



REVISION BZO: HARMONISIERUNG DER BAUBEGRIFFE
Synoptische Darstellung
FESTSETZUNG

Beschluss des Gemeinderates Uster vom _____

Namens des Gemeinderates:
Präsidentin/Präsident:

Sekretärin/Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Erstellungs- und Druckdatum: 3. März 2026



Darstellung

Linke Spalte: Gültige BZO vom 1. April 1999 mit Teilrevisionen bis 2024

Mittlere Spalte: Beantragte Änderungen: **Blau** = Änderungen aufgrund IVHB und redaktionelle Änderungen; **Grün** = weitergehende Änderungen

Recht Spalte: Kurzkomentare zu Änderungen. Ergänzende Erläuterungen sind im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu finden.

Hinweis: Die Marginalien der BZO sind in der synoptischen Fassung als Titel dargestellt.

Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
Bauordnung	Bauordnung	
Die Stadt Uster - gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes - beschliesst:	Die Stadt Uster gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes beschliesst: Die Stadt Uster erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht) für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Redaktionelle Änderung
A. Zonenordnung	A. Zonenordnung	
<i>Art. 1 Zonen</i>	<i>Art. 1 Zonen</i>	
Das Gemeindegebiet von Uster wird, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen - inklusive zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung - eingeteilt:	Das Gemeindegebiet von Uster wird, soweit es nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen - inklusive zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung - eingeteilt:	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024			Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy			Erläuterungen		
		ES		Abkürzung	ES			Redaktionelle Änderung
a) Ortsbildschutzzonen			a) Ortsbildschutzzonen					
- Kernzone, Kirchuster	K3/4	III	- Kernzone, Kirchuster	K3/4	III			
- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III	- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III			
- Dorfzone	D2	III	- Dorfzone	D2	III			
b) Zentrumszone	Z3	III	b) Zentrumszonen					Redaktionelle Änderung
Zentrumszone	Z5	III	Zentrumszone, 3-geschossig	Z3	III			Redaktionelle Änderung
			Zentrumszone, 5-geschossig	Z5	III			Redaktionelle Änderung
c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)			c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)					
- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II	- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II			
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II	- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II			
			- Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/30G	III			Redaktionelle Änderung
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II	- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II			
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/40G	III	- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)					
			mit Gewerbeerleichterung	W2/40G	III			Redaktionelle Änderung
- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)	W2/50G	III	- Wohnzone, 2-geschossig, m. G.erl.*)					
			mit Gewerbeerleichterung	W2/50G	III			Redaktionelle Änderung
- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II	- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II			
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)	W3/50G	III	- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)					
			mit Gewerbeerleichterung	W3/50G	III			Redaktionelle Änderung
			Wohnzone, 3-geschossig	W3/70	II			Redaktionelle Änderung
- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)	W3/70G	III	- Wohnzone, 3-geschossig, m. G.erl.*)					
			mit Gewerbeerleichterung	W3/70G	III			Redaktionelle Änderung
- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II	- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II			
- Wohnzone, 4-geschossig, m. G.erl.*)	W4/70G	III	- Wohnzone, 4-geschossig, m. G.erl.*)					
			mit Gewerbeerleichterung	W4/70G	III			Redaktionelle Änderung
*) mit Gewerbeerleichterung			*) mit Gewerbeerleichterung					Redaktionelle Änderung



