

Gesamtrevision Ortsplanung

Antrag Gemeinde-
versammlung

Bau- und Zonenordnung

Aufbau Dokument

Linke Seiten:	Rechte Seiten:
<ul style="list-style-type: none">• gültige BZO	<ul style="list-style-type: none">• neue BZO• rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO

Inhalt

1. Zonenordnung
2. Bauzonen
3. Erholungszonen
4. Ergänzende Bauvorschriften
5. Sonderbauvorschriften
6. Gestaltungspläne
7. Schlussbestimmungen

Hinweis

Die Artikel werden am Schluss des Planungsprozesses neu durchnummeriert.

Gültige Fassung

Die Gemeinde Zumikon erlässt, gestützt auf § 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenplan und Ergänzungspläne

Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen

Artikel 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet

1. Bauzonen		ES
Kernzone	K	II
Quartiererhaltungszone	Q	II
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/60	II
- zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	ÖBA	II
2. Erholungszone	E	*
Freihaltezone	F	*
Reservezone	R	-

* Lokale Abweichungen von der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die differenzierten Zuordnungen für die Zonen E und F sind im Zonenplan festgelegt.

Beantragte neue Fassung (Änderungen rot)

Die Gemeinde Zumikon erlässt, gestützt auf § 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen

Artikel 1

Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet

1. Bauzonen		ES
Kernzone	K	II
Quartiererhaltungszone	Q	II
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II
- zweigeschossige Wohnzone	W2/60	II
— zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
Gewerbezone	G	III
Zone für öffentliche Bauten	ÖBA	II
2. Erholungszone	E	*
Freihaltezone	F	*
Reservezone	R	-

* Lokale Abweichungen von der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die differenzierten Zuordnungen für die Zonen E und F sind im Zonenplan festgelegt.

Massgebende Pläne

Artikel 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan 1:1000.

Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne 1:2500 bzw. 1:500. Sie gehen dem Zonenplan vor.

Für die Güteklasse der ÖV-Erschliessungen gilt der Ergänzungsplan 1:5000.

Der rechtsverbindliche Zonenplan und die Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Massgebende Pläne

Artikel 2

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

~~Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan 1:1000.~~

Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne 1:2500 ~~bzw. 1:500~~. Sie gehen dem Zonenplan vor. ~~Für die Sonderbauvorschriften gelten die entsprechenden Ergänzungspläne 1:500.~~

~~Für die Güteklasse der ÖV-Erschliessungen gilt der Ergänzungsplan 1:5000.~~

~~Der rechtsverbindliche Zonenplan und die Ergänzungspläne liegen in der Gemeinderatskanzlei auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.~~

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

Ortsbauliche Grundhaltung

Art. 2a

Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt. ~~Wegleitend sind die Planungsgrundsätze der Entwicklungsstrategie.~~

Die Baubehörde legt die generellen Gestaltungskriterien (Massstäblichkeit, Volumen und Formen, Proportionen, Fassadenstruktur, Dachgestaltung, Umgebung mit Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung, Farben, Materialien, usw.) fest, namentlich für das Bauen in den Zentrumsgebieten, am Siedlungsrand und in landschaftlich empfindlichen Lagen. Besonderes Augenmerk wird auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt.

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Artikel 3

Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind gestattet, sofern das Ortsbild dadurch nicht spürbar beeinträchtigt wird.

Abweichungen vom äusseren Erscheinungsbild sind erlaubt, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen oder die beabsichtigte Umnutzung des Gebäudes ohne erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes spürbar erleichtern.

Die Artikel 5 bis 10 sind sinngemäss anwendbar.

Umbau und
Ersatzneubauten

2. Bauzonen

2.1 Kernzone

Artikel 2b

Die Kernzone bezweckt den Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der prägenden Ortskerne. Die Identität dieser Ortskerne ist beizubehalten.

Artikel 3

Die im **Zonenplan** schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

~~Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind gestattet, sofern das Ortsbild dadurch nicht spürbar beeinträchtigt wird.~~

~~Abweichungen vom äusseren Erscheinungsbild sind erlaubt, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen, oder die beabsichtigte Umnutzung des Gebäudes ohne erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes spürbar erleichtern.~~

Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und vom äusseren Erscheinungsbild sind zulässig, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und die Wohnqualität oder die Verkehrssicherheit verbessert werden.

Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

~~Die Artikel 5 bis 10 sind sinngemäss anwendbar.~~

Zweck

Umbau und
Ersatzneubauten

Grundmasse für Neubauten	Artikel 4 Für die übrigen Gebäude und für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table> <tr> <td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe</td><td>max. 2</td></tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7.5 m</td></tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td><td>max. 30 m</td></tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td><td>max. 16 m</td></tr> <tr> <td>Grundabstand</td><td>min. 5 m</td></tr> </table>	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 2	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	Gesamtlänge	max. 30 m	Gebäudebreite	max. 16 m	Grundabstand	min. 5 m
Vollgeschosse	max. 2												
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 2												
Gebäudehöhe	max. 7.5 m												
Gesamtlänge	max. 30 m												
Gebäudebreite	max. 16 m												
Grundabstand	min. 5 m												
Reduzierter Gebäudeabstand	Artikel 5 Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.												
Strassenabstand	Artikel 6 Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann der Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird.												
Nutzweise	Artikel 7 In der Kernzone sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss mit Wohnungen belegt sein.												
Fassadengestaltung	Artikel 8 Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen, wobei die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude beispielgebend sind.												

