



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung

Fassung für die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xx.xx.xxxx

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt 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>1. ZONENORDNUNG</b>	<b>5</b>
<b>2. BAUZONEN</b>	<b>7</b>
2.1 Kernzone	7
2.2 Quartiererhaltungszonen	9
2.3 Zentrumszone	12
2.4 Wohnzonen	13
2.5 Gewerbezone	16
2.6 Zone für öffentliche Bauten	17
<b>3. ERHOLUNGSZONEN</b>	<b>17</b>
<b>4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>
<b>5. GESTALTUNGSPLÄNE</b>	<b>23</b>
<b>5A. MEHRWERTABGABE</b>	<b>24</b>
<b>6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>ANHANG 1</b>	<b>26</b>
<b>ANHANG 2</b>	<b>28</b>
<b>ANHANG 3</b>	<b>30</b>

<p><b>Links:</b> Gültige BZO vom 6. März 2018 – in Kraft seit 17. September 2019</p>	<p><b>Mitte:</b> Beantragte neue BZO (nBZO)</p> <p><del>durchgestrichen</del> = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p> <p>rot = Änderungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB</p> <p>grün = Weitere Änderungen</p> <p>Alle Artikel werden nach Abschluss der Bearbeitung neu durchnummeriert.</p>	<p><b>Rechts:</b> <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	---	---

**Auftraggeberin**

Gemeinde Zumikon

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Reto Wild, Anita Brechbühl, Natascha Puga

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die Gemeinde Zumikon erlässt, gestützt auf §§ 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verabschiedet vom Gemeinderat Zumikon am 18. Dezember 2017.</li><li>• Festgesetzt an der Gemeindeversammlung vom 5./6. März 2018.</li><li>• Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1330/18 vom 7. Januar 2019 und Beschluss Nr. 1711/18 vom 8. Februar 2019.</li><li>• Inkraftsetzung per 17. September 2019.</li></ul>	<p>Die Gemeinde Zumikon erlässt, gestützt auf §§ 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 <b>mit seitherigen Änderungen</b> und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verabschiedet vom Gemeinderat Zumikon am 18. Dezember 2017.</li><li>• Festgesetzt an der Gemeindeversammlung vom 5./6. März 2018.</li><li>• Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1330/18 vom 7. Januar 2019 und Beschluss Nr. 1711/18 vom 8. Februar 2019.</li><li>• Inkraftsetzung per 17. September 2019.</li><li>• <b>Teilrevision vom xx.xx.xxxx</b></li></ul>	<p><i>Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben vom 18.1.2021.</i></p>
<p><b>Sprachregelung</b></p> <p>Nach Möglichkeit wird bei Funktions- und Rollenbezeichnungen eine geschlechtsneutrale Form verwendet. Wo aus Gründen der Lesbarkeit nur die männliche oder die weibliche Form verwendet wird, beziehen sich die Bestimmungen auch auf Personen des anderen Geschlechts.</p>	<p><b>Sprachregelung</b></p> <p>Nach Möglichkeit wird bei Funktions- und Rollenbezeichnungen eine geschlechtsneutrale Form verwendet. Wo aus Gründen der Lesbarkeit nur die männliche oder die weibliche Form verwendet wird, beziehen sich die Bestimmungen auch auf Personen des anderen Geschlechts.</p>	

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

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1 Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

<sup>2</sup> Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1. Bauzonen					ES
Kernzone	K	II			
Quartiererhaltungszone	Q	II			
Zentrumszone	Z	III			
Wohnzonen					
Zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II			
Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II			
Zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II			
Zweigeschossige Wohnzone	W2/60	II			
Gewerbezone	G	III			
Zone für öffentliche Bauten	ÖBA	II			
2. Erholungszonen	E	*			
Freihaltezone	F	*			

\* Lokale Abweichungen von der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die differenzierten Zuordnungen für die Zonen E und F sind im Zonenplan festgelegt.

### Art. 2 Massgebende Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne 1:2500. Sie gehen dem Zonenplan vor.

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1 Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist, soweit es sich nicht um Wald oder um kantonale und regionale Nutzungszonen handelt, in die nachfolgenden Zonen eingeteilt.

<sup>2</sup> Den Zonen werden aufgrund der Lärmschutz-Verordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

1. Bauzonen					ES
Kernzone	K	II			
Quartiererhaltungszonen	Q	II			
Zentrumszone	Z	III			
Wohnzonen					
Zweigeschossige Wohnzone	W2/25	II			
Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II			
Zweigeschossige Wohnzone	W2/40	II			
Zweigeschossige Wohnzone	W2/60	II			
Gewerbezone	G	III			
Zone für öffentliche Bauten	ÖBA	II			
2. Erholungszonen	E	*			
Freihaltezone	F	*			

\* Lokale Abweichungen von der zonenweisen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sowie die differenzierten Zuordnungen für die Zonen E und F sind im Zonenplan festgelegt.

### Art. 2 Massgebende Pläne

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz gilt der Ergänzungsplan «Waldabstandslinien und Aussichtsschutz» 1:2500. Sie gehen dem Zonenplan vor.

*Verweis auf den entsprechenden Ergänzungsplan*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>3</sup> Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.</p>	<p><del><sup>3</sup> Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.</del></p> <p><sup>3</sup> Für die Nutzungsvorgaben in der Zentrumszone gemäss Art. 16 Abs. 2 sind die Ergänzungspläne «Zentrumszone Waltikon» und «Zentrumszone Zumikon» 1:1000 massgebend.</p>	<p><i>Neu weist der ÖREB-Kataster den genauen Verlauf der Festlegungen auf. Dies jedoch ohne Rechtsverbindlichkeit. Somit erübrigt sich diese Bestimmung.</i></p> <p><i>Neue Ergänzungspläne zur Umsetzung von Art. 16 Abs. 2 BZO</i></p>
<p><b>Art. 3 Ortsbauliche Grundhaltung</b></p>	<p><b>Art. 3 Ortsbauliche Grundhaltung</b></p>	<p><i>Zwischenzeitlich hat die Baubehörde Vollzugsrichtlinien erlassen. Diese sind in der jeweils gültigen Fassung wegleitend.</i></p>
<p><sup>1</sup> Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.</p>	<p><sup>1</sup> Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Es wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Merkmale des Ortsbildes angestrebt.</p>	
<p><sup>2</sup> Die Baubehörde legt die Gestaltungskriterien (Massstäblichkeit, Volumen und Formen, Proportionen, Fassadenstruktur, Dachgestaltung, Umgebung mit Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung, Farben, Materialien, usw.) fest, namentlich für das Bauen in den Zentrumsgebieten, am Siedlungsrand und in landschaftlich empfindlichen Lagen. Besonderes Augenmerk wird auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt.</p>	<p><del><sup>2</sup> Die In den durch die Baubehörde <del>legt</del> erlassenen Vollzugsrichtlinien <del>fest</del> sind die Gestaltungskriterien (u.a. Massstäblichkeit, Volumen und Formen, Proportionen, Fassadenstruktur, Dachgestaltung, Umgebung mit Übergang zum öffentlichen Raum und Parkierung, Farben, Materialien usw.) <del>fest, namentlich für das Bauen in den Zentrumsgebieten, am Siedlungsrand und in landschaftlich empfindlichen Lagen</del> für die unterschiedlichen Gebiete und die wichtigsten Anforderungen für den ökologischen Ausgleich festgelegt. <del>Besonderes Augenmerk wird auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt.</del></del></p>	

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

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzone

#### Art. 4 Zweck

Die Kernzone bezweckt den Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der prägenden Ortskerne. Die Identität dieser Ortskerne ist beizubehalten.

#### Art. 5 Umbau und Ersatzneubauten

<sup>1</sup> Die im Zonenplan schwarz gekennzeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbilds umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

<sup>2</sup> Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und vom äusseren Erscheinungsbild sind zulässig, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und die Wohnqualität oder die Verkehrssicherheit verbessert werden.

