

Revision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 17.9.2020
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Christoph Hiller

Didier Mayenzet

Genehmigung durch die Baudirektion am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4		
Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung	4		
II. ZONENORDNUNG (ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE)	5		
Art. 2 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)	5		
Art. 3 Massgebende Pläne	7		
III. ZONENVORSCHRIFTEN (BAUZONEN)	8		
A. KERNZONEN	8		
Art. 4 Zweck und Anforderungen	8		
Art. 5 Umbauten und Ersatzbauten	9		
Art. 6 Neubauten a) Zulässigkeit	10		
Art. 7 b) Grundmasse	10		
Art. 8 c) Abweichungen von den Geschosshöhen und Fassadenhöhen	11		
Art. 9 d) Geschlossene Bauweise	11		
Art. 10 e) Grundabstand	11		
Art. 11 Nutzweise	12		
Art. 12 Abbrüche	12		
Art. 13 Gestaltung der Bauten / Umgebung a) im Allgemeinen	12		
Art. 14 b) Dächer	14		
Art. 15 c) im Gebiet Kirchgasse	14		
Art. 16 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität	15		
B. QUARTIERERHALTUNGSZONEN	16		
Art. 17 Zweck	16		
Art. 18 Strukturmerkmale	16		
Art. 19 Um- und Ersatzneubauten	17		
Art. 20 Generelle Gestaltungsanforderungen	17		
Art. 21 Quartierspezifische Anforderungen	18		
Art. 22 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität	18		
C. ZENTRUMSZONEN	19		
Art. 23 Zweck	19		
		Art. 24 Grundmasse	19
		Art. 25 Nutzweise	20
		Art. 26 Geschlossene Bauweise	21
		Art. 27 Grundabstände	21
		D. WOHNZONEN	22
		Art. 28 Grundmasse	22
		Art. 29 Grenzabstände im Allgemeinen	24
		Art. 30 Wohnzone mit Gewerbeanteil	25
		Art. 31 Geschlossene Bauweise	25
		Art. 32 Mehrlängenzuschlag	26
		E. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	27
		Art. 33 Grundmasse	27
		Art. 34 Geschlossene Bauweise	27
		Art. 35 Nutzweise	27
		F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	28
		Art. 36 Grundabstand	28
		G. ERHOLUNGSZONE	28
		Art. 37 Familiengartenareal	28
		Art. 38 Pferdesportanlagen	29
		Art. 39 Ausflugsziel Luft	29
		IV. WEITERE FESTLEGUNGEN	30
		A. AREALÜBERBAUUNGEN	30
		Art. 40 Zulässigkeit	30
		Art. 41 Arealflächen	30
		Art. 42 Anforderungen	30
		Art. 43 Erleichterungen	31
		Art. 44 Baumassenverschiebungen	31
		B. TERRASSENHÄUSER	32
		Art. 45 Zulässigkeit	32
		Art. 46 Grundmasse und Anforderungen	32

C. UFERBEREICH	33		
Art. 47	33	Ergänzende Festlegungen für die Wohnzone W 1.0	
D. GESTALTUNGSPLANPFLICHT	34		
Art. 48	34	Ziele für die Gestaltungsplanpflichtgebiete	
E. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	36		
Art. 49	36	Beschränkung von Büronutzungen	
Art. 50	36	Dachgestaltung	
Art. 51	37	Vorspringende Gebäudeteile	
Art. 52	37	Fassadenhöhe	
Art. 53	38	Kleinbauten und Anbauten	
Art. 54	38	Abstände bei fehlenden Baulinien	
Art. 55	39	Abgrabungen	
Art. 56	39	Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	
Art. 57	40	Gesamtnutzfläche	
Art. 58	40	Baumassentransfer	
Art. 59	41	Fahrzeugabstellplätze	
Art. 60	42	Reduktion	
Art. 61	43	Autoarme Nutzungen	
Art. 62	43	Besondere Fälle	
Art. 63	44	Ersatzabgabe	
Art. 64	44	Andere Abstellplätze	
V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN	45		
A. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	45		
Art. 65	45	Geltungsbereich	
B. WOHNZONEN UND MISCHZONEN	46		
Art. 66	46	Geltungsbereich	
Art. 67	46	Zweck	
Art. 68	46	Erleichterungen für Neubauten	
Art. 69	47	Anforderungen	
C. ZENTRUMSZONE	48		
		Art. 70	48
		Art. 71	48
		Art. 72	48
		Art. 73	49
		VI. ÖKOLOGIE	50
		Art. 74	50
		Art. 75	50
		Art. 76	50
		Art. 77	50
		Art. 78	51
		Art. 79	51
		VII. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	52
		Art. 80	52
		Art. 81	52

Links: Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17.9.2020	Rechts: Bemerkungen
	Rechts: Die Kommentare zu den Änderungsbeschlüssen der Gemeindeversammlung sind grau hinterlegt.

Die Gemeinde Meilen erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO; SRM 700.1).

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Ortsbauliche Grundhaltung

¹ Die Wahrung der Eigenart und Identität von Meilen ist ein zentrales Anliegen. Wegleitend sind die Planungsgrundsätze im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft. In den darin bezeichneten fünf Raumschichten wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.

² Der Gemeinderat kann themenspezifische Vollzugsrichtlinien erstellen.

³ Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission (Baukollegium) ein oder zieht namentlich bei Fragen des Denkmal- und Ortsbildschutzes Fachexperten bei. Die Baubehörde zieht die Fachkommission insbesondere bei relevanten Bauvorhaben in den Kernzonen, den Quartiererhaltungszonen, den Zentrumszonen und bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften realisiert werden, bei.

Im neuen Art. 1 wird die ortsbauliche Grundhaltung verankert. Sie basiert auf den Planungsgrundsätzen, wie sie im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft für die fünf typischen Raumschichten von Meilen verankert sind. Die wichtigsten Grundsätze sind (Auszug REK):

- 1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.*
- 2. Die fünf definierten Raumschichten von Meilen werden differenziert weiterentwickelt.*
- 3. Die Übergänge von einer Raumschicht zur nächsten werden besonders sorgfältig ausgestaltet.*
- 4. Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen sowie das Rebland werden erhalten.*
- 5. Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird unter Beizug der privaten Vorzonen weiterhin eine hohe Bedeutung beigemessen.*

II. ZONENORDNUNG (ZONEN, ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE)

Art. 2 Zoneneinteilung, Baumassenziffer (BZ), Empfindlichkeitsstufe (ES)

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Kernzone 2-geschossig	K2	-	III
Kernzone 3-geschossig	K3	-	III
Kernzone Weiler	KW	-	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	-	II/III
Zentrumszone 3.2	Z 3.2	3.2	III
Zentrumszone 4.5	Z 4.5	4.5	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	W 2.2	2.2	II
Wohnzone 2.4	W 2.4	2.4	II
Wohnzone 2.6	W 2.6	2.6	II

Art. 2 fasst die Zonentypen zusammen. Die neuen Zonentypen sind nachfolgend ersichtlich.

