



Bau- und Zonenordnung

der Gemeinde Uitikon

Fassung 2021



Gemeinde Uitikon
Die Gemeinde mit Weitsicht

Inhaltsverzeichnis

I. Zoneneinteilung

Seite 5	Art. 1	Zoneneinteilung, Empfindlichkeitsstufen
Seite 6	Art. 2	Pläne

II. Zonenordnung

a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen

Seite 6	Art. 3	Grundsätze, Zweck der Kernzonen
Seite 7	Art. 4	Umschwung, Anlagen
Seite 7	Art. 5	Abbrüche
Seite 7	Art. 6	Reklamen

b) Kernzone I

Seite 8	Art. 7	Bauten gemäss Detailplan
Seite 9	Art. 8	Fassaden
Seite 10	Art. 9	Dächer
Seite 10	Art. 10	Umgebung

c) Kernzonen II–IV

Seite 11	Art. 11	Grundmasse
Seite 12	Art. 12	Strassenabstand
Seite 12	Art. 13	Anordnung der Gebäude
Seite 12	Art. 14	Fassaden
Seite 12	Art. 15	Dächer

d) Wohnzonen

Seite 13	Art. 16	Grundmasse
Seite 14	Art. 17	Nutzweise

e) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Seite 14	Art. 18	Grundmasse
Seite 15	Art. 19	Nutzweise

f) Zone für öffentliche Bauten

Seite 15	Art. 20	Grundmasse
----------	---------	------------

g) Erholungszone

Seite 16	Art. 21	Grundmasse
----------	---------	------------

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

a) Arealüberbauung

Seite 16 Art. 22 Zulässigkeit

Seite 16 Art. 23 Besondere Bauvorschriften

b) Aussichtsschutz

Seite 16 Art. 24 Aussichtsschutz

c) Baumschutz

Seite 17 Art. 25 Baumschutz

d) Terrassenhäuser

Seite 17 Art. 26 Terrassenhäuser

e) Aussenantennen

Seite 18 Art. 27 Aussenantennen

IV. Weitere Bestimmungen

Seite 18 Art. 28 Geschlossene Bauweise

Seite 18 Art. 29 Grosser Grundabstand

Seite 18 Art. 30 Bemessung

Seite 18 Art. 31 Strassen- und Wegabstand, unterirdisch

Seite 19 Art. 32 Kleinbauten, Anbauten

Seite 19 Art. 33 Ein- und Abstellplätze

Seite 20 Art. 34 Terrainveränderungen

Seite 20 Art. 35 Spiel-, Begegnungs- oder Ruheflächen

Seite 20 Art. 36 Abstellflächen

Seite 20 Art. 37 Dachfenster, -einschnitte

Seite 20 Art. 38 Attikageschosse

Seite 21 Art. 39 Flachdachbegrünung

Seite 21 Art. 40 Bepflanzung Aussenräume

Seite 21 Art. 41 Alternativenergieanlagen

Seite 21 Art. 42 Benützung des öffentlichen Grundes

Seite 21 Art. 43 Begutachtung

Seite 22 Art. 44 Emissionsbeschränkung

Seite 22 Art. 45 Anrechenbare Grünflächen

Seite 22 Art. 46 Naturschutzbeauftragter

V. Mehrwertabgabe

Seite 22 Art. 47 Erhebung Mehrwertabgabe

VI. Schlussbestimmungen

Seite 23 Art. 48 Inkrafttreten

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde Uitikon erlässt gestützt auf §45 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs und Baugesetz) des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (Fassung vom 14. September 2015) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zoneneinteilung

Art. 1

- ¹ Das Gemeindegebiet, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, wird in die folgenden Zonen eingeteilt: *Zoneneinteilung*

	Abkürzung
– Kernzone I	KI
– Kernzone II	KII
– Kernzone III	KIII
– Kernzone IV	KIV
– 2-geschossige Wohnzone	W2a
– 2-geschossige Wohnzone	W2b
– 2-geschossige Wohnzone	W2c
– 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2
– 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3
– Zone für öffentliche Bauten	Oe
– Erholungszone	Eh
– Freihaltezone	F
– Reservezone	R

