



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stallikon Harmonisierung der Baubegriffe

Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptisch

Gemäss § 45 PBG

Erste öffentliche Auflage und Anhörung vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023

Zweite öffentliche Auflage und Anhörung vom 28. Mai 2025 bis 28. Juli 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am Datum...

ARE Nr.:

Für die Baudirektion:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Roter Text:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen:	~~Streichungen am bestehenden Text~~
Grauer Text:	Verschobene Textpassagen
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Monika Mennel

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Zonenordnung</u>	<u>5</u>
<u>1.1</u>	<u>Zoneneinteilung</u>	
<u>1.2</u>	<u>Anordnungen innerhalb der Bauzonen</u>	
<u>1.3</u>	<u>Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonenpläne</u>	
<u>2</u>	<u>Kernzonen</u>	<u>9</u>
<u>2.1</u>	<u>Ziel und Zweck</u>	
<u>2.2</u>	<u>Nutzweise</u>	
<u>2.3</u>	<u>Gestaltungsgrundsätze</u>	
<u>2.4</u>	<u>Fachgutachten</u>	
<u>2.5</u>	<u>Besondere Bestimmungen in den Kernzonenplänen</u>	
<u>3</u>	<u>Wohnzonen</u>	<u>17</u>
<u>3.1</u>	<u>Grundmasse</u>	
<u>3.2</u>	<u>Nutzweise, besondere Nutzungsanordnung</u>	
<u>3.3</u>	<u>Dachgestaltung</u>	
<u>4</u>	<u>Quartiererhaltungszonen</u>	<u>20</u>
<u>4.1</u>	<u>Zweck</u>	
<u>4.2</u>	<u>Strukturmerkmale</u>	
<u>4.3</u>	<u>Nutzweise</u>	
<u>4.4</u>	<u>Bauliche Erweiterung</u>	
<u>4.5</u>	<u>Abbruch und Ersatzbau</u>	
<u>4.6</u>	<u>Gestaltung und Einordnung</u>	
<u>4.7</u>	<u>Fachgutachten</u>	
<u>5</u>	<u>Zonen für öffentliche Bauten</u>	<u>23</u>
<u>5.1</u>	<u>Bauvorschriften</u>	
<u>5.2</u>	<u>Grenzabstände</u>	
<u>6</u>	<u>Erholungszonen, Freihaltezone</u>	<u>24</u>

<u>6.1</u>	<u>Erholungszonen</u>	
<u>6.2</u>	<u>Freihaltezone</u>	
7	Reservezone	25
8	Allgemeine Bauvorschriften	25
<u>8.1</u>	<u>Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone</u>	
<u>8.2</u>	<u>Grosser / kleiner Grenzabstand vor der Hauptwohnseite</u>	
<u>8.3</u>	<u>Gebäudehöhe Fassadenhöhe</u>	
<u>8.4</u>	<u>Bauweise</u>	
<u>8.5</u>	<u>Nutzung des 2. Dachgeschosses Dachgestaltung Wohn- und Kernzonen</u>	
<u>8.6</u>	<u>Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge</u>	
<u>8.7</u>	<u>Umgebungsgestaltung</u>	
<u>8.8</u>	<u>Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</u>	
<u>8.9</u>	<u>Abstellplätze, Abstellräume</u>	
<u>8.10</u>	<u>Spiel- und Ruheflächen</u>	
<u>8.11</u>	<u>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie</u>	
9	Besondere Institute	33
<u>9.1</u>	<u>Arealüberbauungen</u>	
<u>9.2</u>	<u>Terrassenhäuser</u>	
<u>9.3</u>	<u>Baumschutz</u>	
<u>9.4</u>	<u>Aussichtsschutz</u>	
<u>9.5</u>	<u>Wald- und Gewässerabstände</u>	
<u>9.6</u>	<u>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</u>	
<u>9.7</u>	<u>Geltungsbereich Sonderbauvorschriften</u>	
<u>9.8</u>	<u>Verzicht auf Mehrwertausgleich</u> <i>(Teilrevision vom 6. April 2022)</i>	
10	Inkrafttreten	42
<u>10.1</u>	<u>Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung</u>	
<u>10.2</u>	<u>Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Zifer 9.8)</u>	
<u>10.3</u>	<u>Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe»</u>	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
1	Zonenordnung	1	Zonenordnung
1.1	Zoneneinteilung	1.1	Zoneneinteilung
1.1.1	Unterteilung Gemeindegebiet		<i>Bleibt</i>
In den Kernzonen A (KA) und Weiler (KW) sind historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen. Die Kernzone B (KB) bildet den harmonischen Hintergrund der KA und das Ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet.			
1.1.2	Bauzonen		<i>Bleibt</i>
Kernzonen:			
Kernzone A	KA	ES III (Stallikon, Sellenbüren)	
Kernzone B	KB	ES III (Stallikon, Sellenbüren)	
Kernzone Weiler	KW	ES III (Gamlikon, Tägerst, Hinter-/Vorderbuchenegg)	
Wohnzonen:			
–	Eingeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W1/15	ES II
–	Zweigeschossige Wohnzone mit niedriger Ausnützung	W2/30	ES II
–	Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	ES II

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}	Kommentar
– Dreigeschossige Wohnzone	W3/50	ES II	
– Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/35	ES III	
Quartiererhaltungszonen:			
– Gütschli/Brunnenhof	Q _A	ES II	
– Massholderen	Q _B	ES II	
Zonen für öffentliche Bauten:			
– Zone für öffentliche Bauten A	OeB _A	ES II	
– Zone für öffentliche Bauten B	OeB _B	ES III	
			<i>Bleibt</i>
1.1.3 Erholungszonen			
Erholungszone Sport	EA	ES III (Stallikon, Sellenbüren)	
Erholungszone Friedhof	EB	ES II (Stallikon)	
			<i>Bleibt</i>
1.1.4 Freihaltezone			
In den Kernzonen A (KA) und Weiler (KW) sind historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen.			
Die Kernzone B (KB) bildet den harmonischen Hintergrund der KA und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet.			
			<i>Bleibt</i>
1.1.5 Reservezone			
~~Reservezone~~ R			
sistiert, von Genehmigung ausgenommen			

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
1.2 Anordnung innerhalb der Bauzonen	1.2 Anordnung innerhalb der Bauzonen	
1.2.1 Bestimmungen über Ausnützung, Bauweise und Nutzweise Innerhalb der Zonen werden mit räumlichem Anwendungsreich folgende weitere Anordnungen getroffen: a) Ausschluss oder Zulassung von nicht oder mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen b) Besondere Nutzungsanordnungen		<i>Bleibt</i>
1.2.2 Besondere Institute a) Waldabstandslinien (Ziffern 1.3.2 und 9.5) b) Gewässerabstandslinien (Ziffern 1.3.2 und 9.5) c) Aussichtsschutz (Ziffern 1.3.2 und 9.4) d) Arealüberbauungen (Ziffer 9.1) e) Terrassenhäuser (Ziffer 9.2) f) Baumschutz (Ziffer 9.3) g) Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Ziffer 9.6) h) Geltungsbereich von Sonderbauvorschriften (Ziffer 9.7)		<i>Bleibt</i>
1.3 Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonenpläne	1.3 Zonenplan / Ergänzungsplan / Kernzonenpläne	
1.3.1 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan M 1:5'000 massgebend.		<i>Bleibt</i>

Bleibt

1.3.2 Ergänzungsplan

Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten die speziellen Kernzonenpläne M 1:1'000.

