

SRL 700.1

**Gemeinde Langnau am Albis**

# **Bau- und Zonenordnung 2005**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17. März 2005

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1227/05 vom 18. August 2005

(nachgeführt bis 07.12.2023, Inkraftsetzung 16. November 2024)

# Inhalt

<b>1. Zonenordnung</b>	<b>4</b>
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeit	4
1.2 Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne	5
<b>2. Kernzonen</b>	<b>6</b>
2.1 Gemeinsame Bestimmungen	
2.1.1 Grundmasse für Hauptgebäude	6
2.1.2 Bauweise	6
2.1.3 Nutzweise	6
2.1.4 Grenzbau	6
2.1.5 Fassadengestaltung	6
2.1.6 Dachgestaltung	7
2.1.7 Erleichterung für besonders gute Projekte	7
2.1.8 Umgebungsgestaltung	7
2.1.9 Abbrüche	7
2.1.10 Renovationen	7
2.2 Kernzone I	6
2.2.1 Um- und Ersatzbauten	6
2.2.2 Dachgestaltung	8
2.3 Kernzone II	8
2.3.1 Dachgestaltung	8
<b>3. Quartiererhaltungszone</b>	<b>9</b>
3.1 Gebietscharakter	9
3.2 Zonenzweck	9
3.3 Nutzweise	9
3.4 Ergänzungsplan	9
3.5 Grundmasse	9
3.6 Gestaltung und Einordnung	10
3.7 Nachhaltigkeit und Energie	10
<b>4. Wohnzonen</b>	<b>11</b>
4.1 Grundmasse für Hauptgebäude	11
4.2 Mehrlängenzuschlag	11
4.3 Bauweise	11
4.4 Nutzweise	11
4.5 Gasthäuser Albispass	11
<b>5. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b>	<b>12</b>
5.1 Grundmasse für Hauptgebäude	12
5.2 Mehrlängenzuschlag	12
5.3 Bauweise	12
5.4 Nutzweise	12
5.5 Gewerbeerleichterung	12
5.6 Gestaltungsplanpflicht	12
<b>6. Gewerbezone</b>	<b>13</b>
6.1 Grundmasse für Hauptgebäude	13
6.2 Bauweise	13
6.3 Nutzweise	13
6.4 Gestaltungsplanpflicht	13
<b>7. Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>14</b>
7.1 Grundmasse	14
7.2 Grenzabstand	14
7.3 Bauweise	14

<b>8. Erholungszonen</b>	<b>14</b>
8.1 Grundmasse für Hauptgebäude	14
8.2 Grenzabstand	14
8.3 Erholungszone ES	14
8.4 Erholungszone EF	14
<b>9. Freihaltezone</b>	<b>15</b>
<b>10. Reservezone</b>	<b>15</b>
<b>11. Besondere Institute</b>	<b>15</b>
11.1 Arealüberbauungen	15
11.2 Aussichtsschutz	15
11.3 Aussenantennen	15
<b>12. Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
12.1 Besondere Gebäude	16
12.2 Nichtbeheizte Vorbauten	16
12.3 Abstandsvorschriften	16
12.3.1 Grosser und kleiner Grundabstand	16
12.3.2 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen	16
12.4 Gebäude- und Firsthöhen	16
12.4.1 Gebäudehöhe in der Zone W/1.5	16
12.4.2 Firsthöhen	16
12.5 Freilegung von Untergeschossen	16
12.6 Flachdachbereiche	17
12.7 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	17
12.8 Fahrzeugabstellplätze	17
12.9 Ausfahrten	17
12.10 Abstellflächen	17
12.11 Spielflächen	18
12.12 Mehrwertausgleich	18
<b>13. Schlussbestimmungen</b>	<b>18</b>
13.1 Aufhebung bisherigen Rechts	18
13.2 Inkrafttreten	18
<b>14. Anhang</b>	<b>19</b>
Hinweis auf die wichtigsten, direkt anwendbaren kantonalen Vorschriften	19
Verzeichnis der wichtigsten Erlasse und deren Abkürzungen	20
Stichwortverzeichnis	21

