

Revision Richtplanung und  
Teilrevision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 24. November 2021  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

<b>I. ZONENORDNUNG</b>	<b>4</b>		
Art. 1 Zoneneinteilung	4		
Art. 2 Massgebliche Pläne	5		
Art. 3 Empfindlichkeitsstufen	5		
<b>II. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>		
A. Kernzonen <b>K1A, K1B, K2B und K3B</b>	6		
Art. 4 <del>Allgemeine Vorschriften</del> Zweck/Nutzweise	6		
Art. 5 Gestaltungsgrundsätze	7		
Art. 6 Um- und Ersatzbauten	7		
Art. 7 Stellung	9		
Art. 8 Dachgestaltung	9		
Art. 9 Fassadengestaltung	11		
Art. 10 Balkone	12		
Art. 11 Fenster	12		
Art. 12 Umgebungsgestaltung	12		
Art. 13 Abbruchbewilligungspflicht	13		
Art. 14 Erleichterung für besonders gute Projekte	13		
Art. 15 Neubauten	14		
<del>B.-C.</del> Wohnzonen	16		
Art. 16 Grundmasse	16		
Art. 17 Mehrlängenzuschlag	17		
Art. 18 Wohnzone W2/25	17		
Art. 19 Wohnzone W2/35	18		
Art. 20 Wohnzonen W2/45 und W3/55	18		
Art. 21 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3	18		
<del>C.-D.</del> Gewerbe- und Industriezonen	19		
Art. 22 Grundmasse	19		
Art. 23 Nutzweise	19		
Art. 24 Bauweise	20		
<del>D.-E.</del> Zone für öffentliche Bauten	20		
Art. 25 Grundmasse	20		
<del>E.-F.</del> Freihalte- und Erholungszone	20		
Art. 26 Freihalte- und Erholungszone	20		
Art. 26 <sup>bis</sup> Bauten und Anlagen	21		
<b>III. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN</b>	<b>22</b>		
Art. 27 Zulässigkeit	22		
		Art. 28 Besondere Vorschriften	22
		<b>IV. GESTALTUNGSPLANPFLICHT</b>	<b>23</b>
		Art. 29 Allgemeine Anforderungen	23
		Art. 30 Spezifische Anforderungen	23
		<del>IV.-V.</del> <b>WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>24</b>
		Art. 31 Grenzbau für <del>besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten	24
		Art. 32 Bauten und Terrain	24
		Art. 32 <sup>bis</sup> Flachdachbegrünung	24
		Art. 32 <sup>ter</sup> Einfriedungen und Stützmauern	25
		Art. 32 <sup>quater</sup> Naturgefahren	25
		Art. 33 Abstellplätze	25
		Art. 34 Kinderspiel- oder Ruhefläche, <del>Kompostplatz</del>	27
		Art. 35 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	27
		Art. 36 Begutachtung	27
		Art. 37 Mobilfunkanlagen	28
		<b>VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>29</b>
		Art. 38 Kommunalen Mehrwertausgleich	29
		Art. 39 Inkrafttreten	29

<p>Links: Gültige BZO vom 8. Dezember 1993</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO <i>rot</i> = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO <i>durchgestrichen</i> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	--	--

**Auftraggeber**

Gemeinde Bäretswil

**Bearbeitung**

SUTER · VON KÄNEL · WILD  
Peter von Känel, Projektleitung  
Sandrina Hartmann, Sachbearbeitung  
Cédric Arnold, Sachbearbeitung

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**I. ZONENORDNUNG**

**Art. 1 Einteilung**

		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	

**I. ZONENORDNUNG**

Die Gemeinde Bäretswil erlässt gestützt auf § 45 und § 88 des Planungs- und Baugesetzes und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Für das übergeordnete kantonale Recht gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1.1.2018.

**Art. 1 Zoneneinteilung**

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

	LSV:ES		LSV:ES
Kernzone 1	III	K1A und K1B	III
Kernzone 2	II	K2B	III
Kernzone 3	II	K3B	III
Wohnzone W2/25	II	W2/25	II
Wohnzone W2/35	II	W2/35	II
Wohnzone W2/45	II	W2/45	II
Wohnzone W3/55	II	W3/55	II
2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III	WG2	III
3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III	WG3	III
Gewerbezone	III	G	III
Industriezone	III / IV	I	III / IV
Zone für öffentliche Bauten	II / III	Oe	II / III
Freihaltezone		F	
Erholungszone		Eh	III
Reservezone		R	

Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 28.2.2017.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 2 Massgebliche Pläne</b></p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anforderungen 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.</p>	<p><b>Art. 2 Massgebliche Pläne</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anforderungen innerhalb der Zonen ist der <del>allgemeine</del> Zonenplan <del>im Massstab</del> 1:5000 massgebend<del>;</del>. Für die Kernzonen <del>K1A, K1B, K2B und K3B</del> gelten die <del>Detailpläne Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 Dorf und Adetswil,</del>. Für die <del>Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien</del> gelten die Ergänzungspläne Nrn. 1-4 <del>im Massstab</del> 1:1000.</p> <p><sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen bei der Gemeindeverwaltung auf.</p>	<p><i>Die Kernzonenpläne Dorf und Adetswil werden überarbeitet.</i></p> <p><i>Präzisierung</i></p>
<p><b>Art. 3 Empfindlichkeitsstufen</b></p> <p>Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.</p>	<p><b>Art. 3 Empfindlichkeitsstufen</b></p> <p>Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### A. Kernzonen

#### Art. 4 Allgemeine Vorschriften

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

## II. ZONENVORSCHRIFTEN

### A. Kernzonen **K1A, K1B, K2B und K3B**

#### Art. 4 ~~Allgemeine Vorschriften Zweck/Nutzweise~~

~~<sup>1</sup> 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.~~

~~<sup>2</sup> 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.~~

<sup>1</sup> Es wird zwischen vier Kernzonen K1A, K1B, K2B und K3B unterschieden. Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung der regional bedeutsamen räumlichen und baulichen Strukturen sowie deren charakteristischen Merkmalen der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung der Dorfkerne von Adetswil und Bäretswil.

