



Gemeinde Egg

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg

(2. September 2024)

Inhaltsverzeichnis		Seite	Zentrumzone	20
Präambel				
A.	Zonenordnung	7	Art. 16 ^{bis} Grundmasse	21
Art. 1	Zonen	7	Art. 17 Erdgeschoss und Strassenniveau	21
Art. 2	Zonenplan	7	Art. 18 Dachgestaltung	21
Art. 3	Anordnungen innerhalb der Bauzone	7		
B.	Zonenvorschriften	8	III. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	22
I.	Kernzonen	9	Art. 19 Nutzweise	23
Art. 4	Zonenbezeichnungen & Nutzweise	9	Art. 19 ^{bis} Grundmasse	23
I.1	Vorschriften für die Kernzonen I + II	9	Art. 20 Dachgestaltung	23
Art. 5	Einordnungsanforderungen	9	Art. 21 Abgrabungen	24
Art. 6	Dachgestaltung	9	Art. 22 Abstandsprivilegierung für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile	25
Art. 7	Umgebungsgestaltung	11		
Art. 8	Abbruch	11	IV. Gewerbezone	25
Art. 9	Erleichterungen für besonders gute Projekte	11	Art. 23 Nutzweise	25
I.2	Vorschriften für die Kernzone I	12	Art. 24 Grundmasse	25
Art. 10	Um- und Ersatzbauten	13	Art. 25 Gestalterische Bestimmungen	25
Art. 11	Neubauten	13		
Art. 12	Dachgestaltung	13	V. Öffentliche Zonen	26
Art. 13	Fassadengestaltung	14	Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	27
I.3	Vorschriften für die Kernzone II	15	Art. 27 Erholungszone	27
Art. 14	Um- und Ersatzbauten	15		
Art. 15	Neubauten	15	C. Besondere Bauvorschriften	28
I.4	Vorschriften für die Kernzone I Usser-Vollikon	16	Art. 28 Arealüberbauungen	29
Art. 15 ^{bis}	Dachausbau, Dachaufbauten und Fenster	17	Art. 29 Begutachtung und Bemusterung	29
Art. 15 ^{ter}	Bedachungsmaterialien	17	Art. 30 Abstände	29
Art. 15 ^{quater}	Umgebungsgestaltung	17	Art. 31 Geschlossene Bauweise und Grenzbau	30
Art. 15 ^{quinquies}	Abbruch	17	Art. 32 Kleinbauten und Anbauten	31
Art. 15 ^{sexies}	Um- und Ersatzbauten	19	Art. 33 Grenzbedarf für Abstellplätze	31
Art. 15 ^{septies}	Neubauten	19	Art. 34 Massgeblicher Bedarf	32
Art. 15 ^{octies}	Ausführungsvorschriften	18	Art. 35 Besondere Verhältnisse	33
			Art. 36 Ersatzabgabe	33
			Art. 37 Parkraumplanung und Parkraumfonds	34
			Art. 38 Velos und Kinderwagen	35
			Art. 39 Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen	35
			Art. 40 Mobilfunkanlagen	35

D.	Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie	36
Art. 41	Grünflächenziffer	37
Art. 41 ^{bis}	Naturahe Umgebungsgestaltung	37
Art. 42	-	38
Art. 43	Dachbegrünung	39
Art. 44	Siedlungsrand	39
E.	Sonderbauvorschriften für Verdichtungsgebiete	40
Art. 45	Geltungsbereich und Zweck	41
Art. 46	Grundmasse	41
Art. 47	Voraussetzungen	41
Art. 48	Begutachtung	41
F.	Mehrwertausgleich	42
Art. 49	Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich	43
G.	Schlussbestimmungen	43
Art. 50	Inkrafttreten	43

Gliederung:

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung ist in zwei Teile gegliedert:

1. Eigentliche Bau- und Zonenordnung
2. *Dazugehörige Wegleitung (Kursiv)*

In der Bau- und Zonenordnung sind nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, die massgeblich zu regeln sind. Die inhaltliche Gliederung richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz § 45 ff.

In der Wegleitung wird auf die Vorschriften der übergeordneten Gesetze und Verordnungen verwiesen. Der jeweilige Kommentar soll das Verständnis für die Vorschriften fördern und die Zusammenhänge zu anderen Bauvorschriften aufzeigen. Dadurch wird der Zugang für die Benutzer der Bau- und Zonenordnung erleichtert.

