



# BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

## FESTSETZUNG

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Zonenordnung</b> .....	<b>2</b>
<b>B. Bauzonen</b> .....	<b>4</b>
I. Ortsbildschutzzonen .....	4
1. Allgemeine Bestimmungen .....	4
2. Besondere Bestimmungen.....	6
a) Kernzone, Kirchuster, K3/4 .....	6
b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3 .....	7
c) Dorfzone, D2 .....	8
II. Zentrumszonen.....	9
III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung).....	11
IV. Arbeitsplatzzonen .....	13
V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe .....	14
VI. Erholungszonen .....	15
<b>C. Besondere Institute</b> .....	<b>16</b>
I. Arealüberbauung .....	16
II. Aussichtsschutz .....	16
<b>D. Ergänzende Bauvorschriften</b> .....	<b>17</b>
<b>E. Inkrafttreten</b> .....	<b>20</b>

## Bauordnung

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:

## A. ZONENORDNUNG

### Art. 1

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:

Zonen

	Abkürzung	ES
a) Ortsbildschutzzonen		
- Kernzone, Kirchuster	K3/4	III
- Kernzone, Ober- und Niederuster	K3	III
- Dorfzone	D2	III
b) Zentrumszonen		
- Zentrumszone, 3-geschossig	Z3	III
- Zentrumszone, 5-geschossig	Z5	III
c) Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)		
- Landhauszone, 2-geschossig	L2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/30	II
- Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/30G	III
- Wohnzone, 2-geschossig	W2/40	II
- Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/40G	III
- Wohnzone, 2-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W2/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig	W3/50	II
- Wohnzone, 3-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W3/50G	III
- Wohnzone, 3-geschossig	W3/70	II
- Wohnzone, 3-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W3/70G	III
- Wohnzone, 4-geschossig	W4/70	II
- Wohnzone, 4-geschossig, mit Gewerbeerleichterung	W4/70G	III
d) Arbeitsplatzzonen		
- Gewerbezone, 2-geschossig	G2	III
- Gewerbezone, 3-geschossig	G3	III
- Industriezone, 4-geschossig	I 4	III
- Industriezone, 5-geschossig	I 5	IV

		Abkürzung	ES
	e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	II/III
	f) Erholungszonen		
	- Erholungszone für Familiengärten	E1	III
	- Erholungszone für Pfadiheim	E2	III
	- Erholungszone für Reitsport	E3	III
	- Erholungszone für Parkanlagen	E4	III
	- Erholungszone für Sport- und Spielanlagen	E5	III
	g) Freihaltezone	F	
	h) Reservezone	R	
Ergänzungspläne	<i>Art. 2</i>		
	Als Ergänzungspläne werden festgesetzt:		
	a) Waldabstandslinien		
	b) Gewässerabstandslinien		
	c) Aussichtsschutzsektoren		
	d) Baumschutz und Begrünung		
Masstab und Auflage	<i>Art. 3</i>		
	Für die Abgrenzung der Zonen, der Empfindlichkeitsstufen und für die örtliche Anordnung von Gewerbeerleichterungen ist der Zonenplan 1:5 000 massgebend; für die Ergänzungspläne gelten die Masstäbe 1:2 500 und 1:5 000 oder die entsprechenden Grundbuchpläne.		
	Die Pläne liegen bei der Stadtverwaltung auf.		
	Die der Bauordnung beigelegten Übersichtspläne sind nicht rechtsverbindlich.		
Verhältnis der Pläne	<i>Art. 4</i>		
	Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor.		

## B. BAUZONEN

### I. Ortsbildschutzzonen

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

##### *Art. 5*

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:

Um- und  
Ersatzbauten  
1. mit Privileg

- 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;
- 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;
- c) das Bauvorhaben schafft auch gegenüber benachbarten Gebäuden keine erheblichen Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene;
- d) der Altbau und das Bauvorhaben weisen überdies keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen der Kernzone auf.

Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind unter angemessener Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet.

##### *Art. 6*

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.

2. ohne Privileg

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 Abstandes; Voraussetzung ist, dass der Neubau hinsichtlich Grösse nur unwesentlich abweicht.

Nutzweise	<p><i>Art. 7</i> Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.</p>
Bauweise 1. Stellung	<p><i>Art. 8</i> Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben oberirdische Gebäude, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen wenigstens einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.</p>
2. Erscheinung a) Allgemein	<p><i>Art. 9</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.</p> <p>Sinngemäss Gleiches gilt für Umschwünge und unüberbaut bleibende Flächen hinsichtlich Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung.</p> <p>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.</p>
b) Fassade	<p><i>Art. 10</i> Auffällige Verputze, Farben und Materialien sind unzulässig. In der Regel ist verputztes Mauerwerk und/oder Holz zu verwenden.</p> <p>Fenster sind in herkömmlicher Art auszuführen; bei Um- oder Ersatzbauten haben sie in der Regel eine hochrechteckige Form und aussenliegende Sprossen aufzuweisen.</p>
c) Dächer, Dachaufbauten und Dachdurchbrüche	<p><i>Art. 11</i> Für Hauptgebäude sind nur allseitig vorspringende Schrägdächer zulässig, welche mit den benachbarten Altbauten in Dachform und Neigung harmonieren. Die Baubehörde kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen bewilligen.</p> <p>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.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von max. 0.5 m<sup>2</sup> (Lichtfläche) zulässig; hiervon 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 Riedikerstrasse, ist von den vorgehenden Bestimmungen über die Dachflächenfenster ausgenommen.</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 Giebel-lukarnen auszubilden.

*Art. 12*

Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind bewilligungspflichtig.

Abbrüche

Sie sind gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

## 2. Besondere Bestimmungen

### a) Kernzone, Kirchuster, K3/4

*Art. 13*

Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

- |   |             |
|---|-------------|
| a) Vollgeschosse                        |             |
| - nördlich der Zürich-/Florastrasse     | max. 4      |
| - südlich der Zürich-/Florastrasse      | max. 3      |
| b) anrechenbare Dachgeschosse           | max. 2      |
| c) anrechenbares Untergeschoss          | max. 1      |
| d) Gebäudelänge                         |             |
| - nördlich der Zürich-/Florastrasse     | max. 60.0 m |
| - südlich der Zürich-/Florastrasse      | max. 40.0 m |
| e) Grenzabstand                         | min. 3.5 m  |
| f) Fassadenhöhen (traufseitig gemessen) |             |
| - nördlich der Zürich-/Florastrasse     | max. 14.7 m |
| - südlich der Zürich-/Florastrasse      | max. 11.4 m |

*Art. 14*

Der Wohnflächenanteil beträgt:

Nutzweise

- a) nördlich der Zürich-/Florastrasse 30 % der Geschossflächen
  - b) südlich der Zürich-/Florastrasse 40 % der Geschossflächen
- Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.

*Art. 14 a*

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 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:
  - a) das Leitbild zur städtebaulichen Entwicklung im Kern Uster
  - b) das städtebauliche Konzept (mit Bericht)

**b) Kernzone, Ober- und Niederuster, K3***Art 15*

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) Vollgeschosse                       | max. 3      |
| b) anrechenbare Dachgeschosse          | max. 2      |
| c) anrechenbares Untergeschoss         | max. 1      |
| d) Gebäudelänge                        | max. 35.0 m |
| e) Grenzabstand                        | min. 3.5 m  |
| f) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen) | max. 11.4 m |

*Art. 16*

Abstände

Die kantonale Abstandsvorschrift gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

*Art. 17*

Kreuzgiebel

Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinanderstossen.

**c) Dorfzone, D2**

Nänikon, Werrikon, Winikon, Freudwil, Wermatswil, Nossikon, Sulzbach, Riedikon.