<sup>2</sup> Die Kernzone K1A und K1B in den Ortsteilen Adetswil und Bäretswil wird geprägt durch das historische Zentrum mit den Inventarobjekten und dem raumbildenden Strassenraum. Der homogene, dörfliche Charakter ist zu bewahren und zeitgemäss weiterzuentwickeln.

<sup>3</sup> Die Kernzone K2B wird von dörflichen Quartiersstrukturen geprägt. Der homogene Charakter der relativ dicht angeordneten 2- und 3-geschossigen Bauten wird durch kleinräumige Quartierstrassen noch akzentuiert.

<sup>4</sup> Die Kernzone K3B wird von zentrumsähnlichen Bauten geprägt. Die strassenbegleitenden Bauten entlang der Bahnhofstrasse und am Bärenplatz sollen durch zeitgemässe Bauten ergänzt und zu einer neuen prägenden Struktur entwickelt werden.

*Neu in Artikel 6 Absatz 1.*

*Ersatzlos streichen.*

*Aufgrund der unterschiedlichen Charakterzügen und Bebauungsmuster der Kernzone werden verschiedene Kernzonentypen definiert.*

*K1 A = Kernzone 1 in Adetswil*

*K1 B = Kernzone 1 in Bäretswil*

*K2 B = Kernzone 2 in Bäretswil*

*K3 B = Kernzone 3 in Bäretswil*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><sup>5</sup> In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p><b>Art. 5 Gestaltungsgrundsätze</b></p> <p>In den Kernzonen werden an die ortsbaulichen und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu-, Ersatz- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der charakteristischen Merkmale der einzelnen Ortskernteile beitragen. Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.</p> <p><b>Art. 6 Um- und Ersatzbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Die in den <del>Detailplänen</del> <del>rot</del> Kernzonenplänen als prägend bezeichneten <del>eingetragenen</del> Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von der Lage, Grundriss, <del>kubischer Gestaltung,</del> <del>Ausbildung der Fassaden und des Daches</del> der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p><sup>2</sup> Die übrigen Gebäude dürfen innerhalb des heutigen Gebäudeprofils umgebaut oder, vorbehaltlich Art. 7 Abs. 2 BZO, durch einen Ersatzbau ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.</p> <p><sup>3</sup> Geringfügige Abweichungen können sowohl bei prägenden Gebäuden wie auch bei übrigen Gebäuden bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, <del>des Gewässer-</del> und Hochwasserschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.</p>	<p><i>Abs. 5 wird von Abs. 9 übernommen.</i></p> <p><i>Die grundsätzlichen gestalterischen Anforderungen werden einleitend festgehalten. Sie präzisieren die Grundanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG.</i></p> <p><i>Um Unklarheiten gegenüber dem übergeordneten Recht zu vermeiden, wird der Artikel ergänzt.</i></p>



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																				
<p><sup>3</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>(Bäretswil) max. 3*</td> <td>(Adetswil) max. 2**</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td colspan="2">max. 2*</td> </tr> <tr> <td>Gebäudegesamtlänge</td> <td>(Bäretswil) max. 32 m</td> <td>(Adetswil) max. 28 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>(Bäretswil) max. 8.1 m</td> <td>(Adetswil) max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>(Bäretswil) max. 80%</td> <td>(Adetswil) max. 60%</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td colspan="2">min. 3.5 m</td> </tr> </table> <p>* 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.</p> <p><sup>4</sup> Bei Gebäudelängen und -breiten von mehr als 12 m sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.</p> <p><sup>5</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p><sup>6</sup> Das Untergeschoss kann als Sockelgeschoss ausgebildet werden.</p> <p><sup>7</sup> 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.</p> <p><sup>8</sup> Proportionen und Stellung der Bauten sind der dörflichen Ueberbauung anzupassen. Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.</p> <p><sup>9</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	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		<p><del><sup>3</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</del></p> <table border="0"> <tr> <td><del>Vollgeschosse</del></td> <td><del>(Bäretswil) max. 3*</del></td> <td><del>(Adetswil) max. 2**</del></td> </tr> <tr> <td><del>Dachgeschosse</del></td> <td colspan="2"><del>max. 2*</del></td> </tr> <tr> <td><del>Gebäudegesamtlänge</del></td> <td><del>(Bäretswil) max. 32 m</del></td> <td><del>(Adetswil) max. 28 m</del></td> </tr> <tr> <td><del>Gebäude-Fassadenhöhe</del></td> <td><del>(Bäretswil) max. 8.1 m</del></td> <td><del>(Adetswil) max. 7.5 m</del></td> </tr> <tr> <td><del>Ausnutzungsziffer</del></td> <td><del>(Bäretswil) max. 80%</del></td> <td><del>(Adetswil) max. 60%</del></td> </tr> <tr> <td><del>Grundabstände</del></td> <td colspan="2"><del>min. 3.5 m</del></td> </tr> </table> <p><del>* Ein drittes Vollgeschoss darf nur entweder als anrechenbares Untergeschoss oder unter Wegfall eines Dachgeschosses erstellt werden. Für 3-geschossige Neubauten gilt eine Gebäude-Fassadenhöhe von max. 10.5 m.</del>  <del>** Der Untergeschossbau ist zulässig, sofern auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.</del></p> <p><del><sup>4</sup> Bei Gebäudelängen und -breiten von mehr als 12 m sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.</del></p> <p><del><sup>5</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</del></p> <p><del><sup>6</sup> Das Untergeschoss kann als Sockelgeschoss ausgebildet werden.</del></p> <p><del><sup>7</sup> 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.</del></p> <p><del><sup>8</sup> Proportionen und Stellung der Bauten sind der dörflichen Ueberbauung anzupassen. Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.</del></p> <p><del><sup>9</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</del></p>	<del>Vollgeschosse</del>	<del>(Bäretswil) max. 3*</del>	<del>(Adetswil) max. 2**</del>	<del>Dachgeschosse</del>	<del>max. 2*</del>		<del>Gebäudegesamtlänge</del>	<del>(Bäretswil) max. 32 m</del>	<del>(Adetswil) max. 28 m</del>	<del>Gebäude-Fassadenhöhe</del>	<del>(Bäretswil) max. 8.1 m</del>	<del>(Adetswil) max. 7.5 m</del>	<del>Ausnutzungsziffer</del>	<del>(Bäretswil) max. 80%</del>	<del>(Adetswil) max. 60%</del>	<del>Grundabstände</del>	<del>min. 3.5 m</del>		<p><i>Neu in Artikel 15 aufgeführt.</i></p>
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																																					
<del>Vollgeschosse</del>	<del>(Bäretswil) max. 3*</del>	<del>(Adetswil) max. 2**</del>																																				
<del>Dachgeschosse</del>	<del>max. 2*</del>																																					
<del>Gebäudegesamtlänge</del>	<del>(Bäretswil) max. 32 m</del>	<del>(Adetswil) max. 28 m</del>																																				
<del>Gebäude-Fassadenhöhe</del>	<del>(Bäretswil) max. 8.1 m</del>	<del>(Adetswil) max. 7.5 m</del>																																				
<del>Ausnutzungsziffer</del>	<del>(Bäretswil) max. 80%</del>	<del>(Adetswil) max. 60%</del>																																				
<del>Grundabstände</del>	<del>min. 3.5 m</del>																																					