Bleibt

1.3.3 Kernzonenpläne

Für die besonderen Anordnungen in den Kernzonen gelten die speziellen Kernzonenpläne M 1:1'000.

Bleibt

1.3.4 Verbindlichkeit

Der Ergänzungsplan und die Kernzonenpläne gehen, soweit sie Anordnungen betreffen, dem allgemeinen Zonenplan vor. Der allgemeine Zonenplan, der Ergänzungsplan und die Kernzonenpläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

2 Kernzonen

2 Kernzonen

Bleibt

2.1 Ziel und Zweck

In den Kernzonen A (KA) und Weiler (KW) sind historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen.

Die Kernzone B (KB) bildet den harmonischen Hintergrund der KA und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet.

Bleibt

2.2 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Läden, Gaststätten, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen. Eine gute Nutzungsdurchmischung ist anzustreben. Nicht gestattet sind sexgewerbliche oder ähnliche Einrichtungen sowie stark verkehrs-erzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen über 2'000 m².

Es dürfen höchstens 60% aller Geschossflächen zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, soweit die Gebäude nicht der Öffentlichkeit oder der Landwirtschaft dienen oder Gründe der Wohnhygiene dagegen sprechen. Die Übertragung von Nutzweisen ist gegen Revers gestattet, sofern die betroffenen Liegenschaften im gleichen Kernzonenplan erfasst sind.

Anpassung Wegleitung prüfen, gilt für alle vorliegenden Änderungen der BZO

2.3 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung in den Kernzonen A (K_A) und Weiler (K_W) sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung erreicht werden. Diese Anforderungen gelten auch für die Materialwahl und die Farbgebung.

Eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Formgebung oder einzelne solche Elemente können bei nachweislich guter Gestaltung und Einordnung oder zurückhaltender Erscheinung bewilligt werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung in der Kernzone B (K_B) sind so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A (K_A) eine ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben.

Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

2.3 Gestaltungsgrundsätze

Bauliche Veränderungen an Bauten, Anlagen und Umschwung in den Kernzonen A (K_A) und Weiler (K_W) sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung erreicht werden. Diese Anforderungen gelten auch für die Materialwahl und die Farbgebung.

Eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Formgebung oder einzelne solche Elemente können bei nachweislich guter Gestaltung und Einordnung oder zurückhaltender Erscheinung bewilligt werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung in der Kernzone B (K_B) sind so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A (K_A) eine ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben.

~~Die kantonalrechtliche Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.~~

Bestimmung ist nicht mehr möglich. Neu gelten die GVZ-Richtlinien

Bleibt

2.4 Fachgutachten

Zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Kernzonen kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.

2.5 Besondere Bestimmungen in den Kernzonenplänen

2.5.1 Um- und Ersatzneubauten

Die in den Kernzonenplänen kreuzgerasterten, ortsbaulich wichtigen Gebäude dürfen nur umgebaut und mit deutlich untergeordneten Anbauten oder Besonderen Gebäuden ergänzt werden. Dabei sind Gebäudeprofil und Erscheinung weitgehend zu wahren. Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den gesicherten Ersatzneubau eine mindestens gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird.

Die in den Kernzonenplänen schwarz bandierten, privilegierten Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden. Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut oder erweitert, abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 ersetzt werden. Bei Umbauten und Erweiterungen von Wohnbauten kann das bestehende Gebäudevolumen angemessen vergrössert werden, wenn damit nachweislich wohnhygienische oder ortsbauliche Verbesserungen erreicht und keine überwiegenden nachbarlichen und öffentlichen Interessen entgegen stehen. Der ersatzlose Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur bewilligungsfähig, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt.

Vorbehalten bleibt in allen Fällen eine Unterschutzstellung des ganzen Objektes oder einzelner Teile mit Verfügung.

2.5 Besondere Bestimmungen in den Kernzonenplänen

2.5.1 Um- und Ersatzneubauten

Die in den Kernzonenplänen kreuzgerasterten, ortsbaulich wichtigen Gebäude dürfen nur umgebaut und mit deutlich untergeordneten ~~Kleinbauten und Anbauten oder Besonderen Gebäuden~~ ergänzt werden. Dabei sind Gebäudeprofil und Erscheinung weitgehend zu wahren. Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den gesicherten Ersatzneubau eine mindestens gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird.

Die in den Kernzonenplänen schwarz bandierten, privilegierten Gebäude dürfen unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden.

Die übrigen Gebäude dürfen umgebaut oder erweitert, abgebrochen und durch Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 ersetzt werden. Bei Umbauten und Erweiterungen von Wohnbauten kann das bestehende Gebäudevolumen angemessen vergrössert werden, wenn damit nachweislich wohnhygienische oder ortsbauliche Verbesserungen erreicht und keine überwiegenden nachbarlichen und öffentlichen Interessen entgegen stehen. Der ersatzlose Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur bewilligungsfähig, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt.

Vorbehalten bleibt in allen Fällen eine Unterschutzstellung des ganzen Objektes oder einzelner Teile mit Verfügung.

Altrectlich «Besondere Gebäude», neu Kleinbauten/Anbauten, werden unter § 2a ABV definiert. Mit max. 50 m² ist die Obergrenze für die Grundfläche fix festgelegt. Bisher gab es keine Obergrenze. Für Kleinbauten und Anbauten wird nur die Gesamthöhe definiert, 4 m bei Flach- bzw. 5 m bei Schrägdächern.

2.5.2 Neubauten

Ist auf einem Grundstück ein Baubereich für Neubauten aus-
geschieden, bestimmt sich die überbaubare Fläche nach die-
sem, ungeachtet allfälliger Abstandsvorschriften. Die maxima-
len Grundmasse für Neubauten sind einzuhalten.

Neubauten sind ungeachtet der Abstandsvorschriften auf die
in den Kernzonenplänen bezeichneten Gestaltungsbauflicht-
ten zu stellen; ausgenommen sind Besondere Gebäude. Allfäl-
lig vorgegebene Firstrichtungen sind für neue Hauptgebäude
verbindlich.

Das Bauen auf die fakultativen Bauflichtten bedingt eine redu-
zierte Gebäudehöhe von 4.5 m. Eine Erhöhung der reduzier-
ten Gebäudehöhe ist dann möglich, wenn von der fakultativen
Bauflicht um $\frac{2}{3}$ der vorgesehenen Mehrhöhe abgerückt wird.

Neubauten und insbesondere Ersatzneubauten im Bereich der
in den Kernzonenplänen bezeichneten Hofraumbildung haben
diese zu unterstützen und zu wahren. Die entsprechende Wir-
kung ist nachzuweisen.

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung im
Kernzonenplan nicht vorgegeben ist, kann eine Unterschrei-
tung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt wer-
den, wenn die übergeordneten Zielsetzungen und die über-
wiegenden öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

Anbauten mit höchstens einem Vollgeschoss bis zu 4 m Ge-
bäudehöhe, deren Länge die Hälfte der Gebäudelänge des
Hauptgebäudes nicht überschreiten, dürfen den massgebli-
chen grossen Grenzabstand um max. 1.5 m unterschreiten.

2.5.2 Neubauten

Ist auf einem Grundstück ein Baubereich für Neubauten ausge-
schieden, bestimmt sich die überbaubare Fläche nach diesem,
ungeachtet allfälliger Abstandsvorschriften. Die maximalen
Grundmasse für Neubauten sind einzuhalten.

