur; neue Buslinie; Haltestellenverschiebung).

Art. 45

Fahrzeugabstellplätze  
a) Grundmasse

<sup>1</sup> Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz erforderlich für:

	Gesamtnutzfläche	Einheit
Wohngebäude	100 m <sup>2</sup>	1 Wohnung
Büro- und Geschäftshäuser	50 m <sup>2</sup>	
Läden	50 m <sup>2</sup>	
Industrie- und Gewerbebauten	80 m <sup>2</sup>	3 Beschäftigte
Restaurant, Café, Club	20 m <sup>2</sup>	6 Sitzplätze

---

<sup>2</sup> Der Bedarf wird für Gesamtnutzflächen und Einheiten gesondert berechnet; massgebend ist die grössere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen. Bruchteile werden gerundet.

Art. 46

b) zusätzliche Parkplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind, zusätzlich zu den gemäss Art. 45 festgelegten Abstellplätzen, 10 % der Fahrzeugabstellplätze, mindestens aber ein Parkplatz für Besucher zu erstellen und zu kennzeichnen. Bruchteile werden gerundet. <sup>1)</sup>

<sup>2</sup> Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten ist zusätzlich eine angemessene Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden oder für den Güterumschlag zu erstellen und zu kennzeichnen.

<sup>3</sup> Für Läden und Restaurants usw. sind zusätzlich Fahrzeugabstellplätze für das Personal in angemessener Anzahl zu erstellen und zu kennzeichnen.

Art. 47

c) Reduktion

<sup>1</sup> Die gemäss Art. 45 und 46 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden:

- a) im Reduktionsgebiet C auf 80 % für Wohnungen und 60 % für die übrigen Nutzungen;
- b) im Reduktionsgebiet D auf 90 % für Wohnungen und 80 % für die übrigen Nutzungen.

<sup>2</sup> Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan festgelegt. Der Gemeinderat kann diese anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat.

Zu Art. 48

- Parkierungsnormen: Vorschriften und Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), herausgegeben von der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV).

Zu Art. 50

Ersatzabgabe / Pflichten der Gemeinde

§§ 246, 247

PBG

Art. 48

d) Besondere Fälle

<sup>1</sup> Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Parkierungsnormen der SNV sinngemäss anwendbar.

<sup>2</sup> Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen. Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Abstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Ausführung bewilligt werden.

Art. 49

e) Ersatzabgabe  
1. Grundsatz

<sup>1</sup> Eine angemessene Ersatzabgabe ist zu leisten, wenn die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen gemäss Art. 45 - 47 laut Entscheid der Baubehörde nicht zulässig und auch in der Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich ist.

<sup>2</sup> Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren Höhe richten sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG.

Art. 50

2. Sicherheitsleistung

<sup>1</sup> Die Baubehörde verlangt vor dem Baubeginn für jeden nicht erstellten Fahrzeugabstellplatz eine bankübliche Sicherheitsleistung; diese beträgt in den

- a) Kernzonen Fr. 8'000.--
- b) übrigen Zonen Fr. 6'000.--.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann den Betrag der Teuerung anpassen.

<sup>3</sup> Bei Realerfüllung oder innert 15 Jahren wird die Sicherheitsleistung freigegeben.

<sup>4</sup> Die Baubehörde legt die Ersatzabgabe fest, wenn die Realerfüllung durch den Grundeigentümer nicht innert 15 Jahren erfolgt; die Einkaufspflicht in eine Gemeinschaftsanlage bleibt weiterhin bestehen.

Art. 51

Andere Abstellplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

<sup>2</sup> Die im Freien angeordneten Abstellplätze für das Abfuhrgut gemäss § 249 PBG sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

Zu Art. 52

Weil Wohnnutzungen mit Ausnahme von Abwartwohnungen in Industrie- und Gewerbebezonen nicht zulässig sind, werden Sonderbauvorschriften (SBV) festgelegt, nach welchen alternativ zu den Bestimmungen der betreffenden Zonen auch nicht standortgebundene Wohnungen gebaut werden können. Die SBV erlauben z.B. Dachwohnungen auf Fabrikdächern oder seitlich an Fabrik- und Gewerbebauten angelagerte Wohnungen.