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>10</sup> Ausser bei öffentlichen Bauten ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mindestens eine Vollgeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.</p>	<p><del><sup>10</sup> Ausser bei öffentlichen Bauten ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mindestens eine Vollgeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.</del></p> <p><b>Art. 7 Stellung</b></p> <p><sup>1</sup> Sind im Kernzonenplan Fassadenbereiche festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade bei Um- und Ersatzbauten beizubehalten. Abweichungen vom Fassadenbereich sind zulässig, wenn der Raumbedarf eines öffentlichen Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert und im Einklang mit dem Orts- und Denkmalschutz steht.</p> <p><sup>2</sup> Neubauten in der Kernzone K3B haben mindestens auf der halben Länge des im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenbereichs eine Fassade zu stellen. Für diese Bauteile gilt eine Mindestgeschosszahl von 2 Vollgeschossen. Die übrigen Fassadenabschnitte können in Bezug zur Bahnhofstrasse auch hinter dem Fassadenbereich angeordnet werden.</p> <p><sup>3</sup> Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.</p>	
<p><b>Art. 5 Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p>	<p><b>Art. 8 Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude <del>in der Kernzone K1A und K1B</del> haben, soweit nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung (in der Regel 40° neue Teilung) aufzuweisen. <del>In der Kernzone K2B sind auch Schrägdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. In der Kernzone K3B sind auch Flachdächer zulässig.</del> Für <del>besondere Gebäude</del> Klein- und Anbauten nach § 2a ABV sind in den Kernzonen K1A, K1B und K2B auch Pultdächer zulässig. <del>In der Kernzone K3B sind auch Flachdächer zulässig.</del></p>	<p><i>Die Bauten entlang der Bahnhofstrasse sollen den Strassenraum adäquat fassen, weshalb entsprechende Fassadenabschnitte auf die im Kernzonenplan festgelegten Fassadenbereiche mit einer Mindestgeschosszahl gestellt werden müssen.</i></p> <p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> 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 umgebenen Dächern harmonisieren.</p>	<p><sup>2</sup> Die <b>Schrägdächer</b> sind in der herkömmlichen Weise, mit allseitigen Vordächern, auszubilden. <del>Sie sind</del> In der Kernzone K1A und K1B sind sie einheitlich mit Tonziegeln oder <del>anderen Materialien</del> einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigen Material einzudecken. In der Kernzone K2B und K3B sind auch andere Materialien zulässig, <del>deren Struktur, Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenen Dächern harmonisieren.</del> Bei Klein- und Anbauten können auch andere Dacheindeckungen verwendet werden.</p>	<p><i>Lockerung der Vorschrift für die Kernzone K2B und K3B.</i></p>
<p><sup>3</sup> Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster von mehr als 0.7 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche sind unzulässig.</p>	<p><sup>3</sup> Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet. <del>Dachflächenfenster von mehr als 0.7 m<sup>2</sup> Lüftungsfläche sind unzulässig.</del></p>	<p><i>In Absatz 5 integriert.</i></p>
<p><sup>4</sup> Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss entsprechend der jeweiligen Dachform zu gestalten. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	<p><sup>4</sup> Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss <b>zulässig und sind</b> entsprechend der jeweiligen Dachform zu gestalten. <del>Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</del> Ihre Gesamtbreite darf in der Kernzone K1A und K1B nicht länger als 1/3 und in der Kernzone K2B und K3B nicht länger als 1/2 der zugehörigen Fassade sein. Dachaufbauten haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein. Attikageschosse sind in der Kernzone K3B nicht zulässig.</p>	<p><i>Der Artikel wird präzisiert.</i></p> <p><i>Attikageschosse sind entlang der Bahnhofstrasse untypisch. Zudem sollen Flachdachbauten in der K3B ruhig in Erscheinung treten, weshalb Attikageschosse ausgeschlossen werden.</i></p>
<p><sup>5</sup> Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich gut in die Baute und deren Umgebung einfügen.</p>	<p><sup>5</sup> In der Kernzone K1A und K1B sind Dachflächenfenster mit maximal 0.70 m<sup>2</sup> und in der Kernzone K2B und K3B von maximal 0.9 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche zur Belichtung des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Glasfläche der Dachflächenfenster darf 3 % der gesamten von der Baueingabe erfassten Dachfläche nicht übersteigen. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p>	<p><i>Entspricht einem Velux-Fenster mit den Massen 0.66x1.18 m und 0.78x1.18 m.</i></p>
	<p><sup>6</sup> Solaranlagen sind zulässig. Bei grossflächigen, gestaltersich sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p>	
	<p><sup>7</sup> Firstverglasungen, horizontal angeordnete Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn</p>	



*Neue Vorschrift zur besseren Belichtung von Dachgeschossen.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

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

**Art. 6 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovierungen zu beachten.

sie sich besonders gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Im übrigen sind Dachaufbauten – ausgenommen Kamine und Ventilationsschächte – nur für das erste Dachgeschoss zulässig.