- ² Für die Nutzungszonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung: *Empfindlichkeitsstufen*
- | | |
|------------|---|
| – ES II | W2a, W2b, W2c, Oe
(spezifische ES-Zuweisung
gemäss Zonenplan-Eintrag) |
| – ES III | KI-IV, WG2, WG3,
Eh (Sportanlage Sürenloh) |
| – keine ES | Eh (Felderemoos), F, R |

Art. 2

- Pläne Zonenplan* ¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Ein in kleinerem Massstab erstellter Zonenplan dient lediglich der Orientierung und ist rechtlich nicht verbindlich.
- Detail- und Ergänzungspläne* ² Für die Kernzone I gilt der Detailplan 1:500, für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1–14, für den Aussichtsschutz der Ergänzungsplan Gätteren-Weidli und für den Baumschutz der Ergänzungsplan Under Mangoldwis.
- Einsichtnahme* ³ Ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes sowie die Detail- und Ergänzungspläne zur Darstellung besonderer Institute der Bau- und Zonenordnung liegen im Gemeindehaus (Bauamt) auf.

II. Zonenordnung

a) Kernzonen: Gemeinsame Bestimmungen

Art. 3

- Grundsätze, Zweck der Kernzonen* ¹ Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung der Ortskerne von Uitikon und Ringlikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung.
- Nutzweise* ² In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- Bauweise* ³ Die Bauten sind in Ausmass und Proportionen den bestehenden Bauten im Ortskern anzupassen, dabei steht die typologische Übernahme der bestehenden Bauten im Vordergrund und nicht deren Kopie.
- Abweichungen Gestaltung* ⁴ Bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege (Kernzone I) begründete Abweichungen von Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann.*

* Bei Vorhaben von Bedeutung ist es empfehlenswert, vorzeitig Kontakt mit der Behörde aufzunehmen. Es können Vorentscheide eingeholt werden.

- ⁵ Als Bedachungsmaterial sind braun-rot getönte Biber-
schwanz, Falz- oder Muldenfalz-Tonziegel zu verwenden. *Dach-
materialisierung*

Art. 4

- ¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in
den Kernzonen sind für sich und im Zusammenhang mit der
baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Ge-
samtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für
Materialien und Farben. *Umschwung,
Anlagen*
- ² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem
Charakter der Ortsbilder von Uitikon und Ringlikon nicht zu
vereinbaren sind, wie selbständige Fahrzeugabstellplätze
und Materialablagerungsstätten.

Art. 5

- ¹ Der Abbruch von Bauten und Anlagen oder Teilen davon ist *Abbrüche*
bewilligungspflichtig.
- ² Eine Abbruchbewilligung kann nur erteilt werden, wenn ein
rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen
Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist oder wenn
sich der Abbruch nicht ungünstig auf das Ortsbild auswirkt.
- ³ Renovationsarbeiten an den Gebäudeaussenhüllen sind be-
willigungspflichtig. *Renovations-
arbeiten*

Art. 6

- ¹ Reklameanlagen dürfen nicht über das Bedürfnis der Kenn-
zeichnung eines Betriebes an seinem Standort oder des
Hinweises auf diesen Standort hinausgehen. Pro Betrieb
und Fassade ist nur eine Reklame gleicher Aussage zu-
lässig. Unzulässig sind Reklamen, die blenden oder mit re-
flektierenden, aufleuchtenden oder grellen Farben, durch
übermässige Lichtintensität, Bewegung oder wechselnde
Lichteffekte wirken. *Reklamen
Grundsätze*
- ² Die einzelne Reklamefläche von freistehenden Anlagen, von
Reklametafeln, Signeten usw. an Fassaden sowie die von
Schriftzügen beanspruchte Fläche darf nicht grösser als
1,3 m² sein. Die einzelnen Schriftzeichen dürfen nicht höher
als 0,35 m sein. Vertikal angeordnete Beschriftungen dür-
fen nicht über mehr als ein Geschoss verlaufen. Die Be-
schränkung der Masse gilt nicht für handwerklich oder
künstlerisch gestaltete Schilder. *Flächen,
Schriften,
Schilder*