Der neue Zonenplan differenziert zwischen einer zwei- (K2) und einer dreigeschossigen (K3) Kernzone (bisher fünf Kernzonentypen). Die Weiler Burg, Toggwil, Grüt und Aebleten müssen der Kernzone Weiler zugewiesen werden (Bundesrecht). Neu werden drei Quartiererhaltungszone bezeichnet.

Bauzonen	Zone	BZ	ES
Wohnzone 1.4 mit Gewerbeanteil	WG 1.4	1.4	III
Wohnzone 2.2 mit Gewerbeanteil	WG 2.2	2.2	III
Wohnzone 2.4 mit Gewerbeanteil	WG 2.4	2.4	III
Wohnzone 2.8 mit Gewerbeanteil	WG 2.8	2.8	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
Zone für öffentliche Bauten	Oe		II/III

Weitere Zonen	Zone	ES
Kantonale Landwirtschaftszone	Lk	-
Kommunale Landwirtschaftszone	L	-
Kantonale und regionale Freihaltezone	Fk	-
Kommunale Freihaltezone	F	III
Erholungszone Familiengartenareal	E1	III
Erholungszone Pferdsportanlagen	E2	III
Erholungszone Ausflugsziel Luft	E3	III
Reservezone	R	-

Neue Erholungszone

² Abweichungen von der Zuordnung in eine Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung sind im Zonenplan festgelegt.

Art. 3 Massgebende Pläne

¹ 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 Quartiererhaltungszonenpläne im Massstab 1:500 für Quartiererhaltungszonen;
- d) die übrigen Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 oder 1:500 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, den Baumschutz sowie für den Aussichts- und Aussichtsschutz.

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

³ Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster).

Für die drei neuen Quartiererhaltungszonen werden Ergänzungspläne festgelegt. Sie bezeichnen die Strukturmerkmale, die in diesen Quartieren erhalten und weitergeführt werden sollen. Die Kernzonenpläne wurden gestützt auf die Vorgaben der übergeordneten Ortsbildinventare und Ortsbegehungen aktualisiert. Neu sind in einem Ergänzungsplan die schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen bezeichnet. Die übrigen Ergänzungspläne sind nicht Gegenstand dieser Revision.

Der Gemeinderat wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Inventaren ein Rebinventar festsetzen.

Die beantragten Anpassungen im Zonenplan sind auf gis.zh.ch in frei wählbarem Massstab ersichtlich.

III. ZONENVORSCHRIFTEN (BAUZONEN)

A. KERNZONEN

Art. 4 Zweck und Anforderungen

¹ Die Kernzonen K2 und K3 bezwecken die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Kernzonenstrukturen. Sie sollen ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.

² Die Kernzonen Weiler (KW) bezwecken die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Kleinsiedlungen. Die heutige Erscheinung und Identität ist beizubehalten. Sie sollen ortsbildgerechte Umbauten und eine schonungsvolle Umgebungsgestaltung mit Bezug zur Landschaft gewährleisten.

³ Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Kernzone gewahrt bleibt und bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Stossrichtung der Revision:

Die Kernzonenbestimmungen werden einerseits präzisiert und andererseits flexibilisiert.

Für die Kernzonen Weiler gelten die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 RPV, die im kantonalen Richtplan konkretisiert sind. Neubauten auf unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen sind gemäss der Bundesrechtsprechung nicht mehr zulässig (vgl. Art. 6 Abs. 2 BZO).

Art. 5 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude werden gemäss den Kernzonenplänen nach ihrer Bedeutung für das Ortsbild in folgende Kategorien eingeteilt:

- rot bezeichnete Gebäude
- grau bezeichnete Gebäude

² Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäudevolumen sind für das Ortsbild besonders wichtig. Für Um- und Ersatzbauten gelten die durch das bisherige Gebäudeprofil gebildeten Masse. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbilds bewirkt und das bisherige Gebäudeprofil in den Grundzügen erkennbar bleibt. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

³ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligen. Bei grösseren Abweichungen gelten in den Kernzonen K2 und K3 die Bestimmungen für Neubauten.

⁴ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Die bisherige BZO unterscheidet zwischen einem strengeren und einem weniger strengen Volumenschutz. Dieses System wird im Rahmen der Revision vereinfacht.

Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen bezeichnet. Für diese Gebäude gilt sinngemäss der bisherige Volumenschutz der rot punktierten Gebäude. Im Rahmen von Ersatzbauten sind geringfügige Abweichungen vom bisherigen Profil zulässig. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden, wenn dies zu einer besonders guten ortsbaulichen Lösung führt.

Für die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude gilt eine erweiterte Bestandesgarantie. Sie dürfen ungeachtet von den Neubauvorschriften an bisheriger Lage wiederaufgebaut werden (Ersatzbau). Die Neubauvorschriften kommen erst bei grösseren Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil zum Tragen.

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen. Zwischen den Belangen des Gewässer- und Ortsbildschutzes ist objektbezogen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Art. 6 Neubauten

a) Zulässigkeit

¹ In den Kernzonen K2 und K3 sind Neubauten in den Gebieten zulässig, in denen die Neubauvorschriften zur Anwendung gelangen.

² In den Kernzonen Weiler sind ausser Um- und Ersatzbauten gemäss Art. 5 und einzelnen Kleinbauten und Anbauten keine Neubauten zulässig.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen sowie die Vorgaben des übergeordneten Rechts, namentlich die Gewässerschutzgesetzgebung.

Die Neubauvorschriften gelten auch die für die grau bezeichneten Gebäude (vgl. Art. 5 Abs. 3), wenn in grösserem Mass vom bisherigen Gebäudeprofil abgewichen wird (vgl. Art. 5 Abs. 3).

Für die Kernzonen Weiler gelten die bundesrechtlichen Vorgaben gemäss Art. 33 RPV, die im kantonalen Richtplan konkretisiert sind (vgl. Erläuterungen zu Art. 4 und Art. 5 BZO).

Vgl. Erläuterung zu Art. 5 Abs. 4.

Art. 7 b) Grundmasse

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K3	K2
a) Vollgeschosszahl	max.	3	2
b) Dachgeschosszahl bei Schrägdächern	max.	2	2
c) Grosser Grundabstand	min.	5 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen)	max.	10.5 m	7.5 m
f) Fassadenhöhe giebelseitig unter Beachtung der Dachneigung gemäss lit. g)	max.	17.5 m	14.5 m
g) Dachneigung (nach alter Teilung)	max.	45°	45°
	min.	35°	35°

Anstelle der bisherigen drei Kernzonentypen unterscheidet der neue Zonenplan nur noch zwischen einer dreigeschossigen und einer zweigeschossigen Kernzone (2 Kernzonentypen).

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

² Die Gebäudelängen haben dem Charakter der jeweiligen Kernzone zu entsprechen.

³ Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden ist § 14 der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) über die Abstandsverschärfung nicht anwendbar.

Art. 8 c) Abweichungen von den Geschosszahlen und Fassadenhöhen

Im Gebiet «Kirchgasse» richtet sich die Höhe von Neu- und Ersatzbauten nach der mittleren Traufhöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile; gleiche Traufhöhen sind untersagt.