Die Gemeinde Langnau am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 in seiner revidierten Fassung vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. Zonenordnung

### 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeit

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

Zonenart		ES
<b>Kernzonen</b>		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	III
<b>Quartiererhaltungszone</b>		
- mit Baumasse 3.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Q/3.3	II/III <sup>1</sup>
<b>Wohnzonen</b>		
- mit Baumasse 1.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W/1.5	II
- mit Baumasse 1.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W/1.7	II
- mit Baumasse 2.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W/2.0	II
- mit Baumasse 2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W/2.5	II / III*
- mit Baumasse 3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	W/3.0	II / III*
<b>Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</b>		
- mit Baumasse 3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	WG/3.0	III
- mit Baumasse 4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	WG/4.5	III
<b>Gewerbebezonen<sup>2</sup></b>		
- mit Baumasse 3.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	GI/3.4	III
- mit Baumasse 3.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	GII/3.4	III
<b>Zone für öffentliche Bauten</b>		
	Oe	II / III*
<b>Erholungszonen</b>		
- Erholungszone für Sport und Freizeitgestaltung	ES	III
- Erholungszone für Familiengärten	EF	II
<b>Freihaltezone</b>		
	F	II / III*
<b>Reservezone</b>		
	R	

Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete besteht Gestaltungsplanpflicht.

\*) differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag Zonenplan

<sup>1</sup> Fassung gemäss GVB vom 10. Juni 2021

<sup>2</sup> Fassung gemäss GVB vom 07. Dezember 2023

## **1.2 Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne**

Für die Ausscheidung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5000, der Kernzonenplan 1:500 sowie die im Datensatz der Amtlichen Vermessung erfassten Bauzonenabgrenzungen massgebend. Für die Quartiererhaltungszone Langenberg<sup>1</sup>, die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500.

Die im Massstab verkleinerten Zonenpläne dienen lediglich der Orientierung und sind rechtlich nicht verbindlich.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss GVB vom 10. Juni 2021

## 2. Kernzonen

### 2.1 Gemeinsame Bestimmungen

#### 2.1.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		K I	K II
- Vollgeschosse	max.	3	3
- Dachgeschosse	max.	2	2
- Gebäudehöhe	max. m	10.5	10.5
- zusätzlich anrechenbare Untergeschosse		keine	keine
- Gebäudelänge	max. m	50	50
- Grenzabstände:			
- grosser Grundabstand	min. m	10	10
- kleiner Grundabstand	min. m	5	5

Es gelten keine Nutzungsziffern und keine Mehrlängenzuschläge.

#### 2.1.2 Bauweise

Neubauten haben sich in ihrer Stellung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einzuordnen.

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet.

#### 2.1.3 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen und Läden sowie mässig störende Betriebe zulässig.

#### 2.1.4 Grenzbau

Beim Zusammenbauen müssen Zugänge zu hinteren Grundstücksteilen und der Fussgängerverkehr durch offene Durchgänge gewährleistet sein.

#### 2.1.5 Fassadengestaltung

Beispielgebend für die Gestaltung und Materialgebung der Neu-, Ersatz- und Umbauten sind die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung.

Materialien, Formen und Farben sind so zu wählen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Fenster, Fensterläden und Türen müssen in Anordnung und Ausgestaltung der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Es können Fenster mit Sprossenteilung verlangt werden. Schaufenster sind gut proportioniert in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

Es sind nur Eigenreklamen von zurückhaltender Gestaltung zulässig. Öffentliche Informationsstellen sind gestattet.

### **2.1.6 Dachgestaltung**

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als hochformatige Giebellukarnen, querformatige Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden und in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen.

Quergiebel über abgesetztem Erdgeschossgrundriss sind bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

Einzelne liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von 0.8 m<sup>2</sup> erlaubt, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen. Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss sind auf die darunterliegenden auszurichten. Bei bestehenden herkömmlichen Gebäuden darf die Glasfläche liegender Dachflächenfenster 1.6 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite nicht überschreiten.

