

Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst am Albis



Teilrevision BZO – kommunaler Mehrwertausgleich

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom xx.xx.2026 – BZO revidierte Fassung

Öffentliche Auflage

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

24. April 2025

gpw
Geomatik Planung Werke

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>1.3 Lärmempfindlichkeitsstufen</p> <p>Die Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 ist im Zonenplan ersichtlich.</p>	
<p>2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne</p>	
<p>2.1 Pläne</p> <p>a. Zonenplan im Massstab 1:5'000</p> <p>b. Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 für die Kernzone K2A</p> <p>c. Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 (Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz)</p>	
<p>2.2 Abgrenzung</p> <p>Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen, die Perimeter von rechtsgültigen Gestaltungsplänen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.</p>	
<p>B BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BAUZONEN</p>	
<p>I. KERNZONEN</p>	
<p>3 Grundsätze zu den Kernzonen K2A + K2B</p>	
<p>3.1 Die Kernzonen sichern im Dorfkern und in den Weilern den Schutz des Ortsbildes und die Erhaltung der herkömmlichen Dorfkernstrukturen und Nutzungen. Neu- und Umbauten, Aussenrenovationen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe sowie Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, Mauern, Geländeverlauf und Bepflanzung dem herkömmlichen Dorfbild anzupassen.</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>3.2 Eine sinnvolle Ausweitung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Baukubenvergrößerungen und neue Baukuben ist unter folgenden Gesichtspunkten zu realisieren:</p> <p>a) Grösstmöglicher Erhalt vorhandener Freiräume und ihrer Massstäblichkeit.</p> <p>b) Verbesserung der baulichen Einheit und Raumwirkung im bestehenden Ortskern und den angrenzenden Gebieten.</p>	
<p>3.3 Zur Durchsetzung dieser Grundsätze kann der Gemeinderat z.B. Grenzbereinigungen einleiten, private Gestaltungspläne anregen und öffentliche Gestaltungspläne veranlassen.</p>	
<p>3.4 Zulässig sind Wohnungen, nicht und mässig störendes Gewerbe sowie öffentliche Einrichtungen.</p>	
<p>4 Allgemeine Bauvorschriften (Kernzonen K2A + K2B)</p>	
<p>4.0 Vorbehalt: Nachfolgende Bestimmungen gelten vorbehältlich allfälliger Unterschutzstellungen.</p>	
<p>4.1 Schwarze Bauten: Die in den Kernzonenplänen schwarz eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der kubischen Gestaltung und Wahrung des Charakters der Fassaden und des Daches umgebaut und ersetzt werden. Die ursprüngliche Materialisierung ist beizubehalten. Eine moderne Interpretation der strukturellen Merkmale der Fassaden in eine zeitgenössische Architektur ist bei besonders guter Gestaltung zulässig.</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>4.2 Graue Gebäude:</p> <p>Die in den Kernzonenplänen grau eingetragenen Bauten dürfen unter Beibehaltung der Lage und der Hauptvolumen nach den Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss Art. 5,6 und 7 umgebaut oder an gleicher Stelle ersetzt werden. Unter der Voraussetzung einer nachweislich besseren Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kann eine Abweichung bei der Fassadenhöhe zugelassen werden.</p>	
<p>4.3 Weitergehende Abweichungen bei schwarzen und grauen Bauten:</p> <p>Weitergehende Abweichungen können unter Wahrung nachbarlicher Interessen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt oder Sicherheitsgründe es erfordern. Anbauten sind zugelassen, sofern sie Art. 3.1 entsprechen. Für sie gilt sinngemäss Art. 4.9.</p>	
<p>4.4 Beurteilungsgrundlage (siehe auch Art. 20):</p> <p>Bei Abweichungen der grauen Bauten in der Höhe oder weitergehenden Abweichungen gemäss Art. 4.3 ist für die Beurteilung der guten Einordnung zusammen mit den übrigen Baubewilligungsakten ein Modell min. 1:500 oder eine andere geeignete Visualisierung mit dem Bauvorhaben und der baulichen Umgebung einzureichen.</p>	
<p>4.5 Fassadenbereiche:</p> <p>Sind in den Kernzonenplänen Fassadenbereiche festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Für Aussenisolationen an bestehenden Bauten können Überschreitungen bis 0.35 m bewilligt werden, sofern nicht über die Parzellengrenze gebaut wird.</p>	
<p>4.6 Hauptfirstrichtung:</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.</p>	
<p>4.7 Platz- und Strassenräume:</p> <p>Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten weitgehend freizuhalten. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSIV). Kleinbauten und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch in den Platz- und Strassenräumen zugelassen, wenn sie der räumlichen Struktur entsprechen. Die überbaute Fläche aller Kleinbauten und Anbauten zusammen darf höchstens 5 % der Parzellenfläche betragen. Bei kleineren Grundstücken kann die überbaute Fläche höchstens 25 m² betragen.</p>	
<p>4.8 Grünräume:</p> <p>Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m Gesamthöhe (§ 281 PBG). Im speziell bezeichneten Grünraum im Weiler Breiten ist zusätzlich auch eine Gartenwirtschaft zulässig. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Sofern nicht anders möglich, kann pro 90 m² Grünraumfläche ein Parkplatz zugelassen werden. Dieser ist möglichst unauffällig einzupassen. Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Fläche der Grünräume kann zur massgeblichen Grundfläche angerechnet werden.</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung																												
<p>4.8b Baumschutz:</p> <p>Markante Bäume oder Baumgruppen, die in den Kernzonenplänen bezeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang in gleichwertiger Lage durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.</p>																													
<p>4.9 Teilweise bebaute Grundstücke:</p> <p>Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem Grundstück, das bereits teilweise mit einem im Kernzonenplan schwarz oder grau bezeichneten Gebäude überbaut ist, so gilt für die Ausnützungsberechnung die eingezonte Gesamtparzellenfläche abzüglich der Flächen dieser Gebäude und deren vorschriftsgemässen Grenzabstandsflächen.</p>																													
<p>4.10 Abstandsverschärfung:</p> <p>Die kantonalen Abstandsverschärfungen gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden sind nicht anwendbar.</p>																													
<p>4.11 Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse.</p> <table border="1" data-bbox="255 885 934 1316"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>K2A</th> <th>K2B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>7.30 m</td> <td>7.30 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>25 m</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>- mit Anbauten (§ 2 ABV)</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> <td>30 m</td> </tr> </tbody> </table>			K2A	K2B	- Vollgeschosse	max.	2	2	- Dachgeschoss	max.	2	2	- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	- Fassadenhöhe	max.	7.30 m	7.30 m	- Gebäudelänge	max.	25 m	25 m	- mit Anbauten (§ 2 ABV)	max.	30 m	30 m	
		K2A	K2B																										
- Vollgeschosse	max.	2	2																										
- Dachgeschoss	max.	2	2																										
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1																										
- Fassadenhöhe	max.	7.30 m	7.30 m																										
- Gebäudelänge	max.	25 m	25 m																										
- mit Anbauten (§ 2 ABV)	max.	30 m	30 m																										