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
d) Arbeitsplatzzonen - Gewerbezone, 2-geschossig G2 III - Gewerbezone, 3-geschossig G3 III - Industriezone, 4-geschossig I 4 III - Industriezone, 5-geschossig I 5 IV	d) Arbeitsplatzzonen - Gewerbezone, 2-geschossig G2 III - Gewerbezone, 3-geschossig G3 III - Industriezone, 4-geschossig I 4 III - Industriezone, 5-geschossig I 5 IV	
e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe II/III	e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe II/III	
f) Erholungszonen - Erholungszone für Familiengärten und Pfadiheim E III - Erholungszone für Reitsport E2 III	f) Erholungszonen - Erholungszone für Familiengärten und Pfadiheim E1 III - Erholungszone für Pfadiheim E2 III - Erholungszone für Reitsport E3 III - Erholungszone für Parkanlagen E4 III - Erholungszone für Sport- und Spielanlagen E5 III	Unterteilung und Benennung der Erholungszonen nach spezifischer Nutzung. Änderung der Abkürzungen (E1, E2, E3) unter Beibehalt der Artikelnummerierung Art 39. Ergänzung Erholungszone gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof, ES III (genehmigt 09.09.2024)
g) Freihaltezone F	g) Freihaltezone F	-
h) Reservezone R	h) Reservezone R	- Ergänzung Erholungszonen aufgrund nicht zonierter Flächen (vgl. Empfindlichkeitsstufen Kapitel 2.3.2, Nutzweisen Kapitel 3.4 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV)
<i>Art. 2 Ergänzungspläne</i>	<i>Art. 2 Ergänzungspläne</i>	
Als Ergänzungspläne werden festgesetzt: a) Waldabstandslinien b) Gewässerabstandslinien c) Aussichtsschutzsektoren	Als Ergänzungspläne werden festgesetzt: a) Waldabstandslinien b) Gewässerabstandslinien c) Aussichtsschutzsektoren d) Baumschutz und Begrünung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 3 Massstab und Auflage</i>	<i>Art. 3 Massstab und Auflage</i>	
Für die Abgrenzung der Zonen, der Empfindlichkeitsstufen und für die örtliche Anordnung von Gewerbeerleichterungen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Ergänzungspläne gelten der Massstab 1:2500 oder die entsprechenden Grundbuchpläne. Die Pläne liegen bei der Stadtverwaltung auf. Die der Bauordnung beigelegten Übersichtspläne sind nicht rechtsverbindlich.	Für die Abgrenzung der Zonen, der Empfindlichkeitsstufen und für die örtliche Anordnung von Gewerbeerleichterungen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Ergänzungspläne gelten der die Massstab Massstäbe 1:2500 und 1:5000 oder die entsprechenden Grundbuchpläne. Keine Änderung Keine Änderung	
<i>Art. 4 Verhältnis der Pläne</i>	<i>Art. 4 Verhältnis der Pläne</i>	
Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.	Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen , dem allgemeinen Zonenplan vor.	Redaktionelle Änderung
B. Bauzonen	B. Bauzonen	
I. Ortsbildschutzzonen	I. Ortsbildschutzzonen	
1. Allgemeine Bestimmungen	1. Allgemeine Bestimmungen	
<i>Art. 5 Um- und Ersatzbauten 1. mit Privileg</i>	<i>Art. 5 Um- und Ersatzbauten 1. mit Privileg</i>	
Der Umbau eines bestehenden Gebäudes oder dessen Ersetzung durch einen Neubau ist ohne Beachtung der bauordnungsgemässen und kantonalrechtlichen Masse innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils gestattet, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:	Keine Änderung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
a) Der Altbau entspricht in seiner Erscheinungsform im Wesentlichen der herkömmlichen Bauweise, prägt das Ortsbild durch seine Stellung und seinen Kubus oder gehört sonst zur traditionellen Bausubstanz;	Keine Änderung	
b) das Bauvorhaben erhält oder verbessert die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus, weist eine sorgfältige architektonische Durchbildung des Baukörpers und Gliederung der Fassaden auf und verwendet angepasste Materialien und Farben;	Keine Änderung	
c) das Bauvorhaben schafft auch gegenüber benachbarten Gebäuden keine erheblichen Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene;	Keine Änderung	
d) der Altbau und das Bauvorhaben weisen überdies keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen der Kernzone auf.	Keine Änderung	
Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind unter angemessener Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet.	Keine Änderung	
<i>Art. 6 2. ohne Privileg</i>	<i>Art. 6 2. ohne Privileg</i>	
Für Um- oder Ersatzbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 5 nicht erfüllen oder mehr als geringfügig vom bisherigen Gebäudeprofil abweichen, gelten die Bestimmungen dieser Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes uneingeschränkt.	Keine Änderung	
Ersetzt ein Neubau ein Gebäude, das den bauordnungsgemässen Abstand gegenüber einem privilegierten Gebäude auf demselben Grundstück unterschreitet, so gilt als Gebäudeabstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Gebäude benötigt, und der Hälfte des bestehenden	Keine Änderung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
Abstandes; Voraussetzung ist, dass der Neubau hinsichtlich Grösse nur unwesentlich abweicht.		
<i>Art. 7 Nutzweise</i>	<i>Art. 7 Nutzweise</i>	
Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.	Keine Änderung	
<i>Art. 8 Bauweise 1. Stellung</i>	<i>Art. 8 Bauweise 1. Stellung</i>	
Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben ober- und unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen wenigstens einen Abstand von 2,0 m einzuhalten.	Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben oberirdische Gebäude, Unterniveaubauten und unterirdische Gebäude Bauten gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen wenigstens einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.	Gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen sollen oberirdische Gebäude, Unterniveaubauten (max. 0,5 m über massgebendem oder tiefergelegtem Terrain) und unterirdische Bauten dieselben Abstände einhalten.
<i>Art. 9 2. Erscheinung a) Allgemein</i>	<i>Art. 9 2. Erscheinung a) Allgemein</i>	
Bauten sind bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassade, Dächer, Fenster und Türen sowie Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie sich in die das Ortsbild prägende Überbauung einordnen.	Keine Änderung	
Sinngemäss Gleiches gilt für Umschwünge und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung.	Keine Änderung	
Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind zulässig, soweit dadurch das Ortsbild nicht übermässig gestört wird und soweit sie für die Wohnungen, Büro-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe dieser Zonen nötig sind.	Keine Änderung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 10 b) Fassade</i>	<i>Art. 10 b) Fassade</i>	
Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig. In der Regel ist verputztes Mauerwerk und/oder Holz zu verwenden.	Keine Änderung	
Fenster sind in herkömmlicher Art auszuführen; bei Um- oder Ersatzbauten haben sie in der Regel eine hochrechteckige Form und aussenliegende Sprossen aufzuweisen.	Keine Änderung	
<i>Art. 11 c) Dächer, Dachaufbauten und Dachdurchbrüche</i>	<i>Art. 11 c) Dächer, Dachaufbauten und Dachdurchbrüche</i>	
Für Hauptgebäude sind nur allseitig vorspringende Schrägdächer zulässig, welche mit den benachbarten Altbauten in Dachform und Neigung harmonisieren.	Für Hauptgebäude sind nur allseitig vorspringende Schrägdächer zulässig, welche mit den benachbarten Altbauten in Dachform und Neigung harmonisieren. Die Baubehörde kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen bewilligen.	Lockerung der Bestimmung, da sich die aktuelle Formulierung in der Vergangenheit in Ausnahmefällen als zu restriktiv erwiesen hat
Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln oder anderen gleichartigen Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe auf den Charakter der Baute und auf die umgebenden Dächer Rücksicht nimmt.	Keine Änderung	
Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Pro 50 m ² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0,5 m ² (Lichtfläche) zulässig; hievon darf im zweiten Dachgeschoss pro 10 m Dachlänge beidseits je höchstens ein Dachflächenfenster erstellt werden (Bruchteile der Fensterzahl ab 0,5 werden aufgerundet). Im übrigen sind Dachfenster und Dachaufbauten, ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte, nur für das erste Dachgeschoss zulässig.	Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Pro 50 m ² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0,5 m ² (Lichtfläche) zulässig; hievon darf im zweiten Dachgeschoss pro 10 m Dachlänge beidseits je höchstens ein Dachflächenfenster erstellt werden (Bruchteile der Fensterzahl ab 0,5 werden aufgerundet). Im Übrigen sind Dachfenster und Dachaufbauten, ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte, nur für das erste Dachgeschoss zulässig. Das Gebiet in der Dorfzone Riedikon, östlich der	Kommentar siehe erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<p>Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten sind hinsichtlich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe auf das Dach, die Fassade und die umgebende Dachlandschaft abzustimmen. Dachaufbauten sind in der Regel als Schleppgauben oder Giebellukarnen auszubilden.</p>	<p>Riedikerstrasse, ist von den vorgehenden Bestimmungen über die Dachflächenfenster ausgenommen.</p> <p>Keine Änderung</p>	
<p><i>Art. 12 Abbrüche</i></p>	<p><i>Art. 12 Abbrüche</i></p>	
<p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.</p> <p>Er ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Der Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist sind bewilligungspflichtig.</p> <p>Er ist Sie sind gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>
<p>2. Besondere Bestimmungen</p>	<p>2. Besondere Bestimmungen</p>	
<p>a) Kernzone, Kirchuster, K3/4</p>	<p>a) Kernzone, Kirchuster, K3/4</p>	
<p><i>Art. 13 Grundmasse</i></p>	<p><i>Art. 13 Grundmasse</i></p>	
<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse</p> <p>- nördlich der Zürich-/Florastrasse max. 4</p> <p>- südlich der Zürich-/Florastrasse max. 3</p> <p>b) Dachgeschosse max. 2</p> <p>c) Untergeschosse max. 1</p>	<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse</p> <p>- nördlich der Zürich-/Florastrasse max. 4</p> <p>- südlich der Zürich-/Florastrasse max. 3</p> <p>b) anrechenbare Dachgeschosse max. 2</p> <p>c) anrechenbares Untergeschoss max. 1</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen	
d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade)	d) Gebäudelänge Länge der Hauptfassade (längere Fassade)	Änderung aufgrund IVHB	
- nördlich der Zürich-/Florastrasse	max. 60,0 m	- nördlich der Zürich-/Florastrasse	max. 60.0 m
- südlich der Zürich-/Florastrasse	max. 40,0 m	- südlich der Zürich-/Florastrasse	max. 40.0 m
e) Grenzabstand	min. 3,5 m	e) Grenzabstand	min. 3.5 m
	f) Fassadenhöhen (traufseitig gemessen)	Begriff gemäss IVHB, Mass der Fassadenhöhen gemäss § 279 altPBG	
	- nördlich der Zürich-/Florastrasse	max. 14.7 m	
	- südlich der Zürich-/Florastrasse	max. 11.4 m	
<i>Art. 14 Nutzweise</i>	<i>Art. 14 Nutzweise</i>		
Der Wohnflächenanteil beträgt	Keine Änderung		
a) nördlich der Zürich-/Florastrasse	Keine Änderung		
30 % der Geschossflächen			
b) südlich der Zürich-/Florastrasse	Keine Änderung		
40 % der Geschossflächen			
Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.	Keine Änderung		
<i>Art. 14 a</i>	<i>Art. 14 a</i>		
1. Für das Gebiet «Kern Uster Süd» ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die sich am architektonischen Konzept des Gestaltungsplans «Kern Uster Nord» orientiert und die darin festgelegten städtebaulichen Strukturen weiterentwickelt. Bis zum Inkrafttreten des Gestaltungsplans können bestehende	Keine Änderung		