### **2.1.7 Erleichterung für besonders gute Projekte**

Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach- und Fassadengestaltung bewilligt werden.

### **2.1.8 Umgebungsgestaltung**

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern.

Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen, die sich unauffällig einordnen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie den Besuchern dienen.

### **2.1.9 Abbrüche**

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist oder sich der Abbruch nicht nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.

### **2.1.10 Renovationen**

Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten einzuhalten, und sind, sofern sie das äussere Erscheinungsbild wesentlich verändern, bewilligungspflichtig.

## **2.2 Kernzone I**

### **2.2.1 Um- und Ersatzbauten**

Die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Gebäudeprofil und Erscheinungsbild müssen dabei erhalten bleiben.

Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Zusätzliche Bauten auf bisher nur teilweise ausgenützten Grundstücken sind nur im Rahmen der Bestimmungen von Ziffer 2.1.1 zulässig.

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

### **2.2.2 Dachgestaltung**

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mind. 35° neuer Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Daches Reduktionen dieses Minimalmasses gestattet sind.

Die Dächer sind mit Ziegeln von herkömmlichem Erscheinungsbild zu decken.

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge haben traufseits mindestens 0.6 m und giebelseits mindestens 0.4 m zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu halten.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung darf höchstens einen Viertel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.

## **2.3 Kernzone II**

### **2.3.1 Dachgestaltung**

Die Dachform, die Dachneigung und die Dachaufbauten/Dacheinschnitte, die Detailgestaltung von Dachabschlüssen sowie die Materialien und Farben haben dem Gebäudecharakter zu entsprechen und sich gut in die jeweilige bauliche Umgebung einzufügen.

An Stelle von Ziegeln sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

An Stelle von Dachaufbauten sind auch Dacheinschnitte mit drei innenliegenden Seiten zulässig. Sie sind nur an den jeweiligen Gebäudelängsseiten erlaubt, dürfen eine Länge von maximal 6.0 m nicht überschreiten und haben sich mit geschlossenen Dachflächen von mind. 3.0 m Breite von den Gebäudestirnen abzuheben. Zwischen den einzelnen Dacheinschnitten sind geschlossene Dachflächen auszubilden, deren Breite jeweils mindestens einen Drittel des angrenzenden, längeren Dacheinschnittes zu betragen hat.

Flachdachbereiche mit drei offenen Seiten und als begehbare Terrasse ausgebildet sind zulässig. Deren gesamte Ausdehnung darf zusammen mit den Dacheinschnitten höchstens einen Drittel der Hauptgebäudegrundfläche betragen.



## **3. QUARTIERERHALTUNGSZONE<sup>1</sup>**

### **3.1 Gebietscharakter<sup>1</sup>**

Prägend für die Gartensiedlung Langenberg sind die parkartige Durchgrünung, die drei Scheibenhochhäuser, die variierende Geschosshöhe, die orthogonalen Gebäudestellungen sowie die konzentrierte Erschliessung mit mehrheitlich unterirdischer Parkierung.

### **3.2 Zonenzweck<sup>1</sup>**

Die Quartiererhaltungszone Langenberg bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters.

### **3.3 Nutzweise<sup>1</sup>**

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.

### **3.4 Ergänzungsplan<sup>1</sup>**

Der Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg regelt folgende Sachverhalte verbindlich:

- a) Die Lage und die Geschosshöhe der drei Scheibenhochhäuser sind bei Ersatzneubauten innerhalb der im Ergänzungsplan festgelegten Baubereichen und maximalen Gebäudehöhen beizubehalten. Abweichungen sind gestattet für Anbauschichten auf den Längsseiten, für die Vertikalerschliessung und für die Aussenwärmehämmung.
- b) Die übrigen Bauten können abgebrochen und innerhalb der mit Koordinaten festgelegten Baubereiche durch Neubauten ersetzt werden. Balkone, Erker und Vordächer dürfen über die Baubereiche hinausragen.
- c) Die für jeden Baubereich definierte maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Sie darf von untergeordneten technischen Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden.
- d) Alle Bauten sind in ihren Stellungen orthogonal auszurichten.