<sup>6,8</sup> Wintergärten sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das Strassen- und Ortsbild einfügen.

**Art. 9 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die vorstehenden Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovierungen zu beachten.

<sup>3</sup> Bei Umbauten, Ersatzbauten und Umnutzungen kann die Gliederung der ursprünglichen Nutzungsstruktur samt der entsprechenden Materialisierung und Fassadenöffnungen (Wohn- und Ökonomieteile) aus Ortsbildschutzgründen verlangt werden.



*Traditionelle Bauernhäuser mit Wohnteil, Stall und Tenn sollen auch bei einer Umnutzung oder einem Ersatzbau ablesbar bleiben. Der Wechsel zwischen hellem verputzten und dunkeln mit Holz verschalten Fassadenteilen ist für den ländlichen Raum typisch.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 10 Balkone**

<sup>1</sup> Bei Ersatzbauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und sind in der Regel in einer feinen, leichten Konstruktion und in einer zurückhaltenden Farbgebung auszubilden.

<sup>2</sup> Bei Umbauten und Neubauten sind Balkone in der Regel auf der strassenabgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

<sup>3</sup> Eingelegene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um- und Neubauten zulässig.

*Heutige Ansprüche an Wohnraum verlangen in der Regel nach einem gut nutzbaren Aussenraum. Im Sinne aktueller Bedürfnisse wird der Gestaltungsspielraum und die Möglichkeiten für die Abmessungen von Balkonen erhöht. Insbesondere bei Anbauten von Balkonen an Bestandesbauten ist es von Bedeutung, dass der Bau weiterhin erkennbar bleibt. Der Balkon darf und soll als eigenständiges Element erkennbar sein, soll jedoch die Fassade weiterhin erkennbar lassen.*

**Art. 11 Fenster**

<sup>1</sup> In der Kernzone K1A und K1B sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen 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. Hiervon kann bei Neubauten abgewichen werden, wenn dadurch insgesamt eine bessere Erscheinung der Bauten erzielt wird.

<sup>2</sup> In der Kernzone K2B und K3B sind bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden auch andere Fensterformen zulässig.

<sup>3</sup> Bei Flarzbauten dürfen Einfassungen von nebeneinander angeordneten Fenstern auch als liegendes Rechteck in Erscheinung treten.

*Zulassen von modernen Fensterformen.*

**Art. 7 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.

**Art. 12 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die ~~herkömmliche Umgebungsgestaltung~~ traditionelle Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter ~~ist~~ zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Bäume,