Der Umfang von 25 % der Baumasse entspricht ungefähr 33 % der Gesamtnutzfläche, weil Wohnnutzungen geringere Geschosshöhen aufweisen als Gewerbenutzungen.

## IV. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### A. Bauzonen

#### 1. Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 52

Geltungsbe-  
reich

Grundstücke in Industrie- und Gewerbebezonen können gemäss Bauordnung oder nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden:

- a)<sup>4)6)</sup> Wohnungen im Umfang von 25 % der realisierten Baumasse, mindestens aber zwei Wohnungen, sind unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse zusätzlich zu den Nutzweisen gemäss Art. 26, 26a, 26b zulässig.
- b) Es gelten die Grundmasse der betreffenden Industrie- oder Gewerbebezonen.
- c) Für neue Wohnnutzungen sind bezüglich Lärmimmissionen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.
- d) Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 2000 m<sup>2</sup> umfasst.
- e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.
- f) Von den Sonderbauvorschriften ausgenommen sind die folgende Gebiete:
  - a) Industriezone I 9.0: Meilen, Gebiet westlich Kühgasse, sowie östlich Kat. Nrn. 10081 und 10378.
  - b)<sup>6)</sup> Gewerbezone G 5.0E: Obermeilen, Gebiet Beugen, Kat. Nrn. 9836 und 7820.

#### 2. Wohnzone W 1.0 <sup>2)</sup>

Art. 52a <sup>2)</sup>

Geltungsbe-  
reich

Grundstücke mit Gestaltungsplanpflicht in der Wohnzone W 1.0 können gemäss Art. 21 oder nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden:

- a) Es gelten die Grundmasse der Wohnzone W 1.0



- b) Abweichungen von den Grundmasse können bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen an einer Durchblicke gewährenden lockeren Überbauung berücksichtigt werden oder wenn das öffentliche Interesse dies erfordert.
- c) Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird und die Überbauung des ganzen Gebiets rechtlich gesichert ist.
- d) Die von der Baudirektion für konzessionsrechtliche Bewilligungen auf Landanlagegebiet geltenden Richtlinien sind als Minimalvorgaben im Gestaltungsplan vorzusehen.
- e) Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Baudirektion.

### **3. Kernzone <sup>3)</sup>**

Art. 52b

Geltungs-  
bereich

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften innerhalb der Kernzone KA 4.5 bezwecken, neben den Anliegen der Ortsbildpflege auch denjenigen für eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Im Interesse der Zentrumsentwicklung können folgende Erleichterungen gewährt werden:

- a) Die Gebäudehöhe kann bis höchstens 13.0 m erhöht werden., soweit dies für benachbarte Bauten aus ortsbaulicher Sicht verträglich ist. Dabei ist eine Firsthöhe von höchstens 5.0 m einzuhalten.
- b) Die Geschosszahl kann innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei gewählt werden.
- c) Von den Gestaltungsbestimmungen gemäss Art. 12-14 kann abgewichen werden.
- d) Die Büronutzung darf in Abweichung von Art.36 Abs.1 einen Drittel der zulässigen Gesamtnutzfläche überschreiten.
- e) Die Wohnnutzung muss mindestens einen Viertel der zulässigen Gesamtnutzfläche betragen.

<sup>3</sup> Solche Erleichterungen können namentlich dann gewährt werden, wenn dies die Nutzweise erfordert und eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.



## V. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 53

Aufhebung  
bisherigen  
Rechts

Die Bauordnung vom 9. März 1988 mit Abänderungen von 24. April 1990 und 24. Januar 1995 wird aufgehoben.

