



Gemeinderatskanzlei  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Telefon 044 952 51 80  
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Protokollauszug Gemeinderat vom 25. Juni 2024

### 2024/88. Teilrevision Nutzungsplanung 2023 (BZO-Revision IVHB / Umzonung Tumbelenstrasse Nord)

#### Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 16. September 2024

#### Antrag

Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2023 (IVHB / Tumbelenstrasse Nord) wird zugestimmt.

#### Bericht

##### Die Vorlage in Kürze

###### Ausgangslage und Revisionsbedarf

Die letzte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon stammt aus dem Jahre 2014. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde zur Harmonisierung der Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) per 1. März 2017 rechtskräftig. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2028 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung daran anzupassen. Die Gemeinde Pfäffikon nimmt diese Anpassungen in der vorliegenden Teilrevision vor, zont das zentrale Areal «Tumbelenstrasse Nord» um und aktualisiert unter Beachtung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REK) 2022 verschiedene Bauordnungsinhalte.

Die Struktur der Zonierung und Gliederung der Bauordnung haben sich bewährt und werden weitergeführt. Es sind nur Teilbereiche der Nutzungsplanung betroffen. Es handelt sich daher um eine Teilrevision der Nutzungsplanung.

Die Vorlage der Teilrevision besteht aus den folgenden Dokumenten:

- > Bau- und Zonenordnung in synoptischer Darstellung
- > Zonenplan 1:5000
- > Kernzonenplan Dorf 1:1000 (die übrigen Kernzonenpläne bleiben unverändert bestehen)
- > Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV
- > Stellungnahme zu den Einwendungen und den Ergebnissen der Vorprüfung

###### Bestandteile der Nutzungsplanung-Teilrevision

- > Redaktionelle Bereinigung von Zonenabgrenzungen (siehe Ziffer 2)
- > Umzonung Tumbelenstrasse Nord in eine Zentrumszone (siehe Ziffer 3)
- > Nachführung der PBG-Begrifflichkeiten IVHB (siehe Ziffer 4)
- > Einführung der Grünflächenziffer (teilweise als Ersatz für die Freiflächenziffer; siehe Ziffer 5)
- > Baumbestand und Begrünung (siehe Ziffer 6)
- > Nachführung der Grundmasse (siehe Ziffer 7)
- > Freiere Gestaltung von Attikageschossen (siehe Ziffer 8)
- > Hinweis auf kommunalen Energieplan (siehe Ziffer 9)
- > Kaskadenmodell für Mobilfunkanlagen (siehe Ziffer 10)

## **1. Ausgangslage**

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Nutzungsplanung an das neue PBG anzupassen. Pfäffikon hat die Bau- und Zonenordnung (BZO) letztmals im 2014 überarbeitet und im 2022 die Bauordnung mit der Mehrwertabgabe ergänzt.

Die Zonenzuweisung und die Bauordnungsstruktur haben sich bewährt und als zweckmäßig erwiesen; sie werden daher weitergeführt. Eine grundlegende Neuausrichtung der Bauzonen im Sinne einer neuen Entwicklungsstrategie ist nicht notwendig. Dies bestätigt sich auch mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild REK der Gemeinde Pfäffikon.

## **2. Zonenplannachführung**

Der Zonenplan bleibt im Wesentlichen unverändert. Es wird lediglich eine redaktionelle Zonenbereinigung vorgenommen, und bestehende Strassenanlagen mit Erschliessungsfunktion werden der Bauzone zugewiesen. Wesentliche neue Entwicklungsmöglichkeiten werden dadurch nicht geschaffen, und es fällt dabei keine Mehrwertabgabe an. Konkret werden folgende Zonenplannachführungen vorgenommen:

- > Feldstrasse; Teilfläche von Kat.-Nr. 13004; von Landwirtschaftszone (Lw) in Wohnzone W1.45
- > Baumgartenstrasse; Teilfläche von Kat.-Nr. 13164; von Lw in Wohnzonen W1.45/W1.7
- > Alpenstrasse; Teilfläche von Kat.-Nrn. 10386 und 10546; von Lw in Wohnzonen W2.6 und W2.7
- > Bereinigung Hotzenweid; Teilfläche von Kat.-Nr. 11879; von Industrie- und Gewerbezone (IG) in Wohnzone W2.7

## **3. Umzonung Tumbelenstrasse Nord**

Die Huber + Suhner hat ihre Produktionsanlagen vom Areal Tumbelenstrasse Nord in die Gewerbezone Witzberg verlegt. Das zentral gelegene und gut erschlossene Areal Tumbelenstrasse Nord soll in ein durchmischt genutztes und belebtes Quartier transformiert werden. Die bisherige Industrie- und Gewerbezone wird daher neu einer Zentrumszone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dieser Umzonung wird der Grundstein gelegt, um mit dem nachfolgenden Gestaltungsplan die Abstimmung von Nutzungsanteilen, Dichten, Dichteteilung, Freiräumen, Denkmal- und Ortsbildschutz, Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz etc. im Detail vorzunehmen.

### Ergänzung von Art. 24 Abs. 1 BZO mit Zentrumzone Z6.5:

|   |          |
|---|----------|
| Baumasse für Hauptgebäude und Kleinbauten und Anbauten m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.  | 6.5      |
| Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer | 0.3      |
| Grünflächenziffer min.  | 15 %     |
| Traufseitige Fassadenhöhe max.  | 17.5 m * |
| Gesamthöhe max.   | 21.5 m * |
| Grundabstände - kleiner Grundabstand min.   | 3.5 m    |
| - grosser Grundabstand min.   | 3.5 m    |
| Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe frei.  |          |
| * Einzelne Gebäude und Gebäudeteile bis max. 25 m Gesamthöhe sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.   |          |

Neuer Art. 25 Abs. 4 BZO:

«In der Zone Z6.5 gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 20% der realisierten Baumasse und es müssen mindestens 10 % der realisierten Baumasse als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden.»

Neuer Art. 55 Abs. 4 BZO:

«Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Tumbelenstrasse Nord bezweckt eine qualitätsvolle Neu-Überbauung des Areals unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und unter Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz. Es ist eine gute Durchwegung und eine attraktive Freiraumstruktur sicherzustellen.

Bis zur Rechtskraft der diesbezüglichen Gestaltungspläne kann eine temporäre Zwischennutzung erlaubt werden. In den dafür geeigneten Arealteilen können temporär Wohnungen bewilligt werden.»

Mit der Umzonung des Huber+Suhner-Areals und der Gemeinde-Grundstücke Kat.-Nrn. 12303 und 12304 in die Zentrumszone wird die Nachführung des Kernzonenplans Dorf erforderlich. Die Nachführung des Kernzonenplans beschränkt sich auf dessen Abgrenzung.

#### 4. Begriffsnachführung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung gleichwohl umzusetzen.

Diese Gesetzesänderungen – namentlich durch Anpassungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) - traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in der Gemeinde Pfäffikon jedoch erst wirksam, wenn die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) revidiert und damit ebenfalls harmonisiert ist. Die nachstehenden Begriffe sind in der Bau- und Zonenordnung in mehreren Artikeln nachgeführt worden.

| Begriff neu                              | Begriff bisher    | Bemerkungen  |
|--|-------------------|--|
| Kleinbauten und Anbauten                 | besondere Gebäude | Gemäss § 2a ABV: Bisher als besondere Gebäude nach § 273 PBG bezeichnet. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.   |
| Massgebendes Terrain gewachsenes Terrain |                   | Gemäss § 5 ABV: Es wird auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurückliegen. Künftig kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Terrainverlauf festgelegt werden.   |
| Grünflächenziffer                        | Freiflächenziffer | Gemäss § 257 PBG: Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.  |
| Fassadenhöhe                             | Gebäudeföhre      | Gemäss § 278 PBG: Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe ist neu auf die Fassadenhöhe abzustellen. Massgebend ist neu, dass für den oberen Messpunkt nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche gilt, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Da neu die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen wird und keine Firsthöhe mehr gilt, können auch giebelseitige Fassadenhöhen festgelegt werden. |



## 5. Einführung der Grünflächenziffer

Mit der Grünflächenziffer wird definiert, welcher minimale Anteil eines Grundstücks als Grünfläche ausgeführt sein muss.

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz ist keine Freiflächenziffer mehr festgelegt. Stattdessen ist die Grünflächenziffer umschrieben worden. Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) sieht vor, dass ökologischen Aspekten und der klimaangepassten Gestaltung des Gemeindegebietes ein hoher Stellenwert zukommen soll. Aus diesem Grund wird in den Bauzonen anstelle einer Freiflächenziffer eine Grünflächenziffer eingeführt.

Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht angerechnet. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder «be-pflanzt» ist ein natürlicher Bodenaufbau mit einem intakten Stoffhaushalt und die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Versiegelte Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen sowie mit was-serdurchlässiger Oberfläche erstellte Autoabstellflächen können nicht an die Grünfläche ange-rechnet werden. Erleichternd beim Nachweis der Grünflächenziffer ist jedoch der Umstand, dass Gebäude oder Gebäudeteile wie im Erdreich liegende Garagengeschosse mit einer ausrei-chenden Humuseindeckung angerechnet werden dürfen. Die Grünflächenziffer stellt somit si-cher, dass bei der baulichen Veränderung und Verdichtung ein massgeblicher Anteil an Grün-flächen im Siedlungsgebiet erhalten bleibt.