*Art. 18*

Die in Art. 5 gewährten Erleichterungen für Um- und Ersatzbauten gelten für alle bestehenden Gebäude.

Um- und Ersatzbauten

*Art. 19*

Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

- |  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| a) Vollgeschosse                       |             | max. 2      |
| b) anrechenbare Dachgeschosse          |             | max. 2      |
| c) anrechenbares Untergeschoss         |             | max. 1      |
| d) Gebäudelänge                        | min. 15.0 m | max. 30.0 m |
| e) Gebäudebreite                       | min. 10.0 m | max. 14.0 m |
| f) Grenzabstand                        |             | min. 3.5 m  |
| g) Fassadenhöhe (traufseitig gemessen) |             | max. 8.1 m  |

Für landwirtschaftlich genutzte Bauten sind Abweichungen von den Grundmassen gestattet.

*Art. 20*

Die kantonale Abstandsvorschrift gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Abstände

*Art. 21*

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Fassade verlaufen und der herkömmlichen Stellung der Bauten angepasst sein. Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn eigenständig in Erscheinung tretende Gebäudeteile aneinanderstossen.

Bauweise  
1. Stellung

Die Gebäude sind so anzusetzen oder zu stellen, dass keine unzulässigen Terrainveränderungen entstehen.

*Art. 22*

Die Aussenwände sind grossflächig zu gestalten; die Gliederung erfolgt durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen, durch herkömmlichen Material- und Farbwechsel und durch allfällige Vorbauten.

2. Fassaden  
a) Wände

- b) Fenster *Art. 23*  
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<sup>2</sup> betragen.
- Dachaufbauten und Dachdurchbrüche *Art. 24*  
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.
- Geländeveränderungen und Umgebungsgestaltung *Art. 25*  
Das massgebende Terrain 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.

## II. Zentrumszonen

Grundmasse	<i>Art. 26</i>	Es gelten folgende Grundmasse:	
		Z3	Z5
	a) Ausnützungsziffer	max. 100 %	max. 150 %
	b) Vollgeschosse	max. 3	max. 5
	c) anrechenbare Dachgeschosse oder anrechenbares Attikageschoss	max. 2 max. 1	max. 2 max. 1
	d) anrechenbares Untergeschoss	max. 1	max. 1
	e) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)	max. 13.5 m max. 14.5 m*	max. 21.5 m max. 22.5 m*

\* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

Der seitliche Grenzbau bedarf in der Zone Z5 innerhalb der Bautiefe von 20.0 m keiner Zustimmung der Nachbarn.

*Art. 27*

Fehlen Verkehrsbaulinien und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, kann auf die bestehenden Baufuchten 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.

Stellung der  
Gebäude

*Art. 28*

Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 20 %.

Nutzweise

Angemessene Nutzungsverlagerungen sind gestattet.

In den Untergeschossen sind keine Wohnnutzungen erlaubt.

Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind gestattet.

### III. Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)

#### Art. 29

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	L2/30 W2/30 W2/40 W2/30G* W2/40G*	W3/50 W2/50G*	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
- Mehrlängen- zuschlag	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 (generelles Mass / traufseitig gemessen) max.	8.1 m 9.1 m**	8.1 m 9.1 m**	11.4 m 12.4 m**	11.4 m 12.4 m**	14.7 m 15.7 m**

\* 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.

*Art. 30*

Dachaufbauten über Schrägdächern, ausgenommen kleinere technisch bedingte Aufbauten, haben die Form einer Schleppgaube oder Giebellukarne aufzuweisen.

Landhauszone  
L2/30

Klein- und Anbauten unterbrechen die Gebäudelänge nicht.

*Art. 31*

Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.

Wohnzone W2

*Art. 32*

Nicht störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.

Wohnzonen W3  
und W4

In den Untergeschossen, die mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen, sind keine Wohnnutzungen erlaubt.

*Art. 33*

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, gilt neben oder anstelle der allgemeinen Zonenvorschriften:

Gewerbe-  
erleichterung

- a) Mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke sind zulässig.
- 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.