Grundmasse für Neubauten	Artikel 4 Für alle nicht schwarz gekennzeichneten Gebäude und für Neubauten gelten folgende Grundmasse: <table> <tr> <td>Vollgeschosse</td><td>max. 2</td></tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe</td><td>max. 1</td></tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td><td>max. 7.5 m</td></tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td><td>max. 30 m</td></tr> <tr> <td>Gebäudebreite</td><td>max. 16 m</td></tr> <tr> <td>Grenzabstand</td><td>min. 5 m</td></tr> </table>	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 1	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	Gesamtlänge	max. 30 m	Gebäudebreite	max. 16 m	Grenzabstand	min. 5 m
Vollgeschosse	max. 2												
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 1												
Gebäudehöhe	max. 7.5 m												
Gesamtlänge	max. 30 m												
Gebäudebreite	max. 16 m												
Grenzabstand	min. 5 m												
Reduzierter Gebäudeabstand	Artikel 5 Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.												
Strassenabstand	Artikel 6 Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann der Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird.												
Nutzweise	Artikel 7 In der Kernzone sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe Betriebe zulässig. Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss mit Wohnungen belegt sein.												
Fassadengestaltung	Artikel 8 Fassadengliederung, Fassadengestaltung, Materialien und Farben sind dem Ortsbild anzupassen, wobei die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude beispielgebend sind.												
Abweichungen bei besonders guter Gestaltung	Artikel 8a Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sollen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.												

Dachgestaltung

Artikel 9

Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° zu versehen und mit Ziegeln einzudecken. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine gute Einpassung in die bestehende Überbauung erreicht wird.

Pro 25 m² Dachansichtsfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0.50 m² Glasfläche zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind im ersten Dachgeschoss je bis 1/4 und zusammen bis 5/12 der Fassadenlänge gestattet.

Aussenantennen

Artikel 10

In der Kernzone sind die Aussenantennen so zu erstellen oder zu erneuern, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

2.2 Quartiererhaltungszone

Zweck

Artikel 11

Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Ergänzung bestehender Gesamtüberbauungen.

Mass- und Nutzungsvorschriften

Artikel 12

Die bei Inkrafttreten dieser BZO rechtsgültige bestehende Gesamtnutzfläche kann um max. 10 % erweitert werden.

Verschiebungen der Gesamtnutzfläche innerhalb des Gebietes sind gestattet.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der betreffenden Wohnzone.

Dachgestaltung

Artikel 9

Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° zu versehen und mit Ziegeln einzudecken. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine gute Einpassung in die bestehende Überbauung erreicht wird.

Pro 25 m² Dachansichtsfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0.50 m² Glasfläche zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind im ersten Dachgeschoss je bis 1/4 und zusammen bis 5/12 der Fassadenlänge gestattet.

Aussenantennen

Artikel 10

In der Kernzone sind die Aussenantennen so zu erstellen oder zu erneuern, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

2.2 Quartiererhaltungszone

Zweck

Artikel 11

Die Quartiererhaltungszone bezweckt den Erhalt, die Erneuerung ~~und Ergänzung~~ und Entwicklung bestehender Gesamtüberbauungen in sich geschlossener Quartierteile mit hoher Siedlungsqualität (Nutzweise, bauliche Gliederung, Aussenräume).

Mass- und Nutzungsvorschriften Grundmasse

Artikel 12

Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert, ergänzt oder ersetzt werden. Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Die bei Inkrafttreten dieser BZO ~~rechtsgültige~~ bestehende Gesamtnutzfläche kann um maximal 10 % erweitert werden.

~~Verschiebungen der Gesamtnutzfläche innerhalb des Gebietes sind gestattet.~~

~~Im Übrigen gelten die Vorschriften der betreffenden Wohnzone.~~

Für Ersatz- und Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer	max. 35 %
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max. 1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max. 1
Gebäudehöhe	max. 6.8 m
Firsthöhe	max. 5 m
Gesamtlänge	max. 35 m
Grenzabstand	min. 5 m

Nutzweise

Artikel 12a

In der Quartiererhaltungszone sind Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Gestaltung

Art. 13

Bei baulichen Erneuerungen und ~~Ergänzungen~~ Entwicklungen zu beachten sind insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck der Bauten (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung und Fassadengliederung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine neue Überbauung ersetzt werden, wenn das Bauvorhaben sich über eine in sich geschlossene Gebäudegruppe erstreckt.

Dachgestaltung

Art. 14

In den einzelnen Gebieten gelten folgende Dachvorschriften:

Birchenacher	Nur Schrägdächer mit 22.5° Neigung und mit roter Ziegeleindeckung
Tobelhus	Nur Flachdächer, keine Dachaufbauten
Thesenacher	Nur Flachdächer
Fröschgüllen	Nur Flachdächer

Gestaltung

Art. 13

Bei baulichen Erneuerungen und Ergänzungen zu beachten sind insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck der Bauten (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung und Fassadengliederung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Dachgestaltung

Art. 14

In den einzelnen Gebieten gelten folgende Dachvorschriften:

Birchenacher	Nur Schrägdächer mit 22.5° Neigung und mit roter Ziegeleindeckung
Tobelhus	Nur Flachdächer, keine Dachaufbauten
Thesenacher	Nur Flachdächer
Fröschgüllen	Nur Flachdächer

2.3 Zentrumszone

Grundmasse

Artikel 15

Ausnutzungsziffer	max. 60 %
Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max. 2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max. 1
Gebäudehöhe	max. 8.5 m
Firsthöhe	max. 6 m
Gesamtlänge	max. 40 m
Grundabstand	min. 5 m

Nutzweise

Artikel 16

Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss mit Wohnungen belegt sein.

