



BAU- UND ZONENORDNUNG DER GEMEINDE BÄRETSWIL

vom 8. Dezember 1993

Gemeinde Bäretswil

Bau- und Zonenordnung

vom 8. Dezember 1993

Die Gemeinde Bäretswil erlässt gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie der seither vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Teilrevision genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 1997.

I. Zonenordnung		
Art. 1	Einteilung	5
Art. 2	Massgebliche Pläne	5
Art. 3	Empfindlichkeitsstufen	5
II. Zonenvorschriften		
A. Kernzonen		
Art. 4	Allgemeine Vorschriften	6
Art. 5	Dachgestaltung	7
Art. 6	Fasadengestaltung	8
Art. 7	Umgebungsgestaltung	9
Art. 8	Abbruchbewilligungspflicht	9
B. Wohnzonen		
Art. 9	Grundmasse	10
Art. 10	Mehrlängenzuschlag	11
Art. 11	Wohnzone W2/25	11
Art. 12	Wohnzone W2/35	11
Art. 13	Wohnzone W2/45 und W3/55	12
Art. 14	Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3	12
C. Gewerbe- und Industriezonen		
Art. 15	Grundmasse	13
Art. 16	Nutzweise	13
Art. 17	Bauweise	14
D. Zone für öffentliche Bauten		
Art. 18	Grundmasse	14
E. Freihalte- und Erholungszonen		
Art. 19	Freihalte- und Erholungszonen	14

III.	Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen	
Art. 20	Zulässigkeit	15
Art. 21	Besondere Vorschriften	15
IV.	Weitere Bestimmungen	
Art. 22	Grenzbau für besondere Gebäude	16
Art. 23	Bauten unter Terrain	16
Art. 24	Abstellplätze	16
Art. 25	Kinderspiel- und Ruheflächen, Kompostplatz	17
Art. 26	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	18
Art. 27	Begutachtung	18
Art. 28	Inkrafttreten	18

I. Zonenordnung

Art. 1 Einteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

		LSV:ES
Kernzone	K	III
Wohnzone W2/25	W2/25	II
Wohnzone W2/35	W2/35	II
Wohnzone W2/45	W2/45	II
Wohnzone W3/55	W3/55	II
2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	III/IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III
Freihaltezone	F	
Erholungszone	Eh	
Reservezone	R	

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzonen gelten die Detailpläne 1:1000 Dorf und Adetswil, für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nrn. 1 - 4 1:1000.

Art. 3 Empfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

II. Zonenvorschriften

A. Kernzonen

Art. 4 Allgemeine Vorschriften

1 Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

2 Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils ersetzt oder durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.

3 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	(Bäretswil)	max. 3*
	(Adetswil)	max. 2**
Dachgeschosse		max. 2*
Gebäudegesamtlänge	(Bäretswil)	max. 32 m
	(Adetswil)	max. 28 m
Gebäudehöhe	(Bäretswil)	max. 8,1 m
	(Adetswil)	max. 7,5 m
Ausnutzungsziffer	(Bäretswil)	max. 80 %
	(Adetswil)	max. 60 %
Grundabstände		min. 3,5 m

* Ein drittes Vollgeschoss darf nur entweder als anrechenbares Untergeschoss oder unter Wegfall eines Dachgeschosses erstellt werden. Für 3-geschossige Neubauten gilt eine Gebäudehöhe von max. 10,5 m.

** Der Untergeschossbau ist zulässig, sofern auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.

- 4 Bei Gebäudelängen und -breiten von mehr als 12 m sind die Grundabstände um ein Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.
- 5 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.
- 6 Das Untergeschoss kann als Sockelgeschoss ausgebildet werden.
- 7 Die geschlossene Ueberbauung (Grenzbau) ist im Rahmen der Bautiefe von 14 m bis zur Gesamtlänge der max. zulässigen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 8 Proportionen und Stellung der Bauten sind der dörflichen Ueberbauung anzupassen. Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.
- 9 In der Kernzone sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 10 Ausser bei öffentlichen Bauten ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mindestens eine Vollgeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.

Art. 5 Dachgestaltung

- 1 Hauptgebäude haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung (in der Regel 40° neue Teilung) aufzuweisen. Für besondere Gebäude nach § 273 PBG sind auch Pultdächer zulässig.

2 Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise, mit allseitigen Vordächern, auszubilden. Sie sind mit Tonziegeln oder anderen Materialien einzudecken, deren Struktur, Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonieren.