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026				BZO revidierte Fassung	
- Grenzabstände:					
- Grosser Grundabstand	min.	3.50 m	3.50 m		
- Kleiner Grundabstand	min.	3.50 m	3.50 m		
- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge		20 m	20 m		
- beim grossen Grundabstand		1/3 der Mehrlänge	1/3 der Mehrlänge		
- beim kleinen Grundabstand					
- Ausnützungsziffer					
- Wohnen / Gewerbe	Dorf max.	45 %	40 %		
	GP Oberdorf max.	30 %			
	Weiler max.	40 %			
- Überbauungsziffer					
- für besondere Gebäude (PBG § 273)	max.	5 %	5 %		
jedoch	mind.	25 m ²	25 m ²		
5 Dachgestaltung (Kernzonen K2A + K2B)					
5.1 Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet sind. Die in den Kernzonenplänen angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.					
5.2 Dächer sind in herkömmlicher Weise und mit allseitigen Vordächern auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.					

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>5.3 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schlepptgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Sie müssen sich in die Architektur des Baukörpers eingliedern.</p> <p>Die Breite der Giebellukarnen darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Die Breite von Schlepptgauben darf insgesamt nicht mehr als 2/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>In Giebellukarnen oder Schlepptgauben integrierte, frontal offene Terrassen sind zugelassen.</p>	
<p>5.3b Eine Belichtung des Dachgeschosses mit liegenden schmalen Dachflächen-Lichtbändern ist möglich, wenn sie sich gut in die Dachfläche einordnen und dachflächenbündig angeordnet werden. Die Dachflächen-Lichtbänder sind entlang des Dachfirstes zu platzieren und haben mindestens zwei Ziegelreihen Abstand zum Dachfirst einzuhalten.</p>	
<p>5.4 Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster von max. 0.75 m² Glaslicht, sind bei einer guten Anordnung zulässig. Sie müssen bezüglich Lage und Anzahl sorgfältig auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein und in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen. Bei vollflächigen Solaranlagen können bei sorgfältiger Gestaltung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein.</p>	
<p>5.5 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken. Für Ökonomiegebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit der Umgebung erzielt werden kann. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gemäss Bundesrecht (Art. 32a RPV und Art. 18a Abs. 1 RPG) zulässig.</p>	
<p>5.6 Bei Anbauten am Hauptgebäude sind Pultdächer mit Neigungsverhältnissen von mindestens 30 Grad und maximal 45</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
Grad alter Teilung zulässig. Der obere Abschluss hat sich auf die ganze Länge an das Hauptgebäude anzulehnen.	
5.7 Für eingeschossige Bauten und untergeordnete eingeschossige Anbauten an Hauptgebäude sind andere Dachformen gestattet, wenn sie sich im Ortsbild verträglich eingliedern.	
5.8 Andere Dachformen können bei Kleinbauten und Anbauten § 2a ABV) gestattet werden, wenn dadurch die Nachbarbauten sowie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt werden.	
6 Fassadengestaltung (Kernzone K2A)	
6.1 Die Gliederung, Aufteilung und Gestaltung der Fassade mit ihren Bestandteilen wie Fenstern, Türen usw. berücksichtigen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise.	
6.2 Fassaden mit mehr als zwei in Erscheinung tretenden Geschossen müssen in der Höhe eine Gliederung erfahren.	
6.3 Materialien, ihre Oberflächenbeschaffenheit und die Farbgebung haben sich ins Ortsbild einzufügen.	
6.4 Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und bezüglich Grösse und Proportion in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Als Abschlüsse sind Schlagläden und Schiebeläden zulässig. Anstelle von Läden können farblich gut abgestimmte, in die Fassade integrierte Rollläden oder Markisen vorgesehen werden. Die Abschlüsse sollen eine minimale Lichtdurchlässigkeit gewähren.	
6.5 Architektonisch sorgfältig auf die Fassade abgestimmte und gut gestaltete Balkone und Terrassen sind zulässig. Bei bestehenden Altbauten dürfen Balkone soweit diese gestalterisch zum Charakter des Gebäudes passen, auch als	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen.</p> <p>Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone (Loggien) zulässig.</p>	