- c) Dauernd gemäss lit. a genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren 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.

#### IV. Arbeitsplatzzonen

##### Art. 34

Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	G2	G3	I4	I5
a) Baumassenziffer max.	2.5	4	6	8
b) Ausnützungsziffer (für Bürogebäude) max.	–	90 %	100 %	–
c) Grünflächenziffer min.	20 %	10 %	10 %	10 %
d) Vollgeschosse max.	–	3	4	5
e) anrechenbare Dachgeschosse max. oder anrechenbares Attikageschoss max.	–	2 1	2 1	2 1
f) anrechenbares Untergeschoss max.	–	1	1	1
g) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen) max.	7.0 m 8.0 m*	13.5 m 14.5 m*	17.5 m 18.5 m*	21.5 m 22.5 m*
h) Gesamthöhe max.	9.0 m	–	–	–

\* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

##### Art. 35

Bauweise  
1. Allgemein

Der Grenzbau bedarf innerhalb der Bautiefe von 20.0 m keiner Zustimmung des Nachbarn.

##### Art. 36

2. Gegenüber  
Nachbarzonen

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.

*Art. 37*

In der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 sind nur mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke erlaubt.

Nutzweise

Handels- und Dienstleistungsgewerbe sowie provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind in der Industriezone I4 und in der Gewerbezone G3 gestattet.

## V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe

*Art. 38*

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe gelten folgende Grundmasse:

Rechtswirkungen  
und Anlagen

a) Vollgeschosse	max. 5
b) anrechenbare Dachgeschosse oder anrechenbares Attikageschoss	max. 2  max. 1
c) anrechenbares Untergeschoss	max. 1
d) Fassadenhöhen (generelles Mass / traufseitig gemessen)	max. 18.0 m max. 19.0 m*

\* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

Es gelten vorbehältlich 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.

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.

## VI. Erholungszonen

- Art. 39*  
 Erholungszone für Familiengärten (E1)  
 In Erholungszonen 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.  
 Gebäude sind nur als 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.
- Art. 39a*  
 Erholungszone für Pfadiheim (E2)  
 In der Erholungszone für Pfadiheim sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Betrieb und dem Unterhalt des Pfadiheimes dienen.  
 Es gelten folgende Grundmasse:
- |   |                           |
|---|---------------------------|
| a) Grünflächenziffer  | min. 40 %                 |
| b) Fassadenhöhe<br>(generelles Mass / traufseitig gemessen) | max. 7.5 m<br>max. 8.5 m* |
| c) Gesamthöhe   | max. 11.0 m               |
| d) Gebäudelänge   | max. 30.0 m               |
| e) Grundgrenzabstand  | min. 5.0 m                |
- \* Für Gebäude mit Flachdach, soweit die offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1.0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind.
- Art. 39b*  
 Erholungszone für Reitsport (E3)  
 In der Erholungszone für Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung sowie dem Pferdesport dienen.  
 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.
- Art. 39c*  
 Erholungszone für Parkanlagen (E4)  
 Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Nutzung der Parkanlage dienen.  
 Es gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstände.

*Art. 39d*

Es sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der allgemeinen Freizeitnutzung dienen.

Es gelten die kantonalrechtlichen Grenzabstände.

Erholungszone für Sport- und Spielanlagen (E5)

## C. BESONDERE INSTITUTE

### I. Arealüberbauung

*Art. 40*

Arealüberbauungen sind in den Zonen Z3, Z5, W2, W3, W4, G3, I4 und I5 sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gestattet.

Die Arealfläche umfasst mindestens 4 000 m<sup>2</sup>.

Zulässigkeit und Arealfläche

*Art. 41*

Arealintern können, soweit das kantonale Recht es zulässt, die kantonal- und kommunalrechtlichen Mindestabstände unterschritten werden. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in 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 die Bauweise gelten ausschliesslich die kantonal-rechtlichen Vorschriften; die Gebäudelänge ist frei.