In begründeten Fällen können die Baubereichsbegrenzungen zur Abstimmung auf bestehende örtliche Gegebenheiten (Tiefgarage, Bäume etc.) überschritten werden, wenn die Baulinien und die Grundmasse gemäss Ziffer 3.5 beachtet sind.

### **3.5 Grundmasse<sup>1</sup>**

Im Weiteren gelten folgende Grundmasse:

- a) Die zulässige Baumassenziffer beträgt  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- b) Die zulässige Gebäudelänge beträgt 50 m.
- c) Gegenüber Grundstücken in benachbarten Zonen sind die Grenzabstände der Wohnzone  $W/3.0$  einzuhalten (inkl. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge).

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss GVB vom 10. Juni 2021

- d) Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden.

### **3.6 Gestaltung und Einordnung<sup>1</sup>**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Zu beachten sind insbesondere folgende Merkmale:

- a) Stellung und Volumetrie der Gebäude (massgeblich geprägt durch orthogonale Ausrichtung, variierende Geschosszahl, Gebäudeversätze und Flachdachform).
- b) Architektonischer Ausdruck der Gebäude (massgeblich geprägt durch Fassadengliederung, Fensterverteilung, Balkone, Materialien und Farben).
- c) Vielfältige Gestaltung der Freiräume (massgeblich geprägt durch weitläufige Spiel- und Aufenthaltsbereiche, parkartige Durchgrünung, abwechslungsreiche Bepflanzung und Strassenräume mit parkartigem Charakter).
- d) Schonung des Baumbestandes (massgeblich geprägt durch zahlreiche Baumgruppen einheimischer Arten)

### **3. 7 Nachhaltigkeit und Energie<sup>1</sup>**

Der Anteil fossiler Energie zur Aufbereitung von Warmwasser und Heizwärme darf maximal 50 % betragen.

---

<sup>1</sup> Fassung gemäss GVB vom 10. Juni 2021

## 4. Wohnzonen

### 4.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone	W/1.5	W/1.7	W/2.0	W/2.5	W/3.0
- Baumassenziffer	1.5	1.7	2.0	2.5	3.0
- Gebäudehöhe max. m	4.5	7.5	7.5	7.5	10.5
- Firsthöhe max. m	7	7	7	7	7
- kleiner Grundabstand min. m	4	4	4	4	5
- grosser Grundabstand min. m	8	8	8	8	10
- Gebäudelänge max. m	25	30	40	40	50
- Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge					
- auf Längsseite	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
- auf Schmalseite	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2

### 4.2 Mehrlängenzuschlag

Für alle Gebäudeseiten von mehr als 12 m Länge müssen Mehrlängenzuschläge beachtet werden. Sie betragen maximal 3 m. Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.

### 4.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet.

### 4.4 Nutzweise

In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.

Der Anteil des total gewerblich genutzten Raumes darf höchstens einen Drittel der erstellten Baumasse betragen. Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.

### 4.5 Gasthäuser Albispass

Die Gasthäuser auf dem Albispass dürfen in Abweichung von den Zonenvorschriften im bisherigen Umfang umgebaut oder wiederaufgebaut werden.

## 5. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

### 5.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		WG/3.0	WG/4.5
- Baumassenziffer		3.0	4.5
- Gebäudehöhe	max. m	10.5	14.5
- Firsthöhe	max. m	7	7
- kleiner Grundabstand	min. m	5	5
- grosser Grundabstand	min. m	10	10
- Gebäudelänge	max. m	50	50
- Mehrlängenzuschlag ab 12 m Gebäudelänge			
- auf Längsseite		1/5	1/5
- auf Schmalseite		1/2	1/2

### 5.2 Mehrlängenzuschlag

Für alle Gebäudeseiten von mehr als 12 m Länge müssen Mehrlängenzuschläge beachtet werden. Sie betragen maximal 3 m. Besondere Gebäude werden nicht mitgerechnet.

### 5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen Gesamtlänge gestattet.

### 5.4 Nutzweise

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe gestattet.