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
Gebäude umgebaut oder erweitert werden, sofern der Gestaltungsplan nicht negativ beeinflusst wird.		
2. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sind die wesentlichen Elemente der nachfolgenden Grundlagen als richtungweisend zu übernehmen:	Keine Änderung	
a) das Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung im Kern Uster	Keine Änderung	
b) das städtebauliche Konzept (mit Bericht)	Keine Änderung	
b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3	b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3	
<i>Art. 15 Grundmasse</i>	<i>Art. 15 Grundmasse</i>	
Es gelten folgende Grundmasse:	Es gelten folgende Grundmasse:	
a) Vollgeschosse max. 3	a) Vollgeschosse max. 3	
b) Dachgeschosse max. 2	b) anrechenbare Dachgeschosse max. 2	Redaktionelle Änderung
c) Untergeschosse max. 1	c) anrechenbares Untergeschoss max. 1	Redaktionelle Änderung
d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade) max. 35,0 m	d) Gebäuelänge Länge der Hauptfassade (längere Fassade) max. 35.0 m	Änderung aufgrund IVHB
e) Grenzabstand min. 3,5 m	e) Grenzabstand min. 3.5 m	
	f) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen) max. 11.4 m	Begriff gemäss IVHB, Mass der Fassadenhöhe gemäss § 279 altPBG



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 16 Abstände</i>	<i>Art. 16 Abstände</i>	
Die kantonale Abstandsvorschrift gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	Keine Änderung	
<i>Art. 17 Kreuzgiebel</i>	<i>Art. 17 Kreuzgiebel</i>	
Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinanderstossen.	Keine Änderung	
c) Dorfzone, D2	c) Dorfzone, D2	
Nänikon, Werrikon, Winikon, Freudwil, Wermatswil, Nossikon, Sulzbach, Riedikon.	Keine Änderungen	
<i>Art. 18 Um- und Ersatzbauten</i>	<i>Art. 18 Um- und Ersatzbauten</i>	
Die in Art. 5 gewährten Erleichterungen für Um- und Ersatzbauten gelten für alle bestehenden Gebäude.	Keine Änderungen	
<i>Art. 19 Grundmasse</i>	<i>Art. 19 Grundmasse</i>	
Es gelten folgende Grundmasse:	Es gelten folgende Grundmasse:	
a) Vollgeschosse max. 2	a) Vollgeschosse max. 2	Redaktionelle Änderung
b) Dachgeschosse max. 2	b) anrechenbare Dachgeschosse max. 2	Redaktionelle Änderung
c) Untergeschosse max. 1	c) anrechenbares Untergeschoss max. 1	Redaktionelle Änderung
d) Länge der Hauptfassade (längere Fassade) min. 15,0 m max. 30,0 m	d) Gebäudelänge Länge der Hauptfassade (längere Fassade) min. 15.0 m max. 30.0 m	Änderung aufgrund IVHB



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 23 b) Fenster</i>	<i>Art. 23 b) Fenster</i>	
Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Die Fensterfläche ist auf 40 % der Fassadenfläche beschränkt; die Fläche eines Einzelfensters darf ausser bei Balkontüren und Schaufenstern nicht mehr als 1,5 m ² betragen.	Keine Änderung Keine Änderung	
<i>Art. 24 Dachaufbauten und Dachdurchbrüche</i>	<i>Art. 24 Dachaufbauten, Dachdurchbrüche</i>	
Dachaufbauten dürfen die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrechen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/4, in den Dorfzonen Freudwil und Winikon nicht breiter als 1/6 der betreffenden Fassadenlänge sein.	Keine Änderung Keine Änderung	
<i>Art. 25 Geländeänderungen und Umgebungsgestaltung</i>	<i>Art. 25 Geländeänderungen und Umgebungsgestaltung</i>	
Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1,0 m abgegraben oder aufgefüllt werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Umschwünge zu Gebäuden sind, soweit sie nicht von bewilligten Verkehrsanlagen oder Lagerplätzen in Anspruch genommen werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu nutzen.	Der gewachsene Boden Das massgebende Terrain darf nirgends um mehr als 1.0 m abgegraben oder aufgefüllt werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Keine Änderung	Änderung aufgrund IVHB