Dachform und -gestaltung

Artikel 17

Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit mindestens 35° Neigung zu versehen und mit Ziegeln einzudecken.

Pro 15 m² Dachansichtsfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0.50 m² Glasfläche zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind im ersten Dachgeschoss bis je ¼ und zusammen bis 5/12 der Fassadenlänge gestattet.

2.3 Zentrumszone

Grundmasse

Artikel 15

Ausnutzungsziffer	max. 75 %
Vollgeschosse	max. 3
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max. 1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max. 1
Gebäudehöhe	max. 11.5 m
Gesamthöhe	max. 14.5 m
Firsthöhe	max. 6 m
Gesamtlänge	max. 40 m
Grenzabstand	min. 5 m

Nutzweise

Artikel 16

~~Mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss mit Wohnungen belegt sein.~~

Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Dachform und -gestaltung

Artikel 17

~~Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit mindestens 35° Neigung zu versehen und mit Ziegeln einzudecken.~~

~~Pro 15 m² Dachansichtsfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0.50 m² Glasfläche zulässig.~~

~~Dachaufbauten und -einschnitte sind im ersten Dachgeschoss bis je ¼ und zusammen bis 5/12 der Fassadenlänge gestattet.~~

2.4 Wohnzonen

Grundmasse

Artikel 18

		W2/25	W2/35	W2/40	W2/60	WG2
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %	60 %
Überbauungsziffer*	max.	20 %	25 %			
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	-	-	-	-	1
Gebäudehöhe	max.	5.80 m	6.80 m	7.50 m	8.10 m	8.80 m
Firsthöhe	max.	4 m	5 m	6 m	6 m	6 m
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m	35 m
Grosser Grundabstand	min.	12 m	9 m	9 m	9 m	7 m
Kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m

* Zusätzlich dürfen 65 m² oder max. 5 % der massgeblichen Grundfläche mit besonderen Gebäuden überbaut werden.

Abweichende Nutzungsziffern

Artikel 19

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Dreinäpfer gelten in Abweichungen von Art. 18 eine Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer von je 10 %.

Grosser und kleiner Grundabstand

Artikel 20

Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/25 und W2/35 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, in den Zonen W2/40, W2/60 und WG2 für die am stärksten gegen Süden gerichtete längere Gebäudeseite.

Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden besondere Gebäude nicht berücksichtigt.

Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

2.4 Wohnzonen

Grundmasse

Artikel 18

		W2/25	W2/35	W2/40	W2/60	WG2
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %	60 %
Überbauungsziffer*	max.	20 %	25 %			
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	1	1	1	1	1
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max.	5.80 m	6.80 m	7.50 m	8.10 m	8.80 m
Firsthöhe	max.	4 m	5 m	6 m	6 m	6 m
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m	35 m
Grosser Grenzabstand	min.	9 m	9 m	9 m	9 m	7 m
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m

* Zusätzlich dürfen 65 m² oder max. 5 % der massgeblichen Grundfläche mit besonderen Gebäuden überbaut werden.

Abweichende Nutzungsziffern

Artikel 19

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Dreinäpfer gelten in Abweichungen von Art. 18 eine Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer von je 10 %.

Grosser und kleiner Grenzabstand

Artikel 20

Der grosse Grenzabstand gilt in den Zonen W2/25 und W2/35 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, in den Zonen W2/40 und W2/60 und WG2 für die längere, am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite.

Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden besondere Gebäude nicht berücksichtigt.

Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängenzuschlag

Artikel 21

In den Zonen W2/40, W2/60 und WG2 sind bei Fassaden von mehr als 18 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.

Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen für den Mehrlängenzuschlag massgebende Fassadenlängen zusammengerechnet werden.

Nutzweise

Artikel 22

In der Zone W2/25 sind Arbeitsräume im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG bis maximal 25 % der Gesamtnutzfläche zulässig.

In den Wohnzonen W2/35, W2/40 und W2/60 sind nicht störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Entlang der Küsnachterstrasse sowie zwischen Leugrueb und Forchstrasse sind in den im Zonenplan abgegrenzten Gebieten nicht störende Betriebe unbeschränkt zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Artikel 23

Bei erreichter Vollgeschosszahl sind Dachaufbauten und -einschnitte je bis 1/3 und zusammen bis 5/12 der Fassadenlänge gestattet.

Dachgestaltung

Artikel 24

In den Zonen W2/25 sind Flachdächer für Hauptgebäude nicht zulässig.

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gelten folgende Dachvorschriften:

Isleren-West	Hauptgebäude nur mit Sattel- und Walmdächern mit höchstens 50° Neigung und mit Ziegeleindeckung
Chüelenbrunnen	Hauptgebäude nur mit Sattel- und Walmdächern mit mindestens 30° Neigung und mit Ziegeleindeckung

Mehrlängenzuschlag

Artikel 21

In den Zonen W2/40, W2/60 und WG2 sind bei Fassaden von mehr als 18 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/5 der Mehrlänge heraufzusetzen.

Bei benachbarten Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand kleiner ist als 7 m, müssen für den Mehrlängenzuschlag massgebende Fassadenlängen zusammengerechnet werden.

Nutzweise

Artikel 22

In der Zone W2/25 sind Arbeitsräume im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG bis maximal 25 % der Gesamtnutzfläche zulässig.

