



GEMEINDE OETWIL AM SEE

# **Bau- und Zonenordnung**

vom 18. März 2002

## **Vorschriften Kernzone Weiler KW**

vom 11. Dezember 2000

## **Sonderbauvorschriften Dörfli**

vom 24. März 2003



## Einleitung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See gliedert sich in die eigentliche Bau- und Zonenordnung und in die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Die Bau- und Zonenordnung umfasst die Teile Bau- und Zonenordnung (I), Vorschriften der Kernzone Weiler KW für die Ortsteile Schachen und Holzhausen (II) sowie Sonderbauvorschriften für das Gebiet Dörfli (III).

Die eigentliche Bau- und Zonenordnung ist jeweils auf der rechten Seite wiedergegeben. Auf der gegenüberliegenden, linken Seite finden sich die Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung. Diese verweisen auf Bestimmungen der übergeordneten Gesetze und Verordnungen. Diese Querverweise sind nötig, weil zahlreiche Sachverhalte im Planungs- und Baugesetz und insbesondere in den dazugehörigen Verordnungen abschliessend geregelt sind und somit in der Bau- und Zonenordnung nicht erwähnt werden. Die Erläuterungen sind weder Gegenstand der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung noch der Genehmigung durch den Regierungsrat. Demgemäss ergeht aus diesen Teilen auch keine Rechtswirkung. Ebenso erheben die Erläuterungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### Verwendete Abkürzungen

PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
ABV	Allgemeine Bauverordnung des Kantons Zürich
BVV	Bauverfahrensverordnung des Kantons Zürich
BBV I	Besondere Bauverordnung I des Kantons Zürich
BBV II	Besondere Bauverordnung II des Kantons Zürich
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
SN	Schweizer Norm



---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
<b>I</b>	<b>Bau- und Zonenordnung</b>		<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Zonenordnung, Zonenplan und Ergänzungspläne, Empfindlichkeitsstufen (ES)</b>		<b>11</b>
	Zonen	1	11
	Zonenplan	2	13
	Anordnungen innerhalb der Zonen	2	13
<b>2</b>	<b>Bauzonen</b>		<b>13</b>
<b>2.1</b>	<b>Kernzone K1 und K2</b>		<b>13</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Gemeinsame Vorschriften</b>		<b>13</b>
	Bestehende Gebäude, Bestandesgarantie	3	13
	Abweichungen	4	13
	Neubauten	5	15
	Nutzweisen	5	15
	Geschlossene Bauweise	6	15
	Grenzbau	6	15
	Gestaltung	7	15
	Dachgestaltung	8	15
	Fassadengestaltung, Umgebung	9	17
	Renovationen	10	17
	Bauten mit brennbaren Aussenwänden	11	17
	Abbruch	12	17
<b>2.1.2</b>	<b>Besondere Bestimmungen für die Kernzone K1 Dorf und Gusch</b>		<b>19</b>
	Schwarz bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile	13	19
	Gewerbeerleichterung	14	19
	Stellung von Neubauten	15	19
	Firstichtung für Neubauten	16	21

---

		<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
<b>2.2</b>	<b>Zentrumszone</b>	17 bis 20 *	<b>21</b>
<b>2.3</b>	<b>Wohnzonen W2a, W2b, W2c, W3 und Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG</b>		<b>21</b>
	Grundmasse	21	21
	Mehrlängenzuschlag	22	21
	Nutzweise	23	23
	Gewerbebeerleichterung, Erhöhung der Ausnützungsziffer	23	23
	Gewerbebeerleichterung, Verkleinerter Grenzabstand	23	23
	Geschlossene Bauweise	23	23
	Grenzbau	23	23
	Dachgestaltung	23	23
<b>2.4</b>	<b>Industriezone I und Gewerbezone G</b>		<b>25</b>
	Massvorschriften	24	25
	Bauweise	25	25
	Nutzweise	25	25
	Bepflanzung	26	27
<b>2.5</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten Oe</b>		<b>27</b>
	Massvorschriften	27	27
	Abstände	27	27
	Nutzung	28	27
<b>2.6</b>	<b>Erholungszone E</b>		<b>27</b>
	Nutzweise	29	27
	Bauvorschriften	29	29