<sup>3</sup> Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

#### Art. 6 Grundmasse für Neubauten

Für alle nicht schwarz gekennzeichneten Gebäude und für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	max. 1
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Gesamtlänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 16 m

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzone

#### Art. 4 Zweck

Die Kernzone bezweckt den Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der prägenden Ortskerne. Die Identität dieser Ortskerne ist beizubehalten.

#### Art. 5 Umbau und Ersatzneubauten

<sup>1</sup> Die im Zonenplan schwarz gekennzeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbilds umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

<sup>2</sup> Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und vom äusseren Erscheinungsbild sind zulässig, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und die Wohnqualität oder die Verkehrssicherheit verbessert werden.

<sup>3</sup> Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.

#### Art. 6 Grundmasse für Neubauten

Für alle nicht schwarz gekennzeichneten Gebäude und für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse <del>bei erreichter Vollgeschosshöhe</del>	max. 1
<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe	max. 7.2 m
<del>Gesamtlänge</del> Gebäudelänge	max. 30 m
Gebäudebreite	max. 16 m

*Der Zusatz wird gestrichen*

*IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht*

*Begriffskorrektur*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Grenzabstände   min. 5 m</p> <p><b>Art. 7 Reduzierter Gebäudeabstand</b> Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p><b>Art. 8 Strassenabstand</b> Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann der Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird.</p> <p><b>Art. 9 Nutzweise</b> In der Kernzone sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p><b>Art. 10 Abweichungen bei besonders guter Gestaltung</b> Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sollen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.</p>	<p><del>Grenz</del>Grundabstände   min. 5 m</p> <p><b>Art. 7 Reduzierter Gebäudeabstand</b> Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p><b>Art. 8 Strassenabstand</b> Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung nicht durch den Kernzonenplan vorgeschrieben wird, kann der Abstand gegenüber Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen bis auf 2 m herabgesetzt werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert wird.</p> <p><b>Art. 9 Nutzweise</b> In der Kernzone sind Wohnungen und nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p><b>Art. 10 Abweichungen bei besonders guter Gestaltung</b> Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sollen Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Solche Abweichungen setzen ein Modell sowie eine positive Beurteilung durch ein Fachgutachten voraus.</p>	<p>Begriffskorrektur</p>

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

## 2.2 Quartiererhaltungszonen

### Art. 11 Zweck

Die Quartiererhaltungszonen bezwecken den Erhalt, die Erneuerung und Entwicklung in sich geschlossener Quartierteile mit hoher Siedlungsqualität (Nutzweise, bauliche Gliederung, Aussenräume).

### Art. 12 Grundmasse

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert, ergänzt oder ersetzt werden. Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Die bei Inkrafttreten dieser BZO bestehende Gesamtnutzfläche kann um 10 % erweitert werden.

<sup>2</sup> Für Ersatz- und Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		Q35a	Q35b	Q40	Q60
Ausnutzungsziffer	max.	35 %	35 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max.	2	2	2	2

Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshzahl	max.	1	1	1	1
--	------	---	---	---	---

## 2.2 Quartiererhaltungszonen

### Art. 11 Zweck

Die Quartiererhaltungszonen bezwecken den Erhalt, die Erneuerung und Entwicklung in sich geschlossener Quartierteile mit hoher Siedlungsqualität (Nutzweise, bauliche Gliederung, Aussenräume).

### Art. 12 Grundmasse

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen erneuert, ergänzt oder ersetzt werden. Der Abbruch von Gebäuden ist bewilligungspflichtig. Die bei Inkrafttreten ~~dieser~~ **BZO vom 17. September 2019** bestehende Gesamtnutzfläche kann um 10 % erweitert werden. **Die Massvorschriften gemäss Abs. 2 dürfen im Fall einer Erweiterung nicht überschritten werden.**

<sup>2</sup> Für Ersatz- und Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		Q35a	Q35b	Q40	Q60
Ausnutzungsziffer	max.	35 %	35 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Dach-/Attikageschosse <b>bei erreichter Vollgeschosshzahl</b>	max.	<b>1</b>	<b>1</b>	2	2

Anrechenbare Untergeschosse <b>bei erreichter Vollgeschosshzahl<sup>2</sup></b>	max.	1	1	1	1
---	------	---	---	---	---

*Verweis auf die letzte Fassung der BZO vom 17. September 2019 (Inkraftsetzungsdatum)*

*Präzisierung, dass die Erweiterungen im Rahmen der Grundmasse gemäss Abs. 2 zu erfolgen haben*

*Die zulässige Anzahl anrechenbarer Dach-/Attikageschosse wird gemäss den Absichten der Festsetzungsvorlage der Gesamtrevision 2018 in der Q35a und b auf ein anrechenbares Dach-/Attikageschoss angepasst. Der Antrag, zwei anrechenbare Dachgeschosse zuzulassen, wurde an der Gemeindeversammlung gestellt und angenommen. In der Quartiererhaltungszone sind zwei Dachgeschosse aber aus gestalterischen Gründen unerwünscht und widersprechen dem Zonenzweck.*

*Der Zusatz «bei erreichter Vollgeschosshzahl» wird aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug zur Ermöglichung von gestalterisch besseren Lösungen gestrichen. Zur Vermeidung von*

Gültige Fassung		Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise						
Gebäudehöhe	max.	7.00 m	7.00 m	7.50 m	8.10 m	<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe (generelles Mass) <sup>1</sup>	max.	6.70 m	6.70 m	7.20 m	7.80 m	unerwünschten Nutzungsverlagerungen in Untergeschosse wird stattdessen wird mit der neuen Fussnote 2 das zulässige Mass der anrechenbaren Räume in Untergeschossen beschränkt.  IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.
Firsthöhe	max.	5 m	5 m	6 m	6 m	<del>Firsthöhe</del> Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern  Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	max.	11.7 m	11.7 m	13.2 m	13.8 m	IVHB: Giebelseitige Fassadenhöhe setzt sich zusammen aus ehem. Gebäudehöhe + ehem. Firsthöhe  Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.0 m
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m	<del>Gesamtlänge</del> Gebäuelänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m	Begriffskorrektur
Grosser Grenzabstand	min.	9 m	-	9 m	9 m	Grosser <del>Grenz</del> Grundabstand	min.	9 m	-	9 m	9 m	Begriffskorrektur
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	Kleiner <del>Grenz</del> Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	Begriffskorrektur
<p><sup>1</sup> Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.</p> <p><sup>2</sup> Die anrechenbaren Räume im Untergeschoss dürfen maximal 50 % der Fläche betragen, die sich bei gleichmässiger Verteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergibt.</p> <p><b>Art. 12a Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die längere, am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite.</p>						<p>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen</p> <p>Die Intention der Gesamtrevision 2018 war es, ergänzende Nutzungen in Untergeschossen (wie Hobbyräume, Fitnessräume etc.) zu ermöglichen.</p> <p>Ergänzung der bisher für die Quartiererhaltungszonen fehlenden Definition des grossen und kleinen Grundabstandes analog der Wohnzonen</p>						

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 13 Nutzweise**

In der Quartiererhaltungszone sind Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

**Art. 14 Gestaltung**

<sup>1</sup> Bei baulichen Erneuerungen und Entwicklungen zu beachten sind insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck der Bauten (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung und Fassadengliederung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

<sup>2</sup> Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine neue Überbauung ersetzt werden, wenn das Bauvorhaben sich über eine in sich geschlossene Gebäudegruppe erstreckt.

<sup>2</sup> Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden Kleinbauten und Anbauten nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

**Art. 13 Nutzweise**

In der Quartiererhaltungszone sind Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

**Art. 14 Gestaltung**

<sup>1</sup> Bei baulichen Erneuerungen und Entwicklungen zu beachten sind insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck der Bauten (geprägt durch Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung und Fassadengliederung) sowie die Gestaltung der Aussenräume.