Für eine klimaangepasste Gestaltung und zur Sicherstellung einer Siedlungsdurchgrünung wer-den in den verschiedenen Bauzonen spezifische Grünflächenziffern festgelegt. In den Kern- und den Weilerkernzonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten wird auf die Festsetzung einer minimalen Grünflächenziffer verzichtet. Die Anforderungen und Kriterien des Ortsbildschutzes gehen in den Kernzonen vor. In den Zonen für öffentliche Bauten ist ein festgelegter Anteil nicht zielführend, weil die Nutzungsanforderungen sehr vielseitig sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass dort keine Grünflächen erstellt werden sollen.

| Zonen  |             | Freiflächenziffer | Grünflächenziffer |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
|  |             | Bisher minimal    | Neu minimal       |
| Zentrumszonen<br>(Art. 24 BZO)               | Z3.5        | 20 %              | 10 %              |
|  | Z4.0        | 20 %              | 10 %              |
|  | Z6.5        | -                 | 15 %              |
| Wohnzonen<br>(Art. 27 BZO)                   | W1.25       | -                 | 40 %              |
|  | W1.45       | -                 | 40 %              |
|  | W1.6 (W1.7) | -                 | 35 %              |
|  | W2.1 (W2.2) | -                 | 35 %              |
|  | W2.6 (W2.7) | -                 | 35 %              |
| Industrie- und Gewerbezonen<br>(Art. 31 BZO) | IG I        | 15%               | 10 %              |
|  | IG II       | -                 | 10 %              |

## 6. Bäume und Grünflächen

### 6.1 Baumschutz

In den Bauzonen ist der wichtige Baumbestand nach § 203 ff. PBG im November 2021 geschützt worden. Im Schutzmfang sind auch die Bäume gemäss Kernzonen-Detailplänen enthalten. Art. 39 BZO verweist darauf, dass der geschützte Baumbestand durch bauliche Vorkehrungen nicht beeinträchtigt werden darf. Es wird präzisiert, dass das Fällen solcher Bäume bewilligungs-pflichtig ist. Eine Ersatzpflanzung, wenn die ordentliche Grundnutzung übermäßig erschwert würde, bleibt möglich.

Anpassung von Art. 39 Abs. 1 BZO:

«Der nach § 203 ff. PBG geschützte Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.»

## 6.2 Flachdachbegrünung

Die angemessene Begrünung von Flachdächern ist bereits in alt Art. 40 Abs. 4 BZO verlangt und demnach Praxis in der Gemeinde Pfäffikon. Die Vorgabe zur Flachdachbegrünung wird für Flachdächer mit Photovoltaikanlagen präzisiert. So sind künftig auch Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu begrünen. Es hat sich gezeigt, dass sich der Wirkungsgrad von PV-Anlagen infolge des Kühleffekts von Dachbegrünungen verbessert. Die gleichzeitige Begrünung und Nutzung von Sonnenenergieanlagen schliessen sich also nicht aus, sondern können sich sinnvoll ergänzen. Flachdächer müssen folglich ökologisch wertvoll begrünt werden – auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie aufgestellt werden.

Anpassung von Art. 40 Abs. 1 BZO:

«Flachdächer von Hauptgebäuden und Garageneinfahrten sind - soweit sie nicht als Terrassen dienen – ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.»

## 6.3 Abweichungen von der Grünflächenziffer

Bei der Neuüberbauung von Grundstücken oder bei grundlegenden Sanierungen von Liegenschaften kann die Grünflächenziffer frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden und die Einhaltung ist in der Regel einfach zu belegen. Bei kleineren baulichen Veränderungen an Bestandesliegenschaften kann der Nachweis der Grünflächenziffer jedoch auch zu Schwierigkeiten führen. Insbesondere z.B. bei gewerblichen Liegenschaften mit grossen Umschlag- und Fahrzeugabstellflächen oder bei Bestandesliegenschaften mit hohem Überbauungsanteil kann die Grünflächenziffer eine Hürde im Bewilligungsprozess darstellen.

Den Bauherrschafoten und Projektierenden wird offengelassen, mit welchen konkreten Massnahmen die Ziele und der Zweck der Grünflächen erreicht wird. Dies kann über die Beschaffenheit der Aussenhaut (Struktur, Materialisierung, Membranen, etc.), über die Ausstattung von Balkon- und Dachgärten, über Fassadenbegrünungen, mit Beschattungssystemen, mit Baumpflanzungen oder mit einer Kombination dieser Möglichkeiten erfolgen. Die Bemühungen und Bestrebungen zur Kompensation bei unterschrittener Grünflächenziffer ist in solchen «Härtefällen» zu dokumentieren und mit der Baubehörde zu klären.

Neuer Art. 40 Abs. 2 BZO:

«Kann die Grünflächenziffer in begründeten Fällen nicht eingehalten werden, sind mit Baum- pflanzungen sowie mit Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatz- massnahmen zu treffen.»

## 6.4 Grünflächenanforderungen

Grünflächen sind angemessen mit standortgerechten und heimischen Bäumen, Stauden, Sträuchern etc. zu bepflanzen. Was angemessen ist, wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bei der Beurteilung des jeweiligen Umgebungsplanes beurteilt. Ziel ist es, dass das Siedlungsgebiet Pfäffikon langfristig mit Bäumen durchsetzt ist und bleibt. Bäume liefern Sauerstoff, kühlen und reinigen die Luft, spenden Schatten, dämpfen Umgebungslärm und bieten für Insekten, Vögel und Kleintiere Lebensraum an. Die Vorzüge von Bäumen wirken somit über das ganze Siedlungsgebiet hinweg und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Dazu soll jede einzelne Grundeigentümerschaft einen Beitrag leisten.

Neuer Art. 40 Abs. 3 BZO:

«Die Grünflächen sind angemessen mit Bäumen zu durchsetzen. Es sind standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden.»



## 6.5 Siedlungsrand

Den Grundstücken am Siedlungsrand kommt durch deren besondere Lage im Übergangsbereich vom Baugebiet zum Naherholungs- oder Landwirtschaftsgebiet eine wichtige Bedeutung zu. Zur Sicherung eines attraktiven Lebensraums für Fauna und Flora und für eine gute Vernetzung ist eine weitgehend hindernisfreie Gestaltung relevant.

### Neuer Art. 41 BZO:

«Am Siedlungsrand sind in der Regel keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken, zu gliedern und zu begrünen.»

## 7. Nachführung Grundmasse

### 7.1 Fassadenhöhen

Die Fassadenhöhe ist das maximale Mass einer Fassade, gemessen zwischen der Dachkonstruktions-Oberkante und dem gewachsenen Terrain.

In der heute noch geltenden Bau- und Zonenordnung sind in den Art. 8, 24 und 27 Gebäudehöhen festgelegt. Diese werden in den Wohn- und Zentrumszonen durch Gesamthöhen – zur Anordnung von Dach- und Attikageschossen – ergänzt. Diese maximalen Gesamthöhen bleiben im Zuge dieser Teilrevision bestehen. Anstelle des Begriffs der Gebäudehöhe ist gemäss § 279 Abs. 2 PBG jedoch zwingend neu der Begriff der Fassadenhöhe zu verwenden.

Weil mit der Begriffsänderung eine Veränderung der Messdefinition verbunden ist, wurden die einzelnen Masse überprüft. Die Überprüfung erfolgte mit dem Ziel, dass die definierten und gültigen maximalen Gesamthöhen (gemäss § 281 PBG) unverändert belassen werden.

| Wohnzone                           | W1.25  | W1.45  | W1.7   | WG2.2  | W2.7   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gebäudehöhe max. (wird aufgehoben) | 7.5 m  | 7.5 m  | 7.5 m  | 8.0 m  | 11.0 m |
| Fassadenhöhe Traufseite, neu max.  | 8.5 m  | 8.5 m  | 8.5 m  | 9.0 m  | 12.0 m |
| Gesamthöhe                         | 12.5 m | 12.5 m | 12.5 m | 13.0 m | 18.0 m |

| Kern-, Zentrums-, Industrie-/Gewerbezonen | KZ                 | Z3.5   | Z4.0   | Z6.5<br>(neu) | IG I   | IG II |
|---|--------------------|--------|--------|---------------|--------|-------|
| Gebäudehöhe bisher max.                   | 7.5 m<br>Dorf 10.5 | 11.5 m | 11.0 m | -             | 11.0 m | -     |
| Fassadenhöhe Traufseite, neu max.         | 7.5 m<br>Dorf 10.5 | 12.0 m | 14.5 m | 17.5 m        | 12.0 m | -     |
| Gesamthöhe                                | --                 | 15 m   | 18 m   | 21.5 m        | 15 m   | 20 m  |

### 7.2 Baumassenziffern

Die Baumassenziffer ist ein Dichtemass, welches das maximale Verhältnis von oberirdischem Gebäudevolumen gegenüber der massgeblichen Grundstücksfläche festlegt.

Aufgrund der liberaleren Definition der Dach- und Attikageschosse im revidierten PBG resultiert bei gleichbleibender Gebäudekonzeption (Geschossigkeit und Gebäudegrundfläche), dass das Gebäudevolumen durch die neue Attika-Regelung vergrössert werden kann. Würde die Festlegung der maximalen Baumasste unverändert bleiben, müsste eine Bauherrschaft, welche ein Attikageschoss nach neuer Definition ausführen möchte, das grössere Attika-Volumen mit einer

Verkleinerung der Baumasse in den Vollgeschossen ausgleichen. Die Absicht der PBG-Änderung war bzw. ist jedoch, innere Verdichtung an gut erschlossenen Lagen zu ermöglichen.