### 5.5 Gewerbeerleichterung

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile gelten folgende Erleichterungen:

Zone WG/3.0: Die Baumassenziffer beträgt 3.3  
Die Gebäudehöhe kann bis 11.50 m erhöht werden

Zone WG/4.5: Die Baumassenziffer beträgt 5.0  
Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht

### 5.6 Gestaltungsplanpflicht

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/4.5 gilt Gestaltungsplanpflicht. Neben der Feinerschliessung ist im Gestaltungsplan unter anderem ein Gewerbeanteil von mindestens 35 % des oberirdisch umbauten Raumes festzulegen.

Die Bestimmungen für Arealüberbauungen finden in der Zone WG/4.5 keine Anwendung.

## 6. Gewerbezone

### 6.1 Grundmasse für Hauptgebäude<sup>3</sup>

Zone		GI/3.4	GII/3.4
- Baumassenziffer	max	3.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
- Freiflächenziffer	min.	15 %	15 %
- Gebäudehöhe	max.	11.5 m	---
- Firsthöhe	max.	7.0 m	---
- Gesamthöhe	max.	---	13.0 m
- allseitiger Grenzabstand	min.	5.0 m	5.0 m

### 6.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

### 6.3 Nutzweise<sup>3</sup>

In der Gewerbezone GI/3.4 sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

In der Gewerbezone GII/3.4 sind höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht gestattet.

### 6.4 Gestaltungsplanpflicht<sup>3</sup>

Für das Gebiet Sihlhof muss ein Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Gebäude und Umschwung sind mit besonderer Rücksicht auf die Lage an der Sihl und am Rande des Sihlwaldes zu gestalten. Das Naturpotenzial an den Randbereichen ist bestmöglich auszuschöpfen.

---

<sup>3</sup> Fassung gemäss GVB vom 07. Dezember 2023

## 7. Zone für öffentliche Bauten

### 7.1 Grundmasse

Allseitiger Grundabstand                      min. m                      3.5

### 7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

### 7.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

## 8. Erholungszonen

### 8.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		ES	EF
- Gebäudehöhe	max. m	9	4
- Firsthöhe	max. m	7	3

### 8.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

### 8.3 Erholungszone ES

In der Erholungszone ES sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport und der Freizeitgestaltung dienen, zulässig. Sie haben sich durch eine gute Gestaltung auszuzeichnen.

### 8.4 Erholungszone EF

In der Erholungszone EF sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

## 9. Freihaltezone

Es gelten die Vorschriften der §§ 61 - 64 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

4

## 10. Reservezone

Es gelten die Vorschriften von § 65 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

## 11. Besondere Institute

### 11.1 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in allen, nachfolgend aufgeführten Zonen zulässig. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:

- W/1.5	min.	3'000 m <sup>2</sup>
- W/1.7	min.	3'700 m <sup>2</sup>
- W/2.0	min.	4'200 m <sup>2</sup>
- W/2.5	min.	4'800 m <sup>2</sup>
- W/3.0	min.	6'000 m <sup>2</sup>
- WG/3.0	min.	6'000 m <sup>2</sup>

Die Baumassenziffer erhöht sich gegenüber den Grundmassen um 1/10.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

### 11.2 Aussichtsschutz

In dem im Aussichtsschutzplan der Langmooskuppe bezeichneten Sektor dürfen keine Gebäude, Gebäudeteile oder Bäume die angegebene Höhe überschreiten.

### 11.3 Aussenantennen

Aussenantennen müssen sich befriedigend ins Ortsbild einordnen und farblich an die unmittelbare Umgebung angepasst werden.

---

<sup>4</sup> Fassung gemäss GVB vom 07. Dezember 2023

## **12. Ergänzende Bauvorschriften**

### **12.1 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude werden als Baumasse nicht angerechnet. Sie werden auch für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages sowie der Gebäudelänge nicht berücksichtigt.

### **12.2 Nichtbeheizte Vorbauten**

Als Baumasse nicht anrechenbar gelten verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10 % der grundstückbelastenden Baumasse.