In den Wohnzonen W2/35, W2/40 und W2/60 sind nicht störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

Entlang der Küsnachterstrasse sowie zwischen Leugrueb und Forchstrasse sind in den im Zonenplan abgegrenzten Gebieten nicht störende Betriebe unbeschränkt zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Artikel 23

Bei erreichter Vollgeschosszahl sind Dachaufbauten und -einschnitte je bis 1/3 und zusammen bis 5/12 der Fassadenlänge gestattet.

Dachgestaltung

Artikel 24

In den Zonen W2/25 sind Flachdächer für Hauptgebäude nicht zulässig.

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gelten folgende Dachvorschriften:

Isleren-West	Hauptgebäude nur mit Sattel- und Walmdächern mit höchstens 50° Neigung und mit Ziegeleindeckung
Chüelenbrunnen	Hauptgebäude nur mit Sattel- und Walmdächern mit mindestens 30° Neigung und mit Ziegeleindeckung

Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung

Artikel 25

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 sind mässig störende Betriebe zulässig.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich¹.

Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. Ausgenommen bleiben Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2, der Verordnung.

~~Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung~~

Artikel 25

~~In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 sind mässig störende Betriebe zulässig.~~

~~Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile ist kein Mehrlängenzuschlag erforderlich.~~

~~Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. Ausgenommen bleiben Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2, der Verordnung.~~

2.5 Gewerbezone

Grundmasse

Artikel 26

Baumassenziffer	max.	3.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10 %
Gebäude mit Flachdach:		
- Gesamthöhe (ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max.	9 m
Gebäude mit Schrägdach:		
- Gebäudehöhe	max.	8 m
- Firsthöhe	max.	4 m
Grosser Grundabstand	min.	7 m
Kleiner Grundabstand	min.	5 m

Grosser und kleiner Grundabstand

Artikel 27

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der am meisten südlich gelegenen Grenze.

Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäude-seiten.

Nutzweise

Artikel 28

In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind erlaubt.

Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. Ausgenommen bleiben Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2 der Verordnung.

Auf den Grundstücken Kat. Nr. 4485, 4534 und 4662 darf die Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften nicht mehr als 1'500 m² betragen. Ausgenommen bleiben Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2, der Verordnung.

2.5 Gewerbezone

Grundmasse

Artikel 26

Baumassenziffer	max.	3.5 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10 %
Gebäude mit Flachdach:		
- Gesamthöhe (ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max.	9 m
Gebäude mit Schrägdach:		
- Gebäudehöhe	max.	8 m
- Firsthöhe	max.	4 m
Grosser Grundabstand	min.	7 m
Kleiner Grundabstand-Grenzabstand	min.	5 m

~~Grosser und kleiner Grundabstand~~

~~Artikel 27~~

~~Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der am meisten südlich gelegenen Grenze.~~

~~Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäude-seiten.~~

Nutzweise

Artikel 28

In der Gewerbezone sind **höchstens** mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind erlaubt.

Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m², definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. **Ausgenommen bleiben Auch** Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2 der Verordnung **sind nicht zulässig**.

Auf den Grundstücken Kat. Nr. 4485, 4534 und 4662 darf die Verkaufsfläche von Verkaufsgeschäften nicht mehr als 1'500 m² betragen. Ausgenommen bleiben Betriebe gemäss Art. 4, Abs. 2, der Verordnung.

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften

Artikel 29

In der Zone für öffentliche Bauten beträgt die Gebäudehöhe 9.50 m, in der ÖBA Schulhaus Farlifang 8.80 m.

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Das Areal der Inter-Community School unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

3. Erholungszone

Nutzweise

Artikel 30

In den Erholungszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem im Zonenplan bezeichneten Zweck entsprechen.

Massvorschriften

Artikel 31

Zonentyp*	B1	B2	C1	C2	D
Gebäudehöhe	max. 3 m	5 m	3 m	6 m	3 m
Firsthöhe	max. 2 m	5 m	2 m	4 m	2 m

Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

*	B1	Spielplätze Fröschgüllen und Vorder Farlifang
	B2	Friedhof
	C1	Golfplatz, Sportanlagen Inter-Community School (inkl. Parkplätze), Liegewiese Schwimmbad Juch, Sportanlage und Tennisplatz Tobelmüli
	C2	Clubhaus und Werkhof Golfplatz, Golf-Indoor-Anlage Bruggacher, Wohnhaus Wängi mit Schafstall, Pfadfinderhütten Grund und Mülitobel
	D	Familiengärten Schwäntenmoos und Tobelmüli

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Massvorschriften

Artikel 29

~~In der Zone für öffentliche Bauten beträgt die Gebäudehöhe 9.50 m, in der ÖBA Schulhaus Farlifang 8.80 m.~~

~~Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.~~

Es gelten die Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

In der Zone für öffentliche Bauten Schulhaus Farlifang beträgt die Gebäudehöhe max. 8.80 m.

~~Das Areal der Inter-Community School unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.~~

3. Erholungszonen

Nutzweise

Artikel 30

In den Erholungszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem im Zonenplan bezeichneten Zweck entsprechen.

Massvorschriften

Artikel 31

Zonentyp*	B4 E1	B2 E2	C4	C2	D
Gebäudehöhe	max. 3 m	6 m	3 m	6 m	3 m
Firsthöhe	max. 2 m	5 m	2 m	4 m	2 m

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

* E1 Spielplatz Fröschgüllen ~~und Vorder Farlifang~~, Familiengärten Schwäntenmoos und Tobelmüli

E2 Friedhof, Golfplatz, Sportanlagen Inter-Community School (inkl. Parkplätze), Liegewiese Schwimmbad Juch, Sportanlagen und Tennisplatz Tobelmüli, Wohnhaus Wängi mit Schafstall, Pfadfinderhütten Grund und Mülitobel

4. Ergänzende Bauvorschriften

Aussichtsschutz

Artikel 32

In den im Ergänzungsplan bezeichneten Aussichtsschutzbereichen Ibruch und Büel dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile und nur einzelne Bäume oder Sträucher die angegebene Sichtebe-
ne überragen.