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen																																							
II. Zentrumszone, Z3 und Z5																																									
<i>Art. 26 Grundmasse</i>	II. Zentrumszonen, Z3 und Z5 <i>Art. 26 Grundmasse</i>	Redaktionelle Änderung																																							
<p>Es gelten folgende Grundmasse: Z3 Z5</p> <table border="0"><tr><td>a) Ausnutzungsziffer</td><td>max. 100%</td><td>max. 150%</td></tr><tr><td>b) Vollgeschosse</td><td>max. 3</td><td>max. 5</td></tr><tr><td>c) Dachgeschosse</td><td>max. 2</td><td>max. 2</td></tr><tr><td>d) Untergeschosse</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr></table> <p>Der seitliche Grenzbau bedarf in der Zone Z5 innerhalb der Bautiefe von 20,0 m keiner Zustimmung der Nachbarn.</p>	a) Ausnutzungsziffer	max. 100%	max. 150%	b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5	c) Dachgeschosse	max. 2	max. 2	d) Untergeschosse	max. 1	max. 1	<p>Es gelten folgende Grundmasse: Z3 Z5</p> <table border="0"><tr><td>a) Ausnutzungsziffer</td><td>max. 100%</td><td>max. 150%</td></tr><tr><td>b) Vollgeschosse</td><td>max. 3</td><td>max. 5</td></tr><tr><td>c) anrechenbare Dachgeschosse</td><td>max. 2</td><td>max. 2</td></tr><tr><td> oder</td><td></td><td></td></tr><tr><td> anrechenbares Attikageschoss</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>d) anrechenbares Untergeschoss</td><td>max. 1</td><td>max. 1</td></tr><tr><td>e) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>max. 13.5 m</td><td>max. 21.5 m</td></tr><tr><td></td><td>max. 14.5 m*</td><td>max. 22.5 m*</td></tr></table> <p>* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.</p> <p>Der seitliche Grenzbau bedarf in der Zone Z5 innerhalb der Bautiefe von 20.0 m keiner Zustimmung der Nachbarn.</p>	a) Ausnutzungsziffer	max. 100%	max. 150%	b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5	c) anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	max. 2	oder			anrechenbares Attikageschoss	max. 1	max. 1	d) anrechenbares Untergeschoss	max. 1	max. 1	e) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)				max. 13.5 m	max. 21.5 m		max. 14.5 m*	max. 22.5 m*	Redaktionelle Änderung Änderung aufgrund IVHB Änderung aufgrund IVHB Mass der Fassadenhöhen gemäss § 279 altPBG
a) Ausnutzungsziffer	max. 100%	max. 150%																																							
b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5																																							
c) Dachgeschosse	max. 2	max. 2																																							
d) Untergeschosse	max. 1	max. 1																																							
a) Ausnutzungsziffer	max. 100%	max. 150%																																							
b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5																																							
c) anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	max. 2																																							
oder																																									
anrechenbares Attikageschoss	max. 1	max. 1																																							
d) anrechenbares Untergeschoss	max. 1	max. 1																																							
e) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)																																									
	max. 13.5 m	max. 21.5 m																																							
	max. 14.5 m*	max. 22.5 m*																																							
<i>Art. 27 Stellung der Gebäude</i>	<i>Art. 27 Stellung der Gebäude</i>																																								
<p>Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, kann auf die bestehenden Baufluchten gebaut werden; wo auch solche fehlen, gelten für oberirdische Gebäude die kantonalen Abstände gemäss § 265 PBG und für unterirdische Gebäude ein Abstand von 2,0 m.</p>	<p>Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, kann auf die bestehenden Baufluchten gebaut werden; wo auch solche fehlen, gelten für oberirdische Gebäude und Unterniveaubauten die kantonalen Abstände gemäss § 265 PBG und für unterirdische Bauten ein Abstand von 2.0 m.</p>	Änderungen aufgrund IVHB Gegenüber Strassen sollen oberirdische Gebäude und Unterniveaubauten (max. 0,5 m über massgebendem oder tiefergelegtem Terrain) dieselben Abstände einhalten.																																							



