



Gemeinde Egg

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg

(2. September 2024)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Präambel	5
A. Zonenordnung	5
Art. 1 Zonen	5
Art. 2 Zonenplan	5
Art. 3 Anordnungen innerhalb der Bauzone	5
B. Zonenvorschriften	6
I. Kernzonen	6
Art. 4 Zonenbezeichnungen & Nutzweise	6
I.1 Vorschriften für die Kernzonen I + II	6
Art. 5 Einordnungsanforderungen	6
Art. 6 Dachgestaltung	6
Art. 7 Umgebungsgestaltung	7
Art. 8 Abbruch	7
Art. 9 Erleichterungen für besonders gute Projekte	7
I.2 Vorschriften für die Kernzone I	8
Art. 10 Um- und Ersatzbauten	8
Art. 11 Neubauten	8
Art. 12 Dachgestaltung	8
Art. 13 Fassadengestaltung	9
I.3 Vorschriften für die Kernzone II	9
Art. 14 Um- und Ersatzbauten	9
Art. 15 Neubauten	9
I.4 Vorschriften für die Kernzone I Usser-Vollikon	10
Art. 15 ^{bis} Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster	10
Art. 15 ^{ter} Bedachungsmaterialien	10
Art. 15 ^{quater} Umgebungsgestaltung	10
Art. 15 ^{quinqües} Abbruch	10
Art. 15 ^{sexies} Um- und Ersatzbauten	10
Art. 15 ^{septies} Neubauten	10
Art. 15 ^{octies} Ausführungsvorschriften	11

II.	Zentrumszone	12
Art. 16	Nutzweise	12
Art. 16 ^{bis}	Grundmasse	12
Art. 17	Erdgeschoss und Strassenniveau	12
Art. 18	Dachgestaltung	12
III.	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	13
Art. 19	Nutzweise	13
Art. 19 ^{bis}	Grundmasse	13
Art. 20	Dachgestaltung	13
Art. 21	Abgrabungen	14
Art. 22	Abstandsprivilegierung für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile	14
IV.	Gewerbezone	14
Art. 23	Nutzweise	14
Art. 24	Grundmasse	14
Art. 25	Gestalterische Bestimmungen	14
V.	Öffentliche Zonen	15
Art. 26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	15
Art. 27	Erholungszone	15
C.	Besondere Bauvorschriften	16
Art. 28	Arealüberbauungen	16
Art. 29	Begutachtung und Bemusterung	16
Art. 30	Abstände	16
Art. 31	Geschlossene Bauweise und Grenzbau	17
Art. 32	Kleinbauten und Anbauten	17
Art. 33	Grenzbedarf für Abstellplätze	17
Art. 34	Massgeblicher Bedarf	18
Art. 35	Besondere Verhältnisse	18
Art. 36	Ersatzabgabe	18
Art. 37	Parkraumplanung und Parkraumfonds	19
Art. 38	Velos und Kinderwagen	19
Art. 39	Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen	19
Art. 40	Mobilfunkanlagen	19

D.	Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie	20
Art. 41	Grünflächenziffer	20
Art. 41 ^{bis}	Naturnahe Umgebungsgestaltung	20
Art. 42	-	21
Art. 43	Dachbegrünung	21
Art. 44	Siedlungsrand	21
E.	Sonderbauvorschriften für Verdichtungsgebiete	22
Art. 45	Geltungsbereich und Zweck	22
Art. 46	Grundmasse	22
Art. 47	Voraussetzungen	22
Art. 48	Begutachtung	22
F.	Mehrwertausgleich	23
Art. 49	Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich	23
G.	Schlussbestimmungen	23
Art. 50	Inkrafttreten	23