In den Aussichtsschutzbereichen Chapf und Dreinäpper dürfen Bäume und Sträucher die angegebenen Sichtebe-
nen nicht überragen.

Fahrzeugabstellplätze

Artikel 33

Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz erforderlich für:

Nutzweise	P für Bewohner oder Beschäftigte	P für Besucher und Kunden
Wohnungen	pro 100 m ² oder pro Wohnung	pro 4 Wohnungen
Büros, Ateliers und Wohnungen	pro 50 m ² oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² *
Läden	pro 100 m ²	pro 50–100 m ² *
Restaurants	pro 40 Sitzplätze	pro 5 Sitzplätze
Hotels	pro 12 Betten	pro 3 Betten
Gewerbe	pro 100 m ² oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² *

* Je nach Besucher- und Kundenintensität

Für die Flächen ist die Gesamtnutzfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung massgebend.

Bei der Berechnung nach Flächen und Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile sind aufzurunden.

Für andere Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze entsprechend.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Aussichtsschutz

Artikel 32

In den im Ergänzungsplan bezeichneten Aussichtsschutzbereichen Ibruch und Büel dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile und nur einzelne Bäume oder Sträucher die angegebene Sichtebe-
ne überragen.

~~In den~~ Im Aussichtsschutzbereich ~~en Chapf und~~ Dreinäpper dürfen Bäume und Sträucher die angegebenen Sichtebe-
nen nicht überragen.

Fahrzeugabstellplätze

Artikel 33

Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz (P) erforderlich für:

Nutzweise	P für Bewohner oder Beschäftigte	P für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 100 m ² GNF oder pro Wohnung	pro 4 Wohnungen
Dienstleistungen	pro 50 m ² GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² GNF *
Läden	pro 100 m ² GNF	pro 50–100 m ² GNF *
Restaurants	pro 40 Sitzplätze	pro 5 Sitzplätze
Hotels	pro 12 Betten	pro 3 Betten
Gewerbe	pro 100 m ² GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m ² GNF *

* Je nach Besucher- und Kundenintensität

~~Für die Flächen ist die Gesamtnutzfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung massgebend.~~

~~Bei der Berechnung nach Flächen und Einheiten ist die resultierende höhere Zahl von Fahrzeugabstellplätzen massgebend. Bruchteile sind aufzurunden.~~

Für andere Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze entsprechend.

Die nicht für Besucherinnen, Besucher oder Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind in der Regel unterirdisch oder im Gebäude integriert anzulegen.

	Gemeinde Zumikon Bau- und Zonenordnung
	Gültige Fassung

Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs

Artikel 34

Die Minimalwerte gemäss Art. 33 für Betriebe sind entsprechend der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Gebiet der Güteklasse C auf 70 % reduziert.

Die Gebietsabgrenzungen der Güteklasse C sind im Ergänzungsplan "Güteklasse der ÖV-Erschliessung" festgelegt.

Gesamtnutzfläche

Artikel 35

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Störgrad

Artikel 36

Als nicht störend gelten insbesondere Betriebe und ihnen vergleichbare Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für Anwohner, oder welche andererseits die Wohnqualität der Zone insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen nicht schmälern.

Als mässig störend gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und – ausgenommen in den Industriezonen – hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.

	Gemeinde Zumikon Bau- und Zonenordnung
	Neue Fassung (Änderungen rot)

Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs

Artikel 34

Die Minimalwerte gemäss Art. 33 für Betriebe sind ~~entsprechend der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs~~ im Gebiet der Güteklasse C auf ~~70%~~ 50 % reduziert.

Die Minimalwerte gemäss Art. 33 für die Nutzweise Wohnen sind im Gebiet der Güteklasse C auf 70 % reduziert.

~~Die Gebietsabgrenzungen der Güteklasse C sind im Ergänzungsplan "Güteklasse der ÖV-Erschliessung" festgelegt.~~

Die Baubehörde legt die ÖV-Güteklassen in einem Plan fest.

Gesamtnutzfläche (GNF)

Artikel 35

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

Störgrad

Artikel 36

~~Als nicht störend gelten insbesondere Betriebe und ihnen vergleichbare Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für Anwohner, oder welche andererseits die Wohnqualität der Zone insbesondere durch ihre Erscheinung oder durch ihr Verkehrsaufkommen nicht schmälern.~~

~~Als mässig störend gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden und – ausgenommen in den Industriezonen – hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind.~~

Begrünung

Artikel 36a

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" befinden, müssen in der der Regel mindestens 25 % der massgeblichen Grundfläche begrünen.

Abgrabungen
Untergeschosse

Artikel 37

Der gewachsene Boden darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1.50 m abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.

Strassenabstand

Artikel 38

Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.

Bauweise

Artikel 39

In der Zone W2/25 gilt die offene Bauweise. In den übrigen Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Besondere Gebäude

Artikel 40

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65° oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

Abgrabungen
Untergeschosse

Artikel 37

Der gewachsene Boden darf entlang der Gebäudefassade höchstens ~~1.50 m~~ 1.00 m abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.

Attikageschosse
(vgl. Skizze im Erläuterungsbericht)

Art. 37a

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

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

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

Strassenabstand

Artikel 38

Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.