<sup>2</sup> Eine bestehende Überbauung darf nur beseitigt und durch eine neue Überbauung ersetzt werden, wenn das Bauvorhaben sich über eine in sich geschlossene Gebäudegruppe erstreckt.

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>2.3 Zentrumszone</b>				
<b>Art. 15 Grundmasse</b>				
Ausnützungsziffer	max. 75 %	Ausnützungsziffer	max. 75 %	<p><i>Der Zusatz «bei erreichter Vollgeschosszahl» wird aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug zur Ermöglichung von gestalterisch besseren Lösungen gestrichen. Zur Vermeidung von unerwünschten Nutzungsverlagerungen in Untergeschosse wird stattdessen wird mit der neuen Fussnote 2 das zulässige Mass der anrechenbaren Räume in Untergeschossen beschränkt.</i></p> <p><i>IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.</i></p> <p><i>IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.</i></p> <p><i>Begriffskorrektur</i></p> <p><i>Begriffskorrektur</i></p> <p><i>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen</i></p> <p><i>Die Intention der Gesamtrevision 2018 war es, ergänzende Nutzungen in Untergeschossen (wie Hobbyräume, Fitnessräume etc.) zu ermöglichen.</i></p>
Vollgeschosse	max. 3	Vollgeschosse	max. 3	
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1	Anrechenbare Dach-/Attikageschosse <del>bei erreichter Vollgeschosszahl</del>	max. 1	
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 1	Anrechenbare Untergeschosse <del>bei erreichter Vollgeschosszahl<sup>2</sup></del>	max. 1	
Gebäudehöhe	max. 11.5 m	<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe <sup>1</sup>	max. 11.2 m	
Gesamthöhe	max. 14.5 m	Gesamthöhe	max. 14.2 m	
Gesamtlänge	max. 40 m	<del>Gesamtlänge</del> Gebäudelänge	max. 40 m	
Grenzabstände	min. 5 m	<del>Grenz</del> Grundabstände	min. 5 m	
		<sup>1</sup> Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) an dieser Stelle um 1.00 m.		
		<sup>2</sup> Die anrechenbaren Räume im Untergeschoss dürfen maximal 50 % der Fläche betragen, die sich bei gleichmässiger Verteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergibt.		
<b>Art. 16 Nutzweise</b>				
Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.		<sup>1</sup> Es sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.		

Gültige Fassung		Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise					
<b>2.4 Wohnzonen</b>											
<b>Art. 17 Grundmasse</b>											
		W2/25	W2/35	W2/40	W2/60						
Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %	Ausnutzungsziffer	max.	25 %	35 %	40 %	60 %
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2	2	2	2	Anrechenbare Dach-/Attikageschosse <del>bei erreichter Vollgeschosszahl</del>	max.	1	1	2	2
Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse <del>bei erreichter Vollgeschosszahl</del> <sup>2</sup>	max.	1	1	1	1
										<p><i>Neue Festlegung zur Sicherung und Förderung der gewerblichen Erdgeschossnutzungen gemäss übergeordneten Vorgaben.</i></p> <p><i>Die zulässige Anzahl anrechenbarer Dach- und Attikageschosse wird gemäss den Absichten der Festsetzungsvorlage der Gesamtrevision 2018 in der W2/25 und W2/35 auf ein anrechenbares Dach-/Attikageschoss angepasst. Der Antrag, zwei anrechenbare Dachgeschosse zuzulassen, wurde an der Gemeindeversammlung gestellt und angenommen. Aufgrund der geltenden Gebäude- und Firsthöhen ist es jedoch in den Zonen W2/25 und W2/35 bei zwei Vollgeschossen gar nicht möglich, zusätzlich zwei Dachgeschosse umzusetzen. Diese Diskrepanz führte in der Praxis zu Unverständnis und wird nun korrigiert.</i></p> <p><i>Der Zusatz «bei erreichter Vollgeschosszahl» wird aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug zur Ermöglichung von gestalterisch besseren Lösungen gestrichen. Zur Vermeidung von unerwünschten Nutzungsverlagerungen in Untergeschosse wird stattdessen wird mit der neuen Fussnote 2 das zulässige Mass der anrechenbaren Räume in Untergeschossen beschränkt.</i></p>	

Gültige Fassung						Neue Fassung						Bemerkungen / Anpassung / Hinweise					
Gebäudehöhe	max.	6.50 m	7.00 m	7.50 m	8.10 m	<del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe (generelles Mass) <sup>1</sup>	max.	6.20 m	6.70 m	7.20 m	7.80 m	IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.					
Firsthöhe	max.	4.50 m	5 m	6 m	6 m	<del>Firsthöhe</del> Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern	max.	10.7 m	11.7 m	13.2 m	13.8 m	IVHB: Giebelseitige Fassadenhöhe setzt sich zusammen aus ehem. Gebäudehöhe + ehem. Firsthöhe					
						Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen	max.	9.20 m	9.70 m	10.2 m	10.8 m	Beschränkung der Höhe des Attikageschosses auf 3.0 m					
Gesamtlänge	max.	35 m	35 m	35 m	35 m	<del>Gesamtlänge</del> Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m	35 m	Reduktion der Gebäudelänge zum Erhalt der Körnigkeit und Siedlungsdurchgrünung in den locker bebauten Zonen W2/25 und W2/35					
Grosser Grenzabstand	min.	10 m	9 m	9 m	9 m	Grosser <del>Grenz</del> Grundabstand	min.	10 m	9 m	9 m	9 m	Begriffskorrektur					
Kleiner Grenzabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	<del>Grenz</del> Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	Begriffskorrektur					
						<p><sup>1</sup> Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.</p> <p><sup>2</sup> Die anrechenbaren Räume im Untergeschoss dürfen maximal 50 % der Fläche betragen, die sich bei gleichmässiger Verteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergibt.</p>							<p>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen</p> <p>Die Intention der Gesamtrevision 2018 war es, ergänzende Nutzungen in Untergeschossen (wie Hobbyräume, Fitnessräume etc.) zu ermöglichen.</p>				
<b>Art. 18 Grosser und kleiner Grenzabstand</b>						<b>Art. 18 Grosser und kleiner <del>Grenz</del>Grundabstand</b>						Begriffskorrektur					
<p><sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt in der Zone W2/25 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, in den Zonen W2/35, W2/40 und W2/60 für die längere, am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite.</p> <p><sup>2</sup> Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden besondere Gebäude nicht berücksichtigt.</p> <p><sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.</p>						<p><sup>1</sup> Der grosse <del>Grenz</del>Grundabstand gilt in der Zone W2/25 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, in den Zonen W2/35, W2/40 und W2/60 für die längere, am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite.</p> <p><sup>2</sup> Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden <del>besondere Gebäude</del> Kleinbauten und Anbauten nicht berücksichtigt.</p> <p><sup>3</sup> Der kleine <del>Grenz</del>Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.</p>											

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 19 Nutzweise**

<sup>1</sup> In der Zone W2/25 sind Arbeitsräume im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG bis maximal 25 % der Gesamtnutzfläche zulässig.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen W2/35, W2/40 und W2/60 sind nicht störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

<sup>3</sup> Entlang der Küssnachterstrasse sowie zwischen Leugrueb und Forchstrasse sind in den im Zonenplan abgegrenzten Gebieten nicht störende Betriebe unbeschränkt zulässig.

**Art. 19 Nutzweise**

<sup>1</sup> In der Zone W2/25 sind Arbeitsräume im Rahmen von § 52 Abs. 1 PBG bis maximal 25 % der Gesamtnutzfläche zulässig.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen W2/35, W2/40 und W2/60 sind nicht störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der betrieblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen darf.