### Art. 54

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 25. März 1997

Vom Regierungsrat am 27. August 1997 mit Beschluss Nr. 1826 genehmigt

Datum der öffentlichen Bekanntmachung und Inkrafttreten: 12. September 1997

<sup>1)</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. September 2000

<sup>2)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. September 2000

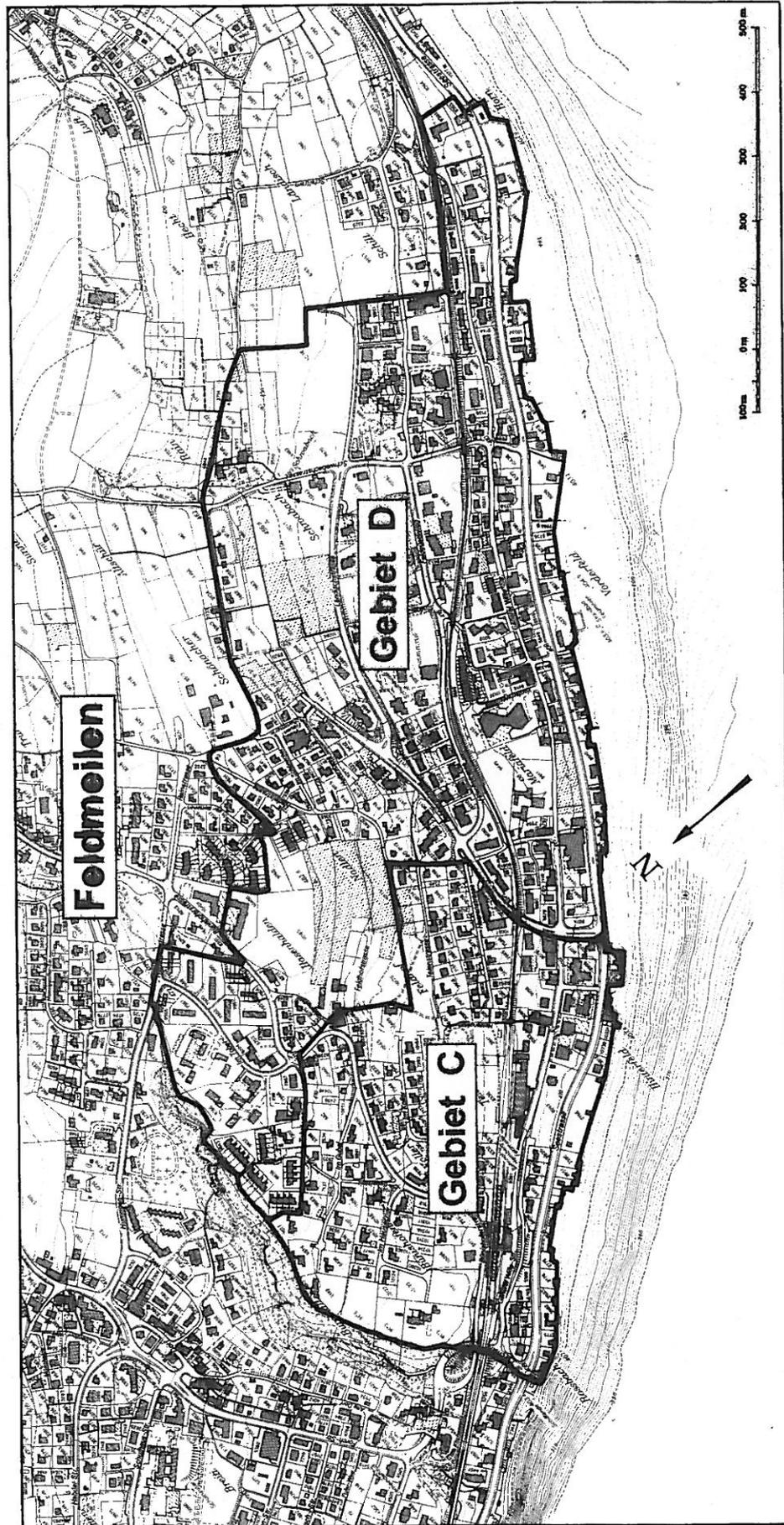
<sup>3)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. September 2004

<sup>4)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15. November 2004

<sup>5)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. September 2005

<sup>6)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2006

# Reduktionsgebiete im Bereich der S-Bahn-Station und des Ortsbusses



**Reduktionsgebiete im Bereich der S-Bahn-Station und des Ortsbusses.**