Art. 9 d) Geschlossene Bauweise

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

Art. 10 e) Grundabstand

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

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Auf die Vorgabe einer fixen Gebäudelänge wird im Interesse von situationsgerechten ortsbaulichen Lösungen verzichtet.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 11 Nutzweise

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

² In den mit einem «G» bezeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind in den zu den Strassen und Plätzen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen beziehungsweise in den Eingangsgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

³ In den Kernzonen «Burg» und «Toggwil» können Fahrzeugabstellplätze der gewerblichen Nutzung angerechnet werden.

Art. 12 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. 13 Gestaltung der Bauten / Umgebung **a) im Allgemeinen**

¹ Bei zeitgenössischen und traditionellen Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovationen ist bezüglich Einordnung, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Eigenart des jeweiligen Ortsbildes besonders Rechnung zu tragen.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

In den Kernzonen «Dorf», «Burg» und «Toggwil» werden die Gebäude bezeichnet, deren Erdgeschosse weiterhin gewerblich zu nutzen sind und damit einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums leisten sollen. In der Kernzone «Dorf» sind auch Hochparterre-Lösungen (Gebäude mit Sockelgeschoss) möglich. In den Weilern «Burg» und «Toggwil» besteht bereits heute für diese Gebäude eine Gewerbeverpflichtung. Sie betrifft jedoch das gesamte Volumen. Die Nutzungsvorgabe wird in diesen beiden Weilern gelockert und auf die den Strassen und Plätzen zugewandten Räume in den Erdgeschossen beschränkt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

In den Kernzonen werden an die architektonische Gestaltung und ortsbauliche Stellung der Bauten weiterhin hohe Anforderungen gestellt.

² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassaden sind aufgrund ihrer raumbildenden und ortsbildprägenden Stellung von besonderer Bedeutung, was bei Ersatz- und Umbauten zu berücksichtigen ist. Die Fassade ist bei Ersatzbauten zu übernehmen. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen bewilligen, wenn dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes ist. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

³ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, bestehend aus Gärten, Einfriedungen, Mauern usw., ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen.

⁴ 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.

⁵ Die in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräume sind als prägende Elemente des Ortsbildes zu erhalten. Sie dürfen nicht mit oberirdischen Gebäuden überbaut oder als Abstellplätze genutzt werden. Die Baubehörde kann flächengleiche Arrondierungen bewilligen. Einfriedungen dürfen in der Regel nicht höher als 1.0 m sein.

⁶ Die im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenräume sind als Bestandteil der Kernzone zu gestalten. Es sind kernzonentypische Materialien zu verwenden.

⁷ In den Kernzonen Weiler ist bei der Umnutzung oder beim Ersatz der mit einem «G» bezeichneten Gebäude der geschlossene Charakter holzverschalter Ökonomiegebäude beizubehalten.

Neu sind die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen in den Kernzonenplänen bezeichnet. Diesen Fassaden gilt im Rahmen von Bauvorhaben (Umbau / Ersatzneubauten) ein besonderes Augenmerk.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Anstelle von Baubereichen werden neu in den Kernzonenplänen die für das Ortsbild wichtigen Freiräume bezeichnet. Diese Freiräume sind grundsätzlich zu erhalten, wobei flächengleiche Arrondierungen zugelassen werden können.

Auch die Strassenräume und Platzbereiche sind als integraler Bestandteil der Kernzone zu gestalten.

In den Kernzonen Weiler wird die Umnutzung bestehender Ökonomiegebäude erleichtert. Diese Bauten besitzen ein geschlossenes Fassadenbild. Ihr Charakter soll bei der Umnutzung beibehalten werden.

Art. 14 b) Dächer

¹ Hauptgebäude haben in der Regel Satteldächer mit Neigungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. g) aufzuweisen. Die Baubehörde kann Abweichungen bewilligen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind lediglich im ersten Dachgeschoss zulässig. In den Kernzonen «Dorf, Gebiet Kirchgasse», «Burg», «Toggwil» und «Aebleten» sind Dacheinschnitte nicht erlaubt.

³ Kleinere Belichtungselemente und einzelne Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.3 m² (im Licht) sind im ersten und im zweiten Dachgeschoss zulässig.

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 15 c) im Gebiet Kirchgasse

¹ Die Fassaden sollen sich durch ihre Gestaltung von denjenigen der Nachbargebäude unterscheiden.

² Beim Zusammenfassen mehrerer Häuser sind die Fassaden so zu gliedern, dass die Hausteile im Wesentlichen den bisherigen Hausbreiten entsprechen.

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

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

Abweichungen können gestützt auf Art. 16 bewilligt werden.

Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten werden im Vergleich zur heutigen Regelung vereinheitlicht.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 17.9.2020 die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitten von einem Viertel auf einen Drittel erhöht.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 16 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität

Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können unter Vorbehalt der Grundmasse Abweichungen von den Bestimmungen zum Volumenschutz (Art. 5 Abs. 2), den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 bis Art. 14 sowie den Kernzonenplänen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgutachters voraus.

Art. 16 gibt der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf das traditionelle Erscheinungsbild ausgerichteten Kernzonenbestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Begutachtung kann durch das Baukollegium oder durch eine externe, auf das Bauen in den Kernzonen spezialisierte Fachperson erfolgen.

B. QUARTIERERHALTUNGSZONEN

Art. 17 Zweck

Die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» bezwecken die Strukturhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungen.

Art. 18 Strukturmerkmale

¹ Die Quartiere zeichnen sich namentlich durch folgende Merkmale aus:

- a) «Am Tobelweg»
Einheitlich gestaltete, stark durchgrünte zweigeschossige Reihenhaussiedlung am Waldrand mit versetzten Schrägdächern und zwei parkartigen Innenhöfen
- b) «Auf der Hürnen»
Auf einem zusammenhängenden, durchlässigen Freiraum aufgefächert angeordnete zweigeschossige Reihen- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser am Waldrand mit flach geneigten Satteldächern
- c) «Bahnhofstrasse»
Entlang der Bahnhofstrasse regelmässig aufgereichte, vorwiegend würfelförmige dreigeschossige Bauten mit zahlreichen Mansardenwalmdächern

² Die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind in den Ergänzungsplänen bezeichnet. Die Baubehörde kann untergeordnete Abweichungen von diesen Strukturmerkmalen bewilligen. Grössere Abweichungen können gestützt auf Art. 22 bewilligt werden.

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Die Siedlungen «Am Tobelweg» (im kommunalen Inventar aufgeführt), «Auf der Hürnen» (im ISOS aufgeführt) und die Bauten an der «Bahnhofstrasse» (im ISOS aufgeführt) besitzen eine homogene Struktur mit hohen freiräumlichen und architektonischen Qualitäten. Für diese Siedlungseinheiten werden Quartiererhaltungszonen erlassen. In der Bauordnung und in den Quartiererhaltungszonenplänen werden die wichtigen Strukturmerkmale bezeichnet, die bei der Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungen zu beachten sind.