- Wände* ³ Plakatwände oder vergleichbare Einrichtungen sind unzulässig. Einrichtungen für die Ankündigung besonderer Anlässe oder im Zusammenhang mit aktuellen Ereignissen können für eine dem Zweck angemessene Dauer bewilligt werden.
- Vorsprünge* ⁴ Reklameanlagen dürfen höchstens 1 m von der Fassade vorspringen. An Strassen ohne Baulinie haben sie einen seitlichen Abstand von wenigstens 0,5 m von der Fahrbahn und einen Höhenabstand von 3 m gegenüber dem Trottoir einzuhalten.

b) Kernzone I

Art. 7

- Bauten gemäss
Detailplan* ¹ Unbekümmert um die kantonalrechtlichen Mindestabstände richten sich bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden die Grenz- und Gebäudeabstände nach der bestehenden Gebäudegrundfläche; bei den grau eingetragenen Gebäuden (bestehende Altbauten) bestimmen deren Umgrenzungslinien die minimal zulässigen Abstände.
- ² Bei den im Detailplan 1:500 enthaltenen Gebäuden ergibt sich die zulässige Bautiefe aus den Gebäudegrundflächen bzw. Umgrenzungslinien.
- ³ Bei den rot eingezeichneten Gebäuden sind die bisherige Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschosszahl und Dachgestaltung auch bei Ersatzbauten verbindlich.
- ⁴ Für die übrigen eingezeichneten Gebäude gilt:
- Die Umgrenzungslinie beschränkt die Höchstfläche (ausgenommen Kleinbauten und Anbauten im Sinne des PBG). Als Projektierungs-Spielraum für neue Bauten und Bauteile sind Abweichungen von ± 3 m von den Umgrenzungslinien zugelassen, sofern die Höchstfläche nicht überschritten und die kantonal-rechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden.
 - Es sind 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse bei einer maximalen Fassadenhöhe von 7,5 m gestattet. Giebelseitig erhöht sich die Fassadenhöhe auf maximal 13.5 m.
 - Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur soweit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.
 - Bei den im Detailplan speziell bezeichneten Gebäuden sind nur 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss bei einer

maximalen Fassadenhöhe von 5 m gestattet. Giebelseitig darf sich die Fassadenhöhe auf maximal 9,5 m erhöhen.

- Es ist ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Dieses ist als Sockelgeschoss auszubilden. Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt, es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
- ⁵ Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.

Art. 8

- ¹ Die Aussenwände sind in der Regel grossflächig zu gestalten, die Gliederung erfolgt durch Anordnung und Gestaltung der Öffnungen und durch allfällige Vorbauten. *Fassaden*
- ² Bei Renovationen sind die ursprünglichen Materialien zu erhalten oder zu restaurieren; überdies ist die herkömmliche Bauweise anzustreben. Für Um- und Neubauten sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffe sind unzulässig.
- ³ Die Fensteröffnungsfläche darf nicht mehr als 40% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen.
- ⁴ Bei Renovationen und Umbauten sind die herkömmlichen zweiflügligen Fenster mit Einfassungen und aussenliegender Sprossenteilung zu verwenden. Die Zusammenfassung zu Fenstergruppen oder Reihenfenstern ist in der herkömmlichen Weise vorzunehmen.
- ⁵ Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen. In Ausnahmefällen sind quadratische Fenster zulässig. Ausser für Schau- und Atelierfenster darf die Fläche des Einzel Fensters 2,5 m² nicht überschreiten.
- ⁶ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen.
- ⁷ Aussentreppen sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.
- ⁸ Bei Renovationen und Umbauten sind als Balkone nur traufseitig angebrachte Lauben zulässig, die nicht über die Dachtraufe hinausreichen, Balkone und Lauben sind in der Regel in Holz oder Naturstein auszuführen.