<sup>3</sup> Entlang der Küssnachterstrasse sowie zwischen Leugrueb und Forchstrasse sind in den im Zonenplan abgegrenzten Gebieten nicht störende Betriebe unbeschränkt zulässig.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																														
<p><b>2.5 Gewerbezone</b></p>	<p><b>2.5 Gewerbezone</b></p>																															
<p><b>Art. 20 Grundmasse</b></p>	<p><b>Art. 20 Grundmasse</b></p>																															
<table border="0"> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. 3.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gebäude mit Flachdach:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gesamthöhe (ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten)</td> <td>max. 9 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäude mit Schrägdach:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe</td> <td>max. 8 m</td> </tr> <tr> <td>- Firsthöhe</td> <td>max. 4 m</td> </tr> <tr> <td>- Grenzabstand</td> <td>min. 5 m</td> </tr> </table>	Baumassenziffer	max. 3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Gebäude mit Flachdach:		- Gesamthöhe (ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max. 9 m	Gebäude mit Schrägdach:		- Gebäudehöhe	max. 8 m	- Firsthöhe	max. 4 m	- Grenzabstand	min. 5 m	<table border="0"> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max. 3.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gebäude mit Flachdach:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe</td> <td>max. 8.7 m</td> </tr> <tr> <td>- Gesamthöhe (ausgenommen inkl. Kamine, Geländer und kleinere technisch bedingte Aufbauten)</td> <td>max. 10.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäude mit Schrägdach:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- <del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.7 m</td> </tr> <tr> <td>- <del>Firsthöhe</del> Gesamthöhe</td> <td>max. 11.7 m</td> </tr> <tr> <td><del>Grenz</del>Grundabstand</td> <td>min. 5 m</td> </tr> </table>	Baumassenziffer	max. 3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Gebäude mit Flachdach:		- Fassadenhöhe	max. 8.7 m	- Gesamthöhe (ausgenommen inkl. Kamine, Geländer und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max. 10.5 m	Gebäude mit Schrägdach:		- <del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe	max. 7.7 m	- <del>Firsthöhe</del> Gesamthöhe	max. 11.7 m	<del>Grenz</del> Grundabstand	min. 5 m	<p><i>IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.</i></p> <p><i>Anpassung Gesamthöhe inkl. Kamine, Geländer und kleinere technisch bedingte Aufbauten</i></p> <p><i>IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.</i></p> <p><i>IVHB: i.d.R. besteht die Gesamthöhe aus ehem. Gebäudehöhe + ehem. Firsthöhe</i></p> <p><i>Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.</i></p> <p><i>Begriffskorrektur</i></p>
Baumassenziffer	max. 3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>																															
Gebäude mit Flachdach:																																
- Gesamthöhe (ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max. 9 m																															
Gebäude mit Schrägdach:																																
- Gebäudehöhe	max. 8 m																															
- Firsthöhe	max. 4 m																															
- Grenzabstand	min. 5 m																															
Baumassenziffer	max. 3.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>																															
Gebäude mit Flachdach:																																
- Fassadenhöhe	max. 8.7 m																															
- Gesamthöhe (ausgenommen inkl. Kamine, Geländer und kleinere technisch bedingte Aufbauten)	max. 10.5 m																															
Gebäude mit Schrägdach:																																
- <del>Gebäudehöhe</del> Fassadenhöhe	max. 7.7 m																															
- <del>Firsthöhe</del> Gesamthöhe	max. 11.7 m																															
<del>Grenz</del> Grundabstand	min. 5 m																															
<p><b>Art. 21 Nutzweise</b></p>	<p><b>Art. 21 Nutzweise</b></p>																															
<p><sup>1</sup> In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>, definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981. Auch Betriebe gemäss § 4 Abs. 2 der Verordnung sind nicht zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> In der Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> Bauten für Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig. Darunter fallen Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>, definiert in der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) <del>vom 26. August 1981</del>. Auch Betriebe gemäss § 4 Abs. 2 der Verordnung sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Datumsverweis wird gelöscht. Es kommt die aktuell gültige Fassung zur Anwendung.</i></p>																														

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

**2.6 Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 22 Massvorschriften**

<sup>1</sup> Es gelten die Bauvorschriften des PBG.

<sup>2</sup> In der Zone für öffentliche Bauten Schulhaus Farlifang beträgt die Gebäudehöhe max. 8.80 m.

**3. ERHOLUNGSZONEN**

**Art. 23 Nutzweise**

In den Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem im Zonenplan bezeichneten Zweck entsprechen.

**Art. 24 Massvorschriften**

Zonentyp*		E1		E2
Gebäudehöhe	max.	3 m		6 m
Firsthöhe	max.	2 m		5 m

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

- \*E1 Spielplatz Fröschgüllen, Familiengärten Schwäntenmoos und Tobelmüli
- \*E2 Friedhof, Golfplatz, Sportanlagen Inter-Community School (inkl. Parkplätze), Liegewiese Schwimmbad Juch, Sportanlagen und Tennisplatz Tobelmüli, Stall mit Freizeitanlagen Wängi, Pfadfinderhütten Grund und Mülitobel

**2.6 Zone für öffentliche Bauten**

**Art. 22 Massvorschriften**

<sup>1</sup> Es gelten die Bauvorschriften des PBG.

<sup>2</sup> In der Zone für öffentliche Bauten Schulhaus Farlifang beträgt die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadehöhe max. 8.50 m.

**3. ERHOLUNGSZONEN**

**Art. 23 Nutzweise**

In den Erholungszone sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem im Zonenplan bezeichneten Zweck entsprechen.

**Art. 24 Massvorschriften**

Zonentyp*		E1		E2
<del>Gebäudehöhe</del> Fassadehöhe	max.	3 m		6 m
<del>Firsthöhe</del> Gesamthöhe	max.	5 m		11 m

Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

- \*E1 Spielplatz Fröschgüllen, Familiengärten Schwäntenmoos und Tobelmüli
- \*E2 Friedhof, Golfplatz, Sportanlagen Inter-Community School (inkl. Parkplätze), Liegewiese Schwimmbad Juch, Sportanlagen und Tennisplatz Tobelmüli **sowie Cevihütte**, Stall mit Freizeitanlagen Wängi, Pfadfinderhütten Grund und Mülitobel

*IVHB: Reduktion um 30 cm, da sich die Messweise gemäss neuem PBG auf die Konstruktion und nicht mehr auf die Aussenhaut bezieht.*

*IVHB: Keine Reduktion, da Bauten in Erholungszone in der Regel über keine oder nur geringe Wärmedämmung verfügen.*

*IVHB: i.d.R. besteht die Gesamthöhe aus ehem. Gebäudehöhe + ehem. Firsthöhe. Keine Reduktion der Höhen, da diese in der Erholungszone bereits stark eingeschränkt sind.*

*Präzisierung, dass die bestehende Erholungszone E2 «Sportanlagen und Tennisplatz Tobelmüli» auch die Cevihütte der Cevi Zumikon-Neumünster umfasst.*

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

#### 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

##### Art. 25 Aussichtsschutz

<sup>1</sup> In den im Ergänzungsplan bezeichneten Aussichtsschutzbereichen Ibruch und Büel dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile und nur einzelne Bäume oder Sträucher die angegebene Sichte ebene überragen.

<sup>2</sup> Im Aussichtsschutzbereich Dreinäpper dürfen Bäume und Sträucher die angegebenen Sichtebenen nicht überragen.

##### Art. 26 Fahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup> Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz (P) erforderlich für:

Nutzweise	P für Bewohner oder Beschäftigte	P für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 100 m <sup>2</sup> GNF oder pro Wohnung	pro 4 Wohnungen
Dienstleistungen	pro 50 m <sup>2</sup> GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 500–300 m <sup>2</sup> GNF*
Läden	pro 100 m <sup>2</sup> GNF	pro 50–100 m <sup>2</sup> GNF*
Restaurants	pro 40 Sitzplätze	pro 5 Sitzplätze
Hotels	pro 12 Betten	pro 3 Betten
Gewerbe	pro 100 m <sup>2</sup> GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m <sup>2</sup> GNF*

\* Je nach Besucher- und Kundenintensität

<sup>2</sup> Für andere Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze entsprechend.