Bauweise

Artikel 39

~~In der Zone W2/25 gilt die offene Bauweise.~~ In den übrigen ~~allen~~ Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Besondere Gebäude

Artikel 40

Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65 m² oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

5. Sonderbauvorschriften

5.1 Teilgebiet "In der Gand"

Geltungsbereich
Sonderbauvorschriften
Teilgebiet "In der Gand"

Artikel 40b Abs. 1

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete "In der Gand". Soweit sie keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Zweck

Artikel 40b Abs. 2

Die Sonderbauvorschriften sollen die Erneuerung des Gebäudebestandes sowie die Erstellung von neuen, besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Wohnüberbauungen in dichter Bauweise fördern.

Erleichterungen für
bestehende Gebäude

Artikel 40b Abs. 3

Die Gesamtnutzfläche (massgebende Geschossflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen) der bestehenden Gebäude darf ungeachtet der bereits realisierten Ausnutzungsziffern, Gebäudelängen, Gebäudehöhen, Mehrhöhenzuschläge um bis zu maximal der Geschossfläche eines zusätzlichen Vollgeschosses erweitert werden. Als bestehende Gebäude gelten solche, die vor dem 1. Juli 1997 bewilligt wurden.

Eine Aufstockung um ein Vollgeschoss ist zulässig. Über dem zusätzlichen Vollgeschoss sind keine weiteren Dachgeschosse und Dachaufbauten erlaubt.

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Diese Erleichterungen sind nicht anwendbar, wenn die nachfolgenden Erleichterungen für Ergänzungsbauten, Anbauten oder Neubauten beansprucht werden.

Erleichterungen für
Ergänzungsbauten und
Anbauten im Teilgebiet
"In der Gand Süd"

Artikel 40b Abs. 4

Im Teilgebiet "In der Gand Süd" können Ergänzungsbauten und Anbauten erstellt werden. Es gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| a) Gesamtnutzfläche | gemäss Ergänzungsplan |
| b) Gebäudelänge | frei |
| c) Geschosse | max. 2 Vollgeschosse |
| d) Gebäudehöhe | max. 7.5 m |
| e) Gebäudebreite | max. 12 m |

Die Mehrhöhenzuschläge sind nicht zu beachten.

Erleichterungen für Neubauten in den Teilgebieten "In der Gand Nord" und "In der Gand Süd"

Artikel 40b Abs. 5

Für neue Bauten (Ersatz der bestehenden Überbauungen) in den Teilgebieten "In der Gand Nord" und "In der Gand Süd" gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| a) Ausnutzungsziffer | max. 110 % |
| b) Gebäudelänge | frei |
| c) Geschosse | max. 6 Vollgeschosse |
| d) Gesamthöhe | max. 19.5 m |
| e) Grenzabstand | min. 5 m |

Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze

Artikel 40b Abs. 6

Die Erleichterungen gemäss Art. 40b Abs. 3 können beansprucht werden, sofern die gesamte Gebäudehülle die jeweiligen energetischen Anforderungen erfüllt.

Die Erleichterungen gemäss den Art. 40b Abs. 4 und Abs. 5 können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- Arealfläche
Teilgebiet "In der Gand Süd": min. 5'000 m²
Teilgebiet "In der Gand Nord": min. 3'000 m²
- Es sind gemeinschaftliche, aufenthaltsfreundliche Freiflächen im Umfang von min. 30 % der massgeblichen Grundfläche zu schaffen. 2/3 davon sind zu begrünen. Im Bereich "Freifläche" gemäss Ergänzungsplan ist ein durchlaufender Grünraum zu schaffen. Bestehende wertvolle Lebensräume sind soweit möglich zu erhalten oder andernfalls Ersatzstandorte zu schaffen. Es ist eine angemessene Durchwegung zu erreichen.
- Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Zahl der Tiefgarageneinfahrten ist zu minimieren.
- Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Die Bauten sind lärmoptimiert zu erstellen und die Vorgaben der Störfallverordnung zu berücksichtigen.

5.2 Teilgebiet "Waltikon-Dorfstrasse"

Geltungsbereich Sonderbauvorschriften Teilgebiet "Waltikon- Dorfstrasse"

Artikel 40c Abs. 1

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Zonenplan bezeichnete Teilgebiet Kernzone "Waltikon-Dorfstrasse". Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Zweck

Artikel 40c Abs. 2

Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung einer qualitätsvollen Innenentwicklung entlang der Dorfstrasse mit Rücksicht auf die bestehende Kernzonenstruktur.

Erleichterungen für Neubauten

Artikel 40c Abs. 3

Für neue Bauten im Teilgebiet "Waltikon-Dorfstrasse" gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|----|-------------------|----------------------|
| a) | Ausnutzungsziffer | frei |
| b) | Gebäudelänge | frei |
| c) | Geschosse | |
| | Teilgebiet 1 | max. 4 Vollgeschosse |
| | Teilgebiet 2 | max. 6 Vollgeschosse |
| d) | Gesamthöhe | |
| | Teilgebiet 1 | max. 14.7 m |
| | Teilgebiet 2 | max. 19.5 m |

Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze

Artikel 40c Abs. 4

Die Erleichterungen gemäss Art. 40c. Abs. 3 können beantragt werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die bauliche Erneuerung ist so zu gestalten, dass sie für sich und zusammen mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielt und der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Dabei sind insbesondere die Stellung und Volumetrie der bestehenden Kernzonengebäude sowie deren architektonischer Ausdruck zu beachten.
- Es sind gemeinschaftliche, aufenthaltsfreundliche Freiflächen im Umfang von min. 20 % der massgeblichen Grundfläche zu schaffen.
- An den im Ergänzungsplan bezeichneten Punkten ist eine gute Durchwegung sicherzustellen.
- Das Erdgeschoss muss eine Mindesthöhe (Oberkante Boden – Oberkante Boden) von 4.0 m aufweisen.