Art. 19 Um- und Ersatzneubauten

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen um- und ausgebaut werden. In den im Ergänzungsplan bezeichneten Erweiterungsbereichen können zusätzliche Gebäudeteile und Anbauten grundsätzlich auf der gesamten Fassadenhöhe bewilligt werden.

² Ersatzneubauten haben sich in Massstab, Stellung und kubischer Gestaltung rücksichtsvoll in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Dabei gilt:

- a) «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen»
Die Baumasse und Geschossigkeit des Gebäudebestandes dürfen unter Wahrung des Quartiercharakters massvoll erhöht werden.
- b) «Bahnhofstrasse»
Die Bebauungsstruktur ist zu erhalten und fortzuführen. Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Dem Hauptvolumen untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile sind zulässig und dürfen ausserhalb der im Ergänzungsplan bezeichneten quartierprägenden Bebauungsstrukturen angeordnet werden.

³ Es gilt ein minimaler Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 20 Generelle Gestaltungsanforderungen

¹ Bauvorhaben haben der Eigenart des jeweiligen Quartiercharakters besonders Rechnung zu tragen, wobei eine passende Verbindung zwischen quartierprägender und zeitgemässer Architektur zu wählen ist. Dies gilt namentlich auch für die Materialien, die Farbgebung und die Bepflanzung.

² Dachform und Dachaufbauten haben dem Quartiercharakter zu entsprechen. Flachdachbauten sind zulässig:

- a) bei Bauten in den dafür vorgesehenen Erweiterungsbereichen;
- b) bei Anbauten und Kleinbauten;
- c) in der Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» und «Am Tobelweg».

Die Gebäude dürfen unter Beachtung des Quartiercharakters um- und ausgebaut sowie ersetzt werden. Abweichungen von den heutigen Strukturmerkmalen können bewilligt werden. Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der Siedlungserneuerung ein Anordnungsspielraum besteht und die heutige Struktur nicht planungsrechtlich zementiert wird.

Ziel ist es, dass im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes weiterhin ein homogenes Quartierbild erhalten bleibt.

Die Gemeindeversammlung hat am 17.9.2020 beschlossen, Flachdachbauten auch in der Quartiererhaltungszone «Am Tobelweg» zuzulassen.

Art. 21 Quartierspezifische Anforderungen

¹ Für die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» gilt:

- a) Der Charakter des quartierprägenden Grünraums ist zu erhalten und die entsprechenden Flächen sind wenn möglich aufzuwerten.
- b) Waldabstandsbereiche sind mehrheitlich extensiv zu bewirtschaften und standortgerecht zu bepflanzen.

² Für die Quartiererhaltungszone «Bahnhofstrasse» gilt:

Die Gebäudeadresse ist auf die Bahnhofstrasse auszurichten. Ein angemessener Teil der Vorzone zur Bahnhofstrasse ist ortsbildgerecht zu begrünen.

Art. 22 Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität

Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung, die das Quartierbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sowie den Festlegungen in den Quartiererhaltungszonenplänen bewilligt werden. Solche Projekte haben in den Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg», «Auf der Hürnen» und «Bahnhofstrasse» eine zweckmässige Einheit zu umfassen, wenn sie von den bisherigen Strukturmerkmalen abweichen. Diese Vorhaben setzen ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine zustimmende Beurteilung eines durch den Gemeinderat bestimmten Fachgremiums voraus.

Die Quartiereinheiten «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» zeichnen sich durch grosszügige Grünräume aus. Diese Qualität gilt es zu erhalten. Im Unterschied zu den erwähnten beiden Wohnsiedlungen stammt die erhaltenswerte Bebauungsstruktur an der Bahnhofstrasse aus der Gründerzeit. Sie besitzt den Charakter einer Zentrumsüberbauung.

Die Quartiererhaltungszonen «Am Tobelweg» und «Auf der Hürnen» umfassen Überbauungen, die auf der Basis eines überzeugenden architektonischen Entwurfs entstanden sind. Wenn die Substanz der Bauten nicht mehr genügt, soll Spielraum für die qualitätsvolle Erneuerung der Gesamtüberbauungen bestehen, die sich nicht akribisch an der heutigen Struktur ausrichten muss. Im Sinne von Sonderbauvorschriften gibt Art. 22 der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf die heutigen Strukturmerkmale ausgerichteten Bestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Die Begutachtung erfolgt in der Regel durch das Baukollegium. Solche Projekte setzen ein Gesamtkonzept voraus, das vorzugsweise über ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt wurde.

C. ZENTRUMSZONEN

Art. 23 Zweck

Die Zentrumszone bezweckt, die Zentren von Dorfmeilen und Feldmeilen für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Art. 24 Grundmasse

¹ In den Zentrumszonen gelten folgende Grundmasse:

		Z 3.2	Z 4.5
a) Baumassenziffer	max.	3.2	4.5
b) Grosser Grundabstand für Obergeschosse	min.	7 m	7 m
c) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m
d) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m	15.5 m
e) Dachneigung Schrägdächer	min.	15°	15°
	max.	45°	45°

Heute fehlt ein Zweckartikel zur Zentrumszone; er wird im Rahmen der Revision ergänzt.

Die bauliche Dichte wird im Zentrum Dorfmeilen der bisherigen Kernzone KA 4.5 angeglichen (heute Z 5.0).
Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.
Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.
Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

² Die Fassadenhöhe gemäss Art. 24 Abs. 1 darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb eines Meters ab Fassadenflucht angeordnet sind.	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 24 Abs. 1 lit. e) um max. 7 m.

Art. 25 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

² Der Gewerbeanteil muss mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche betragen. Davon ist ein angemessener Anteil im Erdgeschoss anzuordnen und publikumsorientiert zu nutzen. Entlang von Strassen und Plätzen ist in einer ersten Raumtiefe im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Bei Attikageschossen werden weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der neuen Messweise im PBG zur Fassadenhöhe zählen.

Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Heute fehlt eine Bestimmung zur zulässigen Nutzweise; sie wird im Rahmen der Revision ergänzt.

In der Zentrumszone sind neu 20 % der Gesamtnutzfläche gewerblich zu nutzen. Erwünscht sind publikumswirksame Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum. Damit sollen die Zentrumsbereiche gestärkt werden.

Art. 26 Geschlossene Bauweise

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

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 27 Grundabstände

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.

Der grosse Grundabstand gilt neu auch für die Erdgeschosse, zumal das neue PBG vorspringende Bauteile von den Abstandsvorschriften erleichtert.

D. WOHNZONEN

Art. 28 Grundmasse

¹ In den Wohnzonen gelten folgende Grundmasse:

		W 1.0 ¹⁾	W 1.4 WG 1.4	W1.8
a) Baumassenziffer	max.	1.0	1.4	1.8
b) Gesamtlänge	max.	20 m	30 m	30 m
c) Grosser Grundabstand	min.	10 m	7 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	5 m	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	7.5 m	7.5 m	7.5 m
f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.		8.1 m	
g) Dachneigung Schrägdächer	min.	15°	15°	15°
	max.	45°	45°	45°

¹⁾ Vergleiche Art. 47, Uferbereich

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die reduzierten Gesamtlängen stellen eine bessere Einpassung in die Quartierstrukturen sicher.