In Pfäffikon liegen die beiden lockeren Wohnzonen alle an sehr exponierten Lagen am Hang, in der Peripherie oder sie befinden sich in unmittelbarer Seenähe. Die Baumassenziffer wird in diesen beiden Wohnzonen daher belassen. In den dichteren Wohnzonen, welche alle Bestandteile des engeren Siedlungsgefüges sind, wird die Baumassenziffer aber um  $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  angehoben:

| Bisher  | W1.25 | W1.45 | W1.6                           | W2.1                           | WG2.6                          |
|---------|-------|-------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Zuwachs | -     | -     | + $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ | + $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ | + $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| Künftig | W1.25 | W1.45 | <b>W1.7</b>                    | <b>W2.2</b>                    | <b>WG2.7</b>                   |

### 7.3 Freie Gebäudelängen in Wohnzonen

In den Wohnzonen wird die bisherige Festlegung von maximalen Gebäudelängen (28, 30, 36 und 40 m) in der Grundmasstabelle aufgehoben. Die Gebäudelängen sind infolge der fein strukturierten Parzellarstruktur meist kürzer, was bedeutet, dass die Massbegrenzung der Gebäude-länge gar nicht zu Anwendung gelangt und kein limitierendes Mass darstellt. Im Hinblick auf zusammenhängende Grünflächen und zur Erreichung von architektonisch guten Lösungen kann eine Begrenzung der Gebäudelänge aber auch hinderlich sein. Aus diesem Grund werden in den Wohnzonen keine Gebäudelängen mehr festgelegt, wie auch in den Zentrumzonen, in den Industrie- und Gewerbezonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten keine maximalen Gebäudelängen definiert sind. Es hat sich in diesen Zonen gezeigt, dass keine nachteiligen Konsequenzen resultiert sind.

In den Kern- und Weilerkernzonen darf die Gebäudelänge das Mass von 50 m weiterhin nicht überschreiten. Dies ist in diesen Ortsbildschutzzonen richtig und hat sich bewährt.

### 7.4 Gesamthöhe Industrie- und Gewerbezone

Gebäude in Industrie- und Gewerbezonen dürfen eine Gesamthöhen von 15 bzw. 20 m aufweisen. Diese Gesamthöhen bleiben bestehen. In der Fussnote zur Grundmasstabelle wird in alt Art. 32 BZO ergänzend festgehalten, dass gegenüber Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen und der Landwirtschaftszone auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren sind. Diese Reduktion ist gegenüber bewohnten Zonen richtig, nicht jedoch gegenüber den Freihalte-, Erholungs- und Landwirtschaftszonen. Eine Abstufung der Gesamthöhe zum Zonenrand hin sichert keine ortsbauliche Qualität. Die Vorgabe wird daher nur gegenüber den Bauzonen zum Schutze des benachbarten Wohnumfelds beibehalten.

#### Anpassung Art. 31 Abs. 1 BZO:

«Gegenüber Kernzonen und Wohnzonen sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.»

## 8. Voll- statt Attikageschoss

Mit der neuen Regelung von § 275 PBG können in Attikageschossen Dachterrassen entstehen, die schmal sind und nur bescheidene Nutzungsqualitäten schaffen. Aus diesem Grund wird in Art. 44 BZO eine Definition eingeführt, die es erlaubt, anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss mit verkleinerter Grundfläche zu erstellen. Damit können grössere und zusammenhängende Terrassen ausgebildet werden, ohne dass dabei die Verjüngung des obersten Geschosses verloren geht. Um missbräuchlichen oder gestalterisch nachteiligen Ausführungen vorzubeugen, werden drei messbare Kriterien für das zusätzliche Vollgeschoss definiert, die eingehalten werden müssen:

- Die Fläche des obersten Geschosses darf nicht grösser sein als 80 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche. Folglich ist eine Fläche von mindestens 20% der Vollgeschossfläche nicht überstellt und als Terrasse nutzbar und das oberste Vollgeschoss unterscheidet sich vom darunterliegenden Vollgeschoss;

- Das oberste Geschoss darf nicht höher als 3.3 m sein. D.h. die trauf- und die giebelseitige Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m höher sein, als in der Grundmasstabelle der jeweiligen Zonierung festgelegt;
- Die Terrasse muss als Rücksprung an mindestens drei Gebäudeseiten ablesbar und erkennbar sein.

**Neuer Art. 44 BZO:**

«Auf einem Flachdachgebäude ist anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches maximal 3.3 m hohes Vollgeschoss zulässig, wenn die Fläche maximal 80 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und auf mindestens drei Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt.»

## 9. Energie

Die Gemeinde Pfäffikon hat einen kommunalen Energieplan festgesetzt, der den Projektverfassenden bei der Wahl des Energieträgers als Entscheid-Grundlage dienen kann und soll.

**Neuer Art. 49 Abs. 2 BZO:**

«Die Wahl des Energieträgers hat sich am gültigen kommunalen Energieplan zu orientieren.»

## 10. Mobilfunkanlagen

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 ist der Gemeinderat beauftragt worden, in der Bau- und Zonenordnung zu verankern, dass die Beurteilung von Mobilfunkanlagen nach dem Kaskadenmodell erfolgt. Diesem Auftrag wird mit dem neuen Art. 50 BZO nachgekommen. Damit ist auch in der BZO festgeschrieben, was bisher schon praktiziert wurde.

**Neuer Art. 50 BZO:**

- Die Wahl des Standortes von Mobilfunkantennenanlagen hat nach den folgenden Prioritäten zu erfolgen:
  - Erste Priorität haben Standorte in Gewerbe- und Industriezonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
  - Zweite Priorität haben Standorte in Mischzonen, Zentrumzonen und Kernzonen;
  - Dritte Priorität haben Standorte in reinen Wohnzonen.
- Bestehende sind neuen Antennenstandorten vorzuziehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- Funkbetreibende haben einen Nachweis zu erbringen, dass kein bestehender Standort und kein höher priorisierter Standort zur Verfügung steht.

## 11. Fazit / Zusammenfassung

### 11.1 Auswirkungen

Die vorliegende Teilrevision ergänzt und optimiert die Bau- und Zonenordnung in den dargelegten Sachverhalten. Sie soll helfen, dass gute Projekte mit ausreichend Projektierungsspielraum und nach klaren Rahmenbedingungen entwickelt und realisiert werden können. Die Grünflächenziffer wird sicherstellen, dass ein wesentlicher Anteil an begrünten Flächen erhalten bleibt oder, wo der Versiegelungsgrad sehr hoch ist, der Grünanteil mittel- und langfristig zunimmt. Alle sollen damit von einem ausgeglicheneren Wasserhaushalt, von kühleren Temperaturen an Hitzetagen und von einer vielfältigen Fauna und Flora profitieren.

Eine massgebliche Veränderung mit Bevölkerungszuwachs wird mit der Umzonung des Gebiets Tumbelenstrasse Nord von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumzone Z6.5 ermöglicht. Die sehr zentrale Lage Tumbelenstrasse Nord soll nicht länger als Industrie- und Gewerbezone dienen; vielmehr bietet sich mit der Auslagerung der Huber+Suhner-Produktionsstätten die einmalige Chance für einen belebten Ortsteil an zentraler und gut erschlossener Lage. Die Änderung der Grundzonierung legt dazu den Grundstein. Die Wirkung und der Charakter der prägen-

den Industriebauten soll angemessen berücksichtigt werden. Die detaillierten Regelungen werden in einem noch zu erarbeitenden Gestaltungsplan zu regeln sein.

## 11.2 Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Pfäffikon hat im Dezember 2021 die Vorlage zur Mehrwertabgabe beschlossen und dadurch die Höhe des Abgabesatzes von 40 Prozent des gekürzten Mehrwerts bei einer Freifläche von 1'500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision vorgesehene Umzonung Tumbelenstrasse Nord und die Anpassungen der Baumassenziffern in den dichteren Wohnzonen führen zu abgabepflichtigen Mehrwerten.

Für die Umzonung Tumbelenstrasse Nord wird der Ausgleich mittels städtebaulichen Vertrags vollzogen. Die Mehrwerteprognose für die Aufzonungen in den Wohnzonen hat das Büro Fahr- ländler Partner in Zürich anhand der dynamischen Residualwertmethode erstellt. Der Mehrwert- ausgleich bzw. die Mehrwertabgaben werden nach der genehmigten Teilrevision den jeweils betroffenen Grundeigentümerschaften separat eröffnet und erst im Rahmen eines Bauprojekts im Zeitpunkt der Baufreigabe fällig.