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen																																																																																				
<p><i>Art. 28 Nutzweise</i></p> <p>Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 20 %. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet. In den Untergeschossen sind Wohnungen nicht erlaubt.</p> <p>Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.</p>	<p><i>Art. 28 Nutzweise</i></p> <p>Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 20 %. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet. In den Untergeschossen sind Wohnungen nicht keine Wohnnutzungen erlaubt.</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>																																																																																				
<p>III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)</p>	<p>III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)</p>																																																																																					
<p><i>Art. 29 Grundmasse</i></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>L2/30 W2/30 W2/40</th> <th>W2/50</th> <th>W3/50</th> <th>W3/70</th> <th>W4/70</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30/40%</td> <td>50%</td> <td>50%</td> <td>70%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>c) Dachgeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>d) Untergeschosse max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge max.</td> <td>30,0m</td> <td>40,0m</td> <td>40,0m</td> <td>60,0m</td> <td>60,0m</td> </tr> <tr> <td>f) Grenzabstand – Grundabstand min.</td> <td>5,0m</td> <td>4,0m</td> <td>5,0m</td> <td>4,0m</td> <td>5,0m</td> </tr> </tbody> </table>		L2/30 W2/30 W2/40	W2/50	W3/50	W3/70	W4/70	a) Ausnutzungsziffer max.	30/40%	50%	50%	70%	70%	b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4	c) Dachgeschosse max.	1	1	2	1	2	d) Untergeschosse max.	1	1	1	1	1	e) Gebäudelänge max.	30,0m	40,0m	40,0m	60,0m	60,0m	f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5,0m	4,0m	5,0m	4,0m	5,0m	<p><i>Art. 29 Grundmasse</i></p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>L2/30 W2/30 W2/40 W2/30G* W2/40G*</th> <th>W2/50 W2/50G*</th> <th>W3/50 W3/50G*</th> <th>W3/70 W3/70G*</th> <th>W4/70 W4/70G*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer max.</td> <td>30/40 %</td> <td>50 %</td> <td>50 %</td> <td>70 %</td> <td>70 %</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>c) anrechenbare Dachgeschosse max. oder anrechenbares Attikageschoss max.</td> <td>1 1</td> <td>1 1</td> <td>2 1</td> <td>1 1</td> <td>2 1</td> </tr> <tr> <td>d) anrechenbares Untergeschoss max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge max.</td> <td>30.0 m</td> <td>40.0 m</td> <td>40.0 m</td> <td>60.0 m</td> <td>60.0 m</td> </tr> <tr> <td>f) Grenzabstand – Grundabstand min.</td> <td>5.0 m</td> <td>4.0 m</td> <td>5.0 m</td> <td>4.0 m</td> <td>5.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Redaktionelle Änderung: Mit dem Aufführen der Zonen mit Gewerbeerleichterung werden nur noch jene Zonen genannt, die auch im Zonenplan eingesetzt werden.</p> <p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Änderung aufgrund IVHB</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>		L2/30 W2/30 W2/40 W2/30G* W2/40G*	W2/50 W2/50G*	W3/50 W3/50G*	W3/70 W3/70G*	W4/70 W4/70G*	a) Ausnutzungsziffer max.	30/40 %	50 %	50 %	70 %	70 %	b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4	c) anrechenbare Dachgeschosse max. oder anrechenbares Attikageschoss max.	1 1	1 1	2 1	1 1	2 1	d) anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1	e) Gebäudelänge max.	30.0 m	40.0 m	40.0 m	60.0 m	60.0 m	f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5.0 m	4.0 m	5.0 m	4.0 m	5.0 m	
	L2/30 W2/30 W2/40	W2/50	W3/50	W3/70	W4/70																																																																																	
a) Ausnutzungsziffer max.	30/40%	50%	50%	70%	70%																																																																																	
b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4																																																																																	
c) Dachgeschosse max.	1	1	2	1	2																																																																																	
d) Untergeschosse max.	1	1	1	1	1																																																																																	
e) Gebäudelänge max.	30,0m	40,0m	40,0m	60,0m	60,0m																																																																																	
f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5,0m	4,0m	5,0m	4,0m	5,0m																																																																																	
	L2/30 W2/30 W2/40 W2/30G* W2/40G*	W2/50 W2/50G*	W3/50 W3/50G*	W3/70 W3/70G*	W4/70 W4/70G*																																																																																	
a) Ausnutzungsziffer max.	30/40 %	50 %	50 %	70 %	70 %																																																																																	
b) Vollgeschosse max.	2	2	3	3	4																																																																																	
c) anrechenbare Dachgeschosse max. oder anrechenbares Attikageschoss max.	1 1	1 1	2 1	1 1	2 1																																																																																	
d) anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	1																																																																																	
e) Gebäudelänge max.	30.0 m	40.0 m	40.0 m	60.0 m	60.0 m																																																																																	
f) Grenzabstand – Grundabstand min.	5.0 m	4.0 m	5.0 m	4.0 m	5.0 m																																																																																	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
- Mehrlängenzuschlag 1/3 1/3 1/3 1/3 1/3 - Höchstmass max. 9,0m 9,0m 10,0m 10,0m 12m	- Mehrlängenzuschlag 1/3 1/3 1/3 1/3 1/3 - Höchstmass max. 9.0 m 9.0 m 10.0 m 10.0 m 12.0 m g) Fassadenhöhen max. (generelles Mass / traufseitig gemessen) 8.1 m 8.1 m 11.4 m 11.4 m 14.7 m 9.1 m** 9.1 m** 12.4 m** 12.4 m** 15.7m** * gemäss Art. 33 ** Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.	Änderung Begriff aufgrund IVHB, Mass der Fassadenhöhen gemäss § 279 altPBG
<i>Art. 30 Landhauszone L2/30</i>	<i>Art. 30 Landhauszone L2/30</i>	
Dachaufbauten über Schrägdächern, ausgenommen kleinere technisch bedingte Aufbauten, haben die Form einer Schleppgaube oder Giebellukarne aufzuweisen. Besondere Gebäude unterbrechen die Gebäudelänge nicht.	Dachaufbauten über Schrägdächern, ausgenommen kleinere technisch bedingte Aufbauten, haben die Form einer Schleppgaube oder Giebellukarne aufzuweisen. Besondere Gebäude Klein- und Anbauten unterbrechen die Gebäudelänge nicht.	Änderung aufgrund IVHB
<i>Art. 31 Wohnzonen W2</i>	<i>Art. 31 Wohnzonen W2</i>	
Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.	Keine Änderung	
<i>Art. 32 Wohnzonen W3 und W4</i>	<i>Art. 32 Wohnzonen W3 und W4</i>	
Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig. In den Untergeschossen, die mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen, sind Wohnungen nicht erlaubt.	Keine Änderung In den Untergeschossen, die mehrheitlich unter dem gewachsenen massgebenden Terrain liegen, sind Wohnungen nicht keine Wohnnutzungen erlaubt.	Änderung aufgrund IVHB Redaktionelle Änderung, Präzisierung



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<p><i>Art. 33 Gewerbeerleichterung</i></p> <p>Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, gilt neben oder anstelle der allgemeinen Zonenvorschriften:</p> <p>a) Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.</p> <p>b) Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel, sofern die entsprechende Mehrfläche dauernd gem. lit. a genutzt wird. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten erhöht sich die zulässige Ausnützung um einen Fünftel, sofern der Anteil von Wohn- bzw. Nichtwohnnutzung je mindestens ein Drittel der Gesamtnutzfläche beträgt. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.</p> <p>c) Dauernd gemäss lit. a genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren Bruttohöhe für sich oder insgesamt nicht mehr als 4,0 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge und ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gestellt werden oder haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grundabstand von 3,5 m und einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge über 15,0 m bis zum Höchstmass von 7,0 m zu beachten.</p>	<p><i>Art. 33 Gewerbeerleichterung</i></p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p> <p>b) Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel, sofern die entsprechende Mehrfläche dauernd gemäss lit. a genutzt wird. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten erhöht sich die zulässige Ausnützung um einen Fünftel, sofern der Anteil von Wohn- bzw. Nichtwohnnutzung je mindestens ein Drittel der Gesamtnutzfläche beträgt. Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.</p> <p>c) Dauernd gemäss lit. a genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren Bruttohöhe Gesamthöhe für sich oder insgesamt nicht mehr als 4.0 m beträgt, dürfen ohne Beschränkung der Gebäudelänge und ohne nachbarliche Zustimmung auf die Grenze gestellt werden oder haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grundabstand von 3.5 m und einen Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge über 15.0 m bis zum Höchstmass von 7.0 m zu beachten.</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Wird im Zonenplan gemäss VDNP mit der Signatur «Nutzungsmass erleichternd» dargestellt.</p> <p>Änderung aufgrund IVHB</p>



