



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

## **Bau- und Zonenordnung**

22. September 2014



## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| <b>I. Zonenordnung</b>                                    | 5  |
| Art. 1 Einteilung   | 5  |
| Art. 1a Empfindlichkeitsstufen                            | 5  |
| Art. 2 Massgebliche Pläne                                 | 5  |
| <b>II. Zonenvorschriften</b>                              | 6  |
| <b>A. Kernzonen</b>                                       | 6  |
| a) Gemeinsame Bestimmungen                                | 6  |
| Art. 3 Grundsätze, Nutzweise                              | 6  |
| Art. 4 Bauweise, allgemein                                | 6  |
| Art. 5 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen | 6  |
| Art. 6 Bewilligungspflichten                              | 7  |
| Art. 7 Reklamen   | 7  |
| Art. 7a Abweichungen von den Vorschriften                 | 7  |
| b) Kernzone   | 7  |
| Art. 8 Bauweise, abweichende Bestimmungen                 | 7  |
| Art. 9 Spezielle Bauvorschriften                          | 8  |
| Art. 10 Fassadengestaltung                                | 8  |
| Art. 11 Dachgestaltung                                    | 9  |
| Art. 12 Umgebung  | 10 |
| c) Weilerkernzone   | 10 |
| Art. 21 Bestehende Gebäude                                | 10 |
| Art. 22 Massvorschriften Um- und Ersatzbauten             | 10 |
| Art. 23 Gestaltung  | 10 |
| <b>B. Zentrumszone</b>                                    | 11 |
| Art. 24 Grundmasse  | 11 |
| Art. 25 Nutzweise, Bauweise                               | 11 |
| Art. 26 Dachgestaltung                                    | 11 |
| <b>C. Wohnzonen</b>                                       | 12 |
| Art. 27 Grundmasse  | 12 |
| Art. 29 Nutzweisen  | 12 |
| Art. 30 Geschlossene Bauweise                             | 13 |
| Art. 31 Dachgestaltung                                    | 13 |
| <b>D. Industrie- und Gewerbebezonen</b>                   | 13 |
| Art. 32 Grundmasse  | 13 |
| Art. 33 Nutzweise   | 13 |
| Art. 34 Bauweise  | 14 |
| <b>E. Zone für öffentliche Bauten</b>                     | 14 |
| Art. 35 Bauweise  | 14 |
| <b>F. Erholungszone</b>                                   | 14 |
| Art. 36 Bauweise  | 14 |

|  |    |
|--|----|
| <b>III. Weitere Bestimmungen</b>       | 15 |
| Art. 37 Hochhausverbot                 | 15 |
| Art. 38 Terrassenhäuser                | 15 |
| Art. 39 Aussichtsschutz                | 15 |
| Art. 40 Baumbestand, Begrünung         | 15 |
| Art. 41 Besondere Gebäude              | 15 |
| Art. 42 Abgrabungen                    | 16 |
| Art. 43 Fahrzeugabstellplätze          | 16 |
| Art. 44 Kinderspiel- oder Ruheflächen  | 16 |
| Art. 45 Abstellflächen für Kinderwagen | 16 |
| Art. 46 Energiesysteme                 | 16 |
| Art. 47 Öffentlicher Grund             | 16 |
| Art. 48 Begutachtung                   | 16 |
| Art. 49 Gestaltungsplanpflichten       | 16 |
| <b>IV. Sonderbauvorschriften</b>       | 17 |
| Art. 49b Geltungsbereich               | 17 |
| Art. 49c Zweck                         | 17 |
| Art. 49d Anforderungen                 | 17 |
| Art. 49e Erleichterungen               | 18 |
| Art. 49f Gestaltungsplan               | 18 |
| <b>V. Schlussbestimmungen</b>          | 19 |
| Art. 50 Inkrafttreten                  | 19 |

Die Gemeinde Pfäffikon erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie die seither vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