Behördlicher Referent: Lukas Steudler, Bauvorstand

## **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
  2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden. Der Abschied sowie der Bericht zum Abschied ist der Gemeinderatskanzlei bis am 21. August 2024 einzureichen.
  3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen
  4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, mit Akten gemäss Verzeichnis
    - Gemeindepräsident
    - Ressortvorsteher Bau und Umwelt
    - Bereichsleiter Bau
    - Bausekretärin
    - e10-planning, Roland Iten, Loren-Allee 18, 8610 Uster  
    - Archiv B1.03.2
    - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

  
Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

  
Daniel Beckmann  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: - 8. Juli 2024

Kanton Zürich



## Teilrevision Nutzungsplanung 2023 (IVHB / Tumbelen Nord)

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für Festsetzung / Stand vom 25. Juni 2024



Gemeinde Pfäffikon ZH  
Abteilung Bau  
Hochstrasse 1  
8320 Fehraltorf

Beratung und Begleitung durch

  
e10-planning  
Büro für Raumplanung und Baurecht  
Roland Iten  
Loren-Allee 18  
8610 Uster

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Ausgangslage                             | 5  |
| 1.1 | Aktuelle Bau- und Zonenordnung           | 5  |
| 1.2 | Harmonisierung                           | 5  |
| 1.3 | Revisionsziel                            | 6  |
| 1.4 | Umfang und Abgrenzung                    | 6  |
| 1.5 | Ergänzungspläne                          | 6  |
| 2.  | Gemeindeentwicklung                      | 7  |
| 3.  | Übergeordnete Planungen                  | 8  |
| 3.1 | Kantonaler Richtplan                     | 8  |
| 3.2 | Regionaler Richtplan                     | 8  |
| 3.3 | Räumliches Entwicklungsleitbild (REK)    | 10 |
| 4.  | Zonenplannachführung                     | 11 |
| 4.1 | Darstellungsanforderungen                | 11 |
| 4.2 | Redaktionelle Nachführungen im Zonenplan | 12 |
| 5.  | Einzonung Chlausenweid                   | 14 |
| 5.1 | Vorgeschiede                             | 14 |
| 5.2 | Einzonungsabsicht                        | 14 |
| 5.3 | Vorgehen und Koordinationspflicht        | 14 |
| 6.  | Umzonung Tumbelenstrasse Nord            | 15 |
| 6.1 | Vorgeschiede / Ausgangslage              | 15 |
| 6.2 | Überlegungen zur Arealentwicklung        | 15 |
| 6.3 | Umzonung in Zentrumzone Z6.5             | 19 |
| 6.4 | Gestaltungsplanpflicht                   | 21 |
| 6.5 | Nachführung Kernzonenplan Dorf           | 21 |
| 6.6 | ISOS                                     | 22 |
| 7.  | Interessenabwägung Tumbelenstrasse Nord  | 25 |
| 7.1 | Interessen                               | 25 |
| 7.2 | Gemeinsame Interessen                    | 25 |
| 7.3 | Interessenskonflikt                      | 26 |
| 7.4 | Interessensbeurteilung                   | 26 |
| 7.5 | Resultate der Abwägung                   | 27 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 8.   | Änderungen in der Bauordnung                          | 27 |
| 8.1  | Allgemeines   | 27 |
| 8.2  | Harmonisierung der Baubegriffe                        | 27 |
| 8.3  | Einführung der Grünflächenziffer                      | 28 |
| 8.4  | Begrünung / Grünflächen / Baumschutz                  | 30 |
| 8.5  | Gestaltung Siedlungsrand                              | 31 |
| 8.6  | Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe                        | 32 |
| 8.7  | Anpassung der Baumassenziffer                         | 34 |
| 8.8  | Voll- statt Attikageschoss                            | 36 |
| 8.9  | Keine Gebäude längen in Wohnzonen                     | 37 |
| 8.10 | Gesamthöhen Industrie- und Gewerbezone                | 37 |
| 8.11 | Verkaufsfläche in Industrie- und Gewerbezonen         | 37 |
| 8.12 | Mobilfunkanlagen                                      | 38 |
| 9.   | Mehrwertausgleich                                     | 39 |
| 9.1  | Allgemein   | 39 |
| 9.2  | Städtebaulicher Vertrag Umzonung Tumbelenstrasse Nord | 39 |
| 9.3  | Mehrwertprognose Aufzonung Wohnzonen                  | 39 |
| 9.4  | Kommunale Mehrwertabgabe                              | 39 |
| 10.  | Verfahrensablauf                                      | 40 |
| 10.1 | Einleitungsbeschluss                                  | 40 |
| 10.2 | Vorprüfung und Mitwirkung                             | 40 |
| 10.3 | Einwendung  | 40 |
| 10.4 | Festsetzung   | 40 |
| 11.  | Auswirkungen  | 40 |

**Anhang A:** Stellungnahme zu den Einwendungen und den Ergebnissen der Vorprüfung

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Bau- und Zonenordnung

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Nutzungsplanung an das neue PBG anzupassen. Pfäffikon hat die Bau- und Zonenordnung (BZO) letztmals im 2014 überarbeitet und im 2022 die Bauordnung mit der Mehrwertabgabe ergänzt.

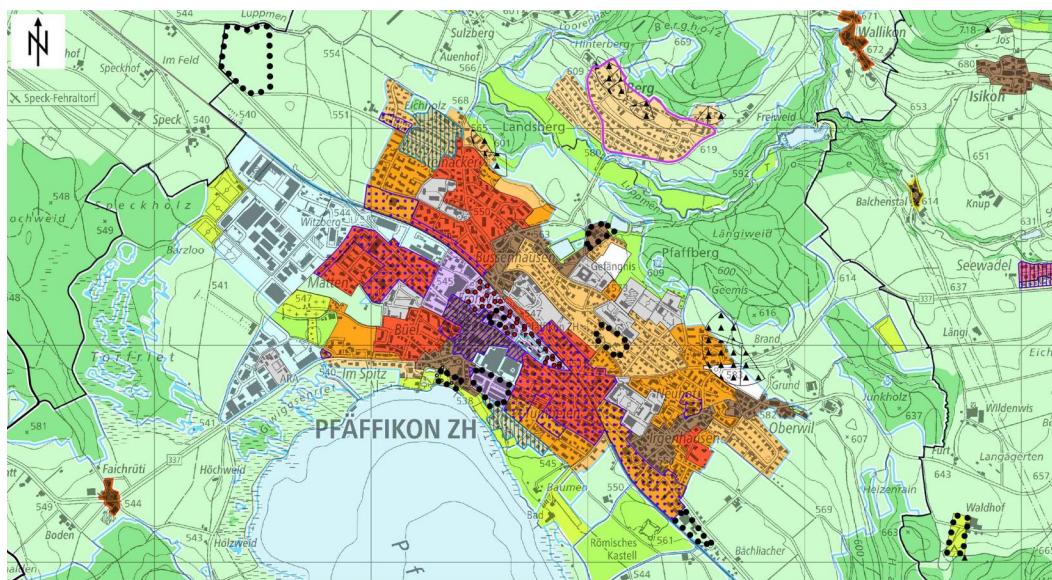


Abb. 1: Auszug aktueller Zonenplan der Gemeinde Pfäffikon

### 1.2 Harmonisierung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Außerdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in der Gemeinde Pfäffikon jedoch erst wirksam, wenn die kommunale Bau- und Zonenordnungen (BZO) revidiert und ebenfalls harmonisiert ist. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2028.

### 1.3 Revisionsziel

Die Angleichung an das PBG erfolgt über eine Teil-Revision der BZO. Es werden die Anpassung an die übergeordneten Vorgaben des PBG und seinen ergänzenden Erlassen sowie die Darstellungsanpassung des Zonenplanes an die kantonalen Vorgaben vorgenommen.

Die Zonenzuweisung und die Bauordnungsstruktur haben sich grundsätzlich bewährt, als zweckmässig erwiesen und werden daher weitergeführt. Eine grundlegende Neuausrichtung der Bauzonen im Sinne einer neuen Entwicklungsstrategie ist nicht notwendig. Dies bestätigt sich auch mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild REK (vgl. Kap. 3.3).

Nachstehend sind die Inhalte der vorliegenden Teilrevision zusammengestellt:

- Redaktionelle Anpassungen der Zonenbegrenzungen
- Absichtsbeschrieb Einzonung Chlausenweid (kein Revisionsinhalt)
- Umzonung Tumbelenstrasse Nord in eine Zentrumszone
- Einführung einer Grünflächenziffer, teilweise als Ablösung der Freiflächenziffer
- Anforderungen Flachdachgestaltungen
- Aufhebung der maximalen Gebäudelängen
- Definition Voll- statt Attikageschoss
- Anpassung der Fassadenhöhe und Anpassung der Baumassenziffer in dichten Wohnzonen
- Anforderungen an Mobilfunkanlagen (Kaskadenmodell gemäss GV vom Dezember 2022)

### 1.4 Umfang und Abgrenzung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit der vorgenannten Zielsetzung fokussiert sich auf die Änderungen der Bauordnung und in der Darstellungsnachführung des Zonenplanes. Sie umfasst somit ausschliesslich die BZO im engen Sinne. Die folgenden Nutzungsplanungsinstrumente sind von der vorliegenden Revision nicht tangiert und bleiben unverändert bestehen:

- Verkehrsbaulinien gemäss § 96 ff PBG;
- Gewässerraum; die Festsetzung des Gewässerraums innerhalb des Siedlungsraums durch die Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 25. April 2024;
- Inventar der schützenswerten Bauten;
- Inventar der schützenwerten Natur- und Landschaftsobjekte.