Dächer

Art. 9

- ¹ Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig, wobei die Neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisieren soll und in der Regel 35° alter Teilung nicht unterschreiten darf. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne des PBG sind Pult- und Walmdächer zulässig.
- ² Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.
- ³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Bei den im Detailplan 1:500 rot eingetragenen Gebäuden können Dachaufbauten verweigert werden. Kreuz- oder Quergiebel sind nur bei den im Detailplan speziell bezeichneten Dächern zulässig.
- ⁴ Pro 50 m² Dachfläche ist bei den im Detailplan rot eingetragenen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,5 m² und bei den übrigen Gebäuden ein Dachfenster mit max. 0,7 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50% sind abzurunden.
- ⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- ⁶ Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.
- ⁷ Kamine, Cheminéeekamine und technisch bedingte Aufbauten sind unauffällig einzuordnen und müssen in den Baugesuchplänen dargestellt werden.

Art. 10

Umgebung

- ¹ Die Gebäude sind so anzusetzen, wie das der herkömmlichen Bauweise entspricht; dies darf nicht durch Terrainveränderungen verwischt werden.
- ² Es sind nur technisch bedingte Mauern zulässig. Sie sind zu verputzen; es sind die herkömmlichen Materialien zu verwenden.
- ³ Die im Detailplan 1:500 eingetragenen Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten oder bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

c) Kernzone II – IV

Art. 11

1		KII	KIII	KIV	Grundmasse
Ausnutzungsziffer	max.	46 %	46 %	46 %	
Grünflächenziffer	min.	30 %	30 %	30 %	
Vollgeschosse	max.	2	2	2	
Dachgeschosse	max.	2	2	2	
Untergeschoss	max.	1	1	1	
Taufseitige Fassadenhöhe	max.	7,5 m	7,5 m	7,5 m	
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	13.5 m	13.5 m	13.5 m	
Grenzabstände:					
kleiner Grundabstand	min.	5 m	3.5 m	5 m	
zuschlagsfreie Fassadenlänge		18 m	18 m	18 m	
grosser Grundabstand	min.	6 m	6 m	6 m	
zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m	22 m	
Gebäudelänge	max.	30 m	35 m	25 m	

- 2 Die Grünflächenziffer darf für Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG um bis zu 5% auf minimal 25% verkleinert werden.
- 3 Der Einbau von Wohn- und Schlafräumen im zweiten Dachgeschoss ist nur so weit erlaubt, als es eine rein giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.
- 4 Die Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken ist untersagt; es darf höchstens zur Hälfte zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.
- 5 Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich auf 1/4 der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.

Strassenabstand **Art. 12** Der Strassenabstand kann, ausgenommen bei Baulinien, auf 3,5 m reduziert werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt werden.

Anordnung der Gebäude **Art. 13**

- ¹ Die Stellung der Gebäude und der Verlauf des Hauptfirstes sind in Uitikon dem charakteristischen Grundmuster der Kernzone I, in Ringlikon dem Grundmuster des bestehenden Ortskerns anzugleichen; Analoges gilt für die Freiräume.
- ² In der Kernzone KIV muss die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verlaufen, ausgenommen bei einzelnen kürzeren, vom Hauptfirst nach unten deutlich abgesetzten Gebäudeteilen.

Fassaden **Art. 14**

- ¹ Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Reflektierende Materialien sowie grelle oder ausgefallene Farben sind unzulässig.
- ² Fenster haben in der Regel hochrechteckige Formen aufzuweisen, wobei die Fensterfläche nicht mehr als 45% der betreffenden Fassadenfläche ausmachen darf. Die Unterteilung der Fenster mit Sprossen kann verlangt werden.