## I. Zonenordnung

### Einteilung

#### Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

|                                 | Abkürzung | ES      |
|---------------------------------|-----------|---------|
| Kernzonen                       |           |         |
| - Kernzone                      | K         | III     |
| - Weilerkernzone                | KW        | III     |
| Zentrumszonen                   |           |         |
| - Z4,0                          | Z4,0      | III     |
| - Z3,5                          | Z3,5      | III     |
| Wohnzonen                       |           |         |
| - W1,25                         | W1,25     | II      |
| - W1,45                         | W1,45     | II/III* |
| - W1,6                          | W1,6      | II/III* |
| - W2,1                          | W2,1      | II/III* |
| - W2,6                          | W2,6      | II/III* |
| Industrie- und Gewerbebezonen   |           |         |
| - Industrie- und Gewerbezone I  | IGI       | III/IV* |
| - Industrie- und Gewerbezone II | IGII      | IV      |
| Zone für öffentliche Bauten     | Oe        | II/III* |
| Landwirtschaftszone (kommunal)  | L         | III     |
| Freihaltezone                   | F         | II      |
| Erholungszone                   | Eh        | II/III* |
| Reservezone                     | R         |         |

\* Abweichungen siehe Zonenplan; ES III gilt, wenn mässig störende Betriebe zulässig sind.

### Empfindlichkeitsstufen

#### Art. 1a

Die Zuordnung der einzelnen Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Zonenplan ersichtlich.

### Massgebliche Pläne

#### Art. 2

1. Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gelten die Detailpläne Dorf, Hermatswil, Bussenhausen, Irgenhäusern, Oberwil, Auslikon, Ober- und Unter-Balm; für die Wald- und Gewässerabstandslinien die Ergänzungspläne Nr. 1-12 und für den Aussichtsschutz die Ergänzungspläne Unter-Landsberg, Bergholz und Brand.

2. Für die parzellengenaue Umsetzung der Pläne gilt der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung.

## II. Zonenvorschriften

### A. Kernzonen

#### a) Gemeinsame Bestimmungen

Grundsätze, Nutzweise

Art. 3

1. Die Kernzonen bezwecken:
  - a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung,
  - b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten, ausgenommen in den Weilerkernzonen.
2. In erster Linie ist die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.
3. In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Bauweise, allgemein

Art. 4

1. In der Kernzone ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist oder bei Neubauten in Hanglagen das Untergeschoss infolge der Topografie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegt. Sichtbare Untergeschosse sind in den Kernzonen als Sockel zu gestalten.
2. Bei Bauten, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, kann der interne Gebäudeabstand bis auf 3,5 m reduziert werden. Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendigen Fenster aufweisen.

Brennbare Aussenwände

3. Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden ist nicht anwendbar.

Dachmaterial

4. In den Kernzonen sind Dächer mit Tonziegeln einzudecken, die dem Charakter der Bauten entsprechen und mit den umgebenden Dächern harmonieren. Andere Materialien von ähnlicher Struktur, Art und Farbe sind zulässig, wo Tonziegel aus technischen Gründen ungeeignet sind.

Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen

Art. 5

1. Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

|   |   |
|---|---|
|   | 2. Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten (Autohandel und dergleichen).  |
| Bewilligungspflichten   | <p>Art. 6</p> <p>1. Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>2. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.</p>                                   |
| Reklamen<br>Grundsätze  | <p>Art. 7</p> <p>1. Zulässig sind nur Eigenreklamen, die sich gut ins Ortsbild einfügen. Es sind ortsübliche Materialien und Farben zu verwenden. Grelle, auffallende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.</p>  |
| Plakatwände   | <p>2. Permanente Plakatwände von max. 3,0 x 1,3 m sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Anlagen grösseren Ausmasses können bewilligt werden, wenn sie zeitlich befristet sind.</p>  |
| Abweichungen von den<br>Vorschriften                            | <p>Art. 7a</p> <p>Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln und welche von einem durch den Gemeinderat eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Es ist eine zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung zu gewährleisten.</p>   |
| Bauweise, abweichende<br>Bestimmungen<br>Rot bezeichnete Bauten | <p><b>b) Kernzone</b></p> <p>Art. 8</p> <p>1. Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Verkehrs oder des Ortsbildschutzes liegt.</p> |
| Grau bezeichnete Bauten   | <p>2. Die in den Detailplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt bzw. durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.</p>   |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Neubauten                          | <p>3. Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschossezahlen max. 2 Vollgeschosse*<br/>max. 2 Dachgeschosse*<br/>(gemäss Art. 4, Abs. 1 1 Untergeschoss)</li> <li>- Gebäudehöhe max. 7,5 m</li> <li>- Grundabstand min. 3,5 m</li> <li>- Gebäudelänge max. 50,0 m</li> </ul> <p><i>*vorbehalten bleibt Abs. 4</i></p> |
| Abweichende Geschossezahlen        | <p>4. Hauptgebäude im speziell bezeichneten Gebiet des Dorfes Pfäffikon gemäss Detailplan dürfen 3 Vollgeschosse plus 2 Dachgeschosse aufweisen. Für diese Bauten gilt eine max. Gebäudehöhe von 10,5 m.</p>  |
| Nutzung Dachgeschosse              | <p>5. Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur so weit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.</p>   |
| Spezielle Bauvorschriften Freiraum | <p>Art. 9</p> <p>1. In den in den Detailplänen speziell bezeichneten Gebieten sind keine Bauten zulässig.</p>   |
| Geschlossene Bauweise              | <p>2. Die geschlossene Bauweise ist bis zur Gesamtlänge von 50 m gestattet. Fassaden- und Dachgestaltung sind von Grundstück zu Grundstück zu variieren; dies darf durch Zusammenlegung von Grundstücken nicht umgangen werden.</p>   |
| Baubegrenzungslinien               | <p>3. Im Dorf Pfäffikon sind Hauptgebäude auf die im Detailplan bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen. Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind gegenüber den Baubegrenzungslinien deutlich zurückzusetzen.</p>   |
| Firstrichtung                      | <p>4. Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.</p>   |
| Nutzweise                          | <p>5. Entlang der Seestrasse, der Kempptalstrasse (bis Einmündung Tunnelstrasse) und der Hochstrasse (bis Einmündung Bahnhofstrasse) sind im Erdgeschoss strassenseits keine Wohnungen zulässig.</p>  |
| Strassenabstand                    | <p>6. Wo Baulinien fehlen und in den Detailplänen keine Festlegungen bestehen, kann der gesetzliche Strassenabstand unterschritten werden, soweit dies zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt und sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p>  |
| Fassadengestaltung                 | <p>Art. 10</p> <p>1. Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle, auffallende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.</p>  |