<p>7 Umgebungsgestaltung (Kernzone K2A + K2B)</p>	
<p>7.1 Die herkömmliche Art der Umgebungsgestaltung mit Wiesen, Hartplätzen, Bäumen, Gemüse- und Blumengärten ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p>	
<p>7.2 Veränderungen des massgebenden Terrains (§ 5 ABV) sind auf ein Minimum zu beschränken und harmonisch der Umgebung anzupassen (siehe auch Art. 17).</p>	
<p>7.3 Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen und betriebseigene Reklameanlagen haben sich bezüglich Ausbildung und Anordnung den Grundsätzen des Ortsbildschutzes unterzuordnen.</p>	
<p>8 Verfahrensvorschriften</p>	
<p>8.1 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone K2A ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.</p>	
<p>8.2 Alle Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Sie dürfen nur bewilligt werden, wenn sie den Grundsätzen der Kernzonen entsprechen.</p>	
<p>II. WOHNZONEN</p>	
<p>9 Nutzungsweise</p>	
<p>9.1 Die Wohnzonen WA und WB sind für Wohnbauten bestimmt.</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung																																																				
<p>9.2 In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.</p>																																																					
<p>10 Allgemeine Bauvorschriften der Wohnzonen WA und WB</p>																																																					
<p>10.1 Grundmasse:</p> <table border="1" data-bbox="253 643 918 1332"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>WA</th> <th>WB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschoss</td> <td>max.</td> <td>-</td> <td>1 DG oder</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1 UG</td> </tr> <tr> <td>- Gesamthöhe</td> <td>max.</td> <td>7.80 m</td> <td>10.30 m</td> </tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>6.30 m</td> <td>6.30 m</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>- mit Anbauten</td> <td>max.</td> <td>35 m</td> <td>35 m</td> </tr> <tr> <td colspan="4">- Grenzabstände:</td> </tr> <tr> <td>- Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>9.00 m</td> <td>9.00 m</td> </tr> <tr> <td>- Kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5.00 m</td> <td>5.00 m</td> </tr> <tr> <td>- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge</td> <td></td> <td>20 m</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td>- beim grossen Grundabstand</td> <td></td> <td>1/3 der</td> <td>1/3 der</td> </tr> </tbody> </table>			WA	WB	- Vollgeschosse	max.	2	2	- Dachgeschoss	max.	-	1 DG oder	- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1 UG	- Gesamthöhe	max.	7.80 m	10.30 m	- Fassadenhöhe	max.	6.30 m	6.30 m	- Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung	max.	30 m	30 m	- mit Anbauten	max.	35 m	35 m	- Grenzabstände:				- Grosser Grundabstand	min.	9.00 m	9.00 m	- Kleiner Grundabstand	min.	5.00 m	5.00 m	- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge		20 m	20 m	- beim grossen Grundabstand		1/3 der	1/3 der	
		WA	WB																																																		
- Vollgeschosse	max.	2	2																																																		
- Dachgeschoss	max.	-	1 DG oder																																																		
- Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1 UG																																																		
- Gesamthöhe	max.	7.80 m	10.30 m																																																		
- Fassadenhöhe	max.	6.30 m	6.30 m																																																		
- Gebäudelänge bei offener und geschlossener Überbauung	max.	30 m	30 m																																																		
- mit Anbauten	max.	35 m	35 m																																																		
- Grenzabstände:																																																					
- Grosser Grundabstand	min.	9.00 m	9.00 m																																																		
- Kleiner Grundabstand	min.	5.00 m	5.00 m																																																		
- Mehrlängenzuschlag ab Grundlänge		20 m	20 m																																																		
- beim grossen Grundabstand		1/3 der	1/3 der																																																		