#### 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

##### Art. 25 Aussichtsschutz

<sup>1</sup> In den im Ergänzungsplan bezeichneten Aussichtsschutzbereich Ibruch ~~und Büel~~ dürfen keine Gebäude oder Gebäudeteile und nur einzelne Bäume oder Sträucher die angegebene Sichte ebene überragen.

<sup>2</sup> Im Aussichtsschutzbereich Dreinäpper dürfen Bäume und Sträucher die angegebenen Sichtebenen nicht überragen.

##### Art. 26 Fahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup> Es ist mindestens je ein Fahrzeugabstellplatz (P) erforderlich für:

Nutzweise	P für Bewohner oder Beschäftigte	P für Besucher und Kunden
Wohnen	pro 100 m <sup>2</sup> GNF oder pro Wohnung	pro 4 Wohnungen
Dienstleistungen	pro 50 m <sup>2</sup> GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 500–300 m <sup>2</sup> GNF*
Läden	pro 100 m <sup>2</sup> GNF	pro 50–100 m <sup>2</sup> GNF*
Restaurants	pro 40 Sitzplätze	pro 5 Sitzplätze
Hotels	pro 12 Betten	pro 3 Betten
Gewerbe	pro 100 m <sup>2</sup> GNF oder pro 3 Arbeitsplätze	pro 50–300 m <sup>2</sup> GNF*

\* Je nach Besucher- und Kundenintensität

<sup>2</sup> Für Einfamilienhäuser gilt die Mindestanzahl von zwei Fahrzeugabstellplätzen.

<sup>2,3</sup> Für andere Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die erforderliche Anzahl der Fahrzeugabstellplätze entsprechend.

Redaktionelle Anpassung

Präzisierung für Einfamilienhäuser gemäss kommunaler Praxis.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>3</sup> Die nicht für Besucherinnen, Besucher oder Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind in der Regel unterirdisch, oberirdisch überdeckt oder im Gebäude integriert anzulegen.</p>	<p><sup>3,4</sup> Die nicht für Besucherinnen, Besucher oder Kundschaft vorgesehenen Abstellplätze für Personenwagen sind in der Regel unterirdisch, oberirdisch überdeckt oder im Gebäude integriert anzulegen.</p>	
<p><b>Art. 27 Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs</b></p>	<p><b>Art. 27 Berücksichtigung der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs</b></p>	
<p><sup>1</sup> Die Minimalwerte gemäss Art. 26 BZO für Betriebe sind im Gebiet der Güteklasse C auf 50 % reduziert.</p> <p><sup>2</sup> Die Minimalwerte gemäss Art. 26 BZO für die Nutzweise Wohnen sind im Gebiet der Güteklasse C auf 70 % reduziert.</p> <p><sup>3</sup> Die Baubehörde legt die ÖV-Güteklassen in einem Plan fest.</p>	<p><sup>1</sup> Die Minimalwerte gemäss Art. 26 BZO für Betriebe sind <del>im</del> <b>in den</b> Gebieten der Güteklassen <b>B und C</b> auf 50 % reduziert.</p> <p><sup>2</sup> Die Minimalwerte gemäss Art. 26 BZO für die Nutzweise Wohnen sind <del>im</del> <b>in den</b> Gebieten der Güteklassen <b>B und C</b> auf 70 % reduziert.</p> <p><del><sup>3</sup> Die Baubehörde legt die ÖV-Güteklassen in einem Plan fest.</del></p>	<p><i>Redaktionell: sinngemässe Aufnahme der Güteklasse B</i></p> <p><i>Verweis überflüssig, es kommen die im GIS ZH publizierten Abgrenzungen zur Anwendung</i></p>
<p><b>Art. 28 Gesamtnutzfläche (GNF)</b></p> <p>Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.</p>	<p><b>Art. 28 Gesamtnutzfläche (GNF)</b></p> <p>Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitäräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.</p>	
<p><b>Art. 29 Begrünung</b></p>	<p><b>Art. 29 Begrünung</b></p>	
<p><sup>1</sup> Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen.</p> <p><sup>2</sup> Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil» befinden, müssen in der Regel mindestens 25 % der massgeblichen Grundfläche begrünen.</p>	<p><sup>1</sup> Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen. <b>Dies gilt auch bei der Installation von Solaranlagen.</b></p> <p><sup>2</sup> Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters «Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil» <b>und/oder in der Wohnzone W2/25</b> befinden, müssen <b>in der Regel eine Grünflächenziffer von mindestens 25 %</b> <del>der massgeblichen Grundfläche begrünen aufweisen.</del></p> <p><sup>3</sup> <b>Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden,</b></p>	<p><i>Bei Flachdächern sind Kombinationen von Solarpanels mit einer Dachbegrünung möglich und erwünscht.</i></p> <p><i>Ablösung der bisherigen Definition durch Grünflächenziffer (IVHB)</i></p> <p><i>Ausweitung der GFZ auf die gesamte W2/25 zur Bewahrung des durchgrünten Erscheinungsbildes der locker bebauten Wohnzone</i></p> <p><i>Hinweis: bei der Aussenraumgestaltung sind der Leitfaden ökologischer Ausgleich und das</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>sofern als Kompensation auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.</p> <p><sup>4</sup>Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zusätzliche Baumpflanzungen</li><li>• Intensive Flachdachbegrünungen</li><li>• Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume</li></ul>	<p><i>Merkblatt Anforderungen ökologischer Ausgleich der Gemeinde Zumikon in der jeweils gültigen Fassung wegleitend.</i></p> <p><i>Die Ersatzmassnahmen bei der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG.</i></p>
<p><b>Art. 30 Abgrabungen Untergeschoss</b></p> <p>Der gewachsene Boden darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1 m abgegraben werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.</p>	<p><b>Art. 30 Abgrabungen und Aufschüttungen Untergeschoss</b></p> <p><del>Der gewachsene Boden</del> Das <del>massgebende Terrain</del> darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1 m abgegraben <del>oder aufgeschüttet</del> werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel- und Doppelgaragen.</p>	<p><i>Begriff «gewachsener Boden» existiert in der IVHB nicht. Ersetzen durch «massgebendes Terrain».</i></p> <p><i>Ergänzung der Regelung zur Aufschüttung</i></p>
<p><b>Art. 31 Attikageschosse</b></p> <p><sup>1</sup> Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.</p> <p><sup>2</sup> Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss Abs. 1.</p>	<p><b>Art. 31 Attikageschosse Dachgestaltung</b></p> <p><del><sup>1</sup>Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der tatsächlichen Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.</del></p> <p><del><sup>2</sup>Attikageschosse dürfen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Attikageschosse die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. Die Fläche solcher Attikageschosse darf nicht grösser sein als die von Attikageschossen gemäss Abs. 1 bei einer Anordnung nach § 275 Abs. 4 PBG.</del></p> <p><sup>1</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdächern und Attikageschossen darf die Breite der Dachaufbauten 1/3 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.</p> <p><sup>2</sup> Bei Gebäuden mit Attikageschossen dürfen Dachaufbauten bergseitig 2/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen, soweit</p>	<p><i>Streichung aufgrund abschliessender Regelung des Attikageschosses im PBG (§ 275 Abs. 4 PBG)</i></p> <p><i>Regelung nicht kompatibel mit § 275 Abs. 4 PBG; wird ersetzt durch neue Regelung zu den Dachaufbauten (vgl. neuer Absatz 2)</i></p> <p><i>Festhalten an einem 1/3 der Länge (mit IVHB wären gemäss § 292 PBG neu 1/2 zulässig)</i></p> <p><i>Anordnungsspielraum für Dachaufbauten bei Gebäuden mit Attikageschossen im Sinne der bisherigen Regelung. Da Attikageschosse aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>3</sup> Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p>	<p>das Gefälle des massgebenden Terrains innerhalb einer Fassadenlänge eine Höhendifferenz von wenigstens 3 m ergibt. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.</p> <p><del><sup>3</sup> Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</del></p>	<p><i>dominanter in Erscheinung treten können, werden bei Inanspruchnahme dieses Artikels die zulässigen Dachaufbauten auf eine Längsseite beschränkt</i></p> <p><i>Streichung, neuer Fassadenhöhenzuschlag</i></p>
<p><b>Art. 32 Strassenabstand</b></p> <p>Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische Gebäude, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 32 Strassenabstand</b></p> <p>Wo Verkehrsbaulinien fehlen, haben auch unterirdische <del>Gebäude Bauten und Unterniveaubauten</del>, unter Vorbehalt von Art. 6 BZO, einen Abstand von 2 m gegenüber öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen einzuhalten.</p>	<p><i>Begriff «unterirdische Gebäude» existiert in der IVHB nicht. Ersetzen durch «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».</i></p>
<p><b>Art. 33 Bauweise</b></p> <p>In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p><b>Art. 33 Bauweise</b></p> <p>In allen Zonen ist die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude bis zur maximal zulässigen <del>Gesamtlänge Gebäudelänge</del> gestattet.</p>	<p><i>Begriff «Gesamtlänge» existiert gemäss IVHB nicht. Ersetzen durch «Gebäudelänge».</i></p>
<p><b>Art. 34 Besondere Gebäude</b></p> <p>Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als 65 m<sup>2</sup> oder 5 % der massgeblichen Grundfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. Besondere Gebäude können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.</p>	<p><b>Art. 34 <del>Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</del></b></p> <p>Für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt und die nicht mehr als <del>65</del> 50 m<sup>2</sup> <del>oder 5 %</del> der <del>massgeblichen Grundfläche</del> anrechenbaren Grundstücksfläche abdecken, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen. <del>Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</del> können jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.</p>	<p><i>Begriff «Besondere Gebäude» existiert gemäss IVHB nicht. Ersetzen durch «Kleinbauten und Anbauten».</i></p> <p><i>Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind per Definition nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und auf max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt.</i></p>
	<p><b>Art. 35 Atrien und Lichthöfe</b></p> <p>Für Abgrabungen zur Erstellung von Atrien bzw. Lichthöfen, die allseitig von Gebäude umschlossen werden, sind Abweichungen</p>	<p><i>Die Verhältnismässigkeit der Abgrabungen ist im Rahmen der Baubewilligung durch die</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	von Art. 30 zulässig. Die Abweichungen sind von der bewilligenden Behörde bezüglich deren Verhältnismässigkeit abschliessend zu prüfen.	<i>zuständige Behörde einzelfallweise zu prüfen. Durch die Bauherrschaft ist nachzuweisen, dass das Vorhaben umweltverträglich ist und zu einer gesamthaft besseren Lösung beiträgt</i>