Heute gilt: W 1.0 = 25 m / W 1.4 = 50 m / W 1.8 = 50 m

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

		W 2.2 / WG 2.2	W 2.4 / WG 2.4	W 2.6 WG 2.8
a) Baumassenziffer	max.	2.2	2.4	2.6/2.8
b) Gesamtlänge	max.	30 m ²⁾ / 50 m	30 m / 50 m	50 m
c) Grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m	7 m
d) Kleiner Grundabstand	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m
e) Fassadenhöhe in Wohnzonen / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m
f) Fassadenhöhe in Wohnzonen mit Gewerbeanteil / generelles Mass / traufseitig gemessen	max.	11.4 m ³⁾	11.4 m	14.7 m
g) Dachneigung Schrägdächer (alte Teilung)	min.	15°	15°	15°
	max.	45°	45°	45°

Die reduzierten Gesamtlängen stellen eine bessere Einpassung in die Quartierstrukturen sicher.

Heute gilt:

W 2.2 = 60 m / W 2.4 = 60 m / W 2.6 = 65 m

WG 2.2 = 60 m / WG 2.4 = 60 m / WG 2.8 = 65 m

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

²⁾ In den bezeichneten Gebieten der W 2.2 gilt 50 m.

³⁾ Im bezeichneten Gebiet «Im Schönacher»: Fassadenhöhe 7.5 m.

² Die Fassadenhöhe gemäss Art. 28 Abs. 1 darf um folgende Masse erhöht werden, wobei kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist:

Voraussetzung	Zuschläge
a) Bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Geländer), die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet sind.	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 1.0 m
b) Bei Attikageschossen	Zuschlag Fassadenhöhe um max. 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
c) Bei Bauten mit einem Schrägdach	Zuschlag Fassadenhöhe auf der Giebelseite unter Beachtung der Profillinie gemäss Art. 28 Abs. 1 lit. g) um max. 5 m.

Art. 29 Grenzabstände im Allgemeinen

¹ Für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten gilt der grosse Grundabstand.

² Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand.

Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

Bei Attikageschossen werden weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der Messweise im neuen PBG zur Fassadenhöhe zählen.

Dies entspricht der Regelung gemäss § 280 Abs. 2 PBG, wobei präzisiert wird, dass diese Fassadenhöhe zugleich als Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.

In allen Wohnzonen sind neu maximal 5 m hohe Schrägdächer erlaubt. Bisher waren in den Zonen W 2.2, W 2.4, W 2.6 und W 2.8 max. 7 m hohe Schrägdächer erlaubt, was jedoch zu hohen Gebäuden führt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 30 Wohnzone mit Gewerbeanteil

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind mässig störende Betriebe zulässig.

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

³ Der Nutzungszuschlag gemäss Art. 30 Abs. 2 ist nicht kumulierbar mit dem Nutzungszuschlag gemäss Art. 68 (Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen).

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

In der Summe würden die beiden Nutzungszuschläge zu einer übermässigen Verdichtung führen, weshalb diese nicht zusammen gerechnet werden dürfen.

Art. 31 Geschlossene Bauweise

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

² Gebäude in den Wohnzonen, welche die nachfolgenden Gebäudeabstände unterschreiten, gelten als geschlossen erstellt.

a) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.0: min. 10 m

b) Gebäudeabstand Wohnzone W 1.4, W 1.8: min. 5 m

Bei der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudelänge sind die Gebäudelängen zusammenzurechnen. Bei der Bestimmung des Gebäudeabstands werden An- und Kleinbauten nicht berücksichtigt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 31 Abs. 2 stellt in diesen Zonen eine offene Bauweise sicher (vgl. Grundsätze im Richtplan Siedlung und Landschaft).

Art. 32 Mehrlängenzuschlag

¹ In den Wohnzonen W 1.0 und W 1.4 ist bei Fassaden von mehr als 20 m Länge der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.

² Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen wird die Fassadenlänge von benachbarten Gebäuden zusammengerechnet, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden weniger als die Summe der beiden kleinen Grundabstände misst.

³ Steht ein vor dem 7. Juni 2019 rechtskräftig bewilligtes nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so kommt Absatz 2 nur zur Anwendung, wenn das neue Bauvorhaben ebenfalls näher an die gemeinsame Grenze gestellt werden soll.

⁴ Kleinbauten und Anbauten sind bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags nicht miteinzurechnen.

Der neue Mehrlängenzuschlag erschwert einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m (W1.0 weniger als 10 m). Mit der Bestimmung wird eine offene Bauweise im Sinne der Grundsätze im Richtplan Siedlung und Landschaft gefördert. Siehe auch Erläuterungen im Planungsbericht (meilen.ch).

Ab dem 7. Juni 2019 gilt die negative Vorwirkung. Absatz 3 stellt sicher, dass der Mehrlängenzuschlag nicht zum Ansatz kommt, wenn ein Nachbar bereits ein Gebäude im Unterabstand zu einem Baugrundstück realisiert hat. Der Mehrlängenzuschlag ist in diesem Fall nur zu beachten, wenn auf dem Baugrundstück ebenfalls ein Näherbaurecht beansprucht werden soll.

E. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Art. 33 Grundmasse

In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Grundmasse:

		I/G 9.0	G 5.0	G 2.5
Baumassenziffer	max.	9.0	5.0	2.5
Grünflächenziffer	min.	10 %	10 %	10 %
Fassadenhöhe	max.	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gesamthöhe bei Attikageschossen und Gebäuden mit einem Schrägdach	max.	15.5 m	15.5 m	15.5 m
Grundabstände	min.	3.5 m	3.5 m	3.5 m

Art. 34 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist erlaubt und die Bautiefe nicht beschränkt.

Art. 35 Nutzweise

¹ Industrie- und Gewerbebezonen sind in erster Linie bestimmt für industrielle und gewerbliche Betriebe. Zugelassen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen.

² Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

³ Grosszentren nach der kantonalen Besonderen Bauverordnung vom 26. August 1981 (BBV II; LS 700.22) sind nicht erlaubt.

⁴ Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion sind nur in der Gewerbezone «Rotholz (G5)» zulässig.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer abgelöst.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die Industrie- und Gewerbebezonen dienen in erster Linie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen.

Die Industrie- und Gewerbebezonen sind weiterhin der ES III zugewiesen. Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen werden gelockert. Grosszentren sind Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 15'000 m².

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

F. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

Art. 36 Grundabstand

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.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

G. ERHOLUNGSZONE

Art. 37 Familiengartenareal

¹ In der Erholungszone E1 sind Familiengärten zulässig.

² Für Gebäude und Anlagen gelten folgende Höchstmasse:

- a) 2.4 m Fassadenhöhe;
- b) 3.4 m Gesamthöhe;
- c) 8 % Überbauungsziffer für Gartenhäuser, jedoch höchstens eine Gebäudegrundfläche von 12 m² und ein zusätzliches Vordach von 8 m²; Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 38 Pferdesportanlagen

¹ In der Erholungszone E2 sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdezucht und dem Pferdesport dienen.