Neubauten sind ungeachtet der Abstandsvorschriften auf die in
den Kernzonenplänen bezeichneten Gestaltungsbauflichtten zu
stellen; ausgenommen sind ~~Besondere Gebäude-Kleinbauten~~
~~und Anbauten~~. Allfällig vorgegebene Firstrichtungen sind für
neue Hauptgebäude verbindlich.

Das Bauen auf die fakultativen Bauflichtten bedingt eine redu-
zierte ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe~~ von 4.5 m. Eine Erhöhung
der reduzierten ~~Gebäudehöhe Fassadenhöhe~~ ist dann möglich,
wenn von der fakultativen Bauflicht um $\frac{2}{3}$ der vorgesehenen
Mehrhöhe abgerückt wird.

Neubauten und insbesondere Ersatzneubauten im Bereich der
in den Kernzonenplänen bezeichneten Hofraumbildung haben
diese zu unterstützen und zu wahren. Die entsprechende Wir-
kung ist nachzuweisen.

Wo Verkehrsbaulinien fehlen und die Gebäudestellung im Kern-
zonenplan nicht vorgegeben ist, kann eine Unterschreitung des
Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt werden, wenn
die übergeordneten Zielsetzungen und die überwiegenden öf-
fentlichen Interessen gewahrt bleiben.

Anbauten mit höchstens einem Vollgeschoss bis zu 4 m ~~Gebäu-
dehöhe-Gesamthöhe~~, deren Länge die Hälfte der Gebäudelänge
des Hauptgebäudes nicht überschreiten, dürfen den massgebli-
chen grossen Grenzabstand um max. 1.5 m unterschreiten.

*Gebäudehöhe, neu Fassadenhöhe
(Messweise ändert)*

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025				BZO _{neu}				Kommentar
Als maximale Grundmasse gelten ferner:				Als maximale Grundmasse gelten ferner:				
Zonen	K _A	K _B	K _W	Zonen	K _A	K _B	K _W	In der Kernzone K _B soll künftig die Nutzung des 2. Dachgeschosses ermöglicht werden.
a) Ausnützungsziffer	- ¹⁾	40%	- ¹⁾	a) Ausnützungsziffer	- ¹⁾	40%	- ¹⁾	
b) Vollgeschosse	2	2	2	b) Vollgeschosse	2	2	2	
c) Dachgeschosse	2 ²⁾	1	2 ²⁾	c) Dachgeschosse ²⁾	2 ~~2~~	± 2 ³⁾	2 ~~2~~	
d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	
e) Dachneigung	Satteldächer min 35° ³⁾	0° bis 45° ⁴⁾	Satteldächer min 35° ³⁾	e) Dachneigung	Satteldächer min 35° ~~2~~ ⁴⁾	0° bis 45° ~~2~~ ⁴⁾	Satteldächer min 35° ~~2~~ ⁴⁾	
f) Gebäudehöhe	9 m	9 m	7.5 m	~~f) Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe	9 m	9 m	7.5 m	
g) Gebäudelänge	40 m ⁵⁾	40 m	30 m ⁵⁾	g) Gebäudelänge	40 m ⁵⁾	40 m	30 m ⁵⁾	
h) Gebäudebreite	16 m ⁵⁾	16 m	16 m ⁵⁾	h) Gebäudebreite	16 m ⁵⁾	16 m	16 m ⁵⁾	
i) Grosser Grenzabstand	6 m	6 m ⁶⁾	5 m	i) Grosser Grenzabstand	6 m	6 m ⁶⁾	5 m	
k) Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m ⁶⁾	2.5 m	k) Kleiner Grenzabstand	3.5 m	3.5 m ⁶⁾	2.5 m	
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 3.5 m			l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 3.5 m			
¹⁾ In der Kernzone A (K _A ; schützenswertes Ortsbild) und in den Weilerkernzonen (K _W) wird gemäss § 50 Abs. 2 PBG auf eine Nutzungsziffer verzichtet. In diesen Zonen hat die Massstäblichkeit Priorität (Orientierung am Bestand).				¹⁾ In der Kernzone A (K _A ; schützenswertes Ortsbild) und in den Weilerkernzonen (K _W) wird gemäss § 50 Abs. 2 PBG auf eine Nutzungsziffer verzichtet. In diesen Zonen hat die Massstäblichkeit Priorität (Orientierung am Bestand).				

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
²⁾ Ziffer 8.5 gilt in den Kernzonen K_A und K_W sinngemäss auch für das erste Dachgeschoss, wobei untergeordnet Dachflächenfenster und Aufbauten für die ergänzende Belichtung zugelassen werden können. Dacheinschnitte sind ausgeschlossen.	²⁾ Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Zulässig ist dieselbe Nutzung auch für unselbständige Raumteile, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen mit Räumen im 1. Dachgeschoss, wie z.B. Galerien, sowie Nebenräume wie WC und Bäder. ~~Ziffer 8.5 gilt in~~ In den Kernzonen K_A und K_W gilt dies sinngemäss auch für das erste Dachgeschoss, wobei untergeordnet Dachflächenfenster und Aufbauten für die ergänzende Belichtung zugelassen werden können. Dacheinschnitte sind dort ausgeschlossen.	<i>Die Bestimmung Ziffer 8.5 Nutzung des 2. Dachgeschoss gilt künftig nur noch für die Kernzonen und wird daher unter Ziffer 2.5.2 ²⁾ verschoben.</i>
³⁾ Konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil sind gestattet.	³⁾ Bei erreichter Vollgeschosszahl dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in der Kernzone K_B insgesamt nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.	<i>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dies ergibt sich aus der Formulierung unter Ziffer 2.5.2 ²⁾</i>
⁴⁾ Dachgestaltung gemäss Ziffer 3.3.	~~⁴⁾ Konstruktiv bedingte Reduktionen der Neigung im unteren Dachteil sind gestattet.~~	<i>Ziffer 3.3 Dachgestaltung gilt künftig nur noch für die Kernzone K_B und wird daher unter Ziffer 2.5.2 ³⁾ verschoben.</i>
⁵⁾ In begründeten Fällen, d.h. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung ortsbaulicher Aspekte wie Massstäblichkeit und Orientierung am Bestand kann die Baubehörde in den Zonen K_A und K_W die max. zulässige Gebäudelänge um bis zu 5 m und die max. zulässige Gebäudebreite um bis zu 3 m verringern.	⁵⁾ In begründeten Fällen, d.h. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen sowie unter Berücksichtigung ortsbaulicher Aspekte wie Massstäblichkeit und Orientierung am Bestand kann die Baubehörde in den Zonen K_A und K_W die max. zulässige Gebäudelänge um bis zu 5 m und die max. zulässige Gebäudebreite um bis zu 3 m verringern.	
⁶⁾ Die Baubehörde kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu Gunsten des schützenswerten Ortsbildes der K_A grössere Grenzabstände festlegen (Maximalwert grosser Grenzabstand in der K_B gegenüber K_A = 10 m; Maximalwert kleiner Grenzabstand in der K_B gegenüber K_A = 5 m).	⁶⁾ Die Baubehörde kann unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu Gunsten des schützenswerten Ortsbildes der K_A grössere Grenzabstände festlegen (Maximalwert grosser Grenzabstand in der K_B gegenüber K_A = 10 m; Maximalwert kleiner Grenzabstand in der K_B gegenüber K_A = 5 m).	