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 35 Bauweise 1. Allgemein</i>	<i>Art. 35 Bauweise 1. Allgemein</i>	
Der Grenzbau bedarf innerhalb der Bautiefe von 20,0 m keiner Zustimmung des Nachbarn.	Keine Änderung	
<i>Art. 36 2. Gegenüber Nachbarzonen</i>	<i>Art. 36 2. Gegenüber Nachbarzonen</i>	
Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.	Keine Änderung	
<i>Art. 37 Nutzweise</i>	<i>Art. 37 Nutzweise</i>	
In der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 sind nur mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke erlaubt. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind in der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 gestattet.	Keine Änderung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<p>V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe</p> <p><i>Art. 38 Rechtswirkungen und Anlagen</i></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt.</p> <p>Es gelten vorbehaltlich der allgemeinen Abstandsvorschriften gegenüber Strassen und Wegen die kantonalrechtlichen Maximal- und Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind mit unbeschränkter Bautiefe unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen gestattet.</p> <p>Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.</p>	<p>V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe</p> <p><i>Art. 38 Rechtswirkungen und Anlagen</i></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a) Vollgeschosse max. 5 b) anrechenbare Dachgeschosse max. 2 oder anrechenbares Attikageschoss max. 1 c) anrechenbares Untergeschosse max. 1 d) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen) max. 18.0 m max. 19.0 m*</p> <p>* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.</p> <p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>	<p>Tabellarische Darstellung der Grundmasse und Ergänzungen gemäss IVHB, Höhenmass gemäss § 279 altPBG</p> <p>Ergänzungen aufgrund IVHB</p>



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen																				
VI. Erholungszone	VI. Erholungszone	Benennung gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof (genehmigt 09.09.2024)																				
<i>Art. 39 Erholungszone für Familiengärten</i>	<i>Art. 39 Erholungszone für Familiengärten (E1)</i>	Redaktionelle Änderung der Zonenabkürzung																				
<p>In Erholungszone für Familiengärten sind gemeinschaftliche Nebenbauten, wie Wasch- und Abortanlagen, sowie Bauten und Anlagen für die Gartennutzung gestattet; sie müssen in einem angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche stehen.</p> <p>Gebäude sind nur als besondere Gebäude mit einem Vollgeschoss und ohne Dach- und Untergeschoss erlaubt; arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände.</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Gebäude sind nur als besondere Gebäude Klein- und Anbauten mit einem Vollgeschoss und ohne Dach- und Untergeschoss erlaubt; arealintern gelten keine Grenz- und Gebäudeabstände. Die zulässige Gesamthöhe beträgt maximal 4.0 m, bei Schrägdächern maximal 5.0 m.</p>	Änderungen aufgrund IVHB																				
<i>Art. 39 a Erholungszone für Pfadiheim</i>	<i>Art. 39 a Erholungszone für Pfadiheim (E2)</i>	Redaktionelle Änderung der Zonenabkürzung																				
<p>In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table><tr><td>a) Freiflächenziffer</td><td>min. 60%</td></tr><tr><td>b) Gebäudehöhe</td><td>max. 7,50 m</td></tr><tr><td>c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)</td><td>max. 11,00 m</td></tr><tr><td>d) Gebäudelänge</td><td>max. 30,00 m</td></tr><tr><td>e) Grundgrenzabstand</td><td>min. 5,00 m</td></tr></table>	a) Freiflächenziffer	min. 60%	b) Gebäudehöhe	max. 7,50 m	c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max. 11,00 m	d) Gebäudelänge	max. 30,00 m	e) Grundgrenzabstand	min. 5,00 m	<p>In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table><tr><td>a) GrünFreiflächenziffer</td><td>min. 40 %</td></tr><tr><td>b) FassadenGebäudehöhe* (generelles Mass / traufseitig gemessen)</td><td>max. 7.50 m max. 8.5 m*</td></tr><tr><td>c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)</td><td>max. 11.00 m</td></tr><tr><td>d) Gebäudelänge</td><td>max. 30.00 m</td></tr><tr><td>e) Grundgrenzabstand</td><td>min. 5.00 m</td></tr></table>	a) Grün Freiflächenziffer	min. 40 %	b) Fassaden Gebäudehöhe* (generelles Mass / traufseitig gemessen)	max. 7.50 m max. 8.5 m*	c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max. 11.00 m	d) Gebäudelänge	max. 30.00 m	e) Grundgrenzabstand	min. 5.00 m	<p>Der Begriff Freiflächenziffer wird durch den Begriff Grünflächenziffer ersetzt. Die Freiflächenziffer gemäss altPBG hat jedoch ein anderes Ziel als die Grünflächenziffer gemäss neuPBG. Entsprechend sind andere Umgebungsflächen anrechenbar. Eine Überprüfung hat ergeben, dass eine Grünflächenziffer von 60% beim Pfadiheim gemäss bewilligten Bauten nicht erreicht wird. Zur Sicherung des Bestandes wird eine Grünflächenziffer von min. 40 % festgelegt.</p>
a) Freiflächenziffer	min. 60%																					
b) Gebäudehöhe	max. 7,50 m																					
c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max. 11,00 m																					
d) Gebäudelänge	max. 30,00 m																					
e) Grundgrenzabstand	min. 5,00 m																					
a) Grün Freiflächenziffer	min. 40 %																					
b) Fassaden Gebäudehöhe* (generelles Mass / traufseitig gemessen)	max. 7.50 m max. 8.5 m*																					
c) Gesamthöhe (Gebäude u. Firsthöhe)	max. 11.00 m																					
d) Gebäudelänge	max. 30.00 m																					
e) Grundgrenzabstand	min. 5.00 m																					