|                |  |
|----------------|--|
| Fenster        | <p>2. Fenster sind in der Form den bestehenden anzupassen und haben in der Regel eine hochrechteckige Form aufzuweisen. Bei Ladengeschossen mit Schaufenstern sind Fassadenpfeiler von angemessener Breite vorzusehen. Die Fensteröffnungsfläche der betreffenden Fassadenfläche darf in den Ortskernen Oberwil, Balm und Hermatswil nicht mehr als 30% betragen. Fenstereinfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein, die Unterteilung der Fenster mit festen aussenliegenden Sprossen und die Verwendung von Fensterläden können verlangt werden.</p>  |
| Treppen        | <p>3. Die Gestaltung von Aussentreppen und Haustüren hat sich in Form, Material und Ausführung dem Charakter des Gebäudes anzupassen.</p>  |
| Balkone        | <p>4. Balkone sind dem jeweiligen Baustil anzupassen; in der dörflichen Bauweise sind sie nur auf der Traufseite zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.</p>   |
| Dachgestaltung | <p>Art. 11</p> <p>1. Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von Nachbarbauten übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen zulässig.</p> <p>2. Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise - in der Regel mit allseitigen Vordächern - auszubilden.</p> <p>3. Auf Tätschdächern sind Dachaufbauten untersagt.</p> <p>4. Im Übrigen sind sie als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Für die Belichtung von Nebenräumen sind auch Ochsenaugen zulässig. Alle Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und dürfen in der gesamten Breite einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen die Trauflinie nicht unterbrechen und sind in Form, Material und Farbe auf Fassade und Dach abzustimmen. In den Ortsbildern von regionaler Bedeutung Pfäffikon und Hermatswil dürfen Dachaufbauten ein Viertel der betreffenden Fassadenlänge und folgende Masse in der senkrechten Frontfläche gemessen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giebellukarnen            2,5 m<sup>2</sup></li> <li>- Schleppgauben            1,5 m<sup>2</sup> (Fronthöhe max. 1,0 m)</li> <li>- halbe Ochsenaugen 0,5 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Dachfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden. Die Glasflächen von Dachfenstern sollen insgesamt maximal 1% der entsprechenden Dachfläche betragen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters soll 0,56 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Dachfenster dürfen zusammengefasst und als Lichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Die Glasflä-</p> |