Bleibt

2.5.3 Vorrangflächen Erschliessung oder Parkierung

Die in den Kernzonenplänen Vorderbuchenegg und Tägerst bezeichneten Vorrangflächen Erschliessung oder Parkierung dürfen nur dem vorgesehenen Zweck entsprechend genutzt und baulich ausgestaltet werden.

Mit der Vorrangfläche Erschliessung ist zwingend die gemeinsame Erschliessung der beiden Grundstücke östlich der Bucheneggstrasse zu gewährleisten. Entsprechende Anlagen sind gut und möglichst naturnah sowie versiegelungsarm zu gestalten.

Die grossflächige, öffentliche Parkierungsanlage nördlich der Bucheneggstrasse dient ausschliesslich den Erholungssuchenden im Wandergebiet am Albis mit überörtlicher Bedeutung sowie der Erschliessung der östlich angrenzenden Liegenschaft.

Massgeblich oberirdisch in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen sind innerhalb beider Vorrangflächen nicht zulässig.

2.5.4 Im Ortsbild wichtige Strassen- und Aussenräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten, im Ortsbild wichtigen Strassen- und Aussenräume sind möglichst zu erhalten. Unvermeidbare Eingriffe oder der Einbezug in grossräumige Umgestaltungsvorhaben haben den ortstypischen Charakter weitgehend zu wahren.

Bleibt

Die gleichwertige Wirkung der bezeichneten Räume im Ortsbild nach deren Veränderung ist vorgängig nachzuweisen.

Bleibt

2.5.5 Ortsbaulich wichtige Objekte

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten, ortsbaulich wichtigen Objekte sind als Bestandteile des Ortsbildes möglichst zu erhalten.

Wird durch deren Erhaltung die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert, so sind bei künstlichen Objekten Umplatzierungen möglich. Natürliche Objekte sind bei unvermeidbarem Abgang zu ersetzen.

Die gleichwertige Wirkung des Objekts im Ortsbild nach der Veränderung ist vorgängig nachzuweisen.

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

3 Wohnzonen

3.1 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zonen	W1/15	W2/30	W2/3 5	W3/50	WG2/ 35	Zonen	W1/1 5	W2/30	W2/35	W3/50	WG2/35
a) Ausnützungsziffer	15%	30%	35%	50%	35%	a) Ausnützungsziffer	15%	30%	35%	50%	35%
b) Vollgeschoss	1	2	2	3	1	b) Vollgeschoss	1	2	2	3	1
c) Dachgeschoss	2 ¹⁾	1	1	1	1	c) Dachgeschoss	2 ~~+~~	~~±~~ 2	~~±~~ 2	~~±~~ 2	~~±~~ 2
d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1 ²⁾	1 ²⁾	-	1	d) Anrechenbare Untergeschosse	1	1 ~~±~~ ¹⁾	1 ~~±~~ ¹⁾	-	1
e) Dachneigung	-	0 - 35°				e) Dachneigung	-	0 - 35°			
f) Gebäudehöhe	5.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	8 m	f) ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe	5.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	8 m
g) Gebäudelänge	25 m	25 m	35 m	40 m	40 m	g) Gebäudelänge	25 m	25 m	35 m	40 m	40 m
h) Gebäudebreite	16 m				16 m ³⁾	h) Gebäudebreite	16 m				16 m ~~±~~ ²⁾
i) Kleiner Grenzabstand	5 m	4 m	5 m	5 m	5 m ³⁾	i) Kleiner Grenzabstand	5 m	4 m	5 m	5 m	5 m ~~±~~ ²⁾
k) Grosser Grenzabstand	10 m	8 m	8 m	10 m	10 m ³⁾	k) Grosser Grenzabstand	10 m	8 m	8 m	10 m	10 m ~~±~~ ²⁾
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m					l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4 m				

Künftig soll in allen Wohnzonen die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit eigenständigen Wohnungen ermöglicht werden. Flankierend werden unter Ziff. 3.3 ergänzende Bestimmungen zur Dachgestaltung in den Wohnzonen erlassen.

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
¹⁾ vgl. Ziffer 8.5 ²⁾ Der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen ist nur bis maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche erlaubt. ³⁾ vgl. Ziffer 3.2.2	~~¹⁾ vgl. Ziffer 8.5~~ ~~²⁾ 1) Der Ausbau des anrechenbaren Untergeschosses mit ausnutzungsbefreiten zu Wohn- und Arbeitsräumen ist nur bis darf maximal 50% der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses betragen erlaubt.~~ ~~²⁾ vgl. Ziffer 3.2.2~~	<i>Ziffer 8.5 wird aufgehoben.</i> <i>Der Absatz zur Nutzung des ausnutzungsbe- freiten Untergeschosses ändert inhaltlich nicht und wurde lediglich zum besseren Verständnis umformuliert.</i>
3.2 Nutzweise, besondere Nutzungsanordnungen	3.2 Nutzweise, besondere Nutzungsanordnungen	
3.2.1 Gewerbeerlaubnis In der Wohnzone W1/15 sind nur Wohnbauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. In den übrigen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe zulässig. In den diagonal schraffierten Gebieten der Zonen W2/35 und W3/50 ist auch mässig störendes Gewerbe zugelassen, wobei die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung gilt.		<i>Bleibt</i>
3.2.2 Gewerbeerleichterung In der Zone WG2/35 ist ein Wohnanteil von maximal 60% zulässig, wobei stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen über 2'000 m² nicht gestattet sind. Abweichend davon gilt für die Kleinbauzone«Eichmatt» gesamthaft ein reduzierter Wohnanteil von maximal 20%. sistiert, von Genehmigung ausgenommen	3.2.2 Gewerbeerleichterung In der Zone WG2/35 ist ein Wohnanteil von maximal 60% zulässig, wobei stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen über 2'000 m² nicht gestattet sind. Abweichend davon gilt für die Kleinbauzone«Eichmatt» gesamthaft ein reduzierter Wohnanteil von maximal 20%. sistiert, von Genehmigung ausgenommen	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile in der Zone WG2/35 gilt eine Ausnützung von max. 45%. Für solche Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen, sowie entweder ein Flachdach haben oder die Firsthöhe 1.5 m nicht übersteigt, gilt a) allseits ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag, b) eine Gebäudebreite von 20 m und c) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von max. 20 m.	Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile in der Zone WG2/35 gilt eine Ausnützung von max. 45%. Für solche Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen, sowie entweder ein Flachdach haben oder die ~~Firsthöhe 1.5 m~~ Gesamthöhe 9.5 m nicht übersteigt, gilt a) allseits ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag, b) eine Gebäudebreite von 20 m und c) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von max. 20 m.	WG2/35 Gebäudehöhe 8 m + Firsthöhe 1.5 m = 9.5 m
3.3 Dachgestaltung Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere oder flache Dächer sind gestattet, wenn unter Berücksichtigung des bestehenden oder zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit technisch möglich und sofern diese nicht als Terrasse benutzt werden. Bei erreichter Vollgeschosszahl dürfen Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.	3.3 Dachgestaltung ~~Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere oder flache Dächer sind gestattet, wenn unter Berücksichtigung des bestehenden oder zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit technisch möglich und sofern diese nicht als Terrasse benutzt werden. Pultdächer sind zulässig, dürfen jedoch die Dachprofilinie von 35° bzw. von 45° in der W1 nicht durchstossen.~~ Bei erreichter Vollgeschosszahl dürfen Dachaufbauten und -einschnitte ~~für Schrägdächer~~ insgesamt nicht breiter sein als ~~1/3~~ 1/2 der betreffenden Fassadenlänge. ~~Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind in Symmetrie zu Dachaufbauten im 1. Dachgeschoss auch im 2. Dachgeschoss zulässig. Balkone und Loggien sind in den Dachgeschossen nicht zulässig.~~	<i>Der allgemeingültige Teil der Vorschrift wird in das Kapitel 8 Allgemeine Bauvorschriften verschoben.</i> <i>Mit der neuen Definition der Fassadenhöhe entfällt die Einschränkung das Schräg- oder Tonnendächer die Dachprofilinie von 45° nicht durchstossen dürfen. Die Gemeinde erlässt daher Dachgestaltungsvorschriften.</i> <i>Mit einer eigenständige Wohnnutzung im Dachgeschoss soll eine angemessene Wohnqualität sowie private Aussenräume möglich sein. Die Breite der Dachaufbauten für Schrägdächer wird von 1/3 auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Flankierend werden die Dachgestaltungsvorschriften präzisiert.</i>