### **12.3 Abstandsvorschriften**

#### **12.3.1 Grosser und kleiner Grundabstand**

Es wird zwischen grossem und kleinem Grundabstand unterschieden. Der grosse Grundabstand wird in der Regel gegenüber der gegen Süden orientierten grösseren Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten gemessen. In Grenzfällen, z.B. bei Nordsüdlage der Gebäudelängsachse oder bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen, entscheidet die Baubehörde darüber, auf welcher Seite der grössere Grundabstand gemessen wird.

#### **12.3.2 Abstände gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen**

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie öffentliche Wege sind, ausgenommen bei Staatsstrassen, folgende Abstände einzuhalten:

- a) gegenüber Strassen und Plätzen
  - 6.0 m für Hauptgebäude
  - 3.5 m für Besondere Gebäude
  - 2.5 m für unterirdische Gebäude
- b) gegenüber Wegen
  - 3.5 m für Hauptgebäude
  - 3.5 m für Besondere Gebäude
  - 2.5 m für unterirdische Gebäude

Die obigen Abstände erfahren keinen Mehrlängenzuschlag.

### **12.4 Gebäude- und Firsthöhen**

#### **12.4.1 Gebäudehöhe in der Zone W/1.5**

In der Zone W/1.5 erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 0.5 m bei Hangneigungen über 10 % im Gebäudebereich, resp. um 1.0 m bei Hangneigungen über 20 % im Gebäudebereich.

#### **12.4.2 Firsthöhen**

Das Dachprofil im Sinne von § 281 Abs. 2 PBG kann an der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden.

### **12.5 Freilegung von Untergeschossen**

Die Freilegung von Untergeschossen ist bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, doch darf die sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe



sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

Bei Hanglagen über 20 % können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden.

Die Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

Garageausfahrten in den Untergeschossen sind in der Zone W/1.5 gegenüber dem Erdgeschoss durch Vor- und Rücksetzung oder ein begrüntes, mind. 1.0 m tiefes Vordach wirksam abzutrennen.

### **12.6 Flachdachbereiche**

Bei nicht begehbaren Flachdachbereichen kann eine extensive Begrünung verlangt werden.

### **12.7 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden**

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

### **12.8 Fahrzeugabstellplätze**

Pro Wohneinheit sind 1.5 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen. Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

Bei Mehrfamilienhäusern und anderen Wohnüberbauungen ist pro 4 Wohneinheiten ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie anderen Nutzungsarten bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der besonderen örtlichen Verhältnisse. Dabei gilt die kantonale Parkplatz-Wegleitung als Richtlinie.

Wenn bei Bauvorhaben die Parkplatzpflicht nicht auf dem Baugrundstück erfüllt werden kann, hat sich die Bauherrschaft an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder der Gemeinde Ersatzabgabe zu leisten.

Bei Aussenparkplätzen kann ein wasserdurchlässiger Belag verlangt werden.

### **12.9 Ausfahrten**

Bezüglich den Anforderungen an Ausfahrten ist die kantonale Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 massgebend. Bei schwierigen topografischen Verhältnissen können Abweichungen bewilligt werden.

### **12.10 Abstellflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

### **12.11 Spielflächen**

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen sind Kinderspiel- und Ruheflächen zu schaffen. Sie sollen pro Wohnung mindestens 20 m<sup>2</sup> umfassen. Sie sind an besonnener Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen. Ihr Bestand kann durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gesichert werden.

### **12.12 Mehrwertausgleich<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

## **13. Schlussbestimmungen**

### **13.1 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung vom 10. Juni 1993 aufgehoben.

### **13.2 Inkrafttreten**

Die Bau- und Zonenordnung 2005 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