### 1.5 Ergänzungspläne

Die den Zonenplan ergänzenden Pläne der Nutzungsplanung bleiben grossmehrheitlich bestehen und unverändert gültig. Ausnahme bildet der Kernzonenplan Dorf, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014, dessen Abgrenzung angepasst wird (vgl. Kap. 6.5). Unverändert bleiben:

- Detailpläne Kernzonen
  - \_ Hermatswil, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014

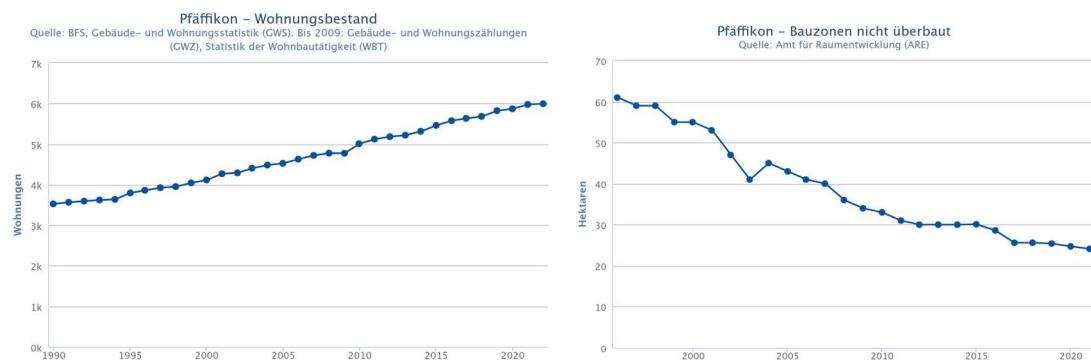
- \_ Bussenhausen, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- \_ Irgenhausen, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- \_ Oberwil, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- \_ Auslikon, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- \_ Ober- und Unter-Balm, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Ergänzungspläne Wald- und Gewässerabstandslinie Nr. 1-12
- Ergänzungspläne Aussichtsschutz

## 2. Gemeindeentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Pfäffikon ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig und konstant gewachsen. Zwischen 1960 und 2020 hat sich die Einwohnerzahl von 6'000 auf über 12'000 verdoppelt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahreszuwachs von rund 100 Einwohnern. Die Fläche der Bauzone ist in den letzten 25 Jahren konstant geblieben und beträgt rund 261 ha bei einer Gemeinde-Gesamtfläche von 1947 ha. Der Überbauungsgrad der Bauzonen hat laufend zugenommen.



Bevölkerung und Beschäftigte in Pfäffikon gemäss kant. Bevölkerungserhebung, Statistische Amt Kanton. Zürich

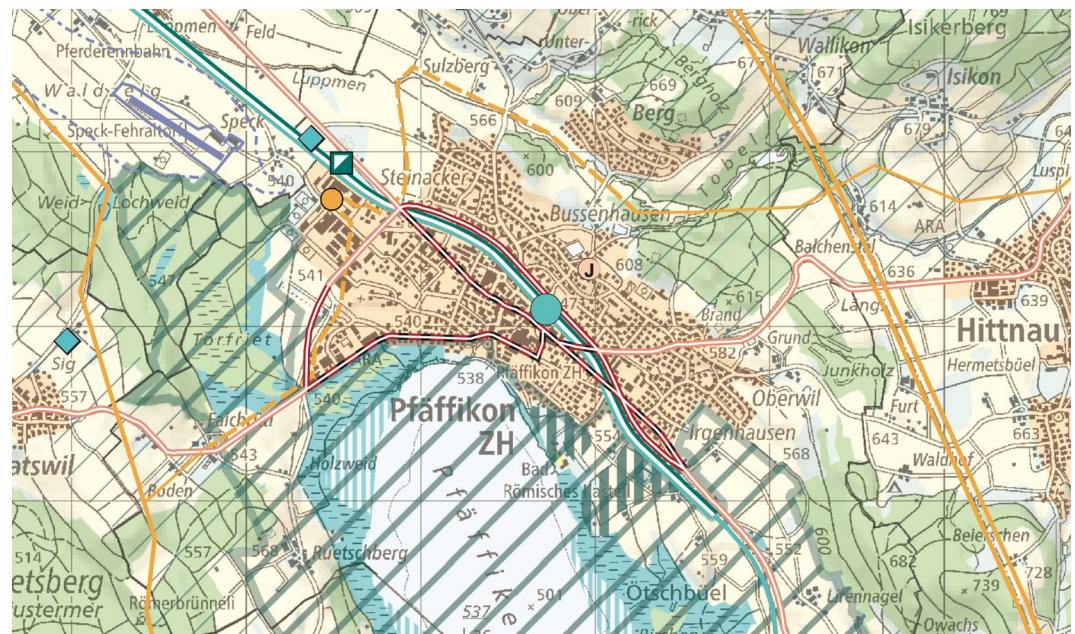


Wohnungsbestand und Bauzonenreserven in Pfäffikon, Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2023

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan mit dem Stand vom 6. Februar 2023 enthält keine Vorgaben, die in der vorliegenden Teilrevision Änderungen erfordern bzw. zu berücksichtigen sind.



Auszug kantonaler Richtplan, Karte Süd, Stand 6.2.2023

#### 3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Region Oberland (RZO) wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 939/2022 am 29. Juni 2022 beschlossen. Es werden die für die Teilrevision relevanten wesentlichen Einträge nachstehend zusammengestellt:

- In der polyzentrischen Struktur ist Pfäffikon als Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungszentrum von regionaler Bedeutung zu stärken.
- Pfäffikon ist als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS Nr. 5616) bezeichnet.
- Die Gebiete Schanz und Witzberg sind Arbeitsplatzgebiete mit industriell-gewerblicher Nutzung von regionaler Bedeutung.
- Im Gebiet Dorf ist in Abstimmung auf das schutzwürdige Ortsbild eine hohe bauliche Dichte umzusetzen.
- In den Gebieten Hinterberg-Vorderberg, Landsberg und Stogelen ist eine niedrige bauliche Dichte (BMV 1.2-1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) anzustreben.

- Die Strandbäder Baumen und Auslikon sind Erholungsgebiete von kantonaler Bedeutung und als besondere Erholungsgebiete von Sportanlagen bezeichnet.
- Die intensiv genutzte Parkanlage Seequai mit Boots- und Parkanlage ist ein besonderes Erholungsgebiet.
- Der Aussichtspunkt beim Reservoir Hermatswil/Ravensbühl ist von regionaler Bedeutung.
- Der Weiher Tobel sowie das Hangried Ror sind Naturschutzgebiete von regionaler Bedeutung. Der Pfäffikersee ein Landschaftsschutzgebiet von kantonaler Bedeutung.
- Die Revitalisierung der kommunalen Gewässer Irgenhauser Dorfbach, Breitibach und Furtbach sind von regionaler Bedeutung.

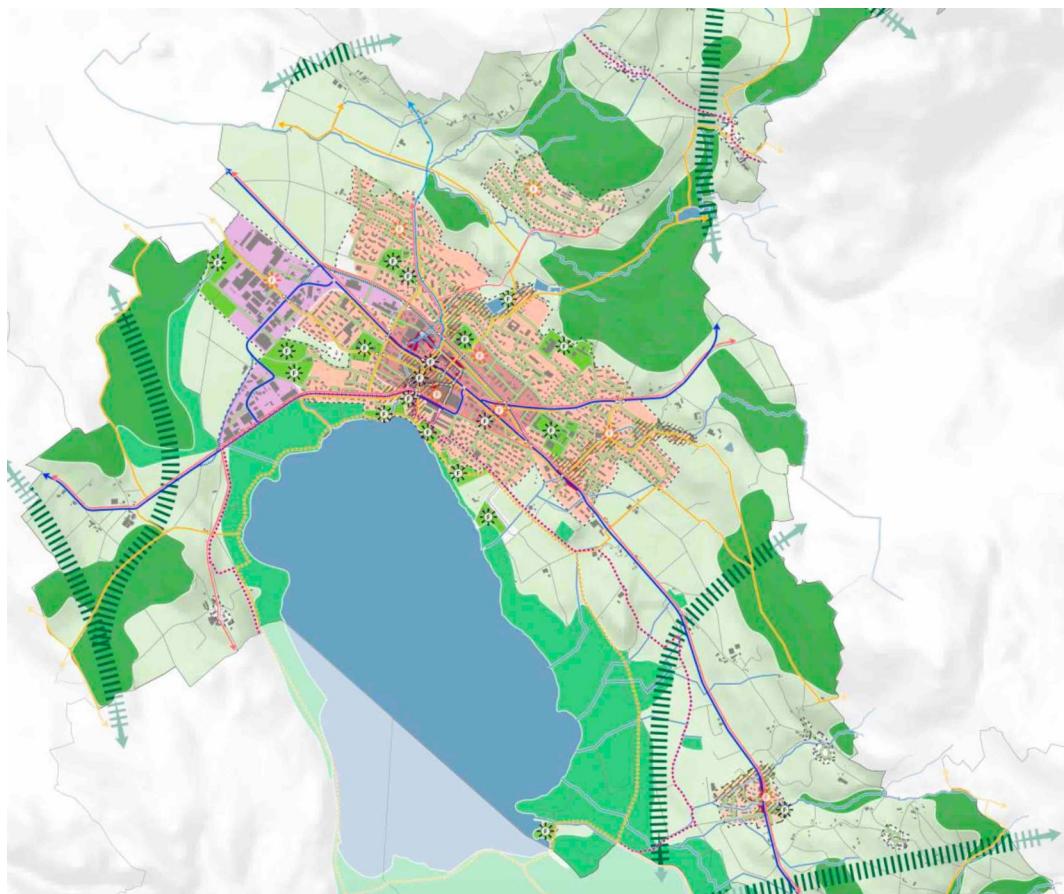
Auf die Hinweise und Festlegungen zu den Themen Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Öffentliche Bauten und Anlagen wird an dieser Stelle verzichtet, weil sie für die vorliegende Teilrevision und deren Revisionsumfang nicht relevant sind.