## 5. GESTALTUNGSPLÄNE

### Art. 35 Gestaltungsplanpflicht

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne respektive Teil-Gestaltungspläne mit folgendem Inhalt aufgestellt werden:

- a) Dorfzentrum West (Einzonung Bänningerweg – Forchautobahn):  
Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an dieser exponierten Lage (Kernzone Dorf). Gewährleistung des funktionalen Bezugs zum Dorfplatz und den angrenzenden Nutzungen. Erhalt eines hochwertigen Grünraumanteils. Der Schulhausbach ist in die Überbauung zu integrieren und der entsprechende Gewässerraum auszuscheiden. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Lärmschutz) und der Vorgaben der Störfallverordnung.
- b) Inter-Community School:  
Regelung des Ausbaus der Inter-Community School am Strubenacher inklusive deren Aussenanlagen. Gewährleistung einer durchlässigen Bebauungsstruktur.
- c) Ankenbüel:  
Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an der landschaftlich exponierten Lage.
- d) Chreien:  
Erhalt eines hochwertigen Grünraums primär im Kernbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4744. Gewährleistung der Durchlässigkeit durch eine lockere Bebauungsstruktur mit angemessenen Freiflächen sowie einer sorgfältigen Abstimmung auf die Topografie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4730. Sicherstellung eines schonungsvollen Übergangs zwischen Gewerbezone und Grünraum durch Anordnung, Volumetrie und Gestaltung der Bauten im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4728.

## 5. GESTALTUNGSPLÄNE

### Art. 36 Gestaltungsplanpflicht

Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne respektive Teil-Gestaltungspläne mit folgendem Inhalt aufgestellt werden:

- a) Dorfzentrum West (Einzonung Bänningerweg – Forchautobahn):  
Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an dieser exponierten Lage (Kernzone Dorf). Gewährleistung des funktionalen Bezugs zum Dorfplatz und den angrenzenden Nutzungen. Erhalt eines hochwertigen Grünraumanteils. Der Schulhausbach ist in die Überbauung zu integrieren und der entsprechende Gewässerraum auszuscheiden. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Lärmschutz) und der Vorgaben der Störfallverordnung.
- b) Inter-Community School:  
Regelung des Ausbaus der Inter-Community School am Strubenacher inklusive deren Aussenanlagen. Gewährleistung einer durchlässigen Bebauungsstruktur.
- c) Ankenbüel:  
Sicherstellung einer guten Einordnung der Überbauung an der landschaftlich exponierten Lage.
- d) Chreien:  
Erhalt eines hochwertigen Grünraums primär im Kernbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4744. Gewährleistung der Durchlässigkeit durch eine lockere Bebauungsstruktur mit angemessenen Freiflächen sowie einer sorgfältigen Abstimmung auf die Topografie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4730. Sicherstellung eines schonungsvollen Übergangs zwischen Gewerbezone und Grünraum durch Anordnung, Volumetrie und Gestaltung der Bauten im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4728.

## 5A. MEHRWERTABGABE

### Art. 37 Verzicht auf Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

*Aufgrund des MAG können Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Aufzonungen und Umzonungen erheben oder auf eine Mehrwertabgabe verzichten. Beides ist in der Bauordnung festzuhalten. Die Gemeinde Zumikon will auf eine Mehrwertabgabe verzichten.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

## 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 36 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon, welche die Gemeindeversammlung am 5./6. März 2018 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

### Totalrevision

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Zumikon wurde an der Gemeindeversammlung vom 5./6. März 2018 festgesetzt.

Die Bau- und Zonenordnung wurde vom der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1330/18 vom 7. Januar 2019 sowie Beschluss-Nr. 1711/18 vom 8. Februar 2019 genehmigt und per 17. September 2019 in Kraft gesetzt. Die Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997 wird per Datum der Inkraftsetzung aufgehoben.

Namens der Politischen Gemeinde

**Jürg Eberhard**

Gemeindepräsident

## 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 38 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zumikon, ~~welche die Gemeindeversammlung am 5./6. März 2018 festgesetzt hat,~~ wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am xx.xx.20xx.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

### Totalrevision

~~Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Zumikon wurde an der Gemeindeversammlung vom 5./6. März 2018 festgesetzt.~~

~~Die Bau- und Zonenordnung wurde vom der Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. 1330/18 vom 7. Januar 2019 sowie Beschluss-Nr. 1711/18 vom 8. Februar 2019 genehmigt und per 17. September 2019 in Kraft gesetzt. Die Bau- und Zonenordnung vom 1. Juli 1997 wird per Datum der Inkraftsetzung aufgehoben.~~