Gestaltungsplan

- e) Die Bauten sind lärmoptimiert zu erstellen und die Vorgaben der Störfallverordnung zu berücksichtigen.

Artikel 40c Abs. 5

- a) Die Erfüllung der Anforderungen muss über einen Gestaltungsplan nachgewiesen werden.
- b) Der Perimeter des Gestaltungsplanes muss den gesamten noch nicht überbauten Bereich des Teilgebiet "Waltikon-Dorfstrasse" umfassen.
- c) Die Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung sowie der kantonalen Genehmigung.

Geltungsbereich Sonderbauvorschriften Teilgebiet "Dorfzentrum"

5.3 Teilgebiete "Dorfzentrum"

Artikel 40d Abs. 1

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiet "Dorfzentrum". Soweit sie keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Zweck

Artikel 40d Abs. 2

Die Sonderbauvorschriften sollen die Weiterentwicklung der bestehenden Zentrumsüberbauung fördern.

Erleichterungen für bestehende Gebäude

Artikel 40d Abs. 3

Die Gesamtnutzfläche (massgebende Geschossflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen) der bestehenden Gebäude darf ungeachtet der bereits realisierten Ausnützungsziffern, Gebäudelängen, Gebäudehöhen, Mehrhöhenzuschläge um bis zu maximal der Geschossfläche eines zusätzlichen Vollgeschosses erweitert werden. Als bestehende Gebäude gelten solche, die vor dem 1. Juli 1997 bewilligt wurden.

Die Erhöhung um ein Vollgeschoss ist zulässig.

Diese Erleichterungen sind nicht anwendbar, wenn die nachfolgenden Erleichterungen für Neubauten beansprucht werden.

Erleichterungen für Neubauten

Artikel 40d Abs. 4

Für neue Bauten im Teilgebiet "Dorfzentrum" gelten folgende Grundmasse:

- a) Ausnützungsziffer max. 120 %
- b) Gebäudelänge frei
- c) Geschosse max. 4 Vollgeschosse
max. 1 anrechenb. Dachgeschoss
- d) Gesamthöhe max. 18.5 m

Die Mehrhöhenzuschläge sind nicht zu beachten. Von den Abgrabungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn die gute Einfügung ins Terrain gegeben ist.

Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze

Artikel 40d Abs. 5

Die Erleichterungen gemäss Art. 40d Abs. 3 können beansprucht werden, sofern die gesamte Gebäudehülle die jeweiligen energetischen Anforderungen erfüllt.

Die Erleichterungen gemäss Art. 40d Abs. 4 können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Arealfläche: min. 2'500 m²
- b) Es sind gemeinschaftliche, aufenthaltsfreundliche Freiflächen im Umfang von min. 30 % der massgeblichen Grundfläche zu schaffen. Es ist eine angemessene Durchwegung zu erreichen.
- c) Das Erdgeschoss muss eine Mindesthöhe (Oberkante Boden – Oberkante Boden) von 4.0 m aufweisen und nach Möglichkeit publikumsorientiert genutzt werden.
- d) Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte ist unterirdisch anzuordnen. Die Zahl der Tiefgarageneinfahrten ist zu minimieren.
- e) Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

5.4 Teilgebiete "Maiacher"/"Thesenacher"

Geltungsbereich
Sonderbauvorschriften
Teilgebiete "Maiacher" und
"Thesenacher"

Artikel 40e Abs. 1

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete "Maiacher" und "Thesenacher". Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Grundordnung.

Zweck

Artikel 40e Abs. 2

Die Sonderbauvorschriften sollen die Erneuerung des Gebäudebestandes sowie die Erstellung von neuen, besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Wohnüberbauungen in dichter Bauweise fördern. Im Nahbereich der S-Bahnstation Maiacher sollen Nutzungen der Nahversorgung angesiedelt werden.

Erleichterungen für
bestehende Gebäude im
Teilgebiet "Thesenacher"

Artikel 40e Abs. 3

Die Gesamtnutzfläche (massgebende Geschossflächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen) der bestehenden Gebäude im Teilgebiet "Thesenacher" darf ungeachtet der bereits realisierten Ausnutzungsziffern, Gebäudelängen, Gebäudehöhen, Mehrhöhenzuschläge um bis zu maximal der Geschossfläche eines zusätzlichen Vollgeschosses erweitert werden. Als bestehende Gebäude gelten solche, die vor dem 1. Juli 1997 bewilligt wurden.

Eine Aufstockung um ein Vollgeschoss ist zulässig. Über dem zusätzlichen Vollgeschoss sind keine weiteren Dachgeschosse und Dachaufbauten erlaubt.

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Diese Erleichterungen sind nicht anwendbar, wenn die nachfolgenden Erleichterungen für Neubauten beansprucht werden.

Erleichterungen für
Ergänzungsbauten und
Anbauten im Teilgebiet
"Thesenacher"

Artikel 40e Abs. 4

Im Teilgebiet "Thesenacher" können Ergänzungsbauten und Anbauten erstellt werden. Es gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|---------------------|--|
| a) Gesamtnutzfläche | zusätzlich 30 % der bestehenden Gesamtnutzfläche |
| b) Gebäudelänge | frei |
| c) Geschosse | max. 4 Vollgeschosse |
| d) Gesamthöhe | max. 13.5 m |

Die Mehrhöhenzuschläge sind nicht zu beachten. Von den Abgrabungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn die gute Einfügung ins Terrain gegeben ist.