4 Quartiererhaltungszonen

4 Quartiererhaltungszonen

Bleibt

4.1 Zweck

Die Quartiererhaltungszonen Gütschli/Brunnenhof (QA) und Masshol-deren (QB) bezwecken die Erhaltung, die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen.

Bleibt

4.2 Strukturmerkmale

Die Siedlungsstruktur wird im Wesentlichen definiert durch Grösse, Form, Stellung und äussere Erscheinung der Bauten, die Geschosszahl sowie Anordnung und Ausgestaltung der Frei- und Grünräume.

Die beiden Quartiererhaltungszonen sind wie folgt charakterisiert:

Gütschli/Brunnenhof (QA)

- zum Teil geschwungene Zeilen und mehrheitlich versetzt angeordnete Reiheneinfamilienhäuser
- überwiegend intime, private Freiräume sowie einzelne, grössere Gemeinschaftsflächen
- 2-geschossige Gebäude, mit flach geneigten Satteldächern ohne Aufbauten
- auf einheitlichem Raster aufgebaute Fassadengestaltung mit zum Teil markanten, vorstehenden Brandmauern in Sichtbackstein

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
Massholderen (QB) – in quadratischer Grossform angeordnete, zusammengebaute Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen – Innenhof-/Atriumssituation sowie ausserhalb angelegte, stark durchgrünte Privatgärten – leicht nach innen geneigte Dächer ohne Aufbauten		
4.3 Nutzweise Die Quartiererhaltungszonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist auch ohne direkten Bezug zur Wohnnutzung zulässig.		<i>Bleibt</i>
4.4 Bauliche Erweiterung Um-, Aus- und Anbauten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur heutigen Volumetrie und Gestaltung stehen. Der typische Gebietscharakter ist zu wahren.		<i>Bleibt</i>
4.5 Abbruch und Ersatzbau Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur zulässig, wenn das bisherige Erscheinungsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird oder die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist.		<i>Bleibt</i>
4.6 Gestaltung und Einordnung Bauliche Veränderungen müssen für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung die Einheitlichkeit und die gute Gesamtwirkung gewährleis-		<i>Bleibt</i>

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

ten. Zu beachten sind dabei insbesondere die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume. Die nachbarlichen Interessen sind zu wahren.

Bleibt

4.7 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen.

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

5 Zonen für öffentliche Bauten

5 Zonen für öffentliche Bauten

Bleibt

5.1 Bauvorschriften

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Bleibt

5.2 Grenzabstände

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten, der das Gebäude in seinen Abmessungen entspricht, unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlags.

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

6 Erholungszonen, Freihaltezone

6.1 Erholungszonen

In der Erholungszone Sport (E_A) sind nur Sportanlagen zulässig. In der Erholungszone Friedhof (E_B) sind nur Friedhofanlagen zulässig.

Allgemein sind nur dem Zonenzweck dienende Betriebsgebäude gestattet. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 4 m beschränkt. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

6.2 Freihaltezone

In der Freihaltezone gilt für oberirdische Bauten und für Anlagen § 40 PBG.

6 Erholungszonen, Freihaltezone

6.1 Erholungszonen

In der Erholungszone Sport (E_A) sind nur Sportanlagen zulässig. In der Erholungszone Friedhof (E_B) sind nur Friedhofanlagen zulässig.

Allgemein sind nur dem Zonenzweck dienende Betriebsgebäude gestattet. Die ~~maximale Gebäudehöhe~~ Fassadehöhe ist auf 4 m beschränkt. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Bleibt

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
7 Reservezone In der Reservezone gilt § 65 PBG.	7 Reservezone	<i>Bleibt</i>
8 Allgemeine Bauvorschriften	8 Allgemeine Bauvorschriften	<i>Bleibt</i>
8.1 Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.		<i>Bleibt</i>
8.2 Grosser / kleiner Grenzabstand vor der Hauptwohnseite Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegenüber einer Fassade der grosse Grenz- abstand einzuhalten. Wenn der grosse Grenzabstand strassenseitig liegt, wird dieser durch den Strassenabstand ersetzt.		<i>Bleibt</i>
8.3 Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.	8.3 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen.	
8.4 Bauweise	8.4 Bauweise	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
8.4.1 Geschlossene Bauweise Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.		Bleibt
8.4.2 Grenzbau Der Grenzbau ist erlaubt: a) in allen Zonen, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird; b) in der Zone WG2/35 überdies, wenn freistehende Brandmauern verputzt oder mit Materialien verkleidet werden, welche den übrigen Fassaden entsprechen.		Bleibt
8.4.3 Terrasse Als Terrasse ausgebildete Anbauten an Hauptgebäuden, deren Höhe das Mass abstandsprivilegierter besonderer Bauten nicht überschreiten, dürfen in allen Zonen mit einem Flachdach überdeckt werden.	8.4.3 Terrasse Als Terrasse ausgebildete Anbauten an Hauptgebäuden, deren Höhe das Mass abstandsprivilegierter ~~besonderer Bauten~~ Klein- und Anbauten nicht überschreiten, dürfen in allen Zonen mit einem Flachdach überdeckt werden.	
8.5 Nutzung des 2. Dachgeschosses Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Zulässig ist dieselbe Nutzung auch für unselbständige Raumteile, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen mit Räumen im 1. Dachgeschoss, wie z.B. Galerien, sowie Nebenräume wie WC und Bäder.	~~8.5 Nutzung des 2. Dachgeschosses~~ ~~Die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit selbständigen Räumen zu Wohn- und Arbeitszwecken ist nur giebelseitig gestattet. Zulässig ist dieselbe Nutzung auch für unselbständige Raumteile, die in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen mit Räumen im 1. Dachgeschoss, wie z.B. Galerien, sowie Nebenräume wie WC und Bäder.~~	Die Nutzungsbeschränkung für das 2. Dachgeschoss in den Wohnzonen wird aufgehoben. Die Bestimmung gilt somit nur noch für die Kernzonen und wird daher in das Kap. 2 Kernzonen verschoben.

8.5 Dachgestaltung Wohn- und Kernzonen

Die Firstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Steilere oder flache Dächer sind gestattet, wenn unter Berücksichtigung des bestehenden oder zukünftigen Quartierbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit technisch möglich und sofern diese nicht als Terrasse benutzt werden.