Präambel

Die Gemeinde Egg erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

A. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen mit zugehörigen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Zonen		ES
a) Bauzonen		
Kernzone I	K I 65	III
Kernzone II	K II 65	III
Kernzone I Usser-Vollikon	K I 65	III
Zentrumszone	Z 100	III
Wohnzone	W 30	II
Wohnzone	W 40	II
Wohnzone	W 60	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 40	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG 60	III
Gewerbezone	G 6	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	II/III
b) Weitere Zonen		
kommunale Landwirtschaftszone	L	III
kommunale Freihaltezone	F	
Erholungszone	E	
Reservezone	R	

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnung innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 3 Anordnungen innerhalb der Bauzone

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen getroffen:

- Waldabstandslinien, Pläne Massstab 1: 500
- Reduktionsgebiete Autoabstellplätze Massstab 1:5'000

B. Zonenvorschriften

I. Kernzonen

Art. 4 Zonenbezeichnungen & Nutzweise

¹ Es werden zwei Kernzonen ausgeschieden:

Kernzone I: Erhaltung des bestehenden Dorfbildes in:

- Egg
- Hinteregg
- Hof

Kernzone I: Erhaltung des bestehenden Dorfbildes in:

- Usser Vollikon (Art. 15^{bis} ff)

Kernzone II: Anpassung an das bestehende Dorfbild in:

- Egg
- Hinteregg
- Esslingen

² Zulässig sind Wohnbauten und höchstens mässig störende Betriebe.

I.1 Vorschriften für die Kernzonen I + II

Art. 5 Einordnungsanforderungen

¹ In den Kernzonen werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung rücksichtsvoll in die Umgebung einfügen.

² Sofern eine ortsbaulich bessere Einordnung der Bauten resultiert und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze für Hauptgebäude, Kleinbauten und Anbauten zulässig.

³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 6 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Schrägdächer mit einer Dachneigung von 30–43° zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung (Aufschieblinge) gestattet. Für Kleinbauten und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss gestattet. Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.

³ Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁴ Die Hauptbelichtung von Wohnräumen hat giebelseitig oder über Dachaufbauten zu erfolgen. Zusätzlich, sowie für Dachnebenräume, sind einzelne, liegende Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.6 m² Glas-Lichtfläche gestattet.

⁵ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

⁶ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

⁷ Entlang des Dachfirstes sind schmale Dachflächen-Lichtbänder in der Breite von 1–2 Ziegelreihen zulässig, wenn eine giebelseitige Belichtung des zweiten Dachgeschosses nicht möglich ist.

⁸ Als Bedachungsmaterial sind braungebrannte, getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Ziegel zu verwenden. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sowie Solaranlagen können auch andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

¹ Die bestehenden dörflichen Vorgärten sind zu erhalten und dürfen insbesondere nicht als Abstellplätze zweckentfremdet werden. Bei Neubauten ist ein angemessener Teil der an die Strasse grenzenden Flächen als dörflicher Vorgarten zu gestalten.

² Das Freilegen von Untergeschossen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie eine max. 6.0 m breite Einfahrt zu einer Einzel-, Doppel- oder Sammelgarage.

Art. 8 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild durch die entstehende Bau- und Anlagelücke nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 9 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei besonders gut gestalteten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung und die bestehende kubische Gestaltung bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.

I.2 Vorschriften für die Kernzone I

Art. 10 Um- und Ersatzbauten

Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, kubischen Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegt.

Art. 11 Neubauten

¹ Soweit nicht Art. 10 zur Anwendung gelangt, gilt für Neubauten und Ersatzbauten von bestehenden Bauten auf dem gleichen Grundstück eine Ausnützungsziffer von 65 %. Im Übrigen gelten für Neubauten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Fassadenhöhe:		
- traufseitig	max.	8.1 m
- giebelseitig	max.	15.1 m
Gebäuelänge	max.	40.0 m
Gebäudebreite	max.	16.0 m
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min.	5.0 m
- grosser Grundabstand	min.	8.0 m
Mehrlängenzuschlag (Art. 30 Abs. 3)		

² Wo es dem Ortsbild entspricht, sind Gebäude strassenseitig auf die Fluchten der Altbauten auszurichten.