Erleichterungen für Neubauten in den Teilgebieten "Maiacher Süd" und "Thesenacher"

Artikel 40e Abs. 5

Für neue Bauten (Ersatz der bestehenden Überbauungen) in den Teilgebieten "Maiacher Süd" und "Thesenacher" gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| a) Ausnutzungsziffer | max. 90 % |
| b) Gebäudelänge | frei |
| c) Geschosse | max. 4 Vollgeschosse |
| d) Gesamthöhe | max. 13.50 m |
| e) Grenzabstand | min. 5 m |

Die Mehrhöhenzuschläge sind nicht zu beachten. Von den Abgrabungsvorschriften kann abgewichen werden, wenn die gute Einfügung ins Terrain gegeben ist.

Im Bereich der bezeichneten Baubegrenzungslinie im Teilgebiet "Maiacher Süd" sind die dahinterliegenden Baulinien suspendiert.

Erleichterungen für Neubauten im Teilgebiet "Maiacher Nord"

Artikel 40e Abs. 6

Für neue Bauten (Ersatz der bestehenden Überbauungen) im Teilgebiet "Maiacher Nord" gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|----------------------|---|
| a) Ausnutzungsziffer | max. 35 % |
| b) Gebäudelänge | max. 35 m |
| c) Geschosse | max. 1 anrechenb. Dachgeschoss
max. 2 Vollgeschosse
max. 1 anrechenb. Untergeschoss |
| d) Gebäudehöhe | max. 6.80 m |
| e) Firsthöhe | max. 5 m |
| f) Grenzabstand | min. 5 m |

Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze

Artikel 40e Abs. 7

Die Erleichterungen gemäss Art. 40e Abs. 3 können beansprucht werden, sofern die gesamte Gebäudehülle die jeweiligen energetischen Anforderungen erfüllt.

Die Erleichterungen gemäss den Art. 40e Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Arealfläche
Teilgebiet "Thesenacher": min. 7'000 m²
Teilgebiet "Maiacher": min. 4'000 m²
- b) Es sind gemeinschaftliche, aufenthaltsfreundliche Freiflächen im Umfang von min. 30 % der massgeblichen Grundfläche zu schaffen. 2/3 davon sind zu begrünen. Im Bereich "Freifläche" gemäss Ergänzungsplan ist ein durchlaufender Grünraum zu schaffen. Es ist eine angemessene Durchwegung zu erreichen.
- c) Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Zahl der Tiefgarageneinfahrten ist zu minimieren.
- d) Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen. Die Bauten sind lärmoptimiert zu erstellen und die Vorgaben der Störfallverordnung zu berücksichtigen.

Im Teilgebiet "Maiacher Süd" sind zudem folgende Anforderungen zu erfüllen:

- a) Das Erdgeschoss der ersten Bautiefe muss auf die im Ergänzungsplan bezeichnete zwingende Bauflucht (Baulinie), respektive nach Möglichkeit auf die Baubegrenzungslinie gebaut werden.
- b) Das Erdgeschoss der ersten Bautiefe muss auf das Niveau der Alten Forchstrasse angeordnet werden.
- c) Im Erdgeschoss entlang der Alten Forchstrasse sind Quartierinfrastruktur- und Dienstleitungsnutzungen sowie Eingänge und Nebenräume zulässig.

6. Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht

Artikel 40f

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne respektive Teil-Gestaltungspläne mit folgendem Inhalt aufgestellt werden:

a) **Dorfzentrum West (Einzonung Bänningerweg-Forchautobahn):**

Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an dieser exponierten Lage (Kernzone Dorf). Gewährleistung des funktionalen Bezugs zum Dorfplatz und den angrenzenden Nutzungen. Erhalt eines hochwertigen Grünraumanteils. Der Schulhausbach ist in die Überbauung zu integrieren und der entsprechende Gewässerraum auszuscheiden. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Lärmschutz) und der Vorgaben der Störfallverordnung.

b) **Inter-Community School:**

Regelung des Ausbaus der Inter-Community School am Strubenacher inklusive deren Aussenanlagen. Gewährleistung einer durchlässigen Bebauungsstruktur.

c) **Ankenbüel:**

Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an der landschaftlich exponierten Lage.

d) **Chreien:**

Erhalt eines hochwertigen Grünraums primär im Kernbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4744. Gewährleistung der Durchlässigkeit durch eine lockere Bebauungsstruktur mit angemessenen Freiflächen sowie einer sorgfältigen Abstimmung auf die Topografie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4730. Sicherstellung eines schonungsvollen Übergangs zwischen Gewerbezone und Grünraum durch Anordnung, Volumetrie und Gestaltung der Bauten im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr.4728. Anlage eines öffentlichen Weges. Vermeidung einer Nutzungseinschränkung in der angrenzenden Gewerbezone.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Artikel 41

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom 20. November 1984 aufgehoben.

¹Neue Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2009, In Kraft seit 12. April 2011 (siehe gelbes Beiblatt)

7. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Artikel 41

~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Auf diesen Zeitpunkt wird die Bau- und Zonenordnung vom 20. November 1984 aufgehoben.~~

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon, welche die Gemeindeversammlung am xx. xxxxx 2018 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

¹Neue Fassung gemäss Beschluss Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2009, In Kraft seit 12. April 2011 (siehe gelbes Beiblatt)