Der allgemeingültige Teil der Dachgestaltungsvorschriften wird von Ziffer 3.3 (Wohnzonen) in das Kap. 8 Allgemeine Bauvorschriften verschoben.

8.6 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet, zusammengerechnet, und
- b) besondere Gebäude sowie Anbauten mit nur einem Vollgeschoss von max. 4 m Gebäudehöhe bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

8.6 Mehrlängenzuschlag, massgebliche Fassadenlänge

Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden

- a) Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 6 m unterschreitet, zusammengerechnet, und
- b) ~~besondere Gebäude sowie Klein-~~ und Anbauten mit nur einem Vollgeschoss von max. 4 m ~~Gebäudehöhe~~ **Gesamthöhe** bis zu 12 m Fassadenlänge zur Hälfte, über 12 m Fassadenlänge ganz mitgerechnet.

8.7 Umgebungsgestaltung

Die Höhenlage von Gebäuden sowie die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Veränderungen des gewachsenen Terrains bewirken.

Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind einzelne, wenige Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen, welche möglichst zusammenzulegen sind. Die Abgrabungen dürfen auf den gesamten Gebäudeumfang gerechnet im Durchschnitt nicht mehr als 0.75 m betragen (Zugänge, Ein- und Ausfahrten usw. eingerechnet).

Allfällige Aufschüttungen sind minimal zu halten und dürfen bei guter Gestaltung in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.

8.7 Umgebungsgestaltung

Die Höhenlage von Gebäuden sowie die Umgebungsgestaltung dürfen keine wesentlichen Veränderungen des ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrains bewirken.

Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des ~~gewachsenen~~ **massgebenden** Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind einzelne, wenige Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen, welche möglichst zusammenzulegen sind. Die Abgrabungen dürfen auf den gesamten Gebäudeumfang gerechnet im Durchschnitt nicht mehr als 0.75 m betragen (Zugänge, Ein- und Ausfahrten usw. eingerechnet).

Allfällige Aufschüttungen sind minimal zu halten und dürfen bei guter Gestaltung in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen.

massgebendes Terrain ersetzt gewachsenes Terrain

Kommentar

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen und
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Bleibt

Besucher: 10% der Bewohner-PP, min. 1 PP pro 4 Wohnungen
Als Nutzfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer inklusive solche in Dach- und Untergeschossen. ~~Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.~~

29/43

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
Der Pflichtbedarf für weitere Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe oder Spezialnutzungen wird gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» ermittelt.	Der Pflichtbedarf für weitere Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe oder Spezialnutzungen wird gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» ermittelt.	
8.9.2 Mehrfachnutzung Wo z.B. die Art der Nutzung, die Parkplatz-Bewirtschaftung oder spezielle örtliche Verhältnisse eine zeitlich verschobene Benützung der Personenwagen-Parkplätze ermöglicht oder ein gesichertes und anerkanntes Car-Sharing-Angebot vorgesehen wird, kann die Baubehörde die Zahl der Pflichtparkplätze in angemessener Weise verringern. Ein entsprechendes Parkierungskonzept ist im Planungs- oder Baugesuchungsverfahren aufzuzeigen.		Bleibt
8.9.3 Abstellplätze für Zweiräder, Kinderwagen und Velo-Anhänger Bei Mehrfamilienhäusern und kundenorientierten Nutzungen wie Verkaufsgeschäften, Gaststätten oder entsprechenden Dienstleistungs- betrieben sind an zweckmässiger Stelle hinreichend grosse, überwiegend witterungsgeschützte Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen. Die Bemessung und Dimensionierung richtet sich nach der jeweils gültigen Schweizer Norm SN «Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfs-ermittlung». Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Velo-Anhänger usw. anzuordnen.		Bleibt

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
8.10 Spiel- und Ruheflächen	8.10 Spiel- und Ruheflächen	
8.10.1 Erstellungspflicht Die Pflicht, Spiel- und Ruheflächen anzulegen, gilt für Mehrfamilienhäuser mit 4 oder mehr Wohnungen, sowie auch für Einfamilienhausgruppen und Reiheneinfamilienhäuser bei Arealbauweise.		<i>Bleibt</i>
8.10.2 Grösse Die Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 15%, bei Mehrfamilienhäusern als Arealüberbauung mindestens 20%, bei Einfamilienhausgruppen und Reiheneinfamilienhäusern als Arealüberbauung mindestens 10% der anrechenbaren Geschossfläche betragen, welche für Wohnzwecke genutzt wird.		<i>Bleibt</i>
8.11 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie Bei der Planung von Bauten ist auf eine für die aktive und passive Sonnenenergienutzung günstige Anordnung zu achten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Wohnzonen bei Erreichung einer befriedigenden und in den Kernzonen bei Erreichung einer guten Einordnung grundsätzlich gestattet. Es dürfen nachweislich keine unzumutbaren Blendwirkungen gegenüber Dritten auftreten. Entsprechende Anlagen an oder auf Gebäuden sind zurückzubauen, sobald sie nicht mehr der Energiegewinnung dienen.	~~8.11 — Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie~~ ~~Bei der Planung von Bauten ist auf eine für die aktive und passive Sonnenenergienutzung günstige Anordnung zu achten. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in den Wohnzonen bei Erreichung einer befriedigenden und in den Kernzonen bei Erreichung einer guten Einordnung grundsätzlich gestattet. Es dürfen nachweislich keine unzumutbaren Blendwirkungen gegenüber Dritten auftreten. Entsprechende Anlagen an oder auf Gebäuden sind zurückzubauen, sobald sie nicht mehr der Energiegewinnung dienen.~~	<i>Die Bauverfahrensordnung wurde in Bezug auf die Verfahrensbeschleunigung von Solaranlagen revidiert.</i> <i>Die Einordnung von Solaranlagen ist auf Bundesebene abschliessend geregelt. Die Baubewilligungsbehörden haben im Baubewilligungsverfahren weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall Gestaltungsauflagen zu machen, die über die Anforderungen der genügenden Anpassung hinausgehen.</i>

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
		<i>Ziff. 8.11, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wird gesamthaft gelöscht: Die aktuelle BZO-Bestimmung ist nicht mehr rechtskonform und daher anzupassen.</i>

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

9 Besondere Institute

9.1 Arealüberbauungen

9.1.1 Zulässigkeit, Bedingungen

Zulässig sind Arealüberbauungen in allen Zonen – mit Ausnahme der Kernzonen – ab Erreichen der minimalen Arealgrösse, wobei die folgende Anzahl Vollgeschosse nicht überschritten werden darf:

Zonen	minimale Arealfläche	max. Zahl Vollgeschosse
W1/15	4'000 m ²	1
W2/30	4'000 m ²	2
W2/35	4'000 m ²	3
WG2/35	4'000 m ²	3
W3/50	5'000 m ²	3

9.1.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Werden die in § 71 PBG geforderten, ortsbaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten erfüllt, sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise gestattet:

- a) Der Ausnützungszuschlag von 1/10 wird nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards gewährt. Wird die Zertifizierung nicht erreicht, kann die Baubewilligung im Ausmass des gewährten Ausnützungszuschlags widerrufen

9 Besondere Institute

9.1 Arealüberbauungen

Bleibt

9.1.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Werden die in § 71 PBG geforderten, ortsbaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten erfüllt, sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise gestattet:

- a) ~~Es wird ein Der~~ Ausnützungszuschlag von 1/10 ~~der Nutzungs-~~ ~~ziffer wird nur bei Einhaltung des Minergie®-Standards ge-~~ ~~währt. Wird die Zertifizierung nicht erreicht, kann die Baube-~~ ~~willigung im Ausmass des gewährten Ausnützungszuschlags~~

Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Bereich der Energieversorgung sowie dem neuen kantonalen Energiegesetz wird die Pflicht zur Zertifizierung nach Minergie aufgehoben.