Dächer **Art. 15**

- ¹ Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 30° aller Teilung zulässig.
- ² Die Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden.
- ³ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben, Giebellukarnen oder Ochsenaugen gestattet. Sie müssen sich bezüglich Form, Grösse, Anordnung, Material und Farbe gut dem Dach und dem Gebäude anpassen. Dacheinschnitte sind verboten.
- ⁴ Pro 50 m² Dachfläche ist ein Dachfenster mit max. 0,7 m² Glasfläche zulässig. Die Dachfenster sind hochrechteckig anzuordnen. Werte unter 50% sind abzurunden.
- ⁵ Allfällige Alternativenergie-Anlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen und gut zu gestalten.

d) Wohnzonen

Art. 16

1		W2a	W2b	W2c	Grundmasse
Ausnutzungsziffer	max.	30 %	40 %	46 %	
Grünflächenziffer	min.	40 %	40 %	40 %	
Vollgeschoss	max.	2	2	2	
Dachgeschoss	max.	1	–	1	
Untergeschoss	max.	1	1	1	
Traufseitige Fassadenhöhe	max.	7,8 m	7,8 m	8,1 m	
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	11.8 m	9.8 m	13.1 m	
Grenzabstände:					
kleiner Grundabstand	min.	6 m	6 m	5 m	
zuschlagsfreie Fassadenlänge		18 m	18 m	18 m	
grosser Grund- abstand	min.	7 m	7 m	7 m	
zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m	22 m	
Gebäudelänge		frei	frei	frei	

- 2 Die zulässige Ausnutzungsziffer erhöht sich in der Zone W2a auf 40%, sofern auf das Dachgeschoss verzichtet wird und die giebelseitige Fassadenhöhe höchstens 9,8 m misst.
- 3 Die Grünflächenziffer darf für Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG, um bis zu 5% auf minimal 35% verkleinert werden.
- 4 Das anrechenbare Untergeschoss darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss §293 PBG. Zusätzlich darf das anrechenbare Untergeschoss auf maximal 1/5 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein, massgebend ist die Umfangslinie des grössten Vollgeschosses.
- 5 Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich gegenüber Baugrundstücken auf 1/4 der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.

- ⁶ Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8 m Fassadenhöhe genügen ein grosser Grundabstand von min. 6 m und ein kleiner Grundabstand von min. 5 m.

Art. 17

Nutzweise

- ¹ Nicht störende Betriebe sind bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche gestattet. Sie dürfen keinen unverhältnismässigen Verkehr auslösen.
- ² In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonengebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Ihre Fläche im Verhältnis zur Wohnnutzung ist nicht beschränkt.

e) Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 18

Grundmasse

¹		WG2	WG3*
Ausnutzungsziffer	max.	40%	54%
Grünflächenziffer	min.	35%	35%
Vollgeschosse	max.	2	3
Dachgeschoss	max.	1	1
Untergeschoss	max.	1	1
Taufseitige Fassadenhöhe	max.	8,1 m	11,4 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	13,1 m	17m
Grenzabstände:			
kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		14 m	14 m
grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m
zuschlagsfreie Fassadenlänge		22 m	22 m
Gebäudelänge		frei	frei

* Die WG3 ist vollständig vom öffentlichen Gestaltungsplan Leuen-Waldegg überlagert.

- ² Die zulässige Ausnutzung erhöht sich in der Zone WG2 auf 46%, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.
- ³ Die Grünflächenziffer darf für Kleinbauten und Anbauten gemäss PBG um bis zu 5% auf minimal 30% reduziert werden.

- 4 Das anrechenbare Untergeschoss darf nicht mehr in Erscheinung treten als nicht anrechenbare Untergeschosse gemäss §293 PBG. Zusätzlich darf in der Zone WG2 das Untergeschoss auf maximal 1/5 des Gebäudeumfanges vollständig sichtbar sein, massgebend ist die Umfangslinie des grössten Vollgeschosses.
- 5 Der Mehrlängenzuschlag bemisst sich gegenüber Baugrundstücken auf 1/4 der Mehrlänge ab der jeweiligen zuschlagsfreien Fassadenlänge, höchstens aber auf 5 m.
- 6 Für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und max. 4,8 m Fassadenhöhe genügt ein grosser Grundabstand von min. 6 m.