Art. 12 Dachgestaltung

In Ergänzung zu Art. 6 gelten für die Dachgestaltung von Um-, Ersatz- und Neubauten in der KI folgende Gestaltungsregeln:

- a) Beim Zusammenbauen sind unterschiedliche Traufhöhen vorzusehen. Eine Nivellierung der Dachtraufen ist zu vermeiden.
- b) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise auszubilden.

Art. 13 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung gelten nachfolgende Gestaltungsregeln:

- a) Bei Um- und Ersatzbauten ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieeile, Flarz-Reihenhäuser) beizubehalten.
- b) Bei Umbauten von verputzten Wohnteilen sind die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden, wenn dies für die Gesamtwirkung wichtig ist.
- c) Bei Neubauten und Ersatzbauten sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- d) Bei der Umnutzung von ehemaligen Ökonomiegebäuden ist die Belichtung unter Beibehaltung des geschlossenen Charakters holzverschalter Fassadenflächen sicherzustellen.

I.3 Vorschriften für die Kernzone II

Art. 14 Um- und Ersatzbauten

¹ Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, der kubischen Gliederung und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

² Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.

Art. 15 Neubauten

Soweit nicht Art. 14 zur Anwendung gelangt, gilt für Neubauten und Ersatzbauten von bestehenden Bauten auf dem gleichen Grundstück eine Ausnützungsziffer von 65 %. Im Übrigen gelten für Neubauten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Fassadenhöhe:		
- traufseitig	max.	8.1 m
- giebelseitig	max.	15.1 m
Gebäuelänge	max.	40.0 m
Gebäudebreite	max.	16.0 m
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min.	5.0 m
- grosser Grundabstand	min.	8.0 m
Mehrlängenzuschlag (Art. 30 Abs. 3)		

I.4 Vorschriften für die Kernzone I Usser-Vollikon

Art. 15^{bis} Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster

- ¹ Es sind zwei Dachgeschosse unter Schrägdach zulässig.
- ² Dachaufbauten sind in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig.
- ³ Die Gesamtbreite bzw. Fläche aller Aufbauten und Fenster darf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge und 10 % der Dachflächenansicht auf der Nordseite bzw. 15 % auf der Südseite nicht übersteigen.
- ⁴ Die Hauptbelichtung von Wohnräumen hat giebelseitig oder über Dachaufbauten zu erfolgen. Zusätzlich, sowie für Dachnebenräume, sind einzelne, liegende Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.3 m² Lichtmass gestattet.
- ⁵ Im zweiten Dachgeschoss sind keinerlei Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.

Art. 15^{ter} Bedachungsmaterialien

Als Bedachungsmaterial sind braungebrannte, getönte Biberschwanz-, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Bedachungsmaterialien zugelassen werden, sofern sich eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Art. 15^{quater} Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die dörflichen Vorgärten Rücksicht zu nehmen.
- ² Das Freilegen von Untergeschossen für Garagen und dergleichen ist nicht zulässig.

Art. 15^{quinquies} Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild durch die entstehende Bau- und Anlagelücke nicht beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 15^{sexies} Um- und Ersatzbauten

Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung der Gebäudegrundfläche, kubischen Gestaltung, Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse der Hygiene oder des Ortsbildes liegt.

Art. 15^{septies} Neubauten

- ¹ Für Neubauten gelten die Vorschriften der Kernzone II.
- ² Wo es dem Ortsbild entspricht, sind Gebäude strassenseitig auf die Fluchten der Altbauten auszurichten.