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<p>Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.</p>	<p><small>* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.</small></p> <p>Die Lärmbelastungen der Oberlandautobahn und der Schiessanlagen dürfen bei den lärmempfindlichen Räumen des Pfadiheimes die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überschreiten.</p>	<p>Die Bestimmung wird aufgehoben. Zumal es sich um eine bestehende und erschlossene Bauzone handelt, gilt der Immissionsgrenzwert.</p>
<p><i>Art. 39 b Erholungszone für Reitsport</i></p>	<p><i>Art. 39 b Erholungszone für Reitsport (E3)</i></p>	<p>Redaktionelle Änderung der Zonenabkürzung</p>
<p>In der Erholungszone für Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung sowie dem Pferdesport dienen.</p>	<p>Keine Änderung</p>	<p>Gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof (genehmigt 09.09.2024)</p>
<p>Für die Erholungszone für Reitsport ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten, welcher die direkt mit der Pferdesportanlage Fohlenhof in Zusammenhang stehenden Nutzungen näher ordnet und eine gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Parkierungen in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellt</p>	<p>Keine Änderung</p>	<p>Gemäss Zonenplanänderung Fohlenhof (genehmigt 09.09.2024,)</p>
	<p><i>Art. 39 c Erholungszone für Parkanlagen (E4)</i></p>	<p>Neue Nutzungszone aufgrund heute nichtzonierter Grundstücke (vgl. Kapitel 3.4, 4.3.1, 4.4.5 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV).</p>
	<p>Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Nutzung der Parkanlage dienen.</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstände.</p>	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
	<i>Art. 39 d Erholungszone für Sport- und Spielanlagen (E5)</i>	Neue Nutzungszone aufgrund heute nichtzonierter Grundstücke (vgl. Kapitel 4.3.9 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV).
	<p>Es sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der allgemeinen Freizeitnutzung dienen.</p> <p>Es gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstände.</p>	
C. Besondere Institute	C. Besondere Institute	
I. Arealüberbauung	I. Arealüberbauung	
<i>Art. 40 Zulässigkeit und Arealfläche</i>	<i>Art. 40 Zulässigkeit und Arealfläche</i>	
<p>Arealüberbauungen sind in den Zonen Z3, Z5, W2, W3, W4, G3, I4 und I5 gestattet.</p> <p>Die Arealfläche umfasst mindestens 4000 m².</p>	<p>Arealüberbauungen sind in den Zonen Z3, Z5, W2, W3, W4, G3, I4 und I5 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gestattet.</p> <p>Keine Änderung</p>	Redaktionelle Änderung zur besseren Verständlichkeit und in Zusammenhang mit dem Aufführen der Zonen mit Gewerbeerleichterung in der Grundmasstabelle (Art. 29).
<i>Art. 41 Besondere Bauvorschriften</i>	<i>Art. 41 Besondere Bauvorschriften</i>	
<p>Arealintern können, soweit das kantonale Recht es zulässt, die kantonal- und kommunalrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 nicht und in den übrigen Zonen um zwei Geschosse erhöht werden. Für die Bauweise gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Vorschriften; die Gebäudelänge ist frei.</p>	<p>Arealintern können, soweit das kantonale Recht es zulässt, die kantonal- und kommunalrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 den Zonen W2/30, W2/30G, W2/40, W2/40G, W2/50G nicht und in den übrigen Zonen um zwei Vollgeschosse erhöht werden. Entsprechend dürfen die Fassadenhöhen in den Zonen W3/50, W3/50G, W3/70, W3/70G, W4/70 und W4/70G um 6.6 m und in den Zonen Z3, Z5, G3, I4 und I5 um 8.0 m erhöht werden. Für</p>	Redaktionelle Änderung. Die betreffenden Zonen werden explizit genannt. Änderung aufgrund IVHB. Die Fassadenhöhen und die betreffenden Zonen werden explizit genannt.



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnutzung eines Zonenteils entstehen, welche die zonengemässe Ausnutzung um mehr als einen Fünftel übersteigt.</p>	<p>die Bauweise gelten ausschliesslich die kantonalrechtlichen Vorschriften; die Gebäudelänge ist frei.</p> <p>Keine Änderung</p>	
II. Aussichtsschutz		
<i>Art. 42 Geltungsbereich und Regelung</i>	<i>Art. 42 Geltungsbereich und Regelung</i>	
<p>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass der durch horizontale und vertikale Sektoren begrenzte Sichtbereich weder durch Gebäude noch durch andere Massnahmen wie namentlich Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen geschmälert wird.</p> <p>Massgebend ist der Ergänzungsplan gemäss Art. 2 lit. c.</p>	<p>Keine Änderung</p> <p>Keine Änderung</p>	
D. Ergänzende Bauvorschriften	D. Ergänzende Bauvorschriften	
<i>Art. 43 Lärmeinwirkungen</i>	<i>Art. 43 Lärmeinwirkungen</i>	
<p>Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan festgesetzt.</p>	<p>Keine Änderung</p>	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 44 Dachgeschosse</i>	<i>Art. 44 Dachgeschosse / Dachaufbauten</i>	Redaktionelle Ergänzung Titel
Mehr als ein Dachgeschoss darf unabhängig von deren Anrechenbarkeit nur unter Schrägdächern eingerichtet werden.	Keine Änderung Mit Ausnahme der Dorfzone (D2) dürfen in allen Zonen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassade sein.	Erhalt der heutigen Bestimmung und materiellen Rahmenbedingungen bis zur vertieften Überprüfung in der nachfolgenden Gesamtrevision. Bewirkt keine Planbeständigkeit
<i>Art. 45 Mehrlängenzuschlag und herabgesetzter Grenzabstand</i>	<i>Art. 45 Mehrlängenzuschlag und herabgesetzter Grenzabstand</i>	
Wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12,0 m, wobei Gebäude, deren ordentlicher Abstand in Anwendung von § 270 Abs. 3 PBG bis auf das Mass des Grundgrenzabstandes oder mehr reduziert worden ist, zusammengerechnet werden; grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.	keine Änderung	
Die Grenzabstände dieser Bauordnung dürfen unter Vorbehalt des kantonalrechtlichen Mindestabstandes in den Wohnzonen um 1,0 m je weggelassenes Vollgeschoss reduziert werden.	keine Änderung	
<i>Art. 46 Strassenabstand</i>	<i>Art. 46 Strassenabstand</i>	
Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische Gebäude gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen wenigstens einen Abstand von 3,5 m	Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische Gebäude Bauten gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen wenigstens einen Abstand von	Änderungen aufgrund IVHB Gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen sollen oberirdische Gebäude und