|                    |   |
|--------------------|---|
|                    | <p>chen von Dachfenstern in Lichtbändern dürfen insgesamt maximal 3% der entsprechenden Dachfläche betragen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</li> <li>6. Bei den in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäuden sind Kamine in Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.</li> <li>7. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind besonders sorgfältig einzufügen.</li> </ol>  |
| Umgebung           | <p>Art. 12</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.</li> <li>2. Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.</li> </ol>  |
| Baumschutzobjekte  | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Die in den Detailplänen bezeichneten schutzwürdigen Anlagen (Bäume, Baumgruppen, Hecken) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</li> </ol>  |
| Bestehende Gebäude | <p><b>c) Weilerkernzone</b></p> <p>Art. 21</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut oder wiederaufgebaut oder ersetzt werden. Dabei sind die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften unbeachtlich und die Bautiefe im bisherigen Mass nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Abweichungen gegenüber den bisherigen Massen können bewilligt oder angeordnet werden, wo dies aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit zweckmässig oder erforderlich ist und wenn diese von einem durch den Gemeinderat eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind.</li> </ol> |
| Neubauten          | <p>Art. 22</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Neue Hauptgebäude sind lediglich als Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO zulässig.</li> <li>2. Einzelne neue, kleinere besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, sofern sie funktionell zu einem Hauptgebäude gehören und die Nutzung nicht in ein bestehendes Ökonomiegebäude integriert werden kann.</li> </ol>  |
| Gestaltung         | <p>Art. 23</p> <p>Für die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gelten sinngemäss Art. 7a und Art. 10-12.</p>  |

## B. Zentrumszone

Grundmasse

Art. 24

| 1.  | Z4,0 | Z3,5   |
|---|------|--------|
| Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.   | 4,0  | 3,5    |
| Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer | 0,3  | 0,3    |
| Freiflächenziffer min.  | 20 % | 20 %   |
| Gebäudehöhe max.  | 11 m | 11,5 m |
| Gesamthöhe max.   | 18 m | 15 m   |
| Grundabstände   |      |        |
| - kleiner Grundabstand min.   | 5 m  | 3,5 m  |
| - grosser Grundabstand min.   | 10 m | 3,5 m  |

Die Geschosshöhe ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe frei.

- Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.

Nutzweise, Bauweise

Art. 25

- Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- Die geschlossene Überbauung ist gestattet. In der Zone Z4,0 ist sie nur zulässig, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- Die Bauten in der Zone Z3,5 dürfen auf bestehende Baufuchten gestellt werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

Dachgestaltung

Art. 26

Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur für die Belichtung des 1. Dachgeschosses zugelassen.

## C. Wohnzonen

Grundmasse

Art. 27

| 1.  | W1,2   | W1,4   | W1,6   | W2,1 | W2,6 |
|---|--------|--------|--------|------|------|
| Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.   | 1,25   | 1,45   | 1,60   | 2,10 | 2,60 |
| Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer | 0,1    | 0,1    | 0,1    | 0,1  | 0,2  |
| Gebäudehöhe max.  | 7,5 m  | 7,5 m  | 7,5 m  | 8 m  | 11 m |
| Gesamthöhe max.   | 12,5 m | 12,5 m | 12,5 m | 13 m | 18 m |
| Grundabstände   |        |        |        |      |      |
| - kleiner Grundabstand min.   | 5 m    | 5 m    | 5 m    | 5 m  | 5 m  |
| - grosser Grundabstand min.   | 9 m    | 9 m    | 9 m    | 10 m | 10 m |
| Gebäuelänge max.  | 28 m   | 28 m   | 30 m   | 36 m | 40 m |

- Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe frei.
- Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.

Nutzweisen

Art. 29

Mässig störende Gewerbe

- In den Wohnzonen sind Nutzweisen gemäss § 52, Abs. 1 PBG zulässig, sofern nicht andere Regelungen vorgesehen sind. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 66 %.
- In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig. Für gewerbliche Zwecke ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet.
- Bedingen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Kempttalstrasse und der Hochstrasse grössere Raumhöhen als 2,4 m, so kann für den zusätzlich umbauten Raum die zonengemässe Baumassenziffer für Hauptgebäude um maximal einen Zehntel erhöht werden.

Geschlossene Bauweise

Art. 30

In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen maximalen Gebäudelänge gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die maximale Gesamtlänge entspricht der maximalen Gebäudelänge.

Dachgestaltung

Art. 31

1. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur für die Belichtung des 1. Dachgeschosses zugelassen.
2. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 30° oder Teilung gestattet. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

#### D. Industrie- und Gewerbebezonen

Grundmasse

Art. 32

| 1.  | IG I    | IG II   |
|---|---------|---------|
| Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 6,5     | 9,0     |
| Freiflächenziffer min.                              | 15 %    | -       |
| Gesamthöhe max.                                     | 15,0 m* | 20,0 m* |
| Grundabstand min.                                   | 3,5 m   | 3,5 m   |

\* Gegenüber Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen und der Landwirtschaftszone sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.