---

<sup>2</sup> Fassung gemäss GVB vom 2. Dezember 2021

# Hinweise auf die wichtigsten, direkt anwendbaren kantonalen Vorschriften

---

## Regelungen im Planungs- und Baugesetz

- Ausnahmegewilligungen	§	220	PBG
- Schranken der Eigentums- und Besitzausübung	§§	226, 227	PBG
- Unterhaltung und Parzellierung	§	228	PBG
- Grundanforderungen an Bauten und Anlagen	§§	233 – 249	PBG
- Abstände von Territorialgrenzen, Wald und von durch Baulinien gesicherten Anlagen	§§	261 – 268	PBG
- Anforderungen an Gebäude und Räume	§§	295 – 306	PBG
- Wiederaufbau zerstörter Gebäude	§	307	PBG
- Das baurechtliche Verfahren	§§	309 – 328	PBG
- Der Rechtsschutz	§§	329 – 339	PBG
- Strafen und Zwangsanwendung	§§	340, 341	PBG
- Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen	§§	357, 358	PBG
- Natur und Heimatschutz	§§	203 – 217	PBG

## Regelungen in der Allgemeinen Bauverordnung

- Allgemeine Begriffe	§§	1 – 5	ABV
- Besondere Begriffe	§§	30 – 33	ABV

## Regelungen in der Besonderen Bauverordnung I

- Hygiene	§§	8 – 12	BBV I
- Lärm	§§	13, 14	BBV I
- Wärmedämmung	§§	15 – 18	BBV I
- Luftreinhaltung	§	19	BBV I
- Abschränkungen	§	20	BBV I
- Feuerungsanlagen und Wassererwärmung	§§	21 – 28	BBV I
- Klima-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur Abwärmenutzung	§§	29, 30	BBV I
- Beförderungsanlagen	§§	31 – 33	BBV I
- Behinderten- und betagtegerechtes Bauen	§§	34, 35	BBV I
- Besondere Bestimmungen	§§	36 – 41	BBV I
- Energierechtliche Bestimmungen	§§	42 – 49	BBV I

## Regelungen in der Besonderen Bauverordnung II

- Begriffe	§§	2 – 8	BBV II
- Verschärfung von Bauvorschriften	§§	9 – 17	BBV II
- Minderung von Bauvorschriften	§§	18 – 20	BBV II

## Regelungen des Wasserwirtschaftsgesetzes

- Gewässerabstand	§	21	WWG
-------------------	---	----	-----

## Verzeichnis der wichtigsten Erlasse und deren Abkürzungen

		Gesetzessammlung	
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR700	
RPV	Verordnung über die Raumplanung	SR700.1	
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR814.01	
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	SR814.011	
LSV	Lärmschutzverordnung	SR814.41	
LRV	Luftreinhalteverordnung	SR814.318.142.1	
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	SR814.710	
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch	LS	230
PBG	Planungs- und Baugesetz	LS	700.1
ABV	Allgemeine Bauverordnung	LS	700.2
SAV	Strassenabstandsverordnung	LS	700.4
ZN	Zugangsnormalien	LS	700.5
BVV	Bauverfahrensverordnung	LS	700.6
QPV	Verordnung über den Quartierplan	LS	701.13
BBV I	Besondere Bauverordnung I	LS	700.21
BBV II	Besondere Bauverordnung II	LS	700.22
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung	LS	702.11
EG GSchG	Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz	LS	711.1
AbfallG	Abfallgesetz	LS	712.1
AbfallV	Abfallverordnung	LS	712.11
StrassG	Strassengesetz	LS	722.1
VSV	Verkehrssicherheitsverordnung	LS	722.15
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz	LS	724.11
EnG-ZH	Energiegesetz	LS	730.1
FFG	Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerwehrewesen	LS	861.1
BBSV	Verordnung über den baulichen Brandschutz	LS	861.13
GBV	Verordnung über den Gebäudeblitzschutz	LS	861.131
SNV	Schweizerische Normenvereinigung		