Art. 19

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

f) Zone für öffentliche Bauten

Art. 20

- 1 Die maximale Fassadenhöhe beläuft sich auf 11,4 m. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen hat der Grenzabstand mindestens 6 m zu betragen. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. *Grundmasse*
- 2 Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Grossmatt gilt zusätzlich eine maximale Gebäudelänge von 60 m. Die Hauptfirse sind in Richtung Nord-Süd anzuordnen. *Spezielle Vorschriften*
- 3 Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Grossmatt sind lediglich ebenerdige Parkieranlagen und provisorische Bauten für Versuche der WSL und ETH gestattet. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 5 m, die minimale Grünflächenziffer 80%.
- 4 Die Zonen für öffentliche Bauten nördlich der Allmendstrasse und im Widacher dürfen ausschliesslich als Parkplatz genutzt werden.
- 5 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonengebieten sind auch mässig störende Betriebe der Empfindlichkeitsstufe III zulässig.

g) Erholungszone

Art. 21

Grundmasse

¹ Die maximale Fassadenhöhe beträgt 8,1 m. Im Übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Nutzweise

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck (inkl. Parkierung) entsprechen:

- Sürenloh: Sportanlagen
- Feldermoos: Parkierungsanlage, ebenerdig

III. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung

a) Arealüberbauung

Art. 22

Zulässigkeit

¹ In den Zonen W2 und WG2 sind Arealüberbauungen im Sinne von §69 ff. PBG zugelassen.

² Die Arealfläche muss mindestens 4000 m² umfassen.

Art. 23

Besondere Bauvorschriften

¹ Die Ausnutzungsziffern erhöhen sich um 1/10 gegenüber der entsprechenden Grundordnung.

² Die Vollgeschosszahlen dürfen in der Zone WG2 und in den speziell bezeichneten Gebieten der Zone W2 um ein Geschoss erhöht werden. Bei Gebäuden mit einem zusätzlichen Vollgeschoss sind jedoch keine anrechenbaren Untergeschosse zugelassen. Die Erscheinung des Untergeschosses richtet sich nach §293 PBG. Die Grenzabstände erhöhen sich gemäss §260 PBG.

b) Aussichtsschutz

Art. 24

Aussichtsschutz 1 Ringlikerstrasse

¹ Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz 1 bezeichneten Lagen an der Ringlikerstrasse ist die Aussicht entsprechend den Angaben im Aussichtsschutzplan zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Bauteilen, Mauern und Pflanzen freizuhalten.

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ² Bei dem im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Abschnitt im Gebiet Allmend darf die Firsthöhe talseits des Höhenweges die Kote 612 m ü. M. nicht übersteigen. | <i>Aussichtsschutz
Allmend</i> |
| ³ Im Gebiet Lättenrain ist bei dem im Zonenplan bezeichneten Abschnitt der Bühlstrasse die talseitige freie Aussicht zu bewahren. | <i>Aussichtsschutz
Lättenrain</i> |

c) Baumschutz

Art. 25

Der Baumbestand gemäss kommunalem Inventar ist zu schonen. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert, können unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen, Abweichungen von den Bauordnungsvorschriften über die Abstände, die Geschoszahl, die Gebäudelänge und die Bauweise gestattet werden. Die im Ergänzungsplan 1:500 bezeichneten Bäume und Baumgruppen sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Baumschutz

d) Terrassenhäuser

Art. 26

- ¹ Terrassenhäuser und ähnliche Bauformen sind in den Zonen W2, und WG2 gestattet, sie unterliegen nicht den Einschränkungen der Bauordnung über die Stockwerkzahl und das Zusammenbauen.
- ² Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° alter Teilung betragen darf. Die einzelnen Stufen dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.
- ³ In den Zonen W2 und WG2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
- ⁴ Ein sichtbares Untergeschoss für Garagen ist gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzung von der hintersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

Terrassenhäuser

e) Aussenantennen

Art. 27

Aussenantennen

Die Bewilligung für die Errichtung von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang kann verweigert werden, wenn die geplante Anlage das Ortsbild unzulässig beeinträchtigen würde.