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
werden, womit die aufgrund des Zuschlages erstellten Flächen bis zur abgeschlossenen Zertifizierung nicht genutzt werden dürfen.	~~widerrufen werden, womit die aufgrund des Zuschlages erstellten Flächen bis zur abgeschlossenen Zertifizierung nicht genutzt werden dürfen.~~	
b) Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und feuerpolizeiliche Vorschriften zulassen.	b) Die Gebäudeabstände innerhalb von Arealüberbauungen können soweit reduziert werden, als es Wohnhygiene und feuerpolizeiliche Vorschriften zulassen.	
c) Die maximale Gebäudelänge darf überschritten werden.	c) Die maximale Gebäudelänge darf überschritten werden.	
		<i>Bleibt</i>
9.1.3 Grenz- und Gebäudeabstand nach aussen Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände unter Berücksichtigung eines allfälligen Mehrhöhenzuschlages einzuhalten.		
		<i>Bleibt</i>
9.1.4 Fachgutachten Zur Beurteilung von Arealüberbauungen kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten einholen.		
9.2 Terrassenhäuser	9.2 Terrassenhäuser	
		<i>Bleibt</i>
9.2.1 Zulässigkeit, Bedingungen Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mehr Stufen aufweisen, als in der entsprechenden Zone Vollgeschosse gestattet sind, zuzüglich einer Stufe für ein Garagengeschoss.		

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

Bleibt

9.2.2 Terrassenhäuser bei Arealüberbauung

Bei Arealüberbauungen sind die folgenden Anzahl Stufen, ebenfalls zuzüglich einer Stufe für ein Garagengeschoss, gestattet:

Zonen	W1/15	W2/30	W2/35
Anzahl Stufen	2	3	4

9.2.3 Stufen für ein Garagengeschoss

Ragt ein Garagengeschoss ganz oder teilweise über das gewachsene Terrain, so ist es für die Bemessung der zulässigen Gebäudelänge voll anrechenbar.

9.2.3 Stufen für ein Garagengeschoss

Ragt ein Garagengeschoss ganz oder teilweise über das ~~gewachsene~~ **massgebende** Terrain, so ist es für die Bemessung der zulässigen Gebäudelänge voll anrechenbar.

Bleibt

9.2.4 Gestalterische Anforderungen allgemein

Die Terrassen sind räumlich wirksam zu begrünen, damit die mehr- geschossige Erscheinung vermieden bzw. reduziert wird. Die Stufen sind in der Regel auch seitlich versetzt anzuordnen oder die Seitenfassaden entsprechend zu gliedern.

Bleibt

9.3 Baumschutz

Die innerhalb der Bauzonen bestehenden Bachgehölze, soweit es sich nicht um Wald handelt, sind zu erhalten.

Bleibt

9.4 Aussichtsschutz

Von den im Ergänzungsplan M 1:2'500 bezeichneten Aussichtspunkten ist die Aussicht freizuhalten. Der für die Freihaltung gültige Sichtwinkel bezüglich der horizontalen Ebene ist in diesem Plan festgelegt.

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
9.5 Wald- und Gewässerabstände Für Wald- und Gewässerabstände gilt der Ergänzungsplan M 1:2'500.		
9.6 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 9.6.1 Rainächer Sellenbüren Das Gebiet Rainächer ist für eine Mischnutzung mit differenzierter baulicher Dichte bestimmt. Mit dem Überbauungskonzept ist ein guter Ortsbaulicher Übergang vom überwiegend gewerblich genutzten Gebiet Diebis zur angrenzenden Wohnzone nachzuweisen und eine qualitativ hochwertige, immissionsschutzgeschützte Wohnnutzung zu gewährleisten. Teil-Gestaltungspläne sind nicht zulässig. Ersatzweise kann eine Arealüberbauung gemäss Ziffer 9.1 BZO vorgesehen werden, wenn zusätzlich zu § 71 PBG die vorgehenden Gestaltungsplanzielsetzungen umgesetzt werden (Pflicht zur Gesamtplanung).	9.6 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	<i>Bleibt</i>
9.6.2 Zentrum Stallikon / Restaurant Rose Der Dorfkern Stallikon dient neben dem Wohnen für alle Generationen vor allem der Ansiedlung von zentrums- und publikumsorientierten Nutzungen (Versorgung des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleistungen usw.). An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Einbindung von Inventarobjekten, Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). Im Rahmen		<i>Bleibt</i>

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
der Planung sind Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu prüfen. Teil-Gestaltungspläne sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'500 m² umfassen. Ebenfalls möglich ist ein separater Gestaltungsplan für die Liegenschaft Rose, welcher den Umgang mit dem Aussenraum zur Erzielung einer besseren Lösung abweichend zu den Festlegungen im Kernzonenplan regeln kann.		
9.6.3 Bohli Stallikon Das Gebiet in der Kernzone B am Rand des alten Dorfkerns soll bei einer allfälligen Überbauung aufgrund eines Gesamtkonzeptes einerseits haushälterisch und andererseits unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen genutzt werden. Dazu gehören namentlich eine funktional und gestalterisch einwandfreie Erschliessung, eine hohe Qualität von Bauten und Freiräumen sowie eine angemessene Mischung von Nutzweisen und Wohnformen.		<i>Bleibt</i>
9.6.4 Langfuren -Weid Stallikon Das Gebiet Langfuren-Weid ist für eine Mischnutzung mit differenzierter baulicher Dichte bestimmt. Mit dem Überbauungskonzept ist ein guter ortsbaulicher Übergang zur Kernzone Dorf (KA), zur oberhalb liegenden Überbauung WeidSicht sowie zum feingliedrigen Ortsteil Aegerten nachzuweisen und eine qualitativ hochwertige, immissions- geschützte Wohnnutzung zu gewährleisten. Mit Fuss- / Radwegverbindungen durch das zu bebauende Gebiet ist eine direkte Anbindung		<i>Bleibt</i>

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
zwischen den Ortsteilen Stallikon Dorf-Langfuren-Weid–Ae- gerten zu schaffen. Teil-Gestaltungspläne oder ersatzweise Arealüberbauungen gemäss Ziffer 9.1 BZO sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 4'000 m2 umfassen und zusätzlich zu § 71 PBG die vorgehenden Gestal- tungsplan-Zielsetzungen nachweislich umgesetzt werden.		
9.6.5 Eichmatt <i>sistiert, von Genehmigung ausgenommen</i> ~~Im Gebiet Eichmatt sind zwei altrechtliche Gewerbebetriebe und ein Mehrfamilienhaus einer Kleinbauzone zugewiesen worden. Auf grund der Exponiertheit wird mittels Gestal- tungsplan sichergestellt, dass sich Neubauten, Erweiterun- gen und Umbauten gut ins Land- schaftsbild einordnen, un- erwünschte Betriebsarten ausgeschlossen und für Wohn- nutzungen eine angemessene Wohnqualität gesichert wer- den (Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeits- stufe III gemäss Lärmschutz Verordnung ohne Lärmschutz- wände). Ferner sind eine zweckmässige und sichere Er- schliessung sowie allfällige Schutzmassnahmen gegen Ge- fährdungen gemäss Gefahrenkarte zu gewährleisten. Teil- Gestaltungspläne sind nicht zulässig.~~		<i>Bleibt</i>
9.7 Geltungsbereich Sonderbauvorschriften	9.7 Geltungsbereich Sonderbauvorschriften	
9.7.1 Sonderbauvorschriften «Gewerbeförderung» Innerhalb des bezeichneten Teilgebiets der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/35 «Diebis» sind alternativ zu den geltenden Bestimmungen und ohne gleich- zeitige Inanspruchnahme der Arealbauweise folgende Nut- zung und Bauweise zulässig:	9.7.1 Sonderbauvorschriften «Gewerbeförderung» Innerhalb des bezeichneten Teilgebiets der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/35 «Diebis» sind al- ternativ zu den geltenden Bestimmungen und ohne gleichzei- tige Inanspruchnahme der Arealbauweise folgende Nutzung und Bauweise zulässig:	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025		BZO _{neu}		Kommentar
Zweck und Nutzung: Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine erweiterte Gewerbeerleichterung bei Verzicht auf Wohnnutzung und dem Nachweis eines genügenden Schutzes gegenüber Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte. Sie gelten in erster Linie für Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebe. Nicht anwendbar sind diese für immissionsträchtige, verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen wie reine Lagerhaltung, Logistik oder Transportwesen sowie für landwirtschaftliche Betriebe. Die Wohnnutzung ist nur für nachweislich standortgebundenes Betriebspersonal gestattet. Grundmasse:		Zweck und Nutzung: Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine erweiterte Gewerbeerleichterung bei Verzicht auf Wohnnutzung und dem Nachweis eines genügenden Schutzes gegenüber Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte. Sie gelten in erster Linie für Gewerbe-, Handels- oder Dienstleistungsbetriebe. Nicht anwendbar sind diese für immissionsträchtige, verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen wie reine Lagerhaltung, Logistik oder Transportwesen sowie für landwirtschaftliche Betriebe. Die Wohnnutzung ist nur für nachweislich standortgebundenes Betriebspersonal gestattet. Grundmasse:		
a) Ausnützungsziffer	60%	a) Ausnützungsziffer	60%	
b) Vollgeschosse	3	b) Vollgeschosse	3	
c) Dachgeschoss	1	c) Dachgeschoss	1	
d) Untergeschosse	1 ¹⁾	d) Untergeschosse	1 ¹⁾	
e) Dachneigung	0° ²⁾	e) Dachneigung	0° ²⁾	
f) Gebäudehöhe	11 m	f) ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe	11 m	
g) Gebäudelänge	frei	g) Gebäudelänge	frei	
h) Gebäudebreite	frei	h) Gebäudebreite	frei	
i) Grenzabstand	5 m	i) Grenzabstand	5 m	
l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4m	l) Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge über 16 m, max. 4m	
m) Empfindlichkeitsstufe	ES III	m) Empfindlichkeitsstufe	ES III	

BZO ₂₀₁₂ , stand: 25.01.2025	BZO _{neu}	Kommentar
	¹⁾ Die Abgrabungsregelungen gemäss Ziffer ~~8.8~~ 8.7 gelangen nicht zur Anwendung. ²⁾ Extensive Begrünung zwingend.	
9.7.2 Sonderbauvorschriften «Verdichtung in zentralen Lagen»		<i>Bleibt</i>
Innerhalb der bezeichneten, zentral gelegenen Gebiete des Ortsteils Sellenbüren kann – ohne gleichzeitige Inanspruchnahme der Arealbauweise – zusätzlich zu den zonengemässen Bestimmungen wie folgt gebaut werden: Zweck und Nutzung: Im Sinne der inneren Verdichtung bezwecken die Sonderbauvorschriften die Erstellung von alters- bzw. behindertengerechten, Einliegerwohnungen im bereits überbauten Wohngebiet. Wirkung/Vorschriften: Unter Erfüllung der nachstehenden Bedingungen werden bis max. 40 m² einer eigenständig erschlossenen, hindernisfreien Einliegerwohnung nicht an die Ausnützung angerechnet: – Qualitative Anforderungen entsprechend § 71 PBG (Arealüberbauung) – weitere Anforderungen entsprechend der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich Zur Beurteilung des Bauvorhabens kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen sowie die Projektüberprüfung durch die Behindertenkonferenz des Kantons Zürich veranlassen.		

9.8 Verzicht auf Mehrwertausgleich

(Teilrevision vom 6. April 2022)

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

Bleibt

10 Inkrafttreten

10.1 Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung

Auf diesen Zeitpunkt werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Stallikon vom 1. November 1995 samt den Änderungen vom 28.5.2003 aufgehoben.

Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2009 bis 28. August 2009.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2010 Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin: Der Schreiber:
Valérie Battiston Roberto Brunelli

Vom Regierungsrat genehmigt am 23. Mai 2012 (RRB Nr. 531/2012) mit Ausnahme von Ziff. 1.1.2 Kernzone Weiler (Tobel), Ziff. 1.1.5 Reservezone, Ziff. 3.2.2 Abs. 2 Gewerbeerleichterung Eichmatt und Ziff. 9.6.5 Gestaltungsplanpflicht Eichmatt

10.2 Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Ziffer 9.8)

Die Teilrevision der Nutzungsplanung „kommunaler Mehrwertausgleich“ (Ziffer 9.8) wurde von der Gemeindeversammlung am 6. April 2022 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0259/24 der Baudirektion vom 28. November 2024 genehmigt.

Bekanntmachung der Rechtskraft am 24. Januar 2025

Inkrafttreten am 25. Januar 2025

Der Präsident: Der Schreiber:
Reto Bernhard Roberto Brunelli

10 Inkrafttreten

10.1 Aufhebung der altrechtlichen Bau- und Zonenordnung

Auf diesen Zeitpunkt werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Stallikon vom 1. November 1995 samt den Änderungen vom 28.5.2003 aufgehoben.

Öffentliche Auflage vom 22. Juni 2009 bis 28. August 2009.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2010 Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin: Der Schreiber:
Valérie Battiston Roberto Brunelli

Vom Regierungsrat genehmigt am 23. Mai 2012 (RRB Nr. 531/2012) mit Ausnahme von Ziff. 1.1.2 Kernzone Weiler (Tobel), Ziff. 1.1.5 Reservezone, Ziff. 3.2.2 Abs. 2 Gewerbeerleichterung Eichmatt und Ziff. 9.6.5 Gestaltungsplanpflicht Eichmatt

Bleibt

BZO₂₀₁₂, stand: 25.01.2025

BZO_{neu}

Kommentar

10.3 Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe»

Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe» wurde von der Gemeindeversammlung am TT.MM.JJJJ festgesetzt und mit Verfügung Nr. xy/JJ der Baudirektion vom TT.MM.JJJJ genehmigt.

Bekanntmachung der Rechtskraft am TT.MM.JJJJ

Inkrafttreten am TT.MM.JJJJ

Der Präsident: Der Schreiber:

Reto Bernhard Roberto Brunelli

Teilrevision Harmonisierung Baubegriffe nachführen