² Für die Erholungszone E2 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die jeweilige Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten, Anlagen, Abschränkungen und Parkierung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt. Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179 sind keine Hochbauten zulässig.

Art. 39 Ausflugsziel Luft

¹ In der Erholungszone E3 sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen. Gastronomie- und Beherbergungsangebote sind zulässig.

² Für die Erholungszone E3 ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die Nutzung näher ordnet und eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt.

Die bisherigen Bestimmungen werden im Rahmen der Revision lediglich redaktionell angepasst.

Gestützt auf die Auflage im kantonalen Vorprüfungsbericht wird sichergestellt, dass auf den Grundstücken Kat. Nrn. 11177, 11178 und 11179, die neu der Erholungszone E2 zugewiesen werden, aus landschaftlichen Gründen keine Hochbauten entstehen.

Die Erholungszone Luft (E3) kann aufgrund des geltenden Einzonungsmoratoriums zwar von der Stimmbevölkerung beschlossen, vom Kanton jedoch noch nicht genehmigt werden.

IV. WEITERE FESTLEGUNGEN

A. AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 40 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:
W 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. 41 Arealflächen

Die Mindestarealflächen betragen:

- a) 3'000 m² für die Zonen W 1.4 und W 1.8;
- b) 5'000 m² für die Zonen W 2.2, WG 2.2, W 2.4, WG 2.4, W 2.6 und WG 2.8.

Art. 42 Anforderungen

Zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG ist eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.

In den lockeren Wohnzonen und den Kernzonen werden Arealüberbauungen ausgeschlossen (unzweckmässig). In den Zentrumszonen kann eine höhere Dichte mit den Sonderbauvorschriften erreicht werden (vgl. Art. 70 ff).

Die Mindestarealfläche bleibt unverändert.

Meilen ist Energiestadt. Bei Arealüberbauungen ist eine nachhaltige Energienutzung sicherzustellen. Der Höchstanteil fossiler Energie ermöglicht eine Spitzenlastdeckung mit Gas. Ansonsten gelten unverändert die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG.

Art. 43 Erleichterungen

- ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.
- ² Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
- ³ Die zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % erhöht werden.

Art. 44 Baumassenverschiebungen

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

Die neue Bestimmung ermöglicht es, dass das oberste Geschoss (Attika- oder Dachgeschoss) als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Die Gesamthöhe der Gebäude wird im Vergleich zur Regelbauweise jedoch nicht erhöht.

Bei Arealüberbauungen wird ein etwas grösserer Spielraum bei der Gebäudelänge eingeräumt, zumal die erhöhten gestalterischen Anforderungen nach § 71 PBG zu erfüllen sind.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

B. TERRASSENHÄUSER

Art. 45 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. 46 Grundmasse und Anforderungen

¹ Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.

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 Die in den einzelnen Zonen zulässige Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden.

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

⁵ Für Terrassenüberbauungen gelten die Anforderungen im Sinne von § 71 Abs. 1 und Abs. 2 PBG.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Um eine gute ortsbauliche Integration sicherzustellen, sind bei Terrassenhäusern neu die erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG zu erfüllen.

C. UFERBEREICH

Art. 47 Ergänzende Festlegungen für die Wohnzone W 1.0

Ergänzend zu den Zonenvorschriften gelten für die Wohnzone W 1.0 am Uferbereich des Zürichsees folgende Bestimmungen:

- a) Entlang der Seestrasse sind Einzelbäume und eine lockere buschartige Vegetation zu pflanzen, wobei einzelne Sichtbezüge zum See zu gewährleisten sind.
- b) Der Uferbereich ist standortgerecht zu bepflanzen.
- c) Entlang der Seestrasse sind sichthindernde Elemente, wie Mauern und Lärmschutzwände mit mehr als 1.4 m Höhe gemessen ab Trottoir, nicht zulässig.
- d) Bauten haben eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen.

Gestützt auf die Vorgaben im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft werden für die Wohnzonen am Uferbereich ergänzende Festlegungen getroffen. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft definiert dabei die Grundsätze, welche nun im Art. 47 BZO umgesetzt werden.

In der Wohnzone W 1.0 gilt gemäss Art. 28 BZO neu eine maximale Gesamtlänge von 20 m (bisher 25 m).

Die Höhenbeschränkung für Mauern gilt bereits heute. Transparente Lärmschutzwände (Glas) sind von der Höhenbeschränkung für sichtbehindernde Elemente ausgenommen.

Die Planungsregion wird gestützt auf den neuen § 67a PBG im regionalen Richtplan Festlegungen für den Uferbereich treffen. Diese Vorgaben sind durch die Gemeinden umzusetzen. Nach Rechtskraft der übergeordneten Planung wird zu überprüfen sein, ob Art. 47 BZO im Rahmen einer Teilrevision justiert werden muss.

D. GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 48 Ziele für die Gestaltungsplanpflichtgebiete

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.

² Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Beugen» hat zum Ziel:

- a) die Verkaufsnutzung zentrumsverträglich zu ordnen;
- b) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- c) die siedlungsverträgliche und auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmte Erschliessung zu regeln.

³ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Dreispietz» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- b) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten;
- c) hohe freiräumliche Qualitäten sicherzustellen;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist.

⁴ Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Seehalden» hat zum Ziel:

- a) eine ortsbaulich überzeugende Bebauung am Ortseingang sicherzustellen;
- b) gut gestaltete und aufenthaltsfreundliche Freiräume sicherzustellen;
- c) den Lärmschutz ortsbildverträglich zu gewährleisten;
- d) eine grundstücksübergreifende Erschliessung und Parkierung zu regeln, die auf die Leistungsfähigkeit der Seestrasse abgestimmt ist.

In der BZO werden die Ziele für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Sie haben eine zweckmässige Planungseinheit zu umfassen. Gestaltungspläne, welche über das Mass einer Arealüberbauung von der BZO abweichen, sind der Stimmbevölkerung zur Zustimmung zu unterbreiten.

Im Gebiet «Beugen» wird ein Fachmarkt mit einem untergeordneten Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht. Das Angebot soll das Zentrum von Meilen nicht konkurrenzieren.

- ⁵ Die Gestaltungsplanpflicht für die Zentrumszone «Feldmeilen» hat zum Ziel:
- a) besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen sicherzustellen;
 - b) das Zentrum von Feldmeilen mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
 - c) einen Bushof beim Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen sicherzustellen.

E. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN

Art. 49 Beschränkung von Büronutzungen

¹ 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 realisierten Gesamtnutzfläche zulässig.

² Bestehende Büronutzungen in Bauten in den in Abs. 1 bezeichneten Zonen, die vor Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung bestanden haben, bleiben auch bei Betriebswechseln gewährleistet.

Art. 50 Dachgestaltung

¹ Bei Schrägdächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht länger als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im zweiten Dachgeschoss nur zulässig, wenn sie sich gut einordnen.