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
einzuhalten. Für oberirdische Gebäude findet die kantonalrechtliche Ordnung Anwendung. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonenarten.	3,5 m einzuhalten. Für oberirdische Gebäude und Unterniveaubauten findet die kantonalrechtliche Ordnung Anwendung. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonenarten.	Unterniveaubauten (max. 0,5 m über massgebendem oder tiefergelegtem Terrain) dieselben Abstände einhalten.
<i>Art. 47 Abgrabungen</i>	<i>Art. 47 Abgrabungen</i>	
Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind nur bis zu 1,0 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten für Garagen. Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.	Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind nur bis zu 1.0 m unterhalb des gewachsenen massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten für Garagen. Keine Änderung	Änderung aufgrund IVHB
<i>Art. 48 Geschlossene Bauweise</i>	<i>Art. 48 Geschlossene Bauweise</i>	
Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet. Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	Keine Änderung Keine Änderung	
<i>Art. 49 Heizsysteme</i>	<i>Art. 49 Heizsysteme</i>	
Alternative Heizsysteme, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, sind den Vorschriften über die Dachformen und Dachgestaltung nicht unterworfen, sofern sie zweckmässig sind; geschützte Ortsbilder dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Keine Änderung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 50 Besondere Gebäude</i>	<i>Art. 50 Besondere Gebäude Klein- und Anbauten</i>	Änderung aufgrund IVHB
Für besondere Gebäude gelten hinsichtlich der Abstände ausschliesslich die Bauvorschriften des kantonalen Rechts; in Dorf- und Wohnzonen aber nur, wenn sie insgesamt nicht grösser als 50 m ² oder 10 % des Baugrundstückes sind. Massgebend ist der höhere Wert.	Für besondere Gebäude Klein- und Anbauten gelten hinsichtlich der Abstände ausschliesslich die Bauvorschriften des kantonalen Rechts; in Dorf- und Wohnzonen aber nur, wenn sie insgesamt nicht grösser als 50 m ² oder 10 % des Baugrundstückes sind. Massgebend ist der höhere Wert.	Änderung aufgrund IVHB
Besondere Gebäude, deren gesamte Grundfläche 36 m ² und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie	Besondere Gebäude Klein- und Anbauten , deren gesamte Grundfläche 36 m ² und grösste Höhe Gesamthöhe 3.0 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie	Änderungen aufgrund IVHB
a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und	Keine Änderung	
b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.	Keine Änderung	
Besondere Gebäude, deren Grundfläche 10 m ² , grösste Fassadenlänge 6,0 m und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 50 cm verringert werden.	Besondere Gebäude Klein- und Anbauten , deren Grundfläche 10 m ² , grösste Fassadenlänge 6.0 m und grösste Höhe Gesamthöhe 3.0 m nicht übersteigen, sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksinternen Gebäuden befreit; gegenüber einem Drittel der nachbarlichen Grenze und unter Beachtung des Gebäudeabstandes gegenüber nachbarlichen Hauptgebäuden darf für sie der Grenzabstand bis auf 50 cm verringert werden.	Änderungen aufgrund IVHB



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 51 Begrünung Flachdächer</i>	<i>Art. 51 Begrünung Flachdächer</i>	
Flachdächer über 50 m ² , die nicht als Terrasse Verwendung finden, sind so zu gestalten, dass sie begrünt werden können, sofern dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird.	Keine Änderung	
<i>Art. 52 Baumschutz</i>	<i>Art. 52 Baumschutz</i>	
Der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beeinträchtigt werden. Die Beseitigung kann gestattet werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen wie etwa der Wohnhygiene oder der Sicherheit vorliegen oder die Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird. Eine angemessene Ersatzpflanzung ist vorzunehmen. Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des im Zonenplan bezeichneten Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.	Der im Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung» bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beeinträchtigt werden. Keine Änderung Keine Änderung	
<i>Art. 53 Spielflächen</i>	<i>Art. 53 Spielflächen</i>	
Die gesamte Grundfläche für Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen soll mindestens 5,0 m ² pro Zimmer umfassen.	Keine Änderung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
<i>Art. 54 Kompostierung</i>	<i>Art. 54 Kompostierung</i>	
Bei Wohnüberbauungen ist eine Fläche für die Kompostierung nachzuweisen.	Keine Änderung	
<i>Art. 55 Mehrwertabgabe</i>	<i>Art. 55 Mehrwertabgabe</i>	
1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Keine Änderung	
2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m ² .*	Keine Änderung	
3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	Keine Änderung	
*Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird nach § 19 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.	Keine Änderung	
<i>Abs. 56 Erträge</i>	<i>Abs. 56 Erträge</i>	
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Keine Änderung	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
E. Inkrafttreten		
<i>Art. 57 Grundsatz</i>	<i>Art. 57 Grundsatz</i>	
Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, die Baudirektion um eine sachlich oder örtlich bloss partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.	Keine Änderung	Redaktionelle Änderung
Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 1. April 1999 im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.	Keine Änderung	
Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung	Festsetzung, Genehmigung und Inkraftsetzung	
Bau- und Zonenordnung 1. April 1999: Festsetzung durch Gemeinderat: 9. März 1998 Genehmigung durch Regierungsrat: 6. Januar 1999 Inkraftsetzung durch Stadtrat: 1. April 1999	Bau- und Zonenordnung 1. April 1999: Festsetzung durch Gemeinderat: 9. März 1998 Genehmigung durch Regierungsrat: 6. Januar 1999 Inkraftsetzung durch Stadtrat: 1. April 1999	
Teilrevision Mehrwertausgleich vom 25. März 2022: Festsetzung durch Gemeinderat: 27. September 2021 Genehmigung durch Regierungsrat: 16. Dezember 2021 Inkraftsetzung durch Stadtrat: 25. März 2022	Teilrevision Mehrwertausgleich vom 25. März 2022: Festsetzung durch Gemeinderat: 27. September 2021 Genehmigung durch Baudirektion: 16. Dezember 2021 Inkraftsetzung durch Stadtrat: 25. März 2022	



Gültige BZO Vom 1. April 1999, teilrevidiert 2024	Antrag Stadtrat Vom dd. Monat yyyy	Erläuterungen
	<p>Teilrevision im Zusammenhang mit der Revision des privaten Gestaltungsplans Fohlenhof vom 27. März 2025:</p> <p>Festsetzung durch Gemeinderat: 25. März 2024</p> <p>Genehmigung durch Baudirektion: 9. September 2024</p> <p>Inkraftsetzung durch den Stadtrat: 27. März 2025</p> <p>Teilrevision «Neue Baubegriffe» gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom xx. xxx 2026:</p> <p>Festsetzung durch Gemeinderat: xxx</p> <p>Genehmigung durch Baudirektion: xxx</p> <p>Inkraftsetzung durch den Stadtrat: xxx</p>	