Art. 15^{octies} Ausführungsvorschriften

Bei der Durchführung von Neubau- und Revisionsarbeiten gelten nachfolgende Vorschriften:

- a) Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen, wenn dies dem Charakter des Gebäudes entspricht.
- b) Die Gestaltung der Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.
- c) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise zu konstruieren.
- d) Das Mauerwerk ist zu verputzen.
- e) Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen und vor Ausführung zu bemustern und genehmigen zu lassen.
- f) Riegelfassaden sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- g) Beim Zusammenbauen sind unterschiedliche Traufhöhen einzuhalten. Eine Nivellierung der Dachtraufen ist zu vermeiden.
- h) Balkone sind als Lauben zulässig; sie müssen dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

II. Zentrumszone

Art. 16 Nutzweise

In der Zentrumszone sind Wohnen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 16^{bis} Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Ausnützungsziffer	max.	100 %
- davon für Wohnen	max.	70 %
Vollgeschosse	max.	3
Dachgeschosse oder Attikageschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max.	1
Gebäudelänge	max.	45.0 m
Fassadenhöhe:		
- Grundmass traufseitig	max.	9.5 m
- giebelseitig für Schrägdächer	max.	15.5 m
- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max.	12.8 m
- Zuschlag für Flachdachbauten mit einer Brüstung, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist		+ 1.0 m
Grundabstände:		
- kleiner Grundabstand	min.	5.0 m
- grosser Grundabstand	min.	10.0 m
Gebäudebreite:		
- im Erdgeschoss	max.	24 m
- in den Obergeschossen	max.	14 m

Art. 17 Erdgeschoss und Strassenniveau

¹ Entlang der Forchstrasse sind die Bauten unter Einhaltung einer Arkade auf die Baulinie zu setzen.

² Das unterste Vollgeschoss ist höhenmässig auf das Strassen- bzw. Trottoirniveau auszurichten.

³ Das Zusammenbauen ist im Erdgeschoss ohne Beschränkung der Gebäudelänge (in der ganzen Zentrumszone) zulässig.

⁴ Wohnungen auf Strassenniveau sind unzulässig.

Art. 18 Dachgestaltung

¹ Die zulässige Dachneigung beträgt max. 40°.

² Bei Schrägdächern und bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.

III. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 19 Nutzweise

In allen Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig. In den Zonen WG40 und WG60 sind zusätzlich auch mässig störende Betriebe erlaubt.

Art. 19^{bis} Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		W30	W40	W60	WG40	WG60
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	40 %	60 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	1	2	3	2	3
Dachgeschosse	max.	2	2	2	2	2
Attikageschoss	max.	1	1	1	1	1
anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--	--	--	--
Gebäudelänge (m)	max.	35	35	40	45	45
Fassadenhöhe (m):						
- Grundmass traufseitig	max.	4.8	8.1	10.5	8.1	10.5
- giebelseitig für Schrägdächer	max.	11.8	15.1	17.5	15.1	17.5
- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max.	8.1	11.4	13.8	11.4	13.8
- Maximaler Zuschlag für Flachdachbauten mit einer Brüstung, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt ist (m)		+1.0	+1.0	+1.0	+1.0	+1.0
Grundabstände * (m):						
- kleiner Grundabstand	min.	5	5	5	6	6
- grosser Grundabstand	min.	10	8	10	12	12

* bezüglich Mehrlängenzuschläge siehe Art. 30 Abs. 3

Art. 20 Dachgestaltung

¹ In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Steildächer und Flachdächer zulässig.

² Steildächer haben eine Dachneigung von min. 25° und max. 40° aufzuweisen. Der First hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.

³ Bei Schrägdächern und bei Attikageschossen darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge nicht übersteigen.

Art. 21 Abgrabungen

¹ In allen Wohnzonen sind Veränderungen des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs auf ein Minimum zu beschränken. Abgrabungen in Gebäudenähe sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als 1.5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte der projizierten Fassadenlinie betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

² In der Wohnzone W 30 darf ein anrechenbares Untergeschoss bergseitig nicht freigelegt werden.

Art. 22 Abstandsprivilegierung für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile

Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von max. 4.0 m ist lediglich der kleine Grundabstand einzuhalten.

IV. Gewerbezone

Art. 23 Nutzweise

In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Art. 24 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer	max. 6.0 m ³ /m ²
Gesamthöhe	max. 13.5 m
Grundabstand	min. 6 m
Grundabstand gegenüber Wohnzone	min. 14 m

Art. 25 Gestalterische Bestimmungen

Die Materialien und die Farbgebung haben sich den örtlichen Gegebenheiten anzupassen; gleissende und grelle Farben sind verboten.