Auszug Regionaler Richtplan Oberland, Karte Siedlung und Landschaft

### 3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild (REK)

Die Gemeinde Pfäffikon hat im Zeitraum von Mitte 2020 bis Ende 2021 in Workshops mit der Bevölkerung ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) ausarbeiten lassen und die Erkenntnisse in einem Bericht, datiert vom 9. Dezember 2021 zusammengefasst und an der Gemeindeversammlung im Dezember 2022 der Bevölkerung vorgestellt und zur Kenntnis gegeben.



#### Wohnen und Arbeiten

- Qualitative bauliche Verdichtung
- Massvolle Weiterentwicklung
- Erhalt der Grundstruktur
- Hochwertig gestaltete und entwickelte Ortskerne
- Weiterentwicklung Industrie- und Gewerbegebiete
- In Entwicklung eingebundene erhaltenswerte Strukturen

#### Freiraum und Erholung

- Frei- und Begegnungsraum
- Bedarf neuer Frei- und Begegnungsraum (ungefähre Lage)
- / Natur- und Erholungsraum (Ried / Kulturland / Wald)
- Gewässer
- Siedlungsrand
- Vernetzungskorridor

#### Mobilität

- Fussverkehr Hauptroute
- Veloverkehr Hauptroute
- ● ● Erlebnisweg (Fuss / Velo)
- Motorisierter Individualverkehr (Haupt- / Nebenachse)
- · · Alternative Hauptverkehrsachse (zu prüfende Option)
- ↔ Wichtige Querung
- Begrünter Strassenraum
- Begegnungszone

Das REK hält die nachstehenden übergeordneten Leitsätze fest:

**Entwicklung:** *Pfäffikon entwickelt sich zu einer attraktiven städtischen Gemeinde mit Dorfcharakter inmitten der intakten Naturlandschaft um den Pfäffikersee. Die bestehenden Qualitäten werden weiterentwickelt und es werden neue Qualitäten geschaffen, wodurch der Charakter von Pfäffikon gestärkt wird.*

**Wohnen und Arbeiten:** *Ein vielfältiges Zentrum, Quartiere mit hoher Wohnqualität und strukturierte Industrie- und Gewerbegebiete machen Pfäffikon zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Zukunftsgerechtete Wohn- und Arbeitsformen werden gelebt.*

**Freiraum und Erholung:** *Die vielfältigen, qualitätsvollen Freiräume und die naturnahen Erholungsräume von Pfäffikon sind gut vernetzt und bieten attraktive Erholungs- und Begegnungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.*

**Mobilität:** *Die Haupt- und Nebenachsen sind ihrer Funktion entsprechend verkehrsberuhigt und die Verkehrsführung ist klar strukturiert und hierarchisiert. Dies erlaubt ein sicheres und attraktives Miteinander aller Mobilitätsformen.*

**Ökologie:** *Pfäffikon setzt sich dafür ein, dass ökologischen Aspekten und der klimaangepassten Gestaltung des Gemeindegebietes ein hoher Stellenwert zukommt und diese in allen Planungen berücksichtigt werden.*

## 4. Zonenplannachführung

### 4.1 Darstellungsanforderungen

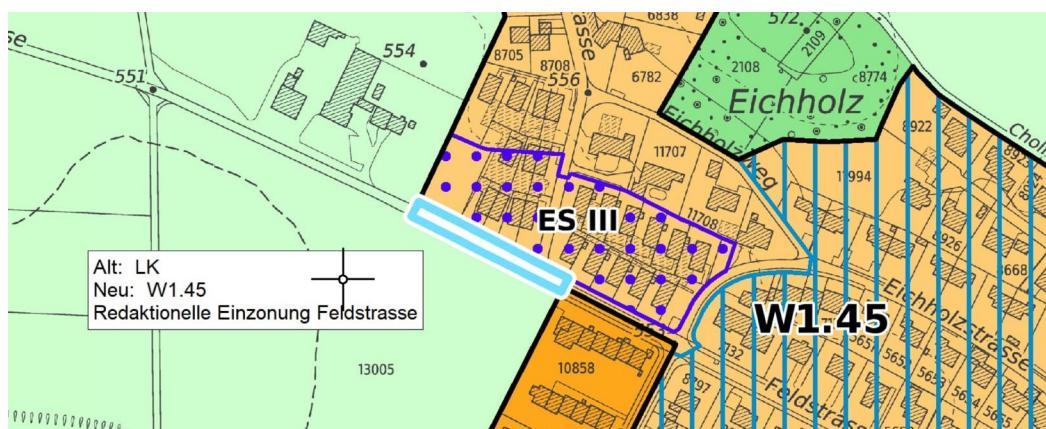
Die Darstellung des Pfäffikers Grundzonenplanes wird im Zuge dieser Teilrevision auf die Anforderungen der kantonalen Verordnung über Darstellung von kommunalen Nutzungsplänen (VDNP) nachgeführt. Die Farbgebung und Zonenbezeichnung des Grundzonenplan (massgebend ist der Zonenplan 1:5'000) entsprechen bereits weitgehend der VDNP. Nachstehende Änderungen werden nachgeführt:

- Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe in der Zonenliste
- Darstellung der ES III in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Schanz»

#### 4.2 Redaktionelle Nachführungen im Zonenplan

Bei der Abgrenzung der Bauzonen werden bei den folgenden Situationen Klärungen und Vereinfachungen vorgenommen:

##### Redaktionelle Einzonung Feldstrasse



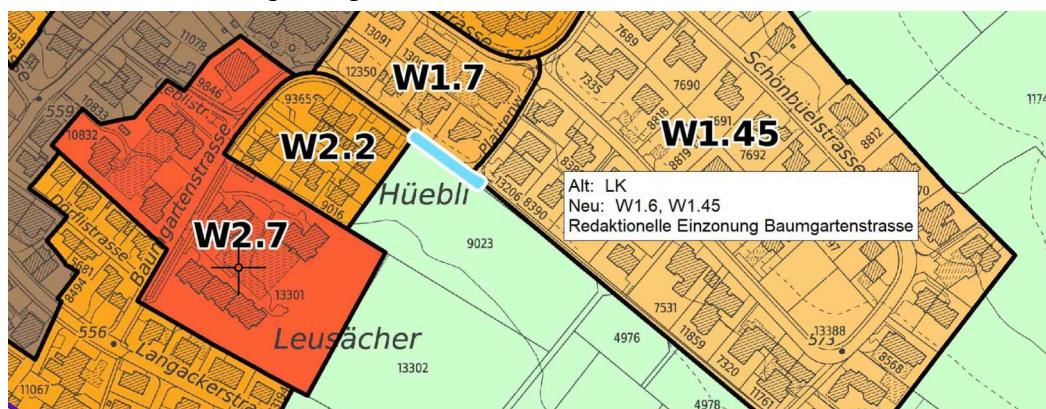
Zonierung bisher: Landwirtschaftszone

Kat.-Nr. 13004 mit ca. 600 m<sup>2</sup>

Zonierung neu: W 1.45

Begründung/Hinweise: Die bereits ausgebauten Feldstrasse hat eine Erschliessungsfunktion für die bestehende und überbaute Bauzone. Bei der Einzonung einer Strassenparzelle fällt kein Mehrwert und somit keine Mehrwertabgabe an (§ 7 Abs. 2 MAV i.V.m. § 259 PBG).

##### Redaktionelle Einzonung Baumgartenstrasse



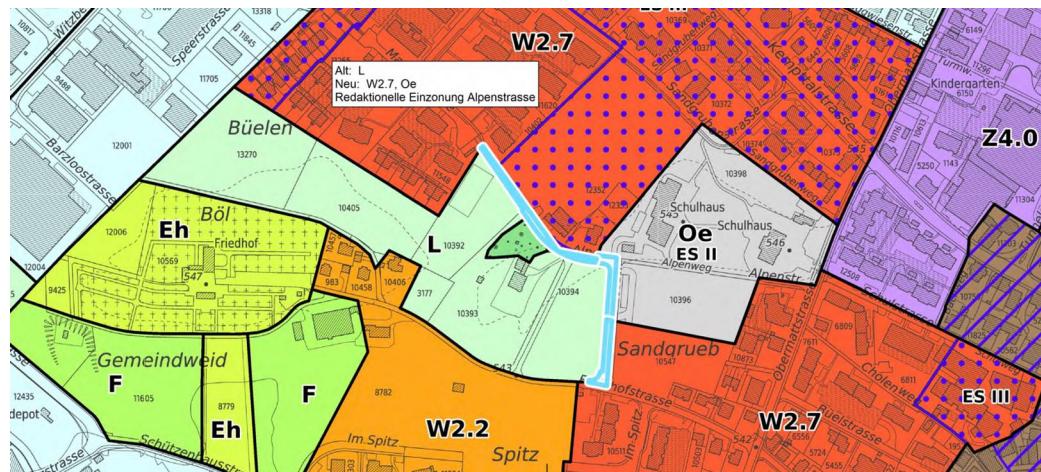
Zonierung bisher: Landwirtschaftszone

Kat.-Nr. 13164 mit ca. 65 m<sup>2</sup>

Zonierung neu: W1.6 bzw. W1.7/W1.45

Begründung/Hinweise: Bei der bereits ausparzellierten Baumgartenstrasse ist bis zur Einmündung des Plattenwegs der Gebbereich noch nicht erstellt. Der Gebbereichsstreifen soll wie das übrige Strassengrundstück der Bauzone zugewiesen sein. Bei der Einzonung einer Strassenparzelle fällt kein Mehrwert und somit keine Mehrwertabgabe an (§ 7 Abs. 2 MAV i.V.m. § 259 PBG).