		<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
<b>3</b>	<b>Weitere Festlegungen</b>		<b>29</b>
<b>3.1</b>	<b>Arealüberbauungen</b>		<b>29</b>
	Zulässigkeit	30	29
	Grundmasse	31	29
	Abstände	32	29
	Bestehende Arealüberbauung	33	31
<b>4</b>	<b>Ergänzende Bauvorschriften</b>		<b>31</b>
	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude	34	31
	Abstandsvorschriften für unterirdische Gebäude	35	31
	Grosser und Kleiner Grenz- bzw. Grundabstand	36	31
	Fassadenlänge, Berechnung Mehrlängenzuschlag	37	33
	Gebäudehöhe	38	33
	Anrechenbare Untergeschosse	39	33
	Abstellplätze, Grundmasse	40	33
	Abstellplätze, Berechnungsweise	41	33
	Abstellflächen	42	35
	Spiel- und Ruheflächen	43	35
	Einrichtungen für erneuerbare Energien	44	35
	Gestaltungsplanpflicht	45	37
	Dachbegrünung	46	37
	Abfalllagerung	47	37
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>48</b>	<b>37</b>

\* 2.2 Zentrumszone Art. 17 bis 20 aufgehoben gemäss Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 24. März 2003.

	<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
<b>II</b>		
<b>Vorschriften der Kernzone Weiler KW für die Ortsteile Schachen und Holzhausen</b>		<b>39</b>
Zweck	1	39
Umbauten und Ersatzbauten	2	39
Schwarz bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile	3	39
Gebäude und Gebäudeteile mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit	4	41
Neubauten	5	41
Abbrüche	6	41
Nutzweisen	7	43
Bauten mit brennbaren Aussenwänden	8	43
Einordnung	9	43
Dachgestaltung	10	43
Fassadengestaltung	11	45
Umgebungsgestaltung	12	45
Aussenrenovationen	13	47

	<b>Art.</b>	<b>Seite</b>
<b>III</b>		<b>49</b>
<b>Sonderbauvorschriften Dörfli</b>		
Geltungsbereich	1	49
Zweck	2	49
Gestaltungsplanpflicht	3	49
Grundmasse	4	51
Nutzweise	5	51
Besondere Nutzungsanordnung	6	51
Inkrafttreten	7	51

























































**zu Art. 2**

- *Gewachsener Boden* § 5 ABV
- *Gebäudehöhe* §§ 278 bis 280 PBG  
§ 29 ABV
- *Firsthöhe* § 281 PBG

## **II                    Vorschriften der Kernzone Weiler KW für die Ortsteile Schachen und Holzhausen**

### **Art. 1**

*Zweck*

Mit der Kernzone Weiler KW wird der Erhalt sowie die Erneuerung der Gebäudegruppen Schachen und Holzhausen bezweckt.

### **Art. 2**

*Umbauten und Ersatzbauten*

1 Alle bestehenden Gebäude, ausgenommen die in den Kernzonenplänen Weiler grau dargestellten Gebäude und Gebäudeteile, dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der Stelle und in den Ausmassen des Altbaus umgebaut oder ersetzt werden. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudgrundfläche sowie die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen. Zudem müssen die wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes erhalten bleiben bzw. übernommen werden.

2 Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden zur gestalterischen Verbesserung, im Interesse des Ortsbildschutzes, des Landschaftsbildes sowie der Verkehrssicherheit.

### **Art. 3**

*Schwarz bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile*

1 Die in den Kernzonenplänen Weiler schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen umgenutzt werden.

2 Bei Um- und Ersatzbauten darf die oberirdische Baumasse des bestehenden Gebäudes einmalig um maximal 25% vergrössert werden, sofern weder nachbarliche Interessen noch Anliegen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit dagegen sprechen.

3 Die Erweiterung darf das bestehende Gebäudeprofil, gebildet aus Gebäude- und Firsthöhe, nicht durchstossen.

**zu Art. 5**

- |   |                                       |                        |            |
|---|---------------------------------------|------------------------|------------|
| • | <i>Anrechenbarkeit von Geschossen</i> | § 276                  | PBG        |
| • | <i>Gewachsener Boden</i>              | § 5                    | ABV        |
| • | <i>Gebäudehöhe</i>                    | §§ 278 bis 280<br>§ 29 | PBG<br>ABV |
| • | <i>Firsthöhe</i>                      | § 281                  | PBG        |

**zu Art. 6**

- |   |  |               |            |
|---|--|---------------|------------|
| • | <i>Bewilligungspflicht</i>                             | § 309<br>§ 1  | PBG<br>BVV |
| • | <i>Abbruchbewilligung für<br/>Gebäude in Kernzonen</i> | § 309 lit. c) | PBG        |
| • | <i>Unterhaltungspflicht von Bauten<br/>und Anlagen</i> | § 228         | PBG        |

4 Der Neuausbau oder der weitere Ausbau des Dachraumes zu Wohn- oder Arbeitszwecken ist nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

5 Die Belichtung von Räumen im Dachgeschoss hat ausschliesslich über die Giebelfassade zu erfolgen.

#### **Art. 4**

*Gebäude und Gebäudeteile mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit*

Die in den Kernzonenplänen Weiler mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile dürfen im Rahmen der in den Plänen enthaltenen Festlegungen umgenutzt werden.

#### **Art. 5**

*Neubauten*

1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen Weiler bezeichneten Baubereichen erstellt werden.

2 Für Hauptgebäude gelten die folgenden Grundmassse:

- anrechenbare Untergeschosse max. -
- Vollgeschosse max. 2
- anrechenbare Dachgeschosse max. -
- Gebäudehöhe max. m 7.5
- Gesamthöhe max. m 11.5

3 Die Fläche des jeweiligen Baubereiches darf bis maximal 80% überbaut werden.

4 Einzelne Besondere Gebäude im Sinne des PBG und landwirtschaftliche Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### **Art. 6**

*Abbrüche*

1 Die in den Kernzonenplänen Weiler grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind bei einem Neubau auf den jeweiligen Grundstücken ersatzlos abzutragen.

**zu Art. 7**

*Kernzonen sind typische Zonen mit Mischnutzungen.*

**zu Art. 10**

*Das Bild der Dächer prägt den Charakter eines Ortsbildes in grossem Masse. Dachneigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Bedachungsmaterial usw. sind bedeutsam für das Erscheinungsbild der Dächer. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster, verkürzte oder weggelassene Dachvorsprünge beeinträchtigen das Bild hingegen erheblich.*

- *Dachform* §§ 49, 252 *PBG*
- *Dachaufbauten* § 292 *PBG*
- *Gestaltung* § 238 *PBG*

2 Der Abbruch von allen übrigen Gebäuden, Gebäudeteilen sowie Bestandteilen der Umgebung darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

**Art. 7**

*Nutzweisen*

1 Zulässig sind nur kernzonentypische Nutzweisen, namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe u. dergl.

2 Für die in den Kernzonenplänen Weiler schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile und für neue Hauptgebäude sind alle Nutzweisen gemäss Abs. 1 zulässig. Für die mit einer Schraffur versehenen Gebäude und Gebäudeteile sind die zulässigen Nutzweisen in den Plänen eingetragen.

3 Für alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile ist eine Änderung der bestehenden Nutzweisen nicht gestattet.

**Art. 8**

*Bauten mit brennbaren Aussenwänden*

Der vergrösserte Abstand für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss § 14 BBV II findet keine Anwendung.

**Art. 9**

*Einordnung*

Bauten und Anlagen haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

**Art. 10**

*Dachgestaltung*

1 Die Gebäude haben Satteldächer mit beidseits gleicher, ortsüblicher Neigung aufzuweisen. Ortsübliche Dachschrägen sind namentlich solche mit einer Neigung von 30° bis 43°.

2 Soweit die Kernzonenpläne Weiler Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese einzuhalten.

3 Nicht gestattet sind: neue Quergiebel, neue Dachaufbauten, Dacheinschnitte, neue Dachflächenfenster und neue Ochsenaugen.

4 Es sind nur Dacheindeckungen mit Ziegeln aus Ton in ortsüblicher Farbe und Ausprägung gestattet.

**zu Art. 11**

*Fenster, deren Form ein liegendes Rechteck bilden, sind im Ortskern untypisch. Die ortsübliche Gestaltung der Fenster trägt wesentlich zum Erhalt des herkömmlichen Erscheinungsbildes bei.*

**zu Art. 12**

- |   |                                    |       |     |
|---|------------------------------------|-------|-----|
| • | <i>Untergeschosse (Freilegung)</i> | § 293 | PBG |
| • | <i>Gewachsener Boden</i>           | § 5   | ABV |
| • | <i>Gestaltung</i>                  | § 238 | PBG |

**Art. 11**

*Fassadengestaltung*

1 Es sind ausschliesslich Materialien, Farben und Putzstrukturen zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.

2 Fensteröffnungen von Wohnräumen haben eine hochrechteckige Form und Einfassungen aufzuweisen. In der Regel sind solche Fenster mit aussenliegenden Sprossen zu versehen.

3 In Gebäuden und Gebäudeteilen mit beschränkter Umnutzungsmöglichkeit hat die Belichtung der Obergeschosse in der Regel von den Trauffassaden her zu erfolgen.

4 Die Hauseingangstüren und Fensterläden müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen.

5 Balkone sind nur traufseitig in Form von Lauben gestattet; sie dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassadenflucht vorspringen.

6 Es sind nur unaufdringlich wirkende Eigenreklamen gestattet.

**Art. 12**

*Umgebungsgestaltung*

1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen, Ersatz- oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen.

2 Am vorhandenen Terrainverlauf sind möglichst keine Veränderungen vorzunehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

3 Garagen und Abstellplätze sind gut in die Umgebung einzuordnen. Soweit es die Verhältnisse zulassen, sind die Pflichtabstellplätze in Gebäuden zu integrieren.

4 Die in den Kernzonenplänen Weiler bezeichneten Bäume oder Baumgärten sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5 Gewerblich genutzte Lagerflächen ausserhalb von Gebäuden dürfen maximal 100 m<sup>2</sup> umfassen. Solche Lagerflächen sind nur in Verbindung mit der gewerblichen Nutzweise der betreffenden Liegenschaft zulässig.

**zu Art. 13**

- *Gestaltung*

§ 238

*PBG*

6 Die in den jeweiligen Kernzonenplänen Weiler bezeichneten Grünflächen und Kiesplätze sind in ihrem bisherigen Umfang zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Innerhalb der Grünflächen ist das Erstellen von Besonderen Gebäuden nicht zulässig.

7 Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden im Interesse der Verkehrssicherheit.

**Art. 13**

*Aussenrenovati-  
onen*

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

*Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Sie können ferner die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen.*

**zu Art. 1**

*Der Geltungsbereich der Sonderbauvorschriften ist im Zonenplan dargestellt. Es handelt sich um Teile der Wohnzone W2c im Gebiet Dörfli.*

**zu Art. 2**

*Die Sonderbauvorschriften sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauung insbesondere im Bereich des vorhandenen übermässig hohen Terrainsprungs schaffen.*

- Zweck § 79 PBG

**zu Art. 3**

*Damit gute Lösungen realisiert werden und der Gemeinderat frühzeitig die qualitativen Anforderungen formulieren kann, gilt bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes.*

- Gestaltungspläne §§ 83 ff. PBG

### **III Sonderbauvorschriften Dörfli**

Die Gemeindeversammlung von Oetwil am See erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) sowie unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

#### **Art. 1**

*Geltungsbereich* Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See. Sie gelten für die im Zonenplan bezeichneten Flächen. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Wohnzone W2c der Bau- und Zonenordnung.

#### **Art. 2**

*Zweck* Die Sonderbauvorschriften sollen die Erstellung von besonders gut gestalteten sowie zweckmässig ausgestatteten und ausgerüsteten Überbauungen mit gemischter Nutzweise fördern.

#### **Art. 3**

*Gestaltungsplanpflicht* Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerische und ortsbaulich zweckmässige Bauzonenfläche zu umfassen haben. Solche Gestaltungspläne dürfen den Rahmen der Bauordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

### zu Art. 4

- |                                 |                             |            |
|---------------------------------|-----------------------------|------------|
| • Anrechenbarkeit der Geschosse | § 276                       | PBG        |
| • Ausnützungsziffer             | § 254, 255, 259<br>§§ 9, 10 | PBG<br>ABV |
| • Gewachsener Boden             | § 5                         | ABV        |
| • Gebäudehöhe                   | §§ 278 bis 280<br>§ 29      | PBG<br>ABV |
| • Firsthöhe                     | § 281                       | PBG        |
| • Gebäudelänge                  | § 28                        | ABV        |

### zu Art. 5

*Mässig störende Betriebe sind solche mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben. Immissionen beschränken sich in diesen Betrieben auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages und treten nur vorübergehend auf.*

- |                             |             |     |
|-----------------------------|-------------|-----|
| • Schutz gegen Einwirkungen | §§ 226, 227 | PBG |
|-----------------------------|-------------|-----|

### zu Art. 6

- |                                   |       |     |
|-----------------------------------|-------|-----|
| • Geschossweise Nutzungsanordnung | § 49a | PBG |
|-----------------------------------|-------|-----|

**Art. 4**

*Grundmasse*

Es gelten folgende Grundmasse:

• Ausnützungsziffer	max. %	50
• Vollgeschosse	max.	3
• anrechenbare Untergeschosse	max.	-
• Dachgeschoss	max.	1
• Gebäudehöhe	max. m	10.5
• Gebäudelänge	max. m	50.0

**Art. 5**

*Nutzweise*

Neben Wohnen sind nicht störende Betriebe gestattet. In den im Zonenplan schwarz schraffierten Bereichen sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

**Art. 6**

*Besondere Nutzungsanordnung*

Im ersten Vollgeschoss sind nur gewerblich genutzte Flächen sowie Nebenräume, die dem Wohnen oder der Arbeitsplatzgestaltung dienen, gestattet.

**Art. 7**

*Inkrafttreten*

Die Sonderbauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.