2. Gegenüber Grenzen von Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen sowie Erholungszonen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Nutzweise

Art. 33

1. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind neben Industrie- und Gewerbebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> aufweisen.
2. In der Industrie- und Gewerbezone nordöstlich der Kempttalstrasse (Neuhaus/Matten) sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleichgestellt.
3. Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

- Pro Gebäude sind standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 20 % der gesamten Betriebsfläche, jedoch maximal 250 m<sup>2</sup> betragen darf.

Bauweise

Art. 34

Rückwärtiges Zusammenbauen und Überschreiten der Bautiefe von 20 m sowie seitliches Zusammenbauen an der Grenze hinter einer Bautiefe von 20 m sind gestattet, sofern dadurch die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr nicht gehemmt wird.

### E. Zone für öffentliche Bauten

Bauweise

Art. 35

- In der Zone für öffentliche Bauten gelten bis auf eine Tiefe von 12 m ab Zonengrenze:
  - bezüglich der Grenzabstände gegenüber Grundstücken in einer Wohnzone die Vorschriften der jeweils angrenzenden Zone
  - eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m.
- Im Übrigen gelten nur die allgemeinen Vorschriften dieser Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes.

### F. Erholungszone

Bauweise

Art. 36

- Bauten und Anlagen sind so weit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken und Massvorschriften entsprechen:

| Gebiet                          | Zonenzweck                           | Massvorschrift                                   |
|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| Rietacher/Seiler<br>Gemeindweid | Familiengärten }<br>Familiengärten } | Nur besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gestattet |
| Kehr/Seequai                    | Parkanlage (ohne Verkehrsanlagen) }  |  |
| Baumen                          | Strandbad }                          | Gebäudehöhe max. 5,0 m                           |
| Böl                             | Friedhof }                           |  |
| Barzloo                         | Sportplätze }                        |  |
| Stogelen                        | Tennisplätze }                       |  |
| Längi                           | Modellflugplatz }                    |  |

- Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
- Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zonen einzuhalten.

### III. Weitere Bestimmungen

|                        |   |
|------------------------|---|
| Hochhausverbot         | Art. 37<br>Im ganzen Gemeindegebiet sind Hochhäuser untersagt.  |
| Terrassenhäuser        | Art. 38 <ol style="list-style-type: none"><li>1. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind in der Zone W1,25 zwischen der Waldfrieden- und der Bodenackerstrasse (Areal bestehende Überbauung) und südlich der Näppenrainstrasse sowie in den Zonen W1,6 und W2,1 gestattet.</li><li>2. Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° alter Teilung betragen darf. Die einzelnen Stufen sind seitlich zu staffeln und dürfen keine geschlossenen Seitenwände aufweisen.</li><li>3. Es sind maximal vier Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.</li><li>4. Für Garagen ist ein sichtbares Untergeschoss gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.</li></ol> |
| Aussichtsschutz        | Art. 39<br>Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht entsprechend den Angaben in den Ergänzungsplänen zu bewahren. Die angegebenen horizontalen und vertikalen Sektoren sind von Gebäuden, Anlagen, Mauern sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten.   |
| Baumbestand, Begrünung | Art. 40 <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden.</li><li>2. Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern durch eine Erhaltung die ordentliche Grundstücknutzung übermässig erschwert würde.</li><li>3. Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</li><li>4. Flachdächer von Hauptgebäuden sind - soweit sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen - angemessen zu begrünen.</li></ol>   |
| Besondere Gebäude      | Art. 41<br>Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gilt in der Kernzone und in der Weilerkernzone allseitig ein Grenz- und Strassenabstand von 2,5 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenz- und Strassenabstand von 3,5 m.  |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Abgrabungen                    | <p>Art. 42</p> <p>1. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nur gestattet, sofern sie max. den halben Gebäudeumfang umfassen und die Abgrabungshöhen nirgends mehr als 1,5 m betragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Ein- und Ausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.</p>  |
| Fahrzeugabstellplätze          | <p>Art. 43</p> <p>Für die Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.</p>   |
| Kinderspiel- oder Ruheflächen  | <p>Art. 44</p> <p>1. Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gemäss § 248 PBG Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen vorzusehen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.</p> <p>2. Sie sollten mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1,5 m Raumhöhe angerechnet.</p> |
| Abstellflächen für Kinderwagen | <p>Art. 45</p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.</p>  |
| Energiesysteme                 | <p>Art. 46</p> <p>Alternative Energiesysteme, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, sind den Vorschriften über die Dachformen und die Dachgestaltung nicht unterworfen, sofern sie zweckmässig sind und die gesetzlichen Einordnungsbestimmungen eingehalten werden.</p>   |
| Öffentlicher Grund             | <p>Art. 47</p> <p>Die Inanspruchnahme des kommunalen öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>   |
| Begutachtung                   | <p>Art. 48</p> <p>Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Baubehörde Gutachten von Fachberatern und -kommissionen einholen.</p>  |
| Gestaltungsplanpflichten       | <p>Art. 49</p> <p>1. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Kehr am Pfäffikersee bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild. Dabei ist besonders auf die bestehenden Bauten im Kehr, die Quaialagen, das Schutzgebiet Pfäffikersee und das öffentliche Wegnetz Rücksicht zu nehmen.</p>  |



2. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Steinmüri bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Krankenasyls (Haus Bueche) sowie der Baumallee in der Achse der Spitalstrasse. Die Neuüberbauung auf dem Areal muss einerseits Rücksicht auf die Schutzobjekte nehmen und sich andererseits gut ins Ortsbild einordnen. Insbesondere müssen die neuen Bauten und Anlagen formal und funktional Bezug auf die Baumallee und den dazugehörigen Freiraum nehmen.
3. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Tumbelenstrasse Süd bezweckt eine qualitätvolle Neuüberbauung des Areals, die Weiterführung der städtebaulichen Struktur und die Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz. Zudem wird die Erschliessung geregelt.

#### **IV. Sonderbauvorschriften**

Geltungsbereich

Art. 49b

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Bebauungsgebiete im Zentrum.

Zweck

Art. 49c

Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung des Leitbilds „Zentrum“ vom 28. Mai 2013:

- den Zentrumsbereich von Pfäffikon mit attraktiven Nutzungen zu stärken,
- Bauten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zu fördern,
- eine hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum zu gewährleisten,
- die Zentrumsüberbauungen flächensparend zu erschliessen.

Anforderungen

Art. 49d

Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Bebauung und Gestaltung der Aussenräume nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, welche auf das vom Gemeinderat festgelegte Leitbild Zentrum abgestimmt sind
- differenzierte Gebäudetypologien und Neubauten mit Rücksicht auf bestehende räumliche Identitäten
- Aufwertung halböffentlicher Höfe
- Erdgeschoss mit einer Mindesthöhe (Oberkante Boden - Oberkante Boden) von 4,0 m
- zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung

## Erleichterungen

### Art. 49e

Folgende Erleichterungen können bei Erfüllung der Anforderungen beansprucht werden:

- Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- Zulässige Gebäude- und Gesamthöhe:  
Gebäudehöhe max. 17,5 m  
Gesamthöhe max. 21,5 m
- Die Baumassenziffer wird entsprechend dem Flächenanteil bezogen auf das Bebauungsgeviert auf folgende Werte erhöht:  
ab 50 % Flächenanteil max. 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
ab 80 % Flächenanteil max. 5,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Die Zwischenstufen von 50 - 80 % können linear interpoliert werden.
- Die Freiflächenziffer kann angemessen reduziert werden.
- Artikel 41 und 42 BZO müssen nicht berücksichtigt werden.

## Gestaltungsplan

### Art. 49f

1. Die Erfüllung der Anforderungen muss über einen Gestaltungsplan nachgewiesen werden.
2. Der Perimeter des Gestaltungsplans muss mind. 50 % der Fläche eines der im Zonenplan definierten Bebauungsgevierte umfassen.

## **V. Schlussbestimmungen**

Inkrafttreten

Art. 50

1. Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.
2. Mit dem Inkrafttreten wird die Gemeindebauordnung vom 29. Oktober 2001 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
22. September 2014.

Teilrevision am 7. Dezember 2015.

**Namens der Gemeindeversammlung Pfäffikon ZH**

Hans Heinrich Raths  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion am 18. Februar 2016 mit Beschluss  
Nr. 0246/16 genehmigt.



Bauamt Pfäffikon  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Tel. 044 952 51 50 / Fax 044 952 52 00  
[bauamt@pfaeffikon.ch](mailto:bauamt@pfaeffikon.ch)  
[www.pfaeffikon.ch](http://www.pfaeffikon.ch)