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der Ortsbilder von Bäretswil und Adetswil nicht zu vereinbaren sind.</p> <p><sup>3</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen; ausgenommen bleiben: Bauten am Hang, Haus und Kellerzugänge, Ein- und Ausfahrten zu Garagen.</p> <p><sup>4</sup> Garagen und Rampen sind möglichst unauffällig einzuordnen. Abstellplätze sind – wenn immer möglich – wasserdurchlässig auszuführen und zu kaschieren.</p> <p><b>Art. 8 Abbruchbewilligungspflicht</b></p> <p>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.</p>	<p>Gärten, Mauern und Einfriedungen) und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p><sup>2</sup> Die im Kernzonenplan in der K3B festgelegte Baumreihe ist schrittweise im Zuge von Neubauten umzusetzen. Die genaue Lage und die Art der Bäume ist in Abstimmung mit der Baubehörde zu bestimmen. Diese ist nach deren Pflanzung zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Lage durch standortgerechte, einheimische Bäume zu ersetzen.</p> <p><sup>3</sup> Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der Ortsbilder von Bäretswil und Adetswil nicht zu vereinbaren sind.</p> <p><sup>4</sup> Am <b>gewachsenen massgebenden</b> Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen; ausgenommen bleiben: Bauten am Hang, Haus und Kellerzugänge, Ein- und Ausfahrten zu Garagen.</p> <p><sup>5</sup> Garagen und Rampen sind möglichst unauffällig einzuordnen. Abstellplätze sind – wenn immer möglich – wasserdurchlässig auszuführen und zu kaschieren.</p> <p><b>Art. 13 Abbruchbewilligungspflicht</b></p> <p>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.</p> <p><b>Art. 14 Erleichterung für besonders gute Projekte</b></p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus.</p>	<p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																										
<p><sup>3</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>(Bäretswil) max. 3*</td> <td>(Adetswil) max. 2**</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td colspan="2">max. 2*</td> </tr> <tr> <td>Gebäudegesamtlänge</td> <td>(Bäretswil) max. 32 m</td> <td>(Adetswil) max. 28 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>(Bäretswil) max. 8.1 m</td> <td>(Adetswil) max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>(Bäretswil) max. 80%</td> <td>(Adetswil) max. 60%</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td colspan="2">min. 3.5 m</td> </tr> </table> <p>* 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.</p> <p><sup>4</sup> Bei Gebäudelängen und -breiten von mehr als 12 m sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.</p> <p><sup>5</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p><sup>6</sup> Das Untergeschoss kann als Sockelgeschoss ausgebildet werden.</p>	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		<p><b>Art. 15 Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>K1B und K2B Bäretswil</th> <th>K3B Bäretswil</th> <th>K1A Adetswil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse <i>bei Schrägdach</i></td> <td>max. 3*</td> <td>max. 3*</td> <td>max. 2**</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse <i>bei Flachdach</i></td> <td>-</td> <td>max. 4</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse <i>bei Schrägdach</i></td> <td>max. 2*</td> <td>max. 2*</td> <td>max. 2*</td> </tr> <tr> <td>Attikageschosse <i>bei Flachdach</i></td> <td>-</td> <td>max. 0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gebäude-Gesamtlänge</td> <td>max. 32 m</td> <td>max. 35 m</td> <td>max. 28 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäude Fassadenhöhe <i>bei Schrägdach</i></td> <td>max. 8.1 m</td> <td>max. 8.1 m</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe <i>bei Flachdach</i></td> <td>-</td> <td>max. 13.5 m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max. 80 %</td> <td>max. 80 %***</td> <td>max. 60 %</td> </tr> <tr> <td>Grundabstände</td> <td>min. 3.5 m</td> <td>min. 3.5 m</td> <td>min. 3.5 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Ein drittes Vollgeschoss darf nur entweder als anrechenbares Untergeschoss oder unter Wegfall eines Dachgeschosses erstellt werden. Für 3-geschossige Neubauten gilt eine <b>Gebäude-Fassadenhöhe</b> von max. 10.5 m.                  ** <b>Der Untergeschossbau Ein anrechenbares Untergeschoss</b> ist zulässig, sofern auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.                  *** Für Flachdachbauten mit 4 Vollgeschossen gilt eine Ausnutzungsziffer von 100%.</p> <p><sup>2</sup> <del>Bei Gebäudelängen und -breiten von mehr als 12 m sind die Grundabstände um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.</del></p> <p><sup>5,2</sup> Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p><sup>6,3</sup> Das Untergeschoss kann als Sockelgeschoss ausgebildet werden.</p>		K1B und K2B Bäretswil	K3B Bäretswil	K1A Adetswil	Vollgeschosse <i>bei Schrägdach</i>	max. 3*	max. 3*	max. 2**	Vollgeschosse <i>bei Flachdach</i>	-	max. 4	-	Dachgeschosse <i>bei Schrägdach</i>	max. 2*	max. 2*	max. 2*	Attikageschosse <i>bei Flachdach</i>	-	max. 0	-	Gebäude-Gesamtlänge	max. 32 m	max. 35 m	max. 28 m	Gebäude Fassadenhöhe <i>bei Schrägdach</i>	max. 8.1 m	max. 8.1 m	max. 7.5 m	Fassadenhöhe <i>bei Flachdach</i>	-	max. 13.5 m	-	Ausnutzungsziffer	max. 80 %	max. 80 %***	max. 60 %	Grundabstände	min. 3.5 m	min. 3.5 m	min. 3.5 m	<p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB, der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe ersetzt. Gemäss IVHB wird der Kniestock nicht mehr über die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche, sondern als Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion definiert wird.</i></p> <p><i>Bei Flachdachbauten müssen alle Geschosse an die AZ angerechnet werden. Damit keine starke Benachteiligung zu Häusern mit Dachgeschossen (nicht anrechenbar an die AZ) entsteht, wird die AZ angehoben.</i></p> <p><i>Der Mehrlängenzuschlag ist im Zeichen der inneren Verdichtung nicht mehr zeitgemäss und entspricht auch nicht dem Charakter von Kernzonen. Er wird ersatzlos aufgehoben.</i></p>
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																																																											
	K1B und K2B Bäretswil	K3B Bäretswil	K1A Adetswil																																																									
Vollgeschosse <i>bei Schrägdach</i>	max. 3*	max. 3*	max. 2**																																																									
Vollgeschosse <i>bei Flachdach</i>	-	max. 4	-																																																									
Dachgeschosse <i>bei Schrägdach</i>	max. 2*	max. 2*	max. 2*																																																									
Attikageschosse <i>bei Flachdach</i>	-	max. 0	-																																																									
Gebäude-Gesamtlänge	max. 32 m	max. 35 m	max. 28 m																																																									
Gebäude Fassadenhöhe <i>bei Schrägdach</i>	max. 8.1 m	max. 8.1 m	max. 7.5 m																																																									
Fassadenhöhe <i>bei Flachdach</i>	-	max. 13.5 m	-																																																									
Ausnutzungsziffer	max. 80 %	max. 80 %***	max. 60 %																																																									
Grundabstände	min. 3.5 m	min. 3.5 m	min. 3.5 m																																																									

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>7</sup> Die geschlossene Überbauung (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.</p> <p><sup>8</sup> Proportionen und Stellung der Bauten sind der dörflichen Überbauung anzupassen. Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.</p> <p><sup>9</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p><sup>10</sup> Ausser bei öffentlichen Bauten ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mindestens eine Vollgeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.</p>	<p><del><sup>7</sup></del> Die geschlossene Überbauung (Grenzbau) ist im Rahmen der Bautiefe von 14 m bis zur <del>Gesamtlänge der Gebäudelänge</del> <del>Gesamtlänge</del> gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p><del><sup>8</sup></del> Proportionen und Stellung der Bauten sind der dörflichen Überbauung anzupassen. Durch angemessene Variation der Hauptfirstrichtung der Bauten ist eine monotone Gesamtwirkung zu vermeiden.</p> <p><del><sup>9</sup></del> In der Kernzone sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p><del><sup>10</sup></del> Ausser bei öffentlichen Bauten ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mindestens eine Vollgeschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.</p> <p><sup>8</sup> Entlang der Bahnhofstrasse dürfen in der Kernzone K3B die zur Strasse orientierten Erdgeschosse bis auf eine Raumentiefe von 8 m, gemessen ab der Fassade, nur für gewerbliche Zwecke genutzt werden.</p>	<p><i>Zur Förderung einer attraktiven und lebendigen Bahnhofstrasse sollen in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen angeordnet werden</i></p>



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

**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
Ausnützungsziffer 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 gewerb- licher 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

\* Das zweite Vollgeschoss ist nur als sichtbares, anrechenbares Untergeschoss zulässig.  
 \*\* Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss ist ein anrechenbares Untergeschosszulässig.  
 \*\*\* Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

<sup>2</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grundabstand

**B.-C. Wohnzonen**

**Art. 16 Grundmasse**

	W2/25	W2/35	W2/45	W3/55	WG2/45	WG3/50
Vollgeschosszahl max.	2*	2**	2**	3**	2***	3***
Dachgeschosse max.	1	2	2	2	2	2
Ausnützungsziffer 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 Untergeschosszulässig.  
 \*\*\* ~~Das Untergeschoss darf für gewerbliche Zwecke genutzt werden.~~  
 Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, sofern auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.