## Stichwortverzeichnis

Begriff	Ziffer BZO
<b>A</b>	
Abbrüche	2.1.9
Abgrabungen	11.5
Abstände	
- Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	11.7
- Gewässerabstandslinie	1.2
- Grenzabstände (grosser- und kleiner Grundabstand)	2.1.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 6.2, 7.2, 10.1, 11.3.1
- Mehrlängenzuschlag	2.1.1. 3.1. 3.2. 4.1. 4.2
- Strassenabstand	11.3.2
- Waldabstandslinie	1.2
Abstellflächen	11.10
Abstellplätze für Fahrzeuge	11.8
Arealüberbauungen	10.1
Ausfahrten	11.9
Ausnahmen	2.1.7
Aussenantennen	10.3
Aussichtsschutz	10.2
<b>B</b>	
Baummassenziffer	
- in Wohnzonen	3.1
- in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	4.1
- in Gewerbebezonen	5.1
Bauweise	2.1.2, 3.3, 4.3, 5.2, 6.3
Bauzonen	1.1
Besondere Gebäude	11.1
Besondere Institute	10
Betriebe	
- mässig störend	2.1.3, 4.4, 5.3
- nicht störend	3.4
Brandschutz	
- Abstandsverschärfung	11.7
<b>D</b>	
Dachaufbauten / Dacheinschnitte	2.1.6, 2.2.2, 2.3.1
Dachflächenfenster	2.1.6
Dachgeschosse	siehe Geschosse
Dachgestaltung	2.1.6, 2.1.7, 2.2.2, 2.3.1
<b>E</b>	
Einstellräume	11.10
Empfindlichkeitsstufen	1.1
Ergänzende Bauvorschriften	11
Erholungszonen	7
- Erholungszone ES	7.3
- Erholungszone EF	7.4

Erleichterung für besonders gute Projekte	2.1.7
Ersatzbauten in Kernzonen	2.2.1
Erscheinungsbild	2.1.10, 2.2.1, 2.2.2
Extensive Begrünung	11.6
<b>F</b>	
Fahrzeugabstellplätze	11.8
Familiengartenareale	7.4
Fasadengestaltung	2.1.5, 2.1.7
Fenster	2.1.5
Firsthöhe	3.1, 4.1, 5.1, 7.1, 11.4.2
Flachdachbereiche	2.2.2, 2.3.1, 11.6
Freiflächenziffer	5.1
Freihaltezone	8
Freilegung von Untergeschossen	11.5
<b>G</b>	
Gasthäuser Albispass	3.5
Gebäudehöhen	
- in Kernzonen	2.1.1
- in Wohnzonen	3.1
- in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	4.1
- in Gewerbebezonen	5.1
- in Erholungszonen	7.1
- Gebäudehöhe in der Zone W/1.5	11.4.1
Gebäudelänge	2.1.1, 3.1, 4.1
Geschosse	2.1.1
Gestaltungsplanpflicht	4.6
Gewässerabstandslinie	siehe Abstände
Gewerbeerleichterung	4.5
Gewerbezone	5
Grenzabstand	siehe Abstände
Grenzbau	2.1.4
<b>H</b>	
Hygiene	2.2.1
<b>K</b>	
Kernzonen	2, 2.2, 2.3
Kinderspielflächen	11.11
<b>M</b>	
Materialien	2.1.5, 2.3.1
Mehrlängenzuschlag	siehe Abstände
<b>N</b>	
Nichtbeheizte Vorbauten	11.2
Nutzungsverlagerung	3.4
Nutzweise	2.1.3, 3.4, 4.4, 5.3

<b>O</b>		
Ortsbildschutz		2.2.1
<b>P</b>		
Parkierung		11.8
<b>Q</b>		
Quergiebel		2.1.6
<b>R</b>		
Renovationen		2.1.10
Reservezone		9
<b>S</b>		
Schlussbestimmungen		12
Spielflächen		11.11
<b>U</b>		
Umgebungsgestaltung		2.1.8
Um- und Ersatzbauten		2.2.1
Untergeschosse		siehe Geschosse
- Freilegung von Untergeschossen		11.5
<b>V</b>		
Vollgeschosse		siehe Geschosse
<b>W</b>		
Waldabstandslinie		siehe Abstände
Wintergarten		11.2
Wohnzonen		3
- Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung		4
<b>Z</b>		
Zone für öffentliche Bauten		6
Zonenarten		1.1
Zoneneinteilung		1.1
Zonenplan		1.2