³ Attikageschosse müssen auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

⁴ Bei Attikageschossen dürfen Dachaufbauten das vorgeschriebene Mass der Rückversetzung auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge unterschreiten. Geländer und Brüstungen sowie Dachvorsprünge und Konstruktionen für Sonnenschutzelemente u. dgl. bis zu 0.8 m sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind unter Vorbehalt der Vorschriften zur Fassadenhöhe auf der gesamten Fassadenlänge zulässig.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die neue BZO-Bestimmung ist eine Folge der neuen kantonalen Regelung, wonach die Attikageschosse wesentlich grösser ausgebildet werden könnten. Dies soll in Meilen mit den zahlreichen empfindlichen Hanglagen nicht gelten. In Art. 50 Abs. 3 bis 4 BZO wird daher die Gestaltung der Attikageschosse analog der bisherigen gestalterischen Vorgaben geregelt.

⁵ Flachdächer von Gebäuden sowie Flachdächer von Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden oder ausschliesslich der Energiegewinnung dienen.

⁶ Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

⁷ Vorbehalten bleiben die erhöhten gestalterischen Anforderungen bei Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen sowie die abweichenden Regelungen in den Kernzonen und den Quartiererhaltungszonen.

Art. 51 Vorspringende Gebäudeteile

Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

Art. 52 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.

Die Flachdachbegrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie und hilft mit, bei Spitzenniederschlägen das Kanalisationsnetz zu entlasten (Regenwasserretention).

Präzisierung.

Präzisierung.

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen (§ 6c ABV), dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand neu auf der Hälfte des Fassadenabschnitts um höchstens 2 m überragen (bisher war dies auf einen Drittel beschränkt). Mit dem neuen Art. 51 wird korrigierend auf diese Abstandserleichterung reagiert, zumal vorspringende Gebäudeteile neu bis zum Terrain ragen dürfen.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 53 Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten haben unter Vorbehalt von Abs. 4 einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten, sofern sie nicht als Grenzbau erstellt werden.

² In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, ist für Kleinbauten und Anbauten eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m³.

³ Parkplätze und Tiefgaragenzufahrten, die sich in Hauptgebäuden befinden, werden der Baumasse für Kleinbauten und Anbauten angerechnet.

⁴ In allen Bauzonen, ausser in der Zone W 1.0, dürfen Kleinbauten und Anbauten, 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.

Art. 54 Abstände bei fehlenden Baulinien

¹ Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3.5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.

² Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten haben einen Abstand von 2 m gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen, wenn dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

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

Art. 53 wird aufgrund der neuen kantonalen Regelungen redaktionell angepasst. Nach kantonalem Recht sind Kleinbauten und Anbauten auf eine max. Fläche von 50 m² beschränkt.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Gemäss der neuen kantonalen Erschliessungsverordnung können über Zufahrtswege max. 50 Wohneinheiten erschlossen werden.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

⁴ In der Kernzone, in den Quartiererhaltungszonen und in der Zentrumszone kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Art. 55 Abgrabungen

Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig. Als untergeordnet gelten in der Regel Abgrabungen, die maximal einen Meter auf max. einen Drittel der jeweiligen Fassade betragen. Das durch Abgrabungen freigelegte und zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Volumen unterhalb des massgebenden Terrains darf höchstens 15 % der zulässigen Baumasse betragen. Für Haus-/ Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) können Abweichungen bewilligt werden.

Art. 56 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten sind zusammenhängende Spiel-, Ruhe-, Freizeit- und/oder Pflanzflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner anzulegen. Ihre Gesamtfläche soll in der Regel mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Gesamtnutzfläche betragen.

² In den Kernzonen und Zentrumszonen können sie den Verhältnissen entsprechend herabgesetzt werden.

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

Ein Strassenabstand führt in den Zentrums- und Kernzonen zu ortsbildfremden Lösungen, weshalb in diesen Zonen näher an die Strassengrenze gebaut werden kann.

Die Präzisierung in Art. 55 entspricht der bisherigen gemeindlichen Bewilligungspraxis.

Präzisierung.

Präzisierung.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Art. 57 Gesamtnutzfläche

Die Gesamtnutzfläche (GNF) umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Trennwände, exklusiv Aussenwände.

Art. 58 Baumassentransfer

Der Baumassentransfer ist nur gestattet zwischen Grundstücken derselben Zone, die unmittelbar aneinandergrenzen oder deren kleinster Abstand voneinander höchstens 50 m beträgt, und zwar im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Die neue Bestimmung schafft Klarheit über die Zulässigkeit, Baumasse von einem Grundstück auf ein anderes Grundstück derselben Zone zu transferieren.

Art. 59 Fahrzeugabstellplätze

¹ Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz erforderlich für:

Nutzungsart	Parkplätze für	
	Bewohnerinnen und Bewohner/ Beschäftigte	Besucherinnen und Besucher/ Kundschaft
Wohngebäude	1 PP/100 m ² GNF	10 % der PP für Wohngebäude
Büro- und Geschäftshäuser		
- publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² GNF	1 PP/100 m ² GNF
- nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² GNF	1 PP/300 m ² GNF
- industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/750 m ² GNF
- Lagerflächen	1 PP/300 m ² GNF	
Läden		
- Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/30 m ² GNF
- Nicht-Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/70 m ² GNF
Gastbetriebe		
- Restaurant, Café, Club	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
- Konferenzraum, Saal	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/10 Sitzplätze

Art. 59 bis Art. 63 wurden basierend auf der neuen kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs grundlegend überarbeitet. Die neuen Bestimmungen zur Parkierung eröffnen den Grundeigentümern mehr Spielraum, die Anzahl Pflichtparkplätze in Abhängigkeit zur Erschliessungsgüte durch die öffentlichen Verkehrsmittel (ÖV-Güteklassen) zu reduzieren und auto-arme Nutzungen zu realisieren. Den Grundeigentümern bleibt es freigestellt, mehr Autoabstellplätze zu erstellen, als es die BZO vorschreibt. Siehe dazu auch Erläuterungen im Planungsbericht (meilen.ch).

Definition Gesamtnutzfläche (GNF) siehe Art. 57.

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

³ Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten ist ein Veloabstellplatz pro 40 m² GNF zu erstellen.

Art. 60 Reduktion

¹ Die gemäss Art. 59 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs reduziert werden:

ÖV-Güteklasse	Bewohner min. (%)	Beschäftigte min. (%)	Kundschaft/Besucher min. (%)
Klasse B	55	30	40
Klasse C	70	45	50
Klasse D	85	80	70

² Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan festgelegt. Der Gemeinderat kann diesen anpassen, wenn sich das öffentliche Verkehrsangebot erheblich geändert hat.

Der Ergänzungsplan wurde entsprechend dem heutigen ÖV-Angebot angepasst. Dieser Plan wird durch den Gemeinderat festgesetzt.

Art. 61 Autoarme Nutzungen

In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen, können bei Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten oder Gebäuden mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Art. 62 Besondere Fälle

¹ Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Parkierungsnormen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) sinngemäss anwendbar.

² 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.

³ Im Interesse des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen verzichten. Vorbehalten bleibt Art. 63 BZO.