<sup>2</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade, der kleine Grundabstand

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Der Begriff giebelseitige Firsthöhe eignet sich besser als Gesamthöhe. Die Definition der giebelseitigen Firsthöhe gemäss PBG § 280 wird übernommen.*

*Präzisierung der neuen Zielsetzung*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Oekonomiegebäude.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen zugelassen.</p>	<p>für die übrigen Gebäudeseiten. <del>sowie für Oekonomiegebäude.</del></p> <p><sup>3</sup> 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.</p> <p><sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen zugelassen.</p> <p><sup>5</sup> Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um 1 m erhöht werden.</p>	<p><i>IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.</i></p>
<p><b>Art. 10 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Gebäuden von mehr als 15 m Gesamtlänge ist der Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.</p> <p><sup>2</sup> Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7.0 m unterschreitet.</p>	<p><b>Art. 17 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Gebäuden von mehr als 15 m Gesamtlänge ist der Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu erhöhen.</p> <p><sup>2</sup> Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden müssen zusammengerechnet werden, sofern der Gebäudeabstand ein Mass von 7.0 m unterschreitet.</p>	
<p><b>Art. 11 Wohnzone W2/25</b></p> <p><sup>1</sup> In der Wohnzone W2/25 sind Gebäude grundsätzlich in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, sofern der Gebäudekubus die Maximalmasse beachtet und der Quartiercharakter erhalten bleibt.</p>	<p><b>Art. 18 Wohnzone W2/25</b></p> <p><sup>1</sup> In der Wohnzone W2/25 sind Gebäude grundsätzlich in offener Überbauung zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, sofern der Gebäudekubus die Maximalmasse beachtet und der Quartiercharakter erhalten bleibt.</p>	

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 12 Wohnzone W2/35**

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

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

**Art. 13 Wohnzonen W2/45 und W3/55**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 ist die geschlossene Überbauung 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.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist die geschlossene Überbauung 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Es sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

**Art. 19 Wohnzone W2/35**

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

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

**Art. 20 Wohnzonen W2/45 und W3/55**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W2/45 und W3/55 ist die geschlossene Überbauung 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.

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

**Art. 21 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 ist die geschlossene Überbauung 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Es sind nur nicht oder mässig störende Betriebe zulässig.

<b>Gültige Fassung</b>	<b>Neue Fassung</b>	<b>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</b>
------------------------	---------------------	---

**C. Gewerbe- und Industriezonen**

**Art. 15 Grundmasse**

1

	GI	GII	I
Baumassenziffer max.	4m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
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	---

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

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

**Art. 16 Nutzweise**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> 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.

**~~C~~ D. Gewerbe- und Industriezonen**

**Art. 22 Grundmasse**

1

	GI	GII	I
Baumassenziffer max.	4m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
<del>Frei-</del> Grünflächenziffer	---	<del>10%</del> 5%	---
<del>Gebäude-</del> Fassadenhöhe max.	10.5 m	10.5 m	13.5 m
<del>First-</del> höhe <del>Gesamthöhe</del> max.	<del>3.5</del> 14.0 m	<del>3.5</del> 14.0 m	<del>3.5</del> 17.0 m
<del>Grenz-</del> Grundabstand mind.	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gebäuelänge max.	60 m	60 m	---

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer Wohnzone liegen, ist ein ~~Grenz-~~Grundabstand von 10 m einzuhalten.

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

**Art. 23 Nutzweise**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

<sup>2</sup> 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.

*(Messweise hat geändert) heute sind es ca. 8%*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Diese Regelung hat sich in der Praxis als nicht praktikabel erwiesen und wird darum ersatzlos gestrichen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 17 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Bauweise ist in der Gewerbezone bis zur Gesamtlänge von 60 m, in der Industriezone unbeschränkt zulässig.</p> <p><b>D. Zone für öffentliche Bauten</b></p> <p><b>Art. 18 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Bauten darf die Gebäudehöhe maximal 10.5 m betragen.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.</p> <p><b>E. Freihalte- und Erholungszone</b></p> <p><b>Art. 19 Freihalte- und Erholungszone</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Freihalte- und Erholungszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG.</p>	<p><b>Art. 24 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Bauweise ist in der Gewerbezone bis zur Gesamtlänge von 60 m, in der Industriezone unbeschränkt zulässig.</p> <p><del>D. E.</del> <b>Zone für öffentliche Bauten</b></p> <p><b>Art. 25 Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> In den Zonen für öffentliche Bauten darf die <del>Gebäude</del> <b>Fassaden</b>höhe maximal 10.5 m betragen.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.</p> <p><del>E. F.</del> <b>Freihalte- und Erholungszone</b></p> <p><b>Art. 26 Freihalte- und Erholungszone</b></p> <p><sup>1</sup> Für die <del>Freihalte- und</del> Erholungszone <del>gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG.</del> Sportanlagen und Reitsport sind zugehörige Gebäude bis zu folgenden Grundmassen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eh Sportanlage Fassadenhöhe traufseitig: 4.0 m Fassadenhöhe giebelseitig: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7.0 m.</li><li>- Eh Reitsport Die zulässigen Fassadenhöhen für Bauten ergeben sich aus dem rechtsgültigen privaten Gestaltungsplan Pferdezuchtanlage Adetswil.</li></ul>	<p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind in der Erholungszone zulässig, soweit sie folgenden Zwecken entsprechen: Spiel- und Sportanlage.</p>	<p><b>Art. 26<sup>bis</sup> Bauten und Anlagen</b></p> <p><sup>2</sup> Es sind folgende Bauten und Anlagen in den Erholungszonen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eh Sportanlage: Fussball- und Trainingsfelder, Clubhaus mit Theorieraum, und Einrichtungen für den Betrieb und Unterhalt der Sportanlage sowie die notwendigen Parkplätze</li><li>- Eh Reitsport: Bauten und Anlagen die der Pferdezucht und der Pferdeausbildung sowie der Betreuung dienen sowie Wohnraum für die Betriebsverantwortlichen sowie die notwendigen Parkplätze</li></ul> <p><sup>3</sup> Gegenüber privaten Grundstücken sind die <del>Grenz-Grundabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Grundabstände</del> der angrenzenden Zone einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Die Freihaltezone sind von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten.</p>	<p><i>Präzisierung der zulässigen Bauten und Anlagen gemäss VP ARE.</i></p> <p><i>Begriffsbereinigung gemäss IVHB und Präzisierung</i></p>