### Redaktionelle Einzonung Alpenstrasse



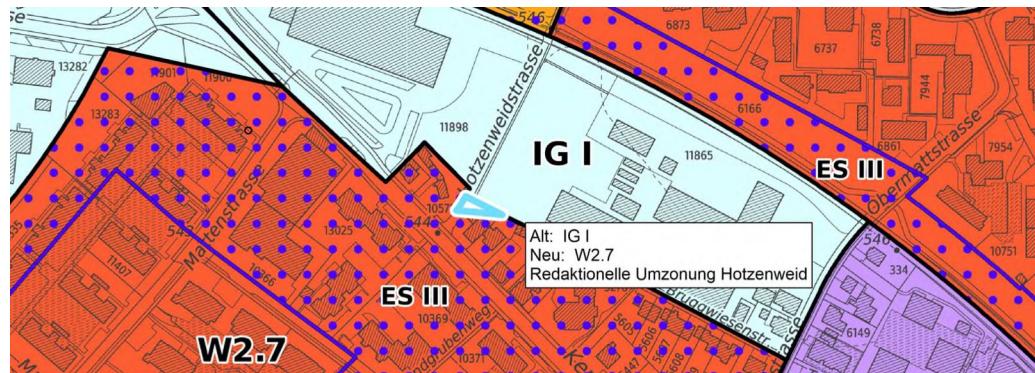
Zonierung bisher: Landwirtschaftszone

Kat.-Nr. 10386 und 10546 mit ca. 1095 m<sup>2</sup>

Zonierung neu: W2.6 bzw. W2.7/Oe

Begründung/Hinweise: Die bereist ausgebaute Alpenstrasse erschliesst die bestehende und teilweise überbaute Bauzone. Bei der Einzonung einer Strassenparzelle fällt kein Mehrwert und somit keine Mehrwertabgabe an (§ 7 Abs. 2 MAV i.V.m. § 259 PBG).

### Redaktionelle Umzonung Hotzenweid



Zonierung bisher: IG I

Kat.-Nr. 11879 mit 65 m<sup>2</sup>, 11880 mit 13 m<sup>2</sup>

Zonierung neu: W2.6 bzw. W2.7

Begründung/Hinweise: Die Zonenabgrenzung ist nicht auf die Parzellierung/Eigentumsverhältnisse abgestimmt und unzweckmässig. Die Umzonung hat einen bereinigenden und klärenden Charakter und ist infolge der kleinen Ausdehnung hinsichtlich des Mehrwerts ein Bagatelffall, d.h. ohne Mehrwertabgabe.

## 5. Einzonung Chlausenweid

### 5.1 Vorgeschiede

In der Gemeinde Pfäffikon befindet sich im Gebiet Schanz/Witsberg ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet mit rund 32 ha Fläche. Das Gebiet ist weitgehend überbaut und weist Baulücken und Nutzungsreserven auf. Die Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten stehen grossmehrheitlich als Reserve den bereits ansässigen Betrieben zur Verfügung.

### 5.2 Einzonungsabsicht

Der Gemeinderat verfolgt die Absicht, dass der Industrie- und Gewerbestandort Pfäffikon auch für neue Betriebe attraktiv und interessant ist. Für die Neuansiedlung fehlen jedoch geeignete Bauzonenflächen. Als geeignete Erweiterung wird die Chlausenweid beurteilt, die zwischen Bahnlinie und Kemppatalstrasse liegt. Auf dem Areal mit rund 3.5 ha Fläche liessen sich 4-8 grössere Betriebe ansiedeln und über die Kemppatalstrasse erschliessen. Das Gebiet ist jedoch als Fruchtfolgefläche (Nutzungsklassen 1-5) klassiert, mit einer allfälligen Güterumschlagsanlage zu koordinieren und im regionalen und kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen.



Situationsplan (unmassstäblich) mit schematischer Industrie- und Gewerbeerweiterung, Darstellungen im 3D-Modell

### 5.3 Vorgehen und Koordinationspflicht

Das Gebiet «Chlausenweid» soll in einem späteren Zeitpunkt mit separater Zonenplanrevision in die Industrie- und Gewerbezone eingezont werden können. Dazu sind die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Insbesondere ist es notwendig, das Areal als Siedlungsgebiet in den übergeordneten Richtplänen von Kanton und Region aufzunehmen, die Fruchtfolgefläche zu kompensieren und die Standortwahl einer Güterumschlagsanlage mit den SBB zu koordinieren. Die Bestrebungen der Gemeinde, über die Regionalplanungsgruppe Oberland eine Änderung des Siedlungsgebietes zu erreichen, werden hiermit dokumentiert. Die Einzonung der Chlausenweid ist nicht Bestandteil der vorliegenden BZO-Teilrevision.

## 6. Umzonung Tumbelenstrasse Nord

### 6.1 Vorgeschiede / Ausgangslage

Die HUBER+SUHNER als international führende Anbieterin von Komponenten und Systemen der elektrischen und optischen Verbindungstechnik prägt seit Jahrzehnten das Ortsbild von Pfäffikon und ist wichtige Arbeitgeberin.

HUBER+SUHNER (H+S) nimmt künftige Betriebserweiterungen im Industriegebiet Witzberg vor, wo bereits ein Kabelwerk besteht und genügend Landreserven für die weitere Entwicklung vorhanden sind. Damit ist die Basis für ein langfristig prosperierendes Unternehmen gesichert. Mit der Betriebserweiterung im Industriegebiet Witzberg werden die Gebäude nördlich der Tumbelenstrasse frei für eine Ortsentwicklung mit durchmischten Nutzungen.



In einem früheren Schritt wurde das Baufeld C der H+S südlich der Tumbelenstrasse bis auf das Verwaltungsgebäude freigestellt und umgenutzt. Im aktuellen Schritt sollen die Baufelder D und E der H+S sowie das Baufeld G der Gemeinde Pfäffikon entwickelt werden können.

Eine Umzonungsvorlage «Teilrevision Nutzungsplanung Tumbelenstrasse Nord» mit Stand vom 2. November 2021, erarbeitet vom Planungsbüro Suter Von Känel Wild, ist von der Gemeinde Pfäffikon zur Vorprüfung bei der Baudirektion eingereicht worden. Der Vorprüfbericht liegt mit Datum vom 8. März 2022 vor. Die Vorlage ist in gekürzter Form in die nun vorliegende Teilrevision auf- und übernommen worden.

### 6.2 Überlegungen zur Arealentwicklung

Für die Gemeinde Pfäffikon stellen die Baufelder D, E und G eine der grossen Reserven für die Verdichtung nach innen dar und bieten die Möglichkeit zur Weiterführung der Entwicklung vom Dorf zur Stadt. Die nachstehenden Ausführungen dokumentieren erste Überlegungen zu einer möglichen Arealentwicklung. Sie sind nicht verbindlich, sondern zeigen vielmehr auf, welche Inhalte und Themen mit dem noch nachfolgenden Gestaltungsplanprozess detaillierter zu bearbeiten, abzuwägen und zu regeln sein werden.

Durch den Erhalt und die Umnutzung eines Teils der bestehenden Bauten kann eine starke Identität entstehen, welche Pfäffikon von anderen Seegemeinden und Kleinstädten im Umfeld unterscheidet. Die Nähe zu Bahnhof und Seestrasse bietet zudem die Möglichkeit, Gewerbenutzungen in Form von Verkaufsgeschäften, Büronutzungen und kleinen Handwerksbetrieben anzusiedeln.

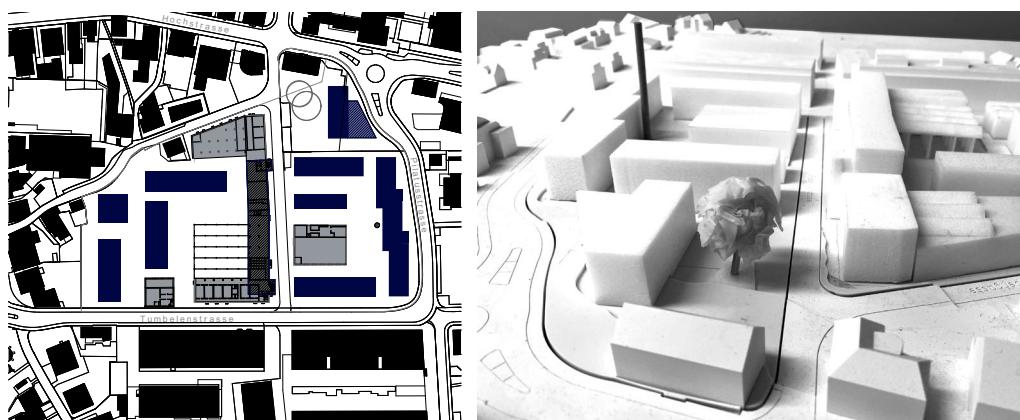
Im Tumbelen Nord soll nicht einfach eine Überbauung entstehen, sondern ein charmanter, für Pfäffikon neues und einzigartiges, urbanes Quartier mit starkem Zentrumsbezug.