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026				BZO revidierte Fassung
	Mehrlänge	Mehrlänge		
- beim kleinen Grundabstand	max. 5 m	max. 5 m		
- Ausnutzungsziffer	max. 40 %	40 %		
- Überbauungsziffer				
- für besondere Gebäude (PBG §273)	max. 7 %	7 %		
jedoch	min. 35 m ²	35 m ²		
<p>10.2 In der Wohnzone WB sind Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. In der Wohnzone WA sind für Hauptgebäude keine Pult- und Flachdächer zugelassen.</p> <p>In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich mit speziellen Dachvorschriften sind nur Flachdächer zugelassen.</p>				
<p>10.3 Flachdachbauten:</p> <p>In der Wohnzone WB darf anstelle des Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss mit Flachdach erstellt werden. Die Fassadenhöhe beträgt in diesen Fall max. 8.80 m (siehe auch Art. 17).</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind nicht begehbar zu gestalten. Es sind, ausgenommen Solaranlagen, keine Anlagen oder technische Installationen auf den Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig, welche die Dachfläche überragen. Flachdächer sind, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen.</p>				
<p>III. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</p>				
<p>11 Grundmasse</p>				
<p>11.1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonal-rechtlichen Mindestmasse.</p>				

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
11.2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	
11.3 Fassadenhöhen / Dachgeschosse / Untergeschosse Gebiet «Gallenbüel» - Fassadenhöhe max. 8.80 m - Vollgeschosse max. 2 - Dachgeschosse max. 1 - Untergeschosse -	
IV. ERHOLUNGSZONE	
12 Nutzweise	
12.1 Die Erholungszone im Weiler Wängibad bezweckt die Nutzung als Sonnenbad.	
12.2 Die Erholungszone Schürmatt bezweckt die Nutzung als Reitsportanlage.	
13 Bauvorschriften	
13.1 Kleinbauten und Anbauten (§ 2a ABV) inkl. befestigte Liegeflächen sind in der Erholungszone Wängibad zugelassen. Sie dürfen max. 1 % der Erholungszone betragen.	
13.2 Kleinbauten und Anbauten (§ 2a ABV) sind in der Erholungszone Schürmatt zugelassen.	
C ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN	
13b Mindestausnützung Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
% der zulässigen Ausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden kann.	
<p>13c Ausnützungsübertragung</p> <p>Die Ausnützungsübertragung innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnützung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundaussnützung nicht übersteigen.</p>	
<p>14 Grenz- und Gebäudeabstände, Grenzbau</p>	
<p>14.1 Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete längere Fassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebende Fassade.</p>	
<p>14.2 Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein nachbarliches bestehendes Gebäude angebaut oder der Grenzbau durch nachbarliche Vereinbarung dem später Bauenden zwingend vorgeschrieben wird.</p> <p>Gesamthaft dürfen die zusammengebauten Gebäude die zugelassene Gebäudelänge nicht überschreiten.</p>	
<p>14.3 Gegenüber Hauptstrassen, Sammelstrassen, Plätzen und Wegen gilt ein Strassenabstand gemäss §§ 265, 267 PBG.</p> <p>Bei allen anderen Strassen sowie bei Haupt- und Sammelstrassen in der Kernzone K2A ist ein Strassenabstand von min. 3.50 m einzuhalten.</p> <p>Allfällige Baulinien oder Regelungen in den Kernzonenplänen gehen dem Strassenabstand vor.</p>	
<p>14.4 Unterirdische Bauten haben gegenüber Staatsstrassen ohne Baulinien einen Abstand von min. 3.00 m einzuhalten.</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>14.5 Wenn der Gebäudeabstand benachbarter Hauptgebäude 7.00 m unterschreitet, werden zur Ermittlung des Mehrlängenzuschlages die massgeblichen Fassadenlängen zusammengerechnet. Anbauten (§ 2a ABV) sind mitzurechnen.</p>	
<p>15 Aussichtsschutz</p>	
<p>15.1 Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren.</p>	