3 Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster von mehr als 0,7 m² Lüftungsfläche sind unzulässig.

4 Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss entsprechend der jeweiligen Dachform zu gestalten. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

5 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich gut in die Baute und deren Umgebung einfügen.

6 Wintergärten sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das Strassen- und Ortsbild einfügen.

Art. 6 Fassadengestaltung

1 Bauten haben sich dem Erscheinungsbild der benachbarten Bauten gut anzupassen und herkömmliche Gestaltungselemente sinngemäss zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für Materialien, Farben, Putzstruktur, Holzschalungen, Fenster, Türen, Balkone und Aussentreppen. Bei Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen.

2 Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

Art. 7 Umgebungsgestaltung

- 1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der Ortsbilder von Bäretswil und Adetswil nicht zu vereinbaren sind.
- 3 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen; ausgenommen bleiben: Bauten am Hang, Haus und Kellerzugänge, Ein- und Ausfahrten zu Garagen.
- 4 Garagen und Rampen sind möglichst unauffällig einzuordnen. Abstellplätze sind - wenn immer möglich - wasserdurchlässig auszuführen und zu kaschieren.

Art. 8 Abbruchbewilligungspflicht

Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt, oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

B. Wohnzonen

Art. 9 Grundmasse

	W2/25	W2/35	W2/45	W3/55	WG2	WG3
Vollgeschosszahl max.	2*	2**	2**	3**	2***	3***
Dachgeschosse max.	1	2	2	2	2	2
Ausnutzungsziffer max.	25 %	35 %	45 %	55 %	45 %	50 %
Grenzabstände;mind. kleiner Grundabstand grosser Grundabstand	5 m 10 m	4,5 m 9 m	5 m 10 m	6 m 12 m	4,5 m 9 m	5 m 10 m
Gebäudelänge max. für Gebäude mit gewerblicher Nutzung max.	25 m	30 m	36 m	40 m	30 m 40 m	30 m 48 m
Gebäudehöhe max.	7 m	7,5 m	7,8 m	11 m	8,1 m	11.4 m
Gebäudebreite max.	12,5 m	14 m	14 m	14 m	14 m	14 m

* Das zweite Vollgeschoss ist nur als sichtbares, anrechenbares Untergeschoss zulässig.

** Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

*** Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

2 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Oekonomiegebäude.

3 Gegenüber Strassen ohne Baulinien gilt die Abstandsregelung von 6,0 m gemäss § 265 PBG. Sofern bei Wegen der grosse Grundabstand zur Anwendung käme, gilt ebenfalls ein Abstand von 6,0 M; in den übrigen Fällen genügen 3,5 m gemäss § 265 PBG.

4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen zugelassen.

Art. 10 Mehrlängenzuschlag

1 Bei Gebäuden von mehr als 15 m Gesamtlänge ist der Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.

2 Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7,0 m unterschreitet.

Art. 11 Wohnzone W2/25

1 In der Wohnzone W2/25 sind Gebäude grundsätzlich in offener Ueberbauung zu erstellen.

2 Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, sofern der Gebäudekubus die Maximalmasse beachtet und der Quartiercharakter erhalten bleibt.

Art. 12 Wohnzone W2/35

1 In der Wohnzone W2/35 ist die geschlossene Ueberbauung bis zur Gesamtlänge von 30 m gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

2 Es sind nicht störende Betriebe bis zu 1/3 der anrechenbaren Geschossflächen zulässig.

Art. 13 Wonzonen W2/45 und W3/55

1 In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 ist die geschlossene Ueberbauung bis zur Maximalen Gesamtlänge von 36 m in der Zone W2/45 bzw. 40 m in der Zone W3/55 gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

2 Es sind nicht störende Betriebe zulässig, soweit die beanspruchte Gesamtfläche das Ausmass von maximal einem Vollgeschoss pro Gebäude nicht überschreitet.

Art. 14 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3

1 In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist die geschlossene Ueberbauung bis zur Gesamtlänge von 40 m in der WG2 bzw. 48 m in der WG3 gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3,5 m herabgesetzt werden. Art. 10 Abs. 2 gilt sinngemäss auch in den Zonen WG2 und WG3.

3 Die zulässige Ausnützung erhöht sich um einen Fünftel der Grundziffer, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

4 Es sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

C. Gewerbe- und Industriezonen

Art. 15 Grundmasse

1

	GI	GII	I
Baumassenziffer max.	4 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	---	10 %	---
Gebäudehöhe max.	10,5 m	10,5 m	13,5 m
Firsthöhe max.	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Grenzabstand mind.	3,5 m	3,5 m	3,5 m
Gebäuelänge max.	60 m	60 m	---

2 Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.