Neu können autoarme Nutzungen ermöglicht werden.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

Der neue Absatz 3 gibt den Grundeigentümern und dem Gemeinderat Spielraum, namentlich im Perimeter der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung auf die Erstellung von Pflichtparkplätzen zu verzichten.

Art. 63 Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Der Gemeinderat erlässt ein Reglement über die Bemessung der Ersatzabgabeforderungen, die den Grundeigentümern in Rechnung gestellt werden. Für den Fall, dass ein Grundeigentümer die Forderung nicht anerkennt und das Schätzungsverfahren gemäss § 246 Abs. 4 PBG einzuleiten ist, kann die in diesem Verfahren erhobene Forderung über den Ansatz gemäss Reglement hinausgehen.

Präzisierung.

Präzisierung aufgrund eines Gerichtssentscheids.

Art. 64 Andere Abstellplätze

¹ Bei Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen sowie angemessene Abstellflächen für Fahrräder bereitzustellen.

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

Präzisierung.

Keine materielle Änderung im Vergleich zur gültigen BZO.

V. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Art. 65 Geltungsbereich

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbezone können gemäss Bauordnung oder den nachfolgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff PBG überbaut werden:

- a) Zusätzlich zu den Nutzweisen gemäss Art. 35 sind Wohnungen im Umfang von höchstens 25 % der realisierten Baumasse zulässig.
- b) Es gelten die Grundmasse der betreffenden Industrie- oder Gewerbezone.
- 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 Bauzonefläche von mindestens 2'000 m² 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.

Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist neu im Zonenplan bezeichnet. Ansonsten bleiben die Bestimmungen unverändert.

In den Gestaltungsplänen ist der Lärmschutz sicherzustellen. Je nach örtlicher Situation sind der Strassenlärm und/oder der Bahnlärm zu regeln. Gegebenenfalls haben Gestaltungspläne auch die Lärmproblematik zu regeln, die durch Wohnnutzung in der Industrie- und Gewerbezone entstehen kann (namentlich Reaktion auf Betriebslärm).

B. WOHNZONEN UND MISCHZONEN

Art. 66 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten für die jeweiligen Zonen die Vorschriften der Grundordnung.

Art. 67 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungserneuerung mit gut gestalteten Bauten und Freiräumen zu fördern.

Art. 68 Erleichterungen für Neubauten

Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die zonengemässe Baumasse kann um höchstens ein Zehntel erhöht werden.
- b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
- c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Die Sonderbauvorschriften für die Wohn- und Mischzonen sowie die Zentrumszonen haben zum Ziel, die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungserneuerung zu fördern. Wie bei den Arealüberbauungen dürfen die Baumassenziffern um maximal 10 % erhöht und das Attikageschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Mit diesem Anreizsystem, das für die Grundeigentümer freiwillig ist, werden gute architektonische und freiräumliche Lösungen mit einem angemessenen Nutzungsbonus belohnt. Im Interesse eines transparenten Vollzugs werden durch den Gemeinderat für die Wohn- und Mischzonen Vollzugsrichtlinien erlassen. Gebietsweise werden darin die qualitativen Anforderungen definiert, welche Bauvorhaben zu erfüllen haben, um den Nutzungsbonus zu erzielen.

Hinweis:

Die Gemeindeversammlung vom 17.9.2020 hat den Nutzungszuschlag von 20% auf 10% reduziert.

Art. 69 Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. Der Gemeinderat konkretisiert die Anforderungen gebietsweise in Vollzugsrichtlinien.

² Die Dachfläche über dem obersten Geschoss darf nicht als Terrasse genutzt werden.

³ Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen. Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.

Untergeordnete technische Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie den erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen.

C. ZENTRUMSZONE

Art. 70 Geltungsbereich

Die Zentrumszone Z 4.5 kann alternativ zur Grundordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften überbaut werden.

Siehe dazu Erläuterungen zu Art. 66 und Planungsbericht (meilen.ch).

Art. 71 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, besonders gut gestaltete Zentrumsüberbauungen in dichter Bauweise zu fördern.

Art. 72 Erleichterungen für Neubauten

Für neue Bauten gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die Baumassenziffer ist nicht beschränkt.
- b) Die zonengemässe Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.
- c) Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Art. 73 Anforderungen

Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- a) Bauten, Anlagen und die Umgebung müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- b) Es sind aufenthaltsfreundliche Freiflächen zu schaffen. Der Übergang zum öffentlichen Raum ist attraktiv zu gestalten.
- c) Die Parkierung ist in der Regel unterirdisch anzuordnen.
- d) Bauten sind in energieeffizienter Bauweise zu erstellen.
Höchstens 30 % des zulässigen Energiebedarfs für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen mit fossilen Energien gedeckt werden.
- e) Bei Grundstücken, die an die Kernzone grenzen, sind die Anliegen des Ortsbildschutzes zu beachten.

VI. ÖKOLOGIE

Art. 74 Baumschutz

Die im Ergänzungsplan Baumschutz eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.

Art. 75 Begrünung der Strassenabstände (Vorgartenbereiche)

Für eine befriedigende Einordnung ist der Übergang zum öffentlichen Raum in den Wohnzonen vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.

Art. 76 Grünflächenziffer (§257 PBG)

In den Wohnzonen W 1.0, W 1.4, W 1.8 und W 2.2 gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 40 %.

Art. 77 Stützmauern und Einfriedungen

Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.4 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Vorbehalten bleiben erhöhte gestalterische Anforderungen, namentlich in den Kernzonen und in den Gebieten mit Sonderbauvorschriften.

Durch die rege Bautätigkeit und insbesondere auch im Zuge der Nachverdichtung stehen innerhalb des Siedlungsgebiets viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. In der Gemeinde Meilen soll die Quantität sowie die Qualität von Siedlungsgrünräumen und deren Biodiversität erhöht und verbessert werden. Dieser Grundsatz wurde im Richtplan Siedlung und Landschaft verankert. Daher wird die BZO um mehrere Bestimmungen zur Steigerung der Qualität bezüglich Siedlungsökologie und des Klimaschutzes ergänzt. Dazu zählen: die Einführung einer Grünflächenziffer, die Begrünung des Strassenabstandsereichs und von Flachdächern sowie die ökologische Ausgestaltung der Siedlungsränder.

Neu werden ortsbildprägende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen bezeichnet. Diese Bäume sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes Bäume in einem Abstand von 2 m zur Strassengrenze bewilligen (§ 5 Abs. 2 StrAV).

Siehe auch Erläuterungen im Planungsbericht (meilen.ch).

Art. 78 Siedlungsrand

Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgestaltung aufzuweisen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Der Siedlungsrand ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Art. 79 Förderung Siedlungsökologie

Der Gemeinderat erlässt Vollzugsrichtlinien zur Förderung der Siedlungsökologie.

VII. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 80 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bauordnung vom 12. September 1997 wird aufgehoben.

Art. 81 Inkrafttreten

¹ Die von der Gemeindeversammlung am 17.9.2020 beschlossene Totalrevision der BZO wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

² Alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 17. September 2020

Von der Baudirektion am mit Beschluss Nr. ARE/..... genehmigt.

Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung und Inkrafttreten der BZO:

Notizen

[illegible]