### III. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

#### Art. 20 Zulässigkeit

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

<sup>2</sup> Folgende Mindestarealflächen sind notwendig:

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

#### Art. 21 Besondere Vorschriften

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

<sup>4</sup> 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.

### III. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

#### Art. 27 Zulässigkeit

<sup>1</sup> In den Zonen K1A, K1B, K2B, K3B, W2/35, W2/45, W3/55, WG2 WG3 und G sind Arealüberbauungen im Sinne von § 69 ff PBG zugelassen.

<sup>2</sup> Folgende Mindestarealflächen sind notwendig:

K1A, K1B, K2B, und W2/35	2'500 m <sup>2</sup>
K3B, W2/45 und WG2	3'000 m <sup>2</sup>
W3/55, WG3 und G	4'000 m <sup>2</sup>

#### Art. 28 Besondere Vorschriften

<sup>1</sup> Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um einen Zehntel.

<sup>2</sup> Die maximalen Gebäudelängen erhöhen sich wie folgt:

Zonen K1A, K1B, K2B und W2/35	bis 35 m
Zonen K3B, W2/45 und WG2	bis 40 m
Zonen W3/55 und WG3	bis 48 m
Zone G	bis 80 m

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

<sup>4</sup> Die Vollgeschosszahlen dürfen in den Zonen K1A, K1B, K2B, K3B, W2/35, W3/55 und WG3 nicht und in den Zonen W2/45 und WG2 um ein Geschoss erhöht werden. Für das zusätzliche Vollgeschoss gilt eine zusätzliche Fassadenhöhe von 3.0 m.

## IV. GESTALTUNGSPLANPFLICHT

### Art. 29 Allgemeine Anforderungen

In Gestaltungsplanpflichtgebieten sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten. Die Erleichterungen und Baumassenzuschläge für Arealüberbauungen können konsumiert werden
- Erhöhte bauliche Dichte soweit diese nicht den Anliegen des Ortsbildes entgegensteht
- Gute Durchlässigkeit für Fussgänger
- Fortschrittliche Energielösung und eine nachhaltige Bauweise
- Aufenthaltsfreundliche gestaltete Aussenräume

### Art. 30 Spezifische Anforderungen

<sup>1</sup> Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bärenplatz gelten folgende zusätzliche Anforderungen:

- Attraktive Zentrumsüberbauung, welche sich besonders gut in die Ortsbildstruktur eingliedert und die räumliche Fassung des Bärenplatzes unterstützt
- In den Erdgeschossenn sind vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen
- Verkehrssichere und rationelle Erschliessung sowie benutzerfreundliche Parkieranlagen
- Das Gestaltungsplanpflichtgebiet, darf maximal in zwei Teilgestaltungspläne, nämlich südlich und nördlich der Bahnhofstrasse aufgeteilt werden.



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

## IV. WEITERE BESTIMMUNGEN

### Art. 22 Grenzbau für besondere Gebäude

<sup>1</sup> Besondere Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Nachbargebäude anlehnen und nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie dürfen zudem nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und die Zustimmung des Nachbarn ist beizubringen.

<sup>2</sup> Nachbarliche Vereinbarungen aufgrund von § 270 Abs. 3 PBG bleiben vorbehalten.

### Art. 23 Bauten und Terrain

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

<sup>2</sup> 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.

## ~~IV.~~V. WEITERE BESTIMMUNGEN

### Art. 31 Grenzbau für ~~besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~

<sup>1</sup> ~~Besondere Gebäude Klein- und Anbauten~~ dürfen an die Grenze gestellt werden, wenn sie gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Nachbargebäude anlehnen und nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Sie dürfen zudem nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und die Zustimmung des Nachbarn ist beizubringen.

<sup>2</sup> Nachbarliche Vereinbarungen aufgrund von § 270 Abs. 3 PBG bleiben vorbehalten.

### Art. 32 Bauten und Terrain

<sup>1</sup> ~~Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile~~ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 269 PBG sind mit einer Erd- und Humusschicht zu überdecken, zu bepflanzen oder auf andere Weise befriedigend zu gestalten.

<sup>2</sup> ~~Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile~~ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben bei fehlenden Baulinien einen Abstand gegenüber Strassen und Plätzen von 3.5 m einzuhalten. Bei Staatsstrassen ist im Einzelfall zu entscheiden.

### Art. 32<sup>bis</sup> Flachdachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind ökologisch wertvoll und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