V. Öffentliche Zonen

Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

² In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ARA Esslingen) sind im NIS-Korridor der Übertragungsleitung keine Orte mit empfindlicher Nutzung zulässig.

Art. 27 Erholungszone

¹ In der Erholungszone sind Familiengärten und Sportanlagen mit den zugehörigen Bauten und Anlagen zulässig.

² Gartenhäuser und Schöpfe dürfen eine max. Grundfläche von 10 m², eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6.0 m und eine Gesamthöhe von 3.0 m nicht übersteigen.

³ Als Sportanlagen sind offene Spielfelder mit den notwendigen Nebenanlagen wie Ballfänge, Beleuchtung, Garderoben, Geräteräume und dergleichen zulässig. Der Gemeindevorstand bestimmt die Gebäudemasse und Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall.

C. Besondere Bauvorschriften

Art. 28 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss in den Zonen W 30, W 40 und WG 40 mindestens 3'000 m², in den Zonen W 60 und WG 60 mindestens 5'000 m² umfassen.

² Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

³ Von den Grundmassen gemäss Art. 19^{bis} BZO kann wie folgt abgewichen werden:

- Die zonengemässe Gebäudelänge kann um maximal 10.0 m erhöht werden.
- Ausser in der Zone W 30 ist in allen Wohnzonen ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die zonengemässen Fassadenhöhen erhöhen sich in diesem Fall um maximal 3.3 m.
- Die Ausnützungsziffer erhöht sich um maximal 1/10 der zonengemässen Grundziffer.

⁴ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, sind Ausnutzungsverschiebungen zugelassen. Dabei darf die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnutzung bei Regelbebauung übersteigen.

Art. 29 Begutachtung und Bemusterung

¹ Arealüberbauungen sind durch eine Fachperson zu begutachten.

² Die Farbgebung der Fassaden ist in allen Zonen vor der Ausführung zu bemustern und bewilligen zu lassen.

Art. 30 Abstände

¹ Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsfassade.

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

³ In den Wohnzonen und in der Kernzone II sind bei Fassaden von mehr als 15.0 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6.0 m heraufzusetzen. In den Zonen mit Gewerbeerleichterung wird ein dauernd gewerblich genutztes Erdgeschoss bezüglich Mehrlängenzuschlag bei der projizierten Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand den kantonalen Mindestgebäudeabstand unterschreitet.

⁴ Gegenüber Strassen haben unterirdische Bauten einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 31 Geschlossene Bauweise und Grenzbau

¹ Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet. Vorbehalten bleibt Art. 17 Abs. 3.

² Benachbarte Hauptgebäude, welche den kantonalen Mindestgebäudeabstand unterschreiten, werden als in geschlossener Bauweise errichtete Gebäude qualifiziert.

³ Der Grenzbau ist nur gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder wenn die benachbarte Partei schriftlich zustimmt.

Art. 32 Kleinbauten und Anbauten

Für Kleinbauten und Anbauten gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.

Art. 33 Grenzbedarf für Abstellplätze

¹ Der Grenzbedarf richtet sich nach den folgenden spezifischen Bedarfswerten für Personenwagen-Abstellplätze:

	Bewohner/innen und Beschäftigte	Besucher/innen und Kundschaft
Wohnhäuser:		
- Einfamilienhäuser	2 PP/EFH	1 PP/EFH
- Reiheneinfamilienhäuser	2 PP/REFH	1 PP/3 Wohnungen
- Mehrfamilienhäuser	1 PP/80 m ² GNF, min. aber 1 PP/Wohnung	1 PP/3 Wohnungen
Gastbetriebe:		
- Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Verkaufsgeschäfte:		
- Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/30 m ² GNF
- nicht Lebensmittel	1 PP/150 m ² GNF	1 PP/60 m ² GNF
Büros und Dienstleistungen:		
- publikumsorientierte DL-Betriebe	1 PP/50 m ² GNF	1 PP/100 m ² GNF
- reine Büro-Betriebe	1 PP/50 m ² GNF	1 PP/500 m ² GNF

² Bei anderen Nutzungen ist die Zahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 zu bestimmen.