~~Namens der Politischen Gemeinde~~

~~**Jürg Eberhard**~~

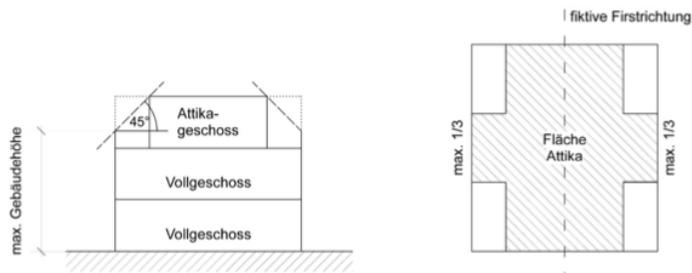
~~Gemeindepräsident~~

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

## ANHANG 1

### Erläuterungen zur Regelung der Attikageschosse (Art 31 Abs. 1 – 3 BZO)

Attikageschosse werden durch die Regelung ähnlich wie Dachgeschosse behandelt

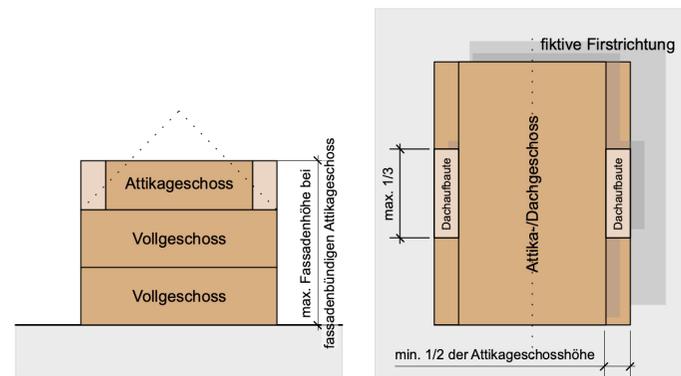


Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und die Fläche des Attikageschosses nicht grösser wird als die eines «normalen» Attikageschosses.

## ANHANG 1

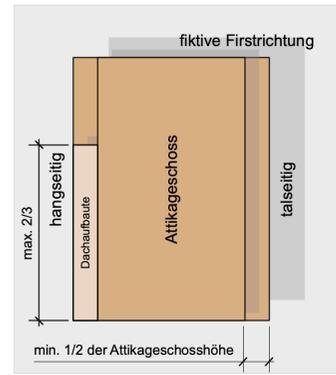
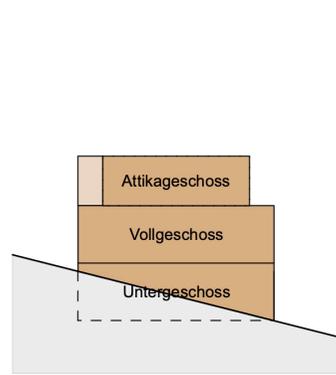
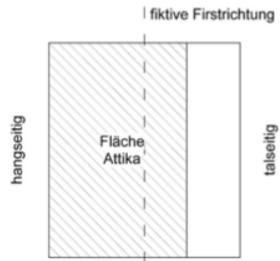
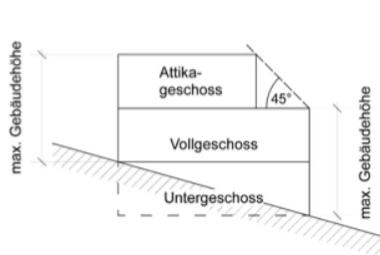
### Erläuterungen zur Regelung der ~~Attikageschosse~~ Dachgeschosse (Art. 31 Abs. 1 – ~~3~~ 2 BZO)

~~Attikageschosse werden durch die Regelung ähnlich wie Dachgeschosse behandelt~~  
 Gemäss Art. 31 Abs. 1



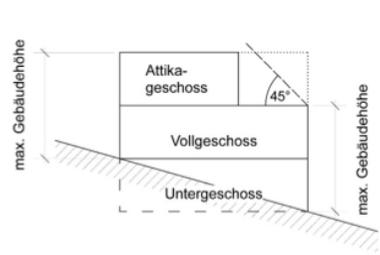
~~Das Attikageschoss darf hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und die Fläche des Attikageschosses nicht grösser wird als die eines «normalen» Attikageschosses.~~  
 Gemäss Art. 31 Abs. 2

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



Unter Beachtung dieser Regel kann das Attikageschoss auch auf der Talseite bis zu 1/3 an die Fassade stossen.

Unter Beachtung dieser Regel kann das Attikageschoss auch auf der Talseite bis zu 1/3 an die Fassade stossen.



## ANHANG 2

### Erläuterungen zu den Anforderungen zum ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon (Art. 3 BZO, Ortsbauliche Grundhaltung)

Am 5. und 6. März 2018 hat die Gemeindeversammlung mit Art. 3 BZO eine ortsbauliche Grundhaltung zu den Anforderungen an den ökologischen Ausgleich in Zumikon beschlossen und bestimmt. Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Besonderes Augenmerk wird auf ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt. Es sollen neue Spielräume für besonders gut gestaltete Lösungen geschaffen werden.

Die intensivere Nutzung in den bestehenden Bauzonen führt allerdings zu einem Verlust an unversiegelten Flächen, die für den Wasserhaushalt, die Biodiversität und das Mikroklima relevant sind. Die Abschaffung der Satteldach-Pflicht beispielsweise bringt Spielraum für andere Dachformen, welche ökologische Installationen erlauben (beispielsweise begrünte Flachdächer). Den Bauwilligen sollen durch einen Leitfaden Möglichkeiten aufgezeigt werden, in Ihrer freien Umgebungsgestaltung einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität und des Mikroklimas zu leisten.

In einem Merkblatt werden die wichtigsten Anforderungen für den ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon als Empfehlung dargelegt und es wird die Qualität der Grünflächen (ökologische Ausgleichsflächen) verpflichtend für die Gebiete mit hohem Grünanteil gemäss BZO vom 6. März 2019, für die Gewerbezone und Erholungszone, sowie bei Gestaltungsplänen definiert. Der ausführliche «Leitfaden ökologischer Ausgleich» mit den wichtigsten Hintergrundinformationen ist bei der Abteilung Hochbau der Gemeinde Zumikon erhältlich.

## ANHANG 2

### Erläuterungen zu den Anforderungen zum ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon (Art. 3 BZO, Ortsbauliche Grundhaltung)

Am 5. und 6. März 2018 hat die Gemeindeversammlung mit Art. 3 BZO eine ortsbauliche Grundhaltung zu den Anforderungen an den ökologischen Ausgleich in Zumikon beschlossen und bestimmt. Die Wahrung der Eigenart und Identität von Zumikon ist ein zentrales Anliegen. Besonderes Augenmerk wird auf ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt. Es sollen neue Spielräume für besonders gut gestaltete Lösungen geschaffen werden.

Die intensivere Nutzung in den bestehenden Bauzonen führt allerdings zu einem Verlust an unversiegelten Flächen, die für den Wasserhaushalt, die Biodiversität und das Mikroklima relevant sind. Die Abschaffung der Satteldach-Pflicht beispielsweise bringt Spielraum für andere Dachformen, welche ökologische Installationen erlauben (beispielsweise begrünte Flachdächer). Den Bauwilligen sollen durch einen Leitfaden Möglichkeiten aufgezeigt werden, in Ihrer freien Umgebungsgestaltung einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität und des Mikroklimas zu leisten.

In einem Merkblatt werden die wichtigsten Anforderungen für den ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon als Empfehlung dargelegt und es wird die Qualität der Grünflächen (ökologische Ausgleichsflächen) verpflichtend für die Gebiete mit hohem Grünanteil gemäss BZO vom 6. März 2019, für die Gewerbezone und Erholungszone, sowie bei Gestaltungsplänen definiert. Der ausführliche «Leitfaden ökologischer Ausgleich» mit den wichtigsten Hintergrundinformationen ist bei der Abteilung Hochbau der Gemeinde Zumikon erhältlich.