IV. Weitere Bestimmungen

Art. 28

*Geschlossene
Bauweise*

Die geschlossene Bauweise ist in allen Bauzonen bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gebäudelänge entspricht der maximalen Gesamtlänge.

Art. 29

*Grosser
Grundabstand*

Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall entscheidet die Baubehörde.

Art. 30

Bemessung

*Fassadenhöhe,
Gebäudelänge,
Fassadenlänge*

- ¹ Die Bemessung der zulässigen Fassadenhöhe durch Verkehrsbaulinien wird für alle Bauzonen ausgeschlossen.
- ² Beträgt der Abstand zwischen Hauptgebäuden in den Kernzonen weniger als 7 m, so sind deren Gebäudelängen zusammenzurechnen.
- ³ Die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Gebäuden müssen zusammenge-rechnet werden, sofern der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt.

Art. 31

*Strassen- und
Wegabstand,
unterirdisch*

Wo keine Baulinien festgelegt sind und vorbehältlich der speziellen Regelungen in den Kernzonen, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 2 m gegenüber Strassen und Wegen einzuhalten.

Art. 32

- ¹ Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 273 PBG gilt allseitig ein minimaler Grenz- und Gebäudeabstand von 3,5 m. *Kleinbauten
Anbauten*
- ² Kleinbauten und Anbauten dürfen jedoch ohne Zustimmung des Nachbarn mit reduziertem Abstand an und bis an die Grenze gestellt werden, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:
- maximale Gebäudelänge gegenüber der Grenze 6,5 m und nicht mehr als 1/3 der gemeinsamen Grenze oder Anbau an ein mindestens gleich langes nachbarliches Gebäude;
 - maximale Gebäudefläche 50 m²;
 - die Gesamthöhe auf der Grenze misst maximal 4 m und steigt bis zum Abstand von 3.5 m linear höchstens bis auf 5 m an.

Art. 33

- ¹ Je 1 Ein- oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist zu schaffen: *Ein- und
Abstellplätze*
- pro 100 m² Gesamtnutzfläche für Wohnungen und Einfamilienhäuser, oder wahlweise mindestens einer pro Wohnung und zwei pro EFH
 - pro 50 m² Gesamtnutzfläche für Büro und Kleingewerbe
 - je zwei Arbeitsplätze in Gewerbebetrieben.
- Für die Gesamtnutzflächen sind neben Nutzflächen in Vollgeschossen auch Nutzflächen in Unter- und Dachgeschossen anzurechnen. Bruchteile über 50% sind aufzurunden.
- ² Zusätzlich zu diesen erforderlichen Plätzen ist pro vier Wohneinheiten ein Besucherparkplatz bereitzustellen.
- ³ Bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als ein Autoabstellplatz angerechnet werden, falls zumindest ein zusätzlicher offener Abstellplatz zur Verfügung steht und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Im Übrigen dürfen Zufahrten und Garagenvorplätze nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.
- ⁴ Bei allen anderen Nutzweisen und besonderen örtlichen Verhältnissen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend fest.
- ⁵ In den Kernzonen kann der Gemeinderat die Errichtung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück verweigern, wenn

Interessen des Ortsbildschutzes dies erfordern. Die Eigentümer sind in diesem Fall verpflichtet, sich an der Schaffung von Gemeinschaftsanlagen zu beteiligen, sich in solche einzukaufen oder eine Ersatzabgabe zu leisten.

- ⁶ Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.

Art. 34

*Terrain-
veränderungen*

Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen, mit Ausnahme der Kernzone I, höchstens um 2 m verändert werden. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagezufahrten sowie für Haus- und Kellerzugänge. In steileren Hanglagen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Art. 35

*Spielflächen,
Begegnungs-
oder Ruheflächen*

- ¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Spiel-, Begegnungs- oder Ruheflächen vorzusehen.
- ² Sie sollen mindestens 20% der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke umfassen.
- ³ Sie sind an besonderer Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 36

Abstellflächen

In Mehrfamilienhäusern und bei Gewerbebetrieben sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern gilt dies auch für Kinderwagen.