*Begriffsbereinigung gemäss IVHB*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>Art. 32<sup>ter</sup> Einfriedungen und Stützmauern</b></p> <p><sup>1</sup> Einfriedungen und Stützmauern haben entlang von Gemeindestrassen, Gehwegen, Flurwegen und Privatstrassen ein Bankett von min. 0.50 m freizuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Stützmauern ohne Versatz dürfen maximal 2.00 m hoch sein.</p> <p><sup>3</sup> Ab einer Stützmauerhöhe von 2.00 m ist ein horizontaler begrünter Versatz von 1.0 m vorzusehen. Anschliessend ist eine weitere Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2.00 m zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Ab einer Stützmauerhöhe von insgesamt maximal 4.00 m sind, vorbehalten speziellen Situationen, keine weiteren Stützmauern zulässig. Das Gelände ist entsprechend zu Böschchen.</p> <p><b>Art. 32<sup>quater</sup> Naturgefahren</b></p> <p>Mit dem Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren ergriffen werden.</p>	<p><i>Diese Regelung entspricht der Praxis der Baubehörde</i></p> <p><i>In diesen Bereich fallen Themen wie der Hochwasserschutz, Geländerutschungen, Steinschläge udgl.</i></p>
<p><b>Art. 24 Abstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <p>a) pro 70 m<sup>2</sup> gesamte anrechenbare Fläche für Wohnungen</p> <p>b) pro 30 m<sup>2</sup> gesamt anrechenbare Fläche für Läden</p> <p>c) pro 45 m<sup>2</sup> gesamte anrechenbare Fläche für Büros</p>	<p><b>Art. 33 Abstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:</p> <p>a) pro <del>70 m<sup>2</sup> gesamte anrechenbare Fläche</del> 80 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche für Wohnungen, mindestens aber 1 Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich sind 10% der Abstellplätze für Besucherparkplätze zu erstellen <del>und davon zusätzlich 10% Besucherparkplätze</del></p> <p>b) pro <del>30 m<sup>2</sup> gesamt anrechenbare Fläche</del> 150 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche für Läden; zusätzlich ist 1 Besucherparkplatz</p>	<p><i>Gemäss Wegleitung BD. Damit auch Kleinwohnungen (kleiner 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche) ein Parkplatz realisieren müssen, wird die Vorschrift angepasst.</i></p> <p><i>Alternativ könnte auch eine Tabelle eingefügt werden mit einer differenzierteren Unterteilung der Nutzweisen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Bruchteile über 50% sind aufzurunden.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Von den Gemäss lit. 1a notwendigen Abstellplätzen ist pro 5 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen.</p> <p><sup>4</sup> Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.</p> <p><sup>5</sup> 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.</p>	<p>pro 30 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche zu erstellen</p> <p>c) pro <del>45 m<sup>2</sup> gesamte anrechenbare Fläche Büro</del> 80 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche für Dienstleistungen; zusätzlich ist 1 Besucherparkplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche zu erstellen</p> <p>d) pro 150 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche für Industrie- und Gewerbebauten; zusätzlich ist 1 Besucherparkplatz pro 750 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche zu erstellen</p> <p><sup>2</sup> Bruchteile über 50% sind aufzurunden.</p> <p><sup>3</sup> Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der Summe der <del>anrechenbaren Flächen</del> massgeblichen Geschossfläche gemäss § 255 Abs. 1 PBG in Unter-, Voll- und Dachgeschossen der betreffenden Bauten.</p> <p><del><sup>3</sup> Von den Gemäss lit. 1a notwendigen Abstellplätzen ist pro 5 Wohnungen ein Besucherparkplatz bereitzustellen.</del></p> <p><del><sup>4</sup> Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.</del></p> <p><sup>4</sup> Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies, Verbundsteine oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.</p> <p><sup>5</sup> In den Kernzonen <del>Bäretswil K1A, K1B, und Adetswil K2B und K3B</del> 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.</p>	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 25 Kinderspiel- oder Ruhefläche, Kompostplatz</b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen à 3 und mehr Zimmern sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Sie sollten mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1.5 m Raumhöhe angerechnet.</p> <p><sup>3</sup> Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p><sup>4</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen ist ein Kompostplatz einzurichten und auszustatten.</p>	<p><b>Art. 34 Kinderspiel- oder Ruhefläche, <del>Kompostplatz</del></b></p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen à 3 und mehr Zimmern sind Kinderspiel- oder Ruheflächen zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Sie sollten mindestens 20% der gesamten Wohnfläche umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1.5 m Raumhöhe angerechnet.</p> <p><sup>3</sup> Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p><del><sup>4</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen ist ein Kompostplatz einzurichten und auszustatten.</del></p>	<p><i>Streichung!</i></p>
<p><b>Art. 26 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</b></p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	<p><b>Art. 35 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</b></p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.</p>	
<p><b>Art. 27 Begutachtung</b></p> <p>Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen das Gutachten eines Fachberaters einholen. Dieser steht auch dem Bauherrn zur Beratung zur Verfügung.</p>	<p><b>Art. 36 Begutachtung</b></p> <p>Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen das Gutachten eines Fachberaters einholen. Dieser steht auch dem Bauherrn zur Beratung zur Verfügung.</p>	

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 37 Mobilfunkanlagen**

<sup>1</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbezonon sowie in der Zone für öffentliche Bauten, können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

<sup>2</sup> Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industriezonen I
2. Priorität: Gewerbezonon GI und GII, sowie Zone für öffentliche Bauten mit ES III
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/45 und WG3/50
4. Priorität Alle anderen Bauzonen

<sup>3</sup> Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

<sup>4</sup> 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.

## VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 38 Kommunaler Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Für die Planungsvorteile, die durch Aufzonungen und Umzonungen entstehen, erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000.- wird eine Abgabe gemäss Abs. 1 erhoben.

<sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfond und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

<sup>5</sup> Anstelle der Mehrwertabgabe können zwischen Gemeinde und Grundeigentümern auch städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, mit welchen die aus planerischen Massnahmen geschaffenen Mehrwerte angemessen abgegolten werden.

*Nach Einschätzung des ARE (Jan 2020) wird die Grundeigentümerschaft abgabepflichtig, wenn etwas baulich realisiert wird (unabhängig davon, ob der durch die Planungsmassnahme entstandene Mehrwerte mit dem Baugesuch konsumiert wird). Durch den Planungsakt selbst entsteht noch keine Pflicht zur Leistung der Abgabe. Der Prozentwert darf 1-20% betragen. Die Freifläche 1'200 m<sup>2</sup> – 2'000 m<sup>2</sup>. Die Erträge der Mehrwertabgabe sind in einen Fonds zu legen, der nur für kommunale Planungsmassnahmen nach Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden darf. Beispiele für Mehrwerte im öffentlichen Interesse sind: Landabtretung und Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte etc.*

### Art. 28 Inkrafttreten

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

### Art. 39 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

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