Die Nutzung auf dem Areal soll durchmischt sein. Neben den Wohnnutzungen (Klein-, Familien- und Clusterwohnungen, Alterswohnangebote, preisgünstiger Wohnraum) sind arealbelebende gewerbliche Nutzungen (Co-Working, Atelier, Büro), Gesundheits- und/oder Bildungsangebote oder Kinderbetreuung möglich. Publikumsorientierte Nutzungen sind an der Fabrikstrasse zu konzentrieren. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen ist eine ideale Voraussetzung für ein lebendiges Zentrumsquartier. Die grosszügigen Innen- wie Außenräume, die aufgrund der Bedürfnisse der industriellen Produktion entstanden sind, eröffnen auch anderen Zwecken gute Nutzungs-Chancen.



Beispiele mit Nutzungsdurchmischung: Zwicky-Areal Wallisellen, Sulzer-Areal Winterthur, Hürlimann-Areal Zürich

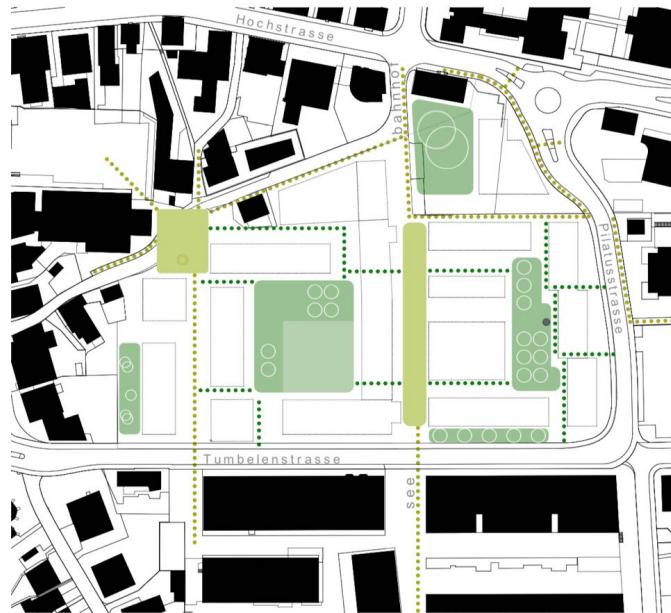
Das Bebauungskonzept soll den Erhalt der wichtigsten Bestandesbauten mit orthogonal ergänzten Neubauten vorsehen. Der unverwechselbare Charakter des Ortes ist soweit möglich zu bewahren und neu zu interpretieren. Es ist ein spannendes Zusammenspiel zwischen Alt- und Neubauten zu finden. Mit der Erhaltung der bestehenden baulichen Dichte wird ein Beitrag zum sorgfältigen Umgang mit der Ressource Boden geleistet.



Situationsplan mögliches Bebauungskonzept und Modellfoto

Der Freiraum prägt die Stimmung und Aufenthaltsqualität des Areals wesentlich mit. Die Fabrikstrasse wird eine neue öffentlich zugängliche Freiraum-Achse mit hohem repräsentativem Charakter bilden. Dies macht die Fusswegverbindung im städtischen Gefüge attraktiv und prägt die Identität des Areals. Im Strassenraum sollen mittel- und grosskronige Bäume gepflanzt werden. Die Freiräume haben neben der Gestaltung auch eine lokalklimatische und ökologische Bedeutung.

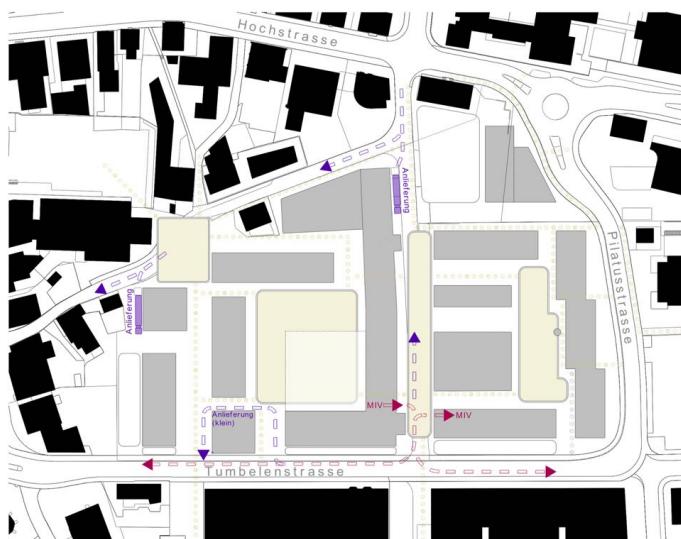
- Öffentliche Plätze / Aufenthaltsräume
- ● Öffentliche Durchwegung Langsamverkehr
- Grünräume / Bäume / Vorzonen
- ● Arealinterne Durchwegung



Mögliches Freiraumkonzept als Grundlage für Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan

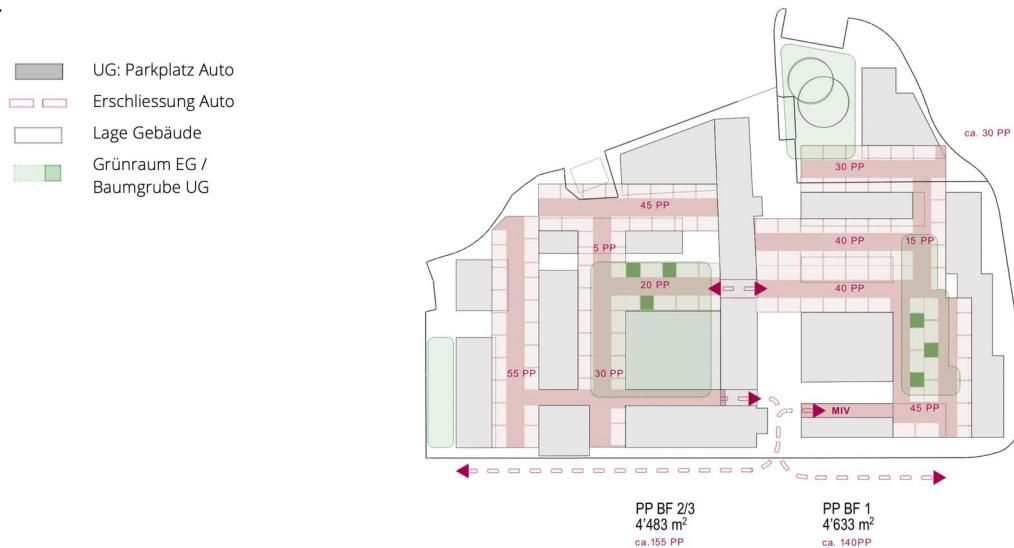
In Bezug auf die Erschliessung soll das Areal oberirdisch möglichst autofrei (ausser Anlieferung) gehalten werden und die Parkplätze in einer oder mehreren Tiefgaragen untergebracht werden. Die Erschliessung der Tiefgaragen ist möglichst direkt über die Kantonsstrasse anzustreben. Mit zwei Anschlusspunkten wird eine Etappierung ermöglicht. Die Notzfahrten und die Anlieferung können auch über die Fabrikstrasse und untergeordnet über die Rappengasse gewährleistet werden.

- Öffentliche Plätze / Aufenthaltsräume
- ● Öffentliche Durchwegung Langsamverkehr
- → Erschliessung MIV
- → Anlieferung

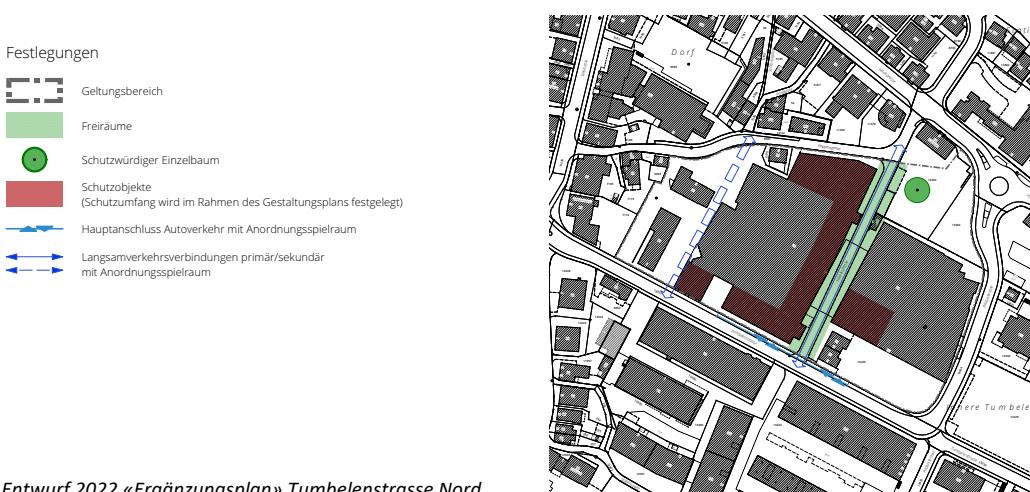


Mögliches