³ Als Gesamtnutzfläche (GNF) gilt die Summe aller für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzten Geschossflächen inkl. Dach-, Attika- und Untergeschosse, ohne Aussenwandanteil.

Art. 34 Massgeblicher Bedarf

¹ In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher und Kundschaft auf den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Minimalwert in Prozenten des Grenzbedarfs herabgesetzt werden. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der zur Bau- und Zonenordnung gehörende Übersichtsplan «Reduktionsgebiete Autoabstellplätze» massgebend.

² Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs:

	Bewohner/innen	Beschäftigte	Besucher/innen und Kundschaft
	Min.	Min.	Min.
Klasse B	55 %	30 %	40 %
Klasse C	70 %	45 %	50 %
Klasse D	85 %	60 %	70 %
Klasse E / keine Klasse	100 %	90 %	90 %

³ Ergibt die Berechnung der Abstellplätze keine ganze Zahl, werden Bruchteile am Ende der Berechnung bis fünf Abstellplätze mathematisch gerundet und ab sechs Abstellplätzen aufgerundet.

⁴ Unabhängig von der Berechnung des massgeblichen Bedarfs (Abs. 1 und 2) und der Rundung (Abs. 3) muss je nach Nutzweise auf jeden Fall mindestens je 1 Parkplatz für Bewohnerinnen und Bewohner resp. Beschäftigte und je 1 Parkplatz für Besucherinnen und Besucher resp. Kundschaft erstellt werden.

Art. 35 Besondere Verhältnisse

Die minimale Zahl an Abstellplätzen kann aus zwingenden Gründen unterschritten werden, insbesondere wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht oder wenn andere besondere Gründe dies rechtfertigen. Eine solche Abweichung ist im baurechtlichen Entscheid zu begründen.

Art. 36 Ersatzabgabe

¹ Können Baupflichtige die nach Art. 34 erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon nicht erstellen, so haben diese der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.

² Die Höhe der Ersatzabgabe wird von der Baubehörde festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.

³ Können Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Anordnung in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollzählig oder teilweise sichern, so können diese die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihnen zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen.

⁴ Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Anordnung der Ersatzabgabe. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht.

Art. 37 Parkraumplanung und Parkraumfonds

¹ Dem Gemeindevorstand obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.

² Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeindevorstand entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

Art. 38 Velos und Kinderwagen

¹ Es ist folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

² Bei Mehrfamilienhäusern ist in der Nähe des Hauseinganges eine angemessene Zahl an genügend grossen, ebenerdig zugänglichen, gedeckten Abstellflächen für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 39 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen sind mindestens 15 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, als Ruheflächen auszugestalten.

Art. 40 Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbebezonen G 6 sowie in der Zone für öffentliche Bauten auf dem Areal der ARA Esslingen können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- a. 1. Priorität:
Gewerbebezonen G 6 und Zone für öffentliche Bauten auf dem Areal der ARA Esslingen und dem Areal Werkhof/Feuerwehr Egg sowie die Zone für öffentliche Bauten bei der Endstation der Forchbahn in Esslingen.
- b. 2. Priorität:
Zentrumszone Z 100 und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 60
- c. 3. Priorität:
Alle anderen Bauzonen

³ Die betreibende Firma erbringt für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

D. Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Art. 41 Grünflächenziffer

¹ Für die nachstehend aufgeführten Bauzonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern:

- Kernzonen K I, K II und K I Usser-Vollikon	25 %
- Zentrumszone	25 %
- Zonen W 30, W 40, W 60	40 %
- Zonen WG 40 und WG 60 ¹⁾	35 %
- Gewerbezone	10 %
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ²⁾	25 %

¹⁾ Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 15 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

²⁾ Bei den Arealen der ARA, dem Werkhof und der Feuerwehr kann die Grünflächenziffer aus betrieblichen Gründen auf 10 % reduziert oder ganz weggelassen werden.

² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen ist möglich, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, mit welchem eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen (1 grosskroniger Baum mit einem Durchmesser von min. 4 m entspricht 50 m² Grünfläche),
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden (3 m² begrünter Fassade entspricht 1 m² Grünfläche),
- die dauerhafte intensive Dachbegrünung bei welcher dank einem ausreichend starken Bodenaufbaus sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet (2 m² intensive Dachbegrünung entspricht 1 m² Grünfläche).

Art. 41^{bis} Naturnahe Umgebungsgestaltung

¹ Die Aussen- und Freiräume bei Neubauten sind angemessen zu bepflanzen und so zu gestalten, dass ein möglichst guter Schutz vor übermässiger Wärmeeinwirkung im Sommerhalbjahr gewährleistet ist. Dazu gehören:

- eine ausreichende Beschattung der Aufenthaltsbereiche, vorzugsweise durch hochwachsende Bäume,
- die Förderung der Wasserverdunstung bzw. -versickerung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
- standortgerechte und vorzugsweise einheimische Bepflanzung mit möglichst hohem ökologischem Wert.

² Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung sind nicht zulässig.

³ Die Terraingestaltung hat sich am natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind, wenn immer möglich, zu vermeiden.

Art. 42 -

Art. 43 Dachbegrünung

In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 44 Siedlungsrand

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

E. Sonderbauvorschriften für Verdichtungsgebiete

Art. 45 Geltungsbereich und Zweck

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen der Wohnzonen W 60 und WG 60. Sie regeln die zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise.

² Die Sonderbauvorschriften erleichtern die verdichtete Siedlungserneuerung durch Aufstockung und Erweiterung bestehender Bauten oder durch Abbruch und Neuüberbauung.

Art. 46 Grundmasse

¹ Folgende Grundmasse weichen von der Regelbauweise ab:

Ausnutzungsziffer	max.	90 %
Vollgeschosse	max.	4
Dachgeschosse oder Attikageschosse	max.	1
Traufseitige Fassadenhöhe	max.	14.7 m
Gesamthöhe	max.	18.0 m
Gebäudelänge	max.	45.0 m

² Bei Aufstockungen bestehender Bauten ist kein Mehrhöhenzuschlag zu beachten.

Art. 47 Voraussetzungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- Arealfläche min. 3'000 m²
- Verdichtete Bauform nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
- Besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Umschwung mit Beitrag an eine Aufwertung des öffentlichen Aussenraumes
- Hochwertige siedlungsinterne Freiflächen
- Angemessener Anteil der Freiflächen ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu bepflanzen
- Siedlungsverträgliche und ansprechend gestaltete Lärmschutzmassnahmen
- Hochwasserschutz gewährleistet

² Bei einer Arealfläche von mehr als 5'000 m² bedingt die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften einen Gestaltungsplan. Von dieser Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind bauliche Verdichtungen durch ausschliessliche Aufstockung bestehender Bauten.

Art. 48 Begutachtung

Überbauungen nach Sonderbauvorschriften sind durch eine Fachberatung zu begutachten.

F. Mehrwertausgleich

Art. 49 Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich

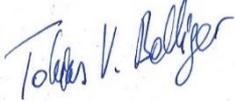
Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

G. Schlussbestimmungen

Art. 50 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig. Die Gemeinde publiziert das Datum des Inkrafttretens nach § 6 PBG.

Egg, 2. September 2024

Namens der Politischen Gemeinde Egg	
Der Präsident	Der Schreiber
	
Tobias V. Bolliger	Tobias Zerobin

Die von der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 1993 beschlossenen Änderungen wurden vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 759 vom 16. März 1994 genehmigt.

Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 2. September 2024.
Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. KS-0175/25 vom 6. August 2025 genehmigt.