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnutzung eines Zonenteils entstehen, welche die zonengemässe Ausnutzung um mehr als einen Fünftel übersteigt.

Besondere Bauvorschriften

### II. Aussichtsschutz

*Art. 42*

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.

Massgebend ist der Ergänzungsplan gemäss Art. 2 lit. c.

Geltungsbereich und Regelung

## D. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

- Lärmeinwirkungen**
- Art. 43*  
Die Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan festgesetzt.
- Dachgeschoss / Dachaufbauten**
- Art. 44*  
Mehr als ein Dachgeschoss darf unabhängig von deren Anrechenbarkeit nur unter Schrägdächern eingerichtet werden.
- 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.
- Mehrlängenzuschlag und herabgesetzter Grenzabstand**
- Art. 45*  
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.
- Die Grenzabstände dieser Bauordnung dürfen unter Vorbehalt des kantonalrechtlichen Mindestabstandes in den Wohnzonen um 1.0 m je weggelassenes Vollgeschoss reduziert werden.
- Strassenabstand**
- Art. 46*  
Wo Verkehrsbaulinien fehlen und nicht nötig sind, haben unterirdische Bauten gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen wenigstens einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Für oberirdische Gebäude und Unter-niveaubauten findet die kantonalrechtliche Ordnung Anwendung. Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonenarten.
- Abgrabungen**
- Art. 47*  
Abgrabungen zur Freilegung von Geschossen sind nur bis zu 1.0 m unterhalb des massgebenden 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.

*Art. 48*

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Geschlossene Bauweise

Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

*Art. 49*

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.

Heizsysteme

*Art. 50*

Für 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<sup>2</sup> oder 10 % des Baugrundstückes sind. Massgebend ist der höhere Wert.

Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten, deren gesamte Grundfläche 36 m<sup>2</sup> und Gesamthöhe 3.0 m nicht übersteigen, dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie

a) gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und

b) überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Klein- und Anbauten, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, grösste Fassadenlänge 6.0 m und 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.

*Art. 51*

Flachdächer über 50 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse Verwendung finden, sind so zu gestalten, dass sie begrünt werden können, sofern dadurch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird.

Begrünung Flachdächer

Baumschutz	<p><i>Art. 52</i> Der im Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung» bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des im Zonenplan bezeichneten Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</p>
Spielflächen	<p><i>Art. 53</i> Die gesamte Grundfläche für Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen soll mindestens 5.0 m<sup>2</sup> pro Zimmer umfassen.</p>
Kompostierung	<p><i>Art. 54</i> Bei Wohnüberbauungen ist eine Fläche für die Kompostierung nachzuweisen.</p>
Mehrwertabgabe	<p><i>Art. 55</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</li><li>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1 200 m<sup>2</sup>.*</li><li>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts.</li></ol> <p>* 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.</p>
Erträge	<p><i>Art. 56</i> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>

## E. INKRAFTTRETEN

### *Art. 57*

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.

Grundsatz

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 1. April 1999 im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.

### **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

Teilrevision Mehrwertausgleich vom 25. März 2022:

Festsetzung durch Gemeinderat: 27. September 2021

Genehmigung durch Baudirektion: 16. Dezember 2021

Inkraftsetzung durch Stadtrat: 25. März 2022

Teilrevision im Zusammenhang mit der Revision des privaten Gestaltungsplans Fohlenhof vom 27. März 2025:

Festsetzung durch Gemeinderat: 25. März 2024

Genehmigung durch Baudirektion: 9. September 2024

Inkraftsetzung durch den Stadtrat: 27. März 2025

Teilrevision «Neue Baubegriffe» gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom xx. xxx 2026:

Festsetzung durch Gemeinderat: xxx

Genehmigung durch Baudirektion: xxx

Inkraftsetzung durch den Stadtrat: xxx



**uster**  
Wohnstadt am Wasser