3 Bei Wohnungen ist ein minimaler Lichteinfallswinkel von 50° (neue Teilung) bezogen auf das Fenstergesims einzuhalten.

Art. 16 Nutzweise

1 In der Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

2 In der Gewerbe- sowie in der Industriezone, welche der ES III zugeordnet ist, sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone, mit der ES IV sind stark störende Betriebe zulässig.

Art. 17 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist in der Gewerbezone bis zur Gesamtlänge von 60 m, in der Industriezone unbeschränkt zulässig.

D. Zone für öffentliche Bauten

Art. 18 Grundmasse

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 10,5 m betragen.
- 2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

E. Freihalte- und Erholungszone

Art. 19 Freihalte und Erholungszone

- 1 Für die Freihalte- und Erholungszonen gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG.
- 2 Bauten und Anlagen sind in der Erholungszone zulässig, soweit sie folgenden Zwecken entsprechen: Spiel- und Sportanlage:
- 3 Gegenüber privaten Grundstücken sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

III. Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen

Art. 20 Zulässigkeit

1 In den Zonen K, W2/35, W2/45, W3/55, WG2 WG3 und G sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 ff PBG zugelassen.

2 Folgende Mindestarealflächen sind notwendig:

K und W2/35	2'500 m ²
W2/45 und WG2	3'000 m ²
W3/55, WG3 und G	4'000 m ²

Art. 21 Besondere Vorschriften

1 Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

2 Die maximalen Gebäudelängen erhöhen sich wie folgt:

Zonen K und W2/35	bis 35 m
Zonen W2/45 und WG2	bis 40 m
Zonen W3/55 und WG3	bis 48 m
Zone G	bis 80 m

3 Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

4 Die Vollgeschosszahlen dürfen in den Zonen K, W2/35, W3/55 und WG3 nicht und in den Zonen W2/45 und WG2 um ein Geschoss erhöht werden.

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 22 Grenzbau für besondere Gebäude

1 Besondere Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Nachbargebäude anlehnen und nicht mehr als 50 m² Grundfläche aufweisen. Sie dürfen zudem nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und die Zustimmung des Nachbarn ist beizubringen.

2 Nachbarliche Vereinbarungen aufgrund von § 270 Abs. 3 PBG bleiben vorbehalten.

Art. 23 Bauten unter Terrain

1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.

2 Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile haben bei fehlenden Baulinien einen Abstand gegenüber Strassen und Plätzen von 3,5 m einzuhalten. Bei Staatsstrassen ist im Einzelfall zu entscheiden.

Art. 24 Abstellplätze

1 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:

- a) pro 70 m² gesamte anrechenbare Fläche für Wohnungen
- b) pro 30 m² gesamt anrechenbare Fläche für Läden
- c) pro 45 m² gesamte anrechenbare Fläche für Büros

Bruchteile über 50 % sind aufzurunden.

2 Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der anrechenbaren Flächen gemäss § 255 Abs. 1 PBG in Unter-, Voll- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten.

3 Von den Gemäss lit. 1a notwendigen Abstellplätzen ist pro 5 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen.

4 Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.

5 In den Kernzonen Bäretswil und Adetswil kann die Erstellung von Garagen oder die Herrichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigert werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern. Die Eigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, sich an der Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zu beteiligen, sich in solche einzukaufen oder eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 25 Kinderspiel- oder Ruheflächen, Kompostplatz

1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen à 3 und mehr Zimmern sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.

2 Sie sollten mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1,5 m Raumhöhe angerechnet.

3 Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

4 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen ist ein Kompostplatz einzurichten und auszustatten.

Art. 26 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

Art. 27 Begutachtung

Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen das Gutachten eines Fachberaters einholen. Dieser steht auch dem Bauherrn zur Beratung zur Verfügung.

Art. 28 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 8. Dezember 1993.

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:
H.P. Hulliger F. Wanner

Vom Regierungsrat am 26. Oktober / 7. Dezember 1994 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat,
Der Staatsschreiber:
Roggwiller

In Kraft seit 16. Dezember 1994

Von der Gemeindeversammlung geändert am 10. Dezember 1997

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:
H.P. Hulliger F. Wanner

Von der Baudirektion genehmigt am: 7. September 1998
BDV Nr. 1055/98

Für die Baudirektion
Ch. Zimmerhagl