*Die GFZ wird auf die gesamte W2/25 ausgeweitet, wodurch die Anforderungen gemäss Leitfaden gestützt auf § 238a PBG auch in der W2/25 verpflichtend werden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><u>Anforderungen im Überblick</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 50 % (öffentliche Grünflächen), 10 % (Grünkorridore, Erholungszone, Arbeitszone, innerhalb von 25 % Grünfläche) resp. 5 % (übriges Gemeindegebiet, innerhalb von 15 % Grünfläche) Magerwiesen (resp. anfangs Ruderalflächen) auf unverdichtetem Wandkies (0–64mm) von mind. 30 cm Schichtdicke,</li><li>• pro Are ökologische Ausgleichsfläche eine Struktur anlegen: z.B. Unkenwanne, Buschgruppe, Senksteinhaufen,</li><li>• pro Are versiegelte Fläche (inkl. Gebäudefläche) einen grosskronigen Laubbaum pflanzen,</li><li>• Saatgut mit CH Ökotypen und einheimischen Gehölzen verwenden,</li><li>• Meteorwasser in Sickermulden leiten, sickertfähige Beläge einbauen,</li><li>• Flachdächer mit 15 cm Kiessand 0–16 mm bedecken und mit Ruderalflora ansäen, evtl. Fassadenbegrünungen,</li><li>• pro Wohneinheit eine Nistgelegenheit für Gebäudebrüter installieren, bei Gewerbebauten und öffentlichen Gebäuden mindestens fünf Nistgelegenheiten,</li><li>• Geländesprünge am besten mit Böschungen oder Trockenmauern überwinden,</li><li>• Sichtschutz durch einheimische Gehölze erstellen, keine hohen geschnittenen Hecken, kein: Thuja oder Kirschlorbeer,</li><li>• Vorgärten offen und einladend gestalten, Blütenstauden und Hochstämme verwenden,</li><li>• Beleuchtungen auf ein Minimum reduzieren. Warmweisses LED-Licht verwenden, präzise Lichtlenkung, geringe Streuung, Lichtquellen senkrecht von oben nach unten richten. Leuchtdauer nach Möglichkeit zeitlich begrenzen,</li><li>• Kanalisationsschächte mit Ausstieg-Hilfen für Kleintiere versehen,</li><li>• Baueingabe-Plan Umgebung mit ökologischen Ausgleichsflächen und Pflegeplan,</li></ul>	<p><u>Anforderungen im Überblick</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 50 % (öffentliche Grünflächen), 10 % (Grünkorridore, Erholungszone, Arbeitszone, innerhalb von 25 % Grünfläche) resp. 5 % (übriges Gemeindegebiet, innerhalb von 15 % Grünfläche) Magerwiesen (resp. anfangs Ruderalflächen) auf unverdichtetem Wandkies (0–64mm) von mind. 30 cm Schichtdicke,</li><li>• pro Are ökologische Ausgleichsfläche eine Struktur anlegen: z.B. Unkenwanne, Buschgruppe, Senksteinhaufen,</li><li>• pro Are versiegelte Fläche (inkl. Gebäudefläche) einen grosskronigen Laubbaum pflanzen,</li><li>• Saatgut mit CH Ökotypen und einheimischen Gehölzen verwenden,</li><li>• Meteorwasser in Sickermulden leiten, sickertfähige Beläge einbauen,</li><li>• Flachdächer mit 15 cm Kiessand 0–16 mm bedecken und mit Ruderalflora ansäen, evtl. Fassadenbegrünungen,</li><li>• pro Wohneinheit eine Nistgelegenheit für Gebäudebrüter installieren, bei Gewerbebauten und öffentlichen Gebäuden mindestens fünf Nistgelegenheiten,</li><li>• Geländesprünge am besten mit Böschungen oder Trockenmauern überwinden,</li><li>• Sichtschutz durch einheimische Gehölze erstellen, keine hohen geschnittenen Hecken, kein: Thuja oder Kirschlorbeer,</li><li>• Vorgärten offen und einladend gestalten, Blütenstauden und Hochstämme verwenden,</li><li>• Beleuchtungen auf ein Minimum reduzieren. Warmweisses LED-Licht verwenden, präzise Lichtlenkung, geringe Streuung, Lichtquellen senkrecht von oben nach unten richten. Leuchtdauer nach Möglichkeit zeitlich begrenzen,</li><li>• Kanalisationsschächte mit Ausstieg-Hilfen für Kleintiere versehen,</li><li>• Baueingabe-Plan Umgebung mit ökologischen Ausgleichsflächen und Pflegeplan,</li></ul>	

**Gültige Fassung** **Neue Fassung** **Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

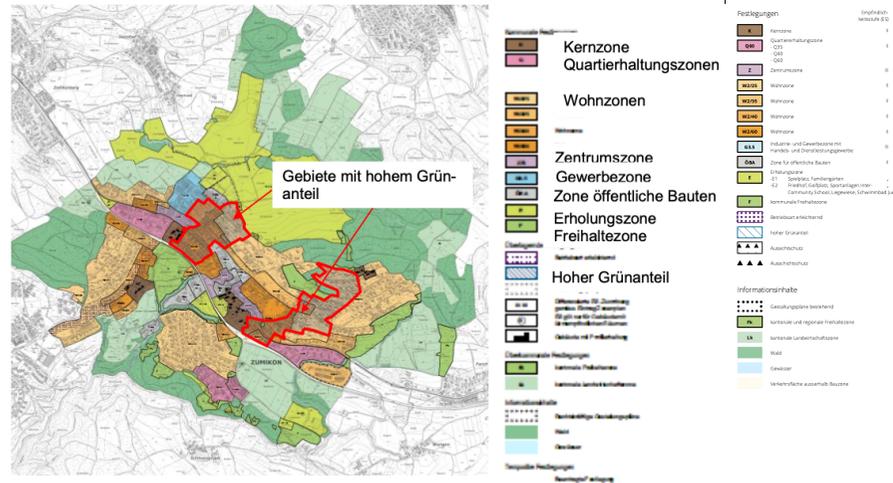
- der Bauherr garantiert den Erhalt und die Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen,
- zwei bis vier Monate nach Bauende erfolgt die Bauabnahme durch die Abteilung Hochbau,
- zur Sicherung der Erhaltung der verfügten Massnahmen werden periodische Nachkontrollen durch die Abteilung Hochbau durchgeführt.

- der Bauherr garantiert den Erhalt und die Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen,
- zwei bis vier Monate nach Bauende erfolgt die Bauabnahme durch die Abteilung Hochbau,
- zur Sicherung der Erhaltung der verfügten Massnahmen werden periodische Nachkontrollen durch die Abteilung Hochbau durchgeführt.

**ANHANG 3**

**Geltungsbereich der Anforderungen zum ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon (Art. 3 BZO, Ortsbauliche Grundhaltung)**

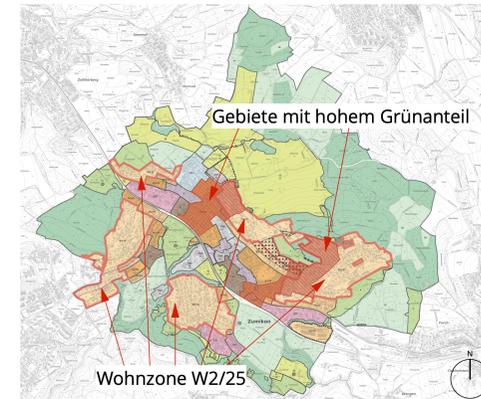
Die Anforderungen sind in den Gebieten mit hohem Grünanteil verbindlich, im übrigen Baugebiet haben Sie empfehlenden Charakter.



**ANHANG 3**

**Geltungsbereich der Anforderungen zum ökologischen Ausgleich in der Gemeinde Zumikon (Art. 3 BZO, Ortsbauliche Grundhaltung)**

Die Anforderungen sind in den Gebieten mit hohem Grünanteil sowie in der Wohnzone W2/25 verbindlich, im übrigen Baugebiet haben sie empfehlenden Charakter.



*Die GFZ wird auf die gesamte W2/25 ausgeweitet, wodurch die Anforderungen gemäss Leitfaden gestützt auf § 238a PBG auch in der W2/25 verpflichtend werden.*