<p>15.2 Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>	
<p>16 Baumschutz siehe Art. 4.8b</p>	
<p>17 Terrainveränderungen Gegenüber dem massgebenden Terrain (§ 5 ABV) sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. In der Wohnzone WB sind Abgrabungen nur soweit zugelassen, als dass die sichtbare Fassade 8.80 m nicht übersteigt. Von den Regelungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen.</p>	
<p>18 Fahrzeugabstellplätze</p>	
<p>18.1 Bei Wohnnutzungen sind pro 80 m² mGF (mGF = massgebliche Geschossfläche - alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwände, exkl. Aussenwänden) 1 Autoabstellplatz, jedoch mind. 1 Platz pro Wohnung, zu erstellen.</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
<p>Für Besucher sind zusätzlich 10 % Parkplätze vorzusehen, zu bezeichnen und deren Nutzung sicherzustellen.</p> <p>Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen der Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 40 281) und Weisung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kt. Zürich nach diesen im Einzelfall fest.</p>	
<p>18.2 Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten mit Publikumsverkehr sind in der Nähe der Zugänge genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	
<p>18.3 Abweichende Regelungen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Bedingungen, Bezeichnung und Benützerkategorie der Parkplätze sowie auf Drittgrundstücken erstellte Abstellplätze sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.</p>	
<p>18.4 Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.</p>	
<p>18.5 Ersatzabgaben:</p> <p>Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 18.1 dieser Ordnung auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach § 246, Abs. 3 PBG und ist vor Baubeginn zu bezahlen.</p>	
<p>19 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Bei der Erstellung von Überbauungen ab 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze oder, wo nach der Zweckbestimmung der</p>	

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
Gebäude ein Bedarf besteht, Ruheflächen vorzusehen. Sie müssen mindestens 15% der Grundstückfläche umfassen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.	
<p>20 Externe Fachpersonen</p> <p>Bei Baugesuchen kann der Gemeinderat auf Kosten des/der Gesuchstellers/ Gesuchstellerin einen Fachberater einsetzen und Fachgutachten einholen.</p>	
<p>21 Gestaltungsplanpflichtgebiete</p>	
<p>21.1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.</p>	
<p>21.2 Mit dem Gestaltungsplan im Gebiet Büel sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden, dichten Überbauung mit guter ortsbaulicher Integration, welche die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG erfüllt - rationelle Erschliessung - Sicherstellung einer energiesparenden Bauweise mit erneuerbaren Energien und umweltfreundlichen Materialien - Angemessene Rücksichtnahme auf die bestehenden Altbauten - Alte Hochstamm-bäume sind nach Möglichkeit zu schonen und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren - Bei Einhaltung der genannten Aspekte kann die Ausnützungsziffer um 5 %-Punkte erhöht werden. 	
	<p>22 Verzicht auf Mehrwertausgleich</p> <p>Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>

BZO rechtsgültig vom 14.02.2026	BZO revidierte Fassung
D SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
22 Inkrafttreten Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: - Die Bau- und Zonenordnung vom 22. Oktober 2015.	22 23 Inkrafttreten Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird aufgehoben: - Die Bau- und Zonenordnung XX.XX.2026 22. Oktober 2015 .
23 Genehmigung Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.	23 24 Genehmigung

Datei: F:\PLANUNG\AEU\16_113 Teilrevision BZO 2023-24\01 Projekt\01 Projektdateien +\Öffentliche Auflage_MAG\Synopse_Vorschriften_BZO_MAG_öffAufll.docx
 letzte Bearbeitung: 15.05.2026 17:11:00 • Ausdruck: 17.05.2026 16:27:00