Art. 37

*Dachfenster,
-einschnitte*

- ¹ Vorbehältlich der speziellen Regelungen in den Kernzonen sind Dachfenster mit einer maximalen Glasfläche von je 1,0 m² gestattet.
- ² Unüberdeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 38

Attikageschosse

Attikageschosse über Flachdächern dürfen abweichend von §275 PBG ausgeführt werden, wenn das Attikageschoss maximal 80% eines Vollgeschosses beträgt und auf mindestens drei Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2,5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses

zurückspringt. §255 Abs. 3 PBG ist zu beachten, nicht aber §292 PBG.

Art. 39

- ¹ Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen sind Flachdächer die als Terrasse genutzt werden oder wenn die Begrünung den Wirkungsgrad einer Alternativenergieanlage entscheidend reduziert. *Dachbegrünung*
- ² Bei bepflanzten Dachflächen, die eine belebte Bodenschicht von mindestens 0,4 m Stärke aufweisen, erhöht sich das Mass der jeweiligen maximalen Fassadenhöhe um 0,4 m.

Art. 40

Bei der Bepflanzung von Aussenräumen sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische und ökologisch wertvolle Pflanzenarten zu verwenden. *Bepflanzung Aussenräume*

Art. 41

Alternativenergieanlagen fallen bei der Berechnung der Grundmasse ausser Betracht; vorausgesetzt wird eine gute Einordnung. *Alternativenergieanlagen*

Art. 42

Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes der Gemeinde richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978. *Benützung des öffentlichen Grundes*

Art. 43

- ¹ Der Gemeinderat kann im Bewilligungsverfahren in folgenden Fällen eine Begutachtung durch Fachleute veranlassen: *Begutachtung*
- bei allen Bauprojekten in den Kernzonen I–IV,
 - bei allen Arealüberbauungen,
 - bei allen anderen Bauprojekten, wenn eine Abweisung aufgrund von §238 PBG oder Bestimmungen dieser Bau- und Zonenordnung in Aussicht genommen werden muss.
- ² Der Gesuchsteller ist berechtigt, dem zugezogenen Fachmann gegenüber seinen Standpunkt zu vertreten und allenfalls gleichzeitig und auf eigene Kosten selbst ein Gutachten erstellen zu lassen.

*Emissions-
beschränkung*

Art. 44

- ¹ Lichtemissionen sind soweit wie möglich zu begrenzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen, insbesondere zu den Betriebszeiten, anordnen.
- ² Bei Neubauten ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen und bewilligen zu lassen.

*Anrechenbare
Grünfläche*

Art. 45

- ¹ Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie Lebensraum für vielfältige Fauna und Flora bieten und dass das von Dächern und befestigten Flächen abfliessende Regenwasser in den Grünflächen möglichst weitgehend oberflächlich zur Versickerung gebracht werden kann.

*Naturschutz-
beauftragter*

Art. 46

Die Gemeinde bezeichnet zur Erfüllung kommunaler Aufgaben auf dem Gebiet des Naturschutzes eine beratende Person.

V. Mehrwertabgabe

*Erhebung einer
Mehrwertabgabe*

Art. 47

- ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.
- ² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- ³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- ⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 48

- ¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. *Inkrafttreten*
- ² Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 24. Oktober 1995, 10. September 1997 und 4. September 2006 aufgehoben. Hiervon ausgenommen sind die bisherigen Detail- und Ergänzungspläne gemäss Art. 2 Abs. 2.

Genehmigung

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 2021 festgesetzt.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindepräsident:
Chris Linder

Der Gemeindevorsteher:
Sinisa Kostic

Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 22. Februar 2022 mit Verfügung Nr. 0983/21 genehmigt.

Zürcherstrasse 59
8142 Uitikon
Tel. 044 200 15 00
www.uitikon.ch
info@uitikon.org



Gemeinde Uitikon
Die Gemeinde mit Weitsicht