

Teilrevision

Bau- und Zonenordnung 2024

Entwurf vom 16.01.2025
(Stand öffentliche Auflage)

Inhalt

1. Zonenplan	4
Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen	4
Art. 2 Massgebende Pläne	5
Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	6
Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	6
Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	7
Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht	8
Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser	9
2. Bauzonen	10
2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	10
Art. 8 Grundmasse	10
Art. 9 Nutzweise	11
Art. 10 Bauweise	11
2.2 Gewerbe- und Industriezonen	11
Art. 11 Grundmasse	11
Art. 12 Bauweise	11
Art. 13 Nutzweise	12
Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	12
2.3 Zentrumszonen	12
Art. 15 Grundmasse	12
Art. 16 Bauweise	13
Art. 17 Nutzweise	13
Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon	13
2.4 Kernzonen	14
Art. 19 Grundsätze und Abweichungen	14
Art. 20 Kernzonenpläne	14
Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	14
Art. 22 Massvorschriften für Neubauten	15
Art. 23 Nutzweise	16
Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten	16
Art. 25 Dächer	16
Art. 26 Reklamen	17
Art. 27 Abbrüche/Renovationen	17
2.5 Zone für öffentliche Bauten	17
Art. 28 Massvorschriften	17
2.6 Erholungszone	17
Art. 29 Massvorschriften	17
Art. 30 Nutzweise	18
Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE	18

3.	Besondere Institute	19
3.1	Arealüberbauungen	19
Art. 32	Zulässigkeit, Arealfläche	19
Art. 33	Bauvorschriften	19
3.2	Terrassenhäuser	20
Art. 34	Zulässigkeit und Bauvorschriften	20
3.3	Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen	20
Art. 35	Geltungsbereich	20
Art. 36	Grundmasse	20
Art. 37	Grenz- und Gebäudeabstände	20
Art. 38	Nutzweise	21
Art. 39	Voraussetzungen	21
4.	Ergänzende Bauvorschriften	22
Art. 40	Messweise der Grenzabstände	22
Art. 41	Klein- und Anbauten	22
Art. 42	Abstände von unterirdischen Bauten	22
Art. 43	Dachaufbauten	22
Art. 44	Dachgestaltung	22
Art. 45	Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	23
Art. 46	Freilegung von Geschossen	23
Art. 47	Spiel- und Ruheflächen	23
Art. 48	Beratendes Fachgremium	23
Art. 49	Naturgefahren	23
Art. 50	Mehrwertausgleich	24
Art. 51	Lichtemissionen	24
5.	Schlussbestimmungen	25
Art. 52	Inkrafttreten	25
	Anhang	26
	Plan der Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	26

1. Zonenplan

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Stadtgebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:

Zonen:	Ab-kür-zung:	ES:	Farbe im Zonenplan:
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 A	II	hellgelb
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb
• Wohnzone	W1.6	II	gelb
• Wohnzone	W2.4	II	orange
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	orange/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett
• Zentrumszone A	ZA	III	rosa (A)
• Zentrumszone B	ZB	III	hellviolett (B)
• Kernzone A	KA	III	dunkelbraun (A)
• Kernzone B	KB	III	mittelbraun (B)
• Kernzone C	KC	III	hellbraun (C)
• Gewerbezone	G	III	violett
• Industriezone A	IA	IV	hellblau (A)
• Industriezone B	IB	IV	mittelblau (B)
• Industriezone C	IC	IV	dunkelblau (C)
• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*	grau
• Erholungszone A (Familiengärten)	EA	*	dunkelgrün (A)
• Erholungszone B (Spielplätze)	EB	*	dunkelgrün (B)
• Erholungszone C (Parkanlagen)	EC	*	dunkelgrün (C)
• Erholungszone D (Reitsportanlagen)	ED	*	dunkelgrün (D)
• Erholungszone E (Sportanlagen)	EE	*	dunkelgrün (E)
• Freihaltezone	F	-	hellgrün
• Reservezone	R	-	weiss

* ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Art. 2 Massgebende Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.
2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:
 - Kernzonenplan Nr. 1
Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen
 - Kernzonenplan Nr. 2
Robenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 3
Kempten
 - Kernzonenplan Nr. 4
Müli / Oberkempten
 - Kernzonenplan Nr. 5
Ettenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 6
Robank
3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000:
 - Waldabstandslinienplan Nr. 1
Rappenholz
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 2
Unterer Chämtnerbach
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 3
Walenbach – Sporrweggli – Leisihalden – Oberkempten
 - Waldabstandslinienplan Nr. 4
Waldegg – Rigiblick
 - Waldabstandslinienplan Nr. 5
Schöneich
 - Waldabstandslinienplan Nr. 6
Morgenhölzli
 - Waldabstandslinienplan Nr. 7
Am Sandweg
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8
Wildbach – Aabach
 - Waldabstandslinienplan Nr. 9
Wildbach – Greblen
 - Gewässerabstandslinienplan Nr. 10
Wildbach – Chratz
 - Gewässerabstandslinienplan Nr. 11
Wildbach – Meierwiesen

4. Die gemäss Absatz 1 bis 3 rechtsgültigen Pläne liegen bei der Stadt Wetzikon auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.
5. Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).

Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

1. Für die im Zonenplan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.
2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.
3. Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.

Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:
 - a) Lage und Grösse der Bauten und Anlagen
 - b) Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen
 - c) Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz
 - d) Umgebungsgestaltung
 - e) städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen
 - f) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser
2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden.

3. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.
4. Bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.

Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

1. Im **Gebiet Stadthaus** müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.
2. Im **Gebiet Oberwetzikon** müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.
3. Im **Gebiet Punkthäuser/Sternhäuser** ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu-, Um- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.
4. Im **Gebiet Schlossbach** haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen und einen städtebaulich verträglichen Übergang zum historischen Kern Walfershausen zu gewährleisten.
5. Im **Gebiet Trompete** haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödipark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.
6. Im **Gebiet Bahnhof – Mitte** ist eine zentrumsbildende Bebauung in einer hohen baulichen Dichte und mit attraktiven Platzräumen zu gewährleisten, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt. Fusswegverbindungen sind auf die sehr hohe Passantenfrequenz abzustimmen.

7. In den **Gebieten Bahnhof – West und Bahnhof – Ost** sind zentrumsbildende Bebauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.
8. Im **Gebiet Bahnhof – Süd** müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Der Gewerbeanteil hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgängerverbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.
9. Im **Gebiet Pestalozzistrasse** müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.
10. Im **Gebiet Binzacher** ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhoftestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.

Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

1. Für das **Gebiet Heidacher** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft.
2. Auf dem **Areal Zentrum Kirchgasse** ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt.
3. Für die **Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt.
4. Für das **Gebiet Mattacker** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt.

5. Für das **Gebiet Römerfeld** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die Umgebungsgestaltung hat landschaftstypische Elemente wie grosskronige Einzelbäume und lockere Baumgruppen aufzuweisen und die Bauten parkähnlich zu umfliessen.
6. Für das **Gebiet Schönau** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.

Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser

1. Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.
2. Die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m.
3. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die giebelseitige Fassadenhöhe darf jedoch nicht erhöht werden.
4. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen:
 - a) Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität.
 - b) Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG.
 - c) In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
 - d) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe- beerleichterung

Art. 8 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen \ Zone	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
Baumassenziffer für Klein- und Anbauten max. (m ³ /m ²)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Bonus für überhohe Erdgeschosse (m ³ /m ²), lichte Höhe min. 4.0 m ¹⁾	-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
Giebelseitige Fassadenhöhe ²⁾ max. (m)	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
Gebäudelänge max. (m) ³⁾	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0
Grenzabstand klein min. (m)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Grenzabstand gross min. (m)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

¹⁾ Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen

²⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen

³⁾ Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 10 Abs. 2 BZO

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach- bzw. Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar.
3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren giebelseitige Fassadenhöhe 5.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grenzabstand einzuhalten.
4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Fassadenhöhe um max. 2.0 m überragen.

Art. 9 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte der zulässigen Baumassenziffer für Hauptbauten gestattet.
2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.

Art. 10 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 8 um höchstens 10.0 m überschreiten.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 11 Grundmasse

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zonen	Industriezonen		
	Gewerbezone G	IA	IB	IC
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	4.0	8.0	5.0	5.0
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	12.0	20.0	14.0	9.0
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) ⁴⁾	17.0	25.0	19.0	14.0
Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	13.5	22.0	15.5	10.5
Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0 ³⁾		

³⁾ Grenzabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.

⁴⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen

Art. 12 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

Art. 13 Nutzweise

1. In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind mässig und stark störende Betriebe zulässig.
2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Hotels sind nur in der Gewerbezone zulässig.
3. Für verkehrsintensive Einrichtungen, Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen gilt:
 - a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig.
 - b) Verkaufsflächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinneren.
 - c) Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.
4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Art. 14 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens 8.0 m.

2.3 Zentrumszonen

Art. 15 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone	
	ZA	ZB
Baummassenziffer max. (m ³ /m ²)	-	3.5
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	17.5	13.5
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m) ¹⁾	24.5	20.5
Fassadenhöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. (m)	21.5	17.5
Allseitiger Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0

¹⁾ Giebelseitig bei Schrägdächern bzw. auf den fassadenbündigen Seiten bei Attikageschossen.

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar.

Art. 16 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 18 Abs. 4 zulässig.
2. Es ist ein Strassenabstand von 6.0 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10.0 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 17 Nutzweise

1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.0 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.
3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassenetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.

Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon

1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zu erstellen.
3. Innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die traufseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 9.0 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die traufseitige Fassadenhöhe.
4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im

Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen.

5. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.
6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

2.4 Kernzonen

Art. 19 Grundsätze und Abweichungen

1. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:
 - a) Kubische Erscheinung (Lage, Form, äussere Abmessungen)
 - b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien)
 - c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung)
 - d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Dachvorsprünge, Durchbrüche, Materialien)
 - e) Materialien und Farbe
 - f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
 - g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. Dies gilt auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO handelt.

Art. 20 Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen;
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

1. Die im Kernzonenplan mit **Braun** und **Gelb** speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der

- Lage, des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird.
 3. Bei den im Kernzonenplan mit **Braun** bezeichneten Gebäuden sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit **Gelb** bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird.
 4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie **gelb** bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
 5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 22 Massvorschriften für Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

Bestimmungen	Zone	Kernzone		
		KA	KB	KC
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)		13.5	10.5	7.5
Giebelseitige Fassadenhöhe max. (m)		20.5	17.5	13.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)		-	3.5	1.6
Baumassenziffer für Klein- und Anbauten max. (m ³ /m ²)		-	0.3	0.2
Gebäudelänge max. (m)		50.0	40.0	30.0
Grenzabstand min. (m)		5.0	5.0	5.0

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei wählbar.

Art. 23 Nutzweise

1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschosssteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen, sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 24 Bauweise und Stellung der Bauten

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Es ist ein Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das Bauen bis auf die Strassengrenze zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
3. In den in den Kernzonenplänen punktgerastert bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Einzelne Klein- und Anbauten dürfen in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Art. 25 Dächer

1. Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig.
Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.
2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten im Sinne des PBG sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebel- lukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.
3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen.
4. Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage zu integrieren.
5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 26 Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.

Art. 27 Abbrüche/Renovationen

1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 19 BZO.

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 28 Massvorschriften

1. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

2.6 Erholungszone

Art. 29 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Bestimmungen	Zone	Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE	
Traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*	4.0	
Grundfläche max. (m ²)	15.0	-	-	*	-	
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7	
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*	-	

* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli

2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grenzabstände jener Zone.

Art. 30 Nutzweise

1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.
2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig.
3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig.
4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig.
5. In der Erholungszone EE sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Sportanlagen dienen, zulässig.

Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE

In der Erholungszone EE (Gebiet Meierwsen) sind folgende spezifische Anforderungen zu erfüllen:

- a) Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen,
- b) Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone),
- c) Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 32 Zulässigkeit, Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.
2. Die Mindestarealfläche beträgt:
 - in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 3'000 m²
 - in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 6'000 m²

Art. 33 Bauvorschriften

1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:
 - a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden.
 - b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.
 - b) Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen.
2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn
 - a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden,
 - b) Der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt
3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.
4. Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Fassadenhöhen wie folgt zulässig:
 - a) In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen trauf- und giebelseitige Fassadenhöhen um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor.
 - b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die traufseitige Fassadenhöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird.

Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO.

5. Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.
7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Grenzabstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften

An Hanglagen der Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B, W1.6, W2.4, WG2.9, W2.8 und WG3.3 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:

- a) die Bauten eine traufseitige Fassadenhöhe von 7.5 m nicht überschreiten,
- b) seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem massgebenden Terrain liegen,
- c) die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,
- d) in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.

3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Art. 35 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach den folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 36 Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

Art. 37 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.

Art. 38 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung betragen.

Art. 39 Voraussetzungen

1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Anrechenbare Grundstücksfläche min. $4'000 \text{ m}^2$
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung der Exekutive und der Genehmigung der zuständigen kantonalen Instanzen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw. des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 40 Messweise der Grenzabstände

Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 41 Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten gilt gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m.

Art. 42 Abstände von unterirdischen Bauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Art. 43 Dachaufbauten

1. Dachaufbauten im Sinne des PBG dürfen ausser in den Kernzonen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.
2. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kälte- oder Lüftungsanlagen müssen auf Flachdächern mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie, ausgenommen in den Gewerbe- und Industriezonen, mit einem Blend- bzw. Schallschutz zu versehen.

Art. 44 Dachgestaltung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Art. 45 Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

Art. 46 Freilegung von Geschossen

1. Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das massgebende Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.2 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Geländegestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden wie z.B.:
 - bei steilen Hanglagen
 - wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird
2. Abgrabungen des massgebenden Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Bis auf das massgebende Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile sind an den Gebäudeumfang anzurechnen.
3. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.

Art. 47 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

Art. 48 Beratendes Fachgremium

Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beziehen.

Art. 49 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

Art. 50 Mehrwertausgleich

1. Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
2. Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
3. Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
4. Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

Art. 51 Lichtemissionen

Lichtemissionen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

5. Schlussbestimmungen

Art. 52 Inkrafttreten

Die vom Grossen Gemeinderat am 15. und 18. Dezember 2014 festgesetzte Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998

Ergänzungen am 15. und 18. Dezember 2014 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt

Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion

Ergänzungen am 3. Oktober 2022 durch das Parlament festgesetzt

Ergänzung genehmigt durch die Baudirektion

Ergänzungen am xx.xx.2024 durch das Parlament festgesetzt

Ergänzung genehmigt durch die Baudirektion