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Verwendete Abkürzungen:

PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

ABV: Allgemeine Bauverordnung

BVV: Bauverfahrensverordnung

BBV I: Besondere Bauverordnung I

BBV II: Besondere Bauverordnung II

BZO: Bau- und Zonenordnung

USG: Bundesgesetz über den Umweltschutz

LRV: Luftreinhalte-Verordnung

LSV: Lärmschutz-Verordnung

BGF: Bruttogeschossfläche

SNV: Schweiz. Normenvereinigung

Wegleitung

Zu Präambel:

Die vorliegende BZO nimmt auf die aktuelle PBG Fassung Bezug, welche die harmonisierten Baubegiffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umfasst.

Zu Art. 1 Zonen

Die durch den Kanton festgelegten kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen sind aus dem Zonenplan ersichtlich. In der Bauordnung werden sie nicht aufgeführt. Die durch die Gemeinde festgelegten kommunalen Landwirtschafts-, Erholungs- und Freihaltezonen sind Inhalt des Zonenplanes und der Bauordnung (siehe b).

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnutzung, Bauweise oder Nutzweise gelten. Den Zonen sind je nach Nutzung Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugewiesen.

a) Es sind folgende Gesetzesbestimmungen zu beachten:

- Kernzone	§ 50	PBG
- Zentrumszone	§ 51	PBG
- Wohnzonen	§ 52	PBG
- Industrie- und Gewerbezone	§§ 56 - 57	PBG
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	§ 60	PBG

b) Die Bau- und Zonenvorschriften der Freihaltezonen, Reservezone und Land- und Forstwirtschaftszone sind im PBG abschliessend geregelt.

Die Zweckbestimmung der Freihaltezonen ist dem kantonalen und regionalen Richtplan zu entnehmen.

- Kant. Landwirtschaftszone	§ 36	PBG
- Kant. und reg. Freihaltezone	§§ 39 - 44	PBG
- Kommunale Freihaltezone und Erholungszone	§§ 61, 62, 64	PBG
- Reservezone	§ 65	PBG

Zu Art. 2 Zonenplan

Die Zoneneinteilung ist auch im OEREB Kataster ersichtlich (<https://maps.zh.ch/>).

Zu Art. 3 Anordnungen innerhalb der Bauzone

Diese Anordnungen werden erwähnt, weil sich ihr Wirkungsbereich nicht mit der Zoneneinteilung deckt.

- Waldabstandslinien (im Bauzonenbereich)	§§ 66, 262	PBG
- Waldabstand (ausserhalb des Bauzonengebietes)	§ 262	PBG
- Reduktionsgebiete Autoabstellplätze (siehe Art 34 BZO)	§ 242	PBG

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 Nutzungszenen 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

Zu Art. 4 Zonenbezeichnungen & Nutzweise

Gemäss PBG (Kernzone § 50 PBG) dient die Ausweisung von Kernzonen der Erhaltung oder Erweiterung der Eigenarten eines bestehenden Dorfbildes.

Die Kernzone I Usser Vollikon muss separat geführt werden, weil für sie die bisherigen Bestimmungen gemäss Art. 15^{bis} ff gelten.

Als mässig störend hinsichtlich Lärmimmissionen gelten Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Aktivitäten und Verkehrsaufkommen im Normalbetrieb mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind (beispielsweise traditionelle Handwerksbetriebe etc.). Eine Liste mit Beispielen findet sich hier:

[Link](#) -> Nutzung und Störungsgrad

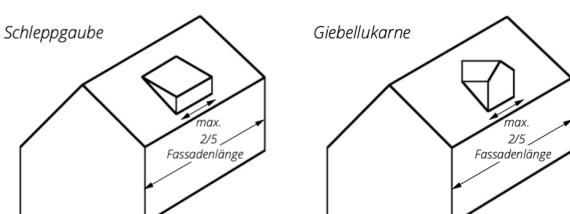
Zu Art. 5 Einordnungsanforderungen

Grundlage für die Bestimmungen von Art. 5 bilden § 50 Abs. 2 und 3 PBG. Die Einordnung hat eine sehr hohe Bedeutung in der Kernzone. Die grundsätzlichen gestalterischen Anforderungen werden daher einleitend festgehalten.

Sie präzisieren die Grundauforderung von § 238 Abs. 2 PBG.

Für Schutzobjekte geht die Schutzverfügung den Bestimmungen der Bauordnung vor. Die Möglichkeit einer Unterschutzstellung betrifft hauptsächlich inventarisierte Bauten. Bei solchen ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde erforderlich.

Zu Art. 6 Dachgestaltung



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.

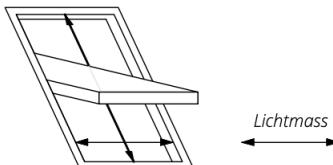
Art. 6 Dachgestaltung

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.

Unter einzelnen Dachflächenfenstern sind 1 bis max. 3 pro Dachfläche zu verstehen. Das Lichtmass bezieht sich auf das Glaslicht, nicht auf das lichte Rahmenmass.



Kleinbauten- und Anbauten gemäss § 2a ABV dürfen max. eine Grundfläche von 50 m² aufweisen und dürfen nur Nebennutzflächen enthalten, d.h. es handelt sich um Garagen, Schöpfe etc.

Zu Art. 7 Umgebungsgestaltung

Gemäss § 3 lit. d) BVV ist ein Umgebungsplan einzureichen. Gemäss § 238 PBG ist eine befriedigende Gesamtwirkung im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung anzustreben, in Kernzonen und in Umgebung von Schutzobjekten gilt eine gute Gesamtwirkung.

Bezüglich Vorgärten ist § 238a PBG zu beachten und es wird auf die kommunale Richtlinie «klima-anangepasstes Bauen» verwiesen.

Eine Einfahrt soll ohne Abgrabungsbeschränkung zulässig sein (vorbehältlich § 238 Abs. 2 PBG Einordnung).

Zu Art. 8 Abbruch

Für den Abbruch besteht entsprechend Bewilligungspflicht:
§ 309 c, d PBG in Verbindung mit §§ 1 + 2 ABV

Zu Art. 9 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen. Neubauten sollen sich durch die Aufnahme der Prinzipien der Kernzonenbauten gut einordnen und das Bisherige zeitgenössisch interpretieren. Sie sollen nicht alte Baustile imitieren müssen, sondern eine hohe eigenständige Qualität aufweisen. Bei solchen Projekten ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde dringend empfohlen.

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 Mullenfalz-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 qualitätvoll 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.

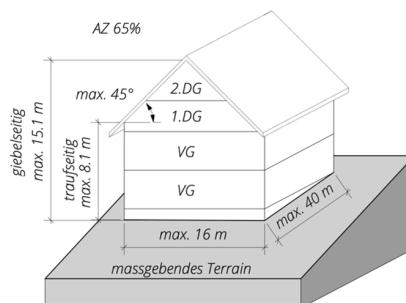
Zu Art. 10 Um- und Ersatzbauten

Die Absicht der Vorschrift in der Bauordnung ist es, das bestehende Ortsbild zu erhalten und zu verbessern.

Zu Art. 11 Neubauten

Ohne die Regelung in Abs. 2 müssten die Neubauten einen Abstand von 6.0 m ab Strassengrenze einhalten, soweit nicht durch bestehende oder notwendige Baulinien eine andere Festlegung getroffen wurde (§§ 264, 265 PBG).

Die Fassadenhöhe erhöht sich entsprechend § 280 PBG giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m (= 15.1 m – 8.1 m).

**Messweisen / Definitionen:**

Dachgeschoss: § 275 Abs. 2 PBG, Figur 6.3 ABV

Fassadenhöhe(traufseitig): § 278 Abs. 1 PBG

Fassadenhöhe(giebelseitig): § 280 Abs. 1 PBG

Gebäudelänge Gebäudebreite: § 49 PBG, § 28 ABV

Grundabstand: § 22 ABV

Mehrlängenzuschlag: § 23, 24 ABV

Die Abstände der Bauten ab Grenze werden aus dem Grundabstand und einem Mehrlängenzuschlag gebildet.

Zur Förderung der Siedlungsökologie gilt eine Grünflächenziffer von 25 % (siehe Art. 41).

Zu Art. 12 Dachgestaltung

Zu beachten ist zudem die Einordnungsanforderung gemäss Art. 5.

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 Ausnutzungsziffer 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
Gebäudelänge	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 Altgebäuden 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 Trauhöhen 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.

Zu Art. 13 Fassadengestaltung

Vertikal gegliederte Gebäudeteile sind eine wichtige baukulturelle Eigenart, weil sie die ursprünglichen Nutzungen von Wohnen und Arbeiten sichtbar machen. Hilfreich ist der Grundsatz «Stein bleibt Stein und Holz bleibt Holz».

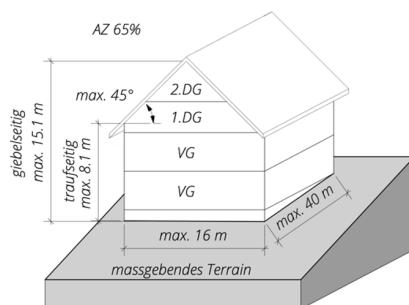
Neubauten müssen keine Nachbildungen von Altbauten sein. Die zeitgemässen Einordnung soll jedoch typische Elemente herkömmlicher alter Bauten in neu interpretierter architektonischer Form aufnehmen. Dazu gehören die Fenster mit allen zugehörigen Elementen und ihre Proportionen.

Zu Art. 14 Um- und Ersatzbauten

Grössere Abweichungen müssen die Voraussetzungen für besonders gute Projekte gemäss Art. 9 erfüllen.

Zu Art. 15 Neubauten KII

Die Fassadenhöhe erhöht sich entsprechend § 280 PBG giebelseitig um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m (= 15.1 m – 8.1 m).



Messweisen / Definitionen:

Dachgeschoss: § 275 Abs. 2 PBG, Figur 6.3 ABV

Fassadenhöhe(traufseitig): § 278 Abs. 1 PBG

Fassadenhöhe(giebelseitig): § 280 Abs. 1 PBG

Gebäudelänge Gebäudebreite: § 49 PBG, § 28 ABV

Grundabstand: § 22 ABV

Mehrlängenzuschlag: § 23, 24 ABV

Die Abstände der Bauten ab Grenze werden aus dem Grundabstand und einem Mehrlängenzuschlag gebildet.

Zur Förderung der Siedlungsökologie gilt eine Grünflächenziffer von 25 % (siehe Art. 41).

Art. 13 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung gelten nachfolgende Gestaltungsregeln:

- Bei Um- und Ersatzbauten ist die Gliederung der herkömmlichen Gebäudeteile gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteile, Flarz-Reihenhäuser) beizubehalten.
- 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.
- Bei Neubauten und Ersatzbauten sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
- Bei der Umnutzung von ehemaligen Ökonomiegebäuden ist die Beleuchtung 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
Gebäudelänge	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)		

Zu Kap. I.4 Vorschriften für die Kernzone I Usser Vollikon

Usser-Vollikon wird im Beschluss zur Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKB vom 7.3.2023) als provisorische Weilerzone bezeichnet.

Die Bauvorschriften für Usser Vollikon sind dannzumal anzupassen, wenn die kantonalen Regelungen zu Weilerkernzenen klargestellt sind.

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 Schleppgauben 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 Muldenfalg-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.

Zu Art. 15^{sexies} Um- und Ersatzbauten

Die Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB vom 7.3.2023) geht diesem Artikel vor.

Zu Art. 15^{septies} Neubauten

Die Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB vom 7.3.2023) geht diesem Artikel vor. Demnach sind keine Neubauten zulässig.

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:

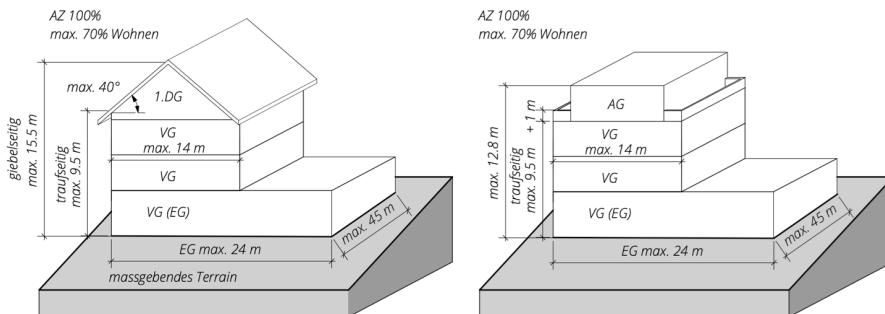
- a) Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen, wenn dies dem Charakter des Gebäudes entspricht.
- b) Die Gestaltung der Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.
- c) Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sind bezüglich Mass und Ausbildung in traditioneller Weise 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.

Zu Art. 16 Nutzweise

Die Nutzweise der Zentrumszone ist in § 51 PBG geregelt. Es ist eine durchmischte Nutzung gefordert. Da max. 70 % der AZ für Wohnen genutzt werden dürfen, beträgt der Gewerbeanteil min. 30 %.

Zu Art. 16bis Grundmasse

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Sie charakterisieren die Zonenart. Von der Regelbauweise können nur Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

**Messweisen / Definitionen:**

Ausnützungsziffer: §§ 255 Abs. 4, 259 PBG, § 9 und 10 ABV

Geschosse: §§ 275 ff PBG

Gebäudelänge Gebäudebreite: § 49 PBG, § 28 ABV

Fassadenhöhe(traufseitig): § 278 Abs. 1 PBG

Fassadenhöhe(giebelseitig): § 280 Abs. 1 PBG

Fassadenhöhe bei Attikageschossen: § 280 Abs. 2 PBG

Grundabstand, Grenzabstand, Gebäudeabstand: § 260 PBG, §§ 21 ff ABV

Zur Förderung der Siedlungsökologie gilt eine Grünflächenziffer von 25 % (siehe Art. 41).

Zu Art. 17 Erdgeschoss und Strassenniveau

Die Zentrumsbauten haben den Anforderungen von §238 PBG, insbesondere mit Bezug auf den alten Ortskern zu entsprechen.

Im Sinne eines belebten Zentrums sind insbesondere in den Erdgeschossen publikumsorientierte Betriebe erwünscht, welche zu einem belebten Zentrum beitragen. Dementsprechend sollen Erdgeschosse auf das Trottoir ausgerichtet sein und daher sind Wohnungen auf Strassenniveau unzulässig.

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 Vollgeschosszahl	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.

Zu Art. 19 Nutzweise

Siehe auch § 52 PBG

Als zulässige Nutzweisen gelten in den Wohnzonen Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbe. In den Zonen WG40 und WG60 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

Solche sind nach der Praxis der Verwaltungsjustiz-Behörden beispielsweise:

W30, W40, W60 (nicht störende Betriebe)	WG40, WG60 (mässig störende Betriebe)
- Bäckereien	- Getränkehandel
- Schuhmachereien, Schneiderateliers	- Autosattlerei
- Coiffursalon	- Schreinerei
- Ateliers für technische und graphische Berufe	- Sanitärbetrieb
- Büro	- Lagerhaus
- Fitnessstudio (unbeschallt)	- Fitnessstudio (beschallt), Tanzstudio
- Arztpraxis	- Neuwagenhandel
- Ateliers für stille Berufe	- Schmiede (ohne Hammer)
- Kindergarten	- Jugendhaus
- Hotel	- Wasserversorgungsanlage
- Gaststätten (Café, Tearoom)	- Gaststätte mit Barbetrieb
etc.	etc.

Eine Liste mit weiteren Beispielen für nicht und mässig störende Betriebe findet sich hier:

[Link](#) -> Nutzung und Störungsgrad

Zu Art. 19^{bis} Grundmasse

- Ausnützungsziffer	§§	255, 259	PBG
	§§	9+10	ABV
- Geschosse	§§	275-276	PBG
- Untergeschoss	§	275 Abs. 3	PBG
	§	9	ABV
- Gebäudelänge	§	28	ABV
- Fassadenhöhe	§§	278-280	PBG
		Figur 5.2	ABV
- Mehrhöhenzuschlag	§	260	PBG
	§§	26, 25	ABV
- Grenz- und Gebäudeabstände	§§	260	PBG
	§§	271-274	PBG
	§§	21-24	ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§	264-267	PBG

Zur Förderung der Siedlungsökologie gilt eine Grünflächenziffer von 40 % (W30, W40, W69) bzw. 35 % (WG40, WG60) (siehe Art. 41).

Zu Art. 20 Dachgestaltung

Die gemäss PBG vorgesehenen 50% der betreffenden Fassadenlänge sind damit hier nicht zugelassen.

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
Ausnützungsziffer	max.	30 %	40 %	60 %	40 %
Vollgeschosse	max.	1	2	3	2
Dachgeschosse	max.	2	2	2	2
Attikageschoss	max.	1	1	1	1
anrechenbares Untergeschoss	max.	1	--	--	--
Gebäudelänge (m)	max.	35	35	40	45
Fassadenhöhe (m):					
- Grundmass traufseitig	max.	4.8	8.1	10.5	8.1
- giebelseitig für Schrägdächer	max.	11.8	15.1	17.5	15.1
- für fassadenbündige Seiten bei Attikageschossen	max.	8.1	11.4	13.8	11.4
- 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
- grosser Grundabstand	min.	10	8	10	12

* bezüglich Mehrlängenzuschläge siehe Art. 30 Abs. 3

Art. 20 Dachgestaltung

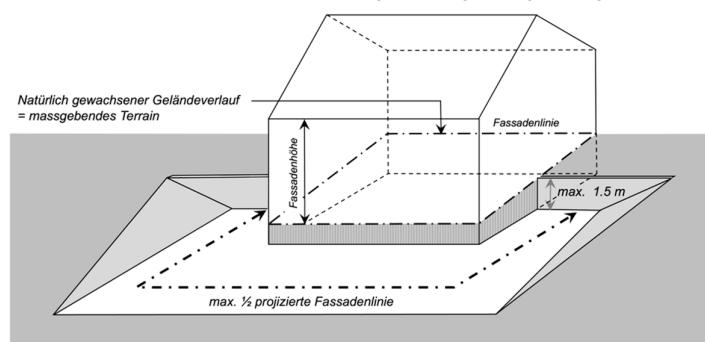
¹ In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Steildächer und Flachdächer zulässig.

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.

Zu Art. 21 Abgrabungen

Im Sinne der landschaftlichen Einordnung sind Abgrabungen möglichst zu vermeiden.



Zu Art. 23 – 25 Gewerbezone

Will die Bauordnung Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen, so muss sie dies in der Bauordnung ausdrücklich erwähnen (§ 56 PBG), sonst wären reine Bürogebäude ausgeschlossen.

Bemerkung:

Grundsätzlich sind in Gewerbezonen keine Wohnnutzungen zulässig.

Es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt (§ 56 Abs. 4 PBG).

Im Sinne der Siedlungsökologie gilt eine Grünflächenziffer von 10 % (siehe Art. 41).

Definitionen:

Baumassenziffer: § 258 PBG, § 13 ABV

Grundabstand: § 260 PBG, §§ 21 ff ABV

Gesamthöhe: § 281 PBG, Figur 5.1 ABV:

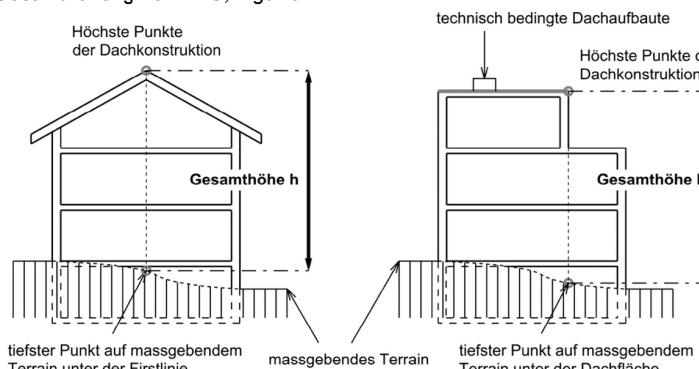


Abbildung: aus ABV: Figur 5.1 (§281 PBG)

Die Festlegung eines bestimmten Grenzabstandes gegenüber der Wohnzone dient dazu, störende Einflüsse zu reduzieren.

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.

Zu Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Es können nur Grundstücke dieser Zone zugewiesen werden, die im Eigentum des Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes sind.

Für die Grundmasse gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften:

- Zone für öffentliche Bauten § 60 PBG
- Mehrhöhenzuschlag §§ 260 PBG; 26 ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen §§ 264 - 267 PBG
- Grenzabstände §§ 269, 270 PBG
- Fassadenhöhe §§ 278 - 280 PBG

Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten sind zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben reserviert. Zulässig sind Nutzweisen wie die Gemeindeverwaltung, Werke, Kirche, Schule etc.. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen. Der Bau anderer Wohnungen ist hingegen nicht zulässig.

Im Sinne der Siedlungsökologie gilt eine Grünflächenziffer von 25 % (siehe Art. 41).

Zu Art. 27 Erholungszone

Familiengartenhäuser vergl. auch § 8 BBV II

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.

Zu Art. 28 Arealüberbauungen

Anforderungen an eine Arealüberbauung sind in § 71 PBG geregelt.

Grenz- und Gebäudeabstände: §§ 269, 270 PBG

Als Gegenleistung für eine höhere qualitative Lösung werden Erleichterungen gegeben.

Die Bauordnung kann nur eine beschränkte Ausnützungsverschiebung zulassen (gem. § 72 Abs. 3 PBG). Eine solche erleichtert bessere bauliche Lösungen.

Zu Art. 29 Begutachtung und Bemusterung

Abs. 1: Arealüberbauungen erfordern eine hohe Qualität. Daher wird hier eine Begutachtung durch eine Fachperson verlangt. Es ist frühzeitig mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Abs. 2: In der Regelbebauung verlangt § 238 PBG eine «befriedigende» Einordnung aller Bauten. Um nachträglichen Einwendungen zu begegnen, wird die Farbgebung generell in der Bewilligung behandelt, wobei die Genehmigung an die gesetzliche Regelung gebunden ist.

Zu Art. 30 Abstände

Aus Besonnungsgründen wird für die am stärksten nach Süden orientierte Längsfassade ein grosser Grenzabstand vorgesehen. Abweichungen von dieser Grundregel bestehen namentlich längs Strassen infolge Baulinien und in den Kernzonen. Wohn- und Schlafräume müssen bezüglich Be- sonnung zudem eine bestimmte Orientierung einhalten (§ 301 PBG).

Für die Grenzabstände gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Definition § 260 PBG
- Begriff und Messweise §§ 21, 22 ABV

Wenn Gebäude eine bestimmte Fassadenlänge überschreiten, sind aus nachbarrechtlichen Gründen erhöhte Grenzabstände zu verlangen. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus Grundabstand und Mehrlängenzuschlag.

- Begriff und Messweise des Mehrlängenzuschlages §§ 23-25 ABV
- Messweise der Fassadenlänge § 27 ABV
- Abstandsfreie Gebäude § 269 ABV

Gegenüber von Strassen müssen unterirdische Bauten dennoch den Abstand von 3.5 m einhalten.

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 zonengemässen Gebäudeabstände 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 Ausnutzungsziffer 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.

Zu Art. 31 Geschlossene Bauweise und Grenzbau

Dies gilt für Hauptbauten. Für "Klein- und Anbauten" gilt Art. 32 BZO.

Zu Art. 32 Klein- und Anbauten

«Klein- und Anbauten» sind in § 2a ABV umschrieben (Garagen etc.). Das kantonale Recht erlaubt einen Abstand von 3.5 m ab bestehenden Gebäuden und Grenzen (§ 273, § 270 PBG).

Zu Art. 32 Grenzbedarf für Abstellplätze

Der Gestaltung der Abstellplätze oder Garagen ist besondere Beachtung zu schenken. Im Übrigen ist die VSS-Norm SN 640 280 (Grundlagen) und 640 291a (Anordnung und Geometrie) zu beachten.

Eine Versiegung ist im Sinne der Siedlungsökologie und des Ortsklimas möglichst zu vermeiden.

- Zahl	§	242	PBG
- Erstellungspflicht	§	243	PBG
- Anforderungen (Lage, Gestaltung)	§§	243+244	PBG
- Gemeinschaftsanlagen	§	245	PBG

Die Besucherparkplätze sind an leicht zugänglicher Lage vorzusehen (§ 244 Abs. 3 PBG).

Die nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge müssen unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind (§ 244 Abs. 3 PBG).

DL-Betriebe: Dienstleistungsbetriebe

Publikumsorientierte DL-Betriebe: z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post, öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb

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.

Zu Art. 34 Massgeblicher Bedarf

Im Sinne der Luftreinhaltung wird in Abhängigkeit von der ÖV-Gütekasse eine reduzierte Anzahl Autoabstellplätze zugelassen. Eine Maximalzahl ist nicht vorgeschrieben.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass z.B. bei kleineren Überbauungen mindestens 1 PP für Bewohnerinnen und Bewohner und 1 PP für Besucherinnen und Besucher erstellt wird.

Zu Art. 35 Besondere Verhältnisse

Besondere Gründe sind zum Beispiel ein hoher Anteil Alterswohnungen, bei welchen die Bewohnerinnen über kein Auto mehr verfügen, Heime oder dergleichen die aufgrund der Nutzung per se weniger Parkplätze benötigen. Wesentliche öffentliche Interessen sind insbesondere der Schutz von Wohngebieten, die Ortsbildpflege, Natur- und Heimatschutzobjekte, Luft und Gewässer.

Zu Art. 36 Ersatzabgabe

Siehe §§ 246 und 247 PBG.

Laut Gebührenreglement 2025 wurden pro Parkplatz folgende Ersatzabgaben erhoben:

Ebenerdiger Abstellplatz	Fr. 8'000.-
Oberirdische Einstellhalle	Fr. 20'000.-
Unterirdische Einstellhalle	Fr. 35'000.-

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 Kautioon 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.

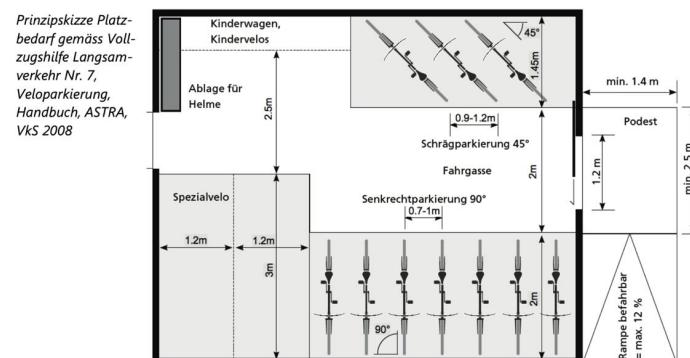
Zu Art. 37 Parkraumplanung und Parkraumfonds

Der Fonds ist für die Mobilität (Schaffung von Parkraum, Ausbau öffentlicher Verkehr, Förderung Fuss- und Veloverkehr) einzusetzen (§ 247 PBG).

Zu Art. 38 Velos und Kinderwagen

Es ist wichtig, dass genügend (Anzahl), genügend grosse und bequem zugängliche Abstellplätze für Velos und andere zweirädrige Fahrzeuge sowie Kinderwagen bereitgestellt werden. Veloabstellplätze werden auch in Reduktionsgebieten nicht reduziert.

Von den Veloabstellplätzen gemäss Abs. 1 ist bei Mehrfamilienhäusern eine angemessene Anzahl entsprechend Absatz 2 in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen. Bei allen Abstellplätzen ist genügend Platz vorzusehen.



Eine gute Beleuchtung und Einsehbarkeit verringern die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus. Zur weiteren Verbesserung der Qualität der Abstellplätze empfiehlt es sich, die Abstellplätze für Velos und für Kinderwagen räumlich zu trennen.

Zu Art. 39 Spiel-, Ruhe und Gartenflächen

dient als Ergänzung zu PBG § 248.

Spiel-, Ruhe und Gartenflächen sind an geeigneter Lage anzurichten. Sie müssen als Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung gemäss § 321 PBG im Grundbuch gesichert werden.

Zu Art. 40 Mobilfunkanlagen

Mit dem sogenannten Kaskadenmodell wird den Mobilfunkanbietern eine Prioritätenordnung vorgegeben. Erst wenn in einer Zone mit hoher Priorität kein Standort gefunden werden kann, darf eine Antenne in einer Zone mit tieferer Priorität erstellt werden.

Die erforderlichen Abstände aufgrund der Strahlung sind in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt (Umweltschutzgesetz, NIS-Verordnung).

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 Parkierungsanlagen.

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 Verkehrs fachleute (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 auszugesten.

Art. 40 Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Gewerbezonen 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:
Gewerbezonen 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.

Zu Kap. D Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

Grundsätzlich gilt § 238a PBG «Begrünung im Besonderen»:

^{§ 238 a.}

¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermäßig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Sinne von Abs. 4 gelten die Artikel 41 ff.

> Für die Erläuterungen / Auslegung im Besonderen wird auf das Merkblatt «Klimangepasstes Bauen – Siedlungsökologie Egg» der Gemeinde verwiesen.

Zu Art. 41 Grünflächenziffer

Grünflächenziffer: § 257 PBG, § 12 ABV

Entsprechend § 238a PBG ist ein angemessener Anteil ökologisch wertvoll zu erhalten oder herzurichten.

Zu 1)

Rechenbeispiel WG 40 und WG 60:

Gewerbeanteil 30 %: 35 % - (35 % * 30 %) = 24.5 %

Gewerbeanteil 70 %: 35 % - (35 % * 70 %) = 10.5 % -> min. 15 %

D. Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie**Art. 41 Grünflächenziffer**

¹ Für die nachstehend aufgeführten Bauzonen gelten 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.

Zu Art. 42 -

Der Artikel zu Baumpflanzungen wurde von der Gemeindeversammlung gestrichen.

Zu Art. 43 Dachbegrünung

Für die Erläuterungen wird auf das Merkblatt «Klimaangepasstes Bauen – Siedlungsökologie Egg» der Gemeinde verwiesen.

Zu Art. 44 Siedlungsrand

Die optisch sorgfältige Ausgestaltung des Siedlungsrandes als Schnittstelle zwischen Baugebiet und Landschaft hat hohe Bedeutung. Im Sinne der Siedlungsökologie ist jedoch auch die Durchgängigkeit für Kleintiere von Bedeutung.

Art. 42 -

Art. 43 Dachbegrünung

In allen Zonen ist der nicht als begehbarer 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.

Zu Kap. E Sonderbauvorschriften für Verdichtungsgebiete

Sonderbauvorschriften (SBV) im Sinne von § 79f PBG, können nicht nur die Überbauung nach bestimmten Gestaltungsgrundsätzen erleichtern, sondern auch die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten in bereits überbauten Gebieten schaffen.

Die SBV können sowohl von bestehenden als auch von neuen Gebäuden beansprucht werden.

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 Siedlungsneuerung durch Aufstockung und Erweiterung bestehender Bauten oder durch Abbruch und Neuüberbauung.

Art. 46 Grundmasse

¹ Folgende Grundmasse weichen von der Regelbauweise ab:

Ausnützungsziffer	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.

Zu Art. 47 Voraussetzungen

Ziel der Verdichtung ist grundsätzlich die Schaffung von mehr Wohnraum, insbesondere mehr Wohneinheiten.

Einer qualitativ guten gestalterischen Lösung kommt hohe Bedeutung zu.

Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten (siehe auch § 238a PBG, Kap. D BZO)

Ein Gestaltungsplan soll eine grundstücksübergreifende Koordination der angestrebten Qualitäten gewährleisten.

Zu Art. 49 Mehrwertausgleich

Es besteht damit auch kein Mehrwertausgleichsfonds.

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

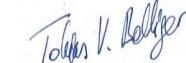
Art. 50 Inkrafttreten

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



Tobias V. Bolliger

Der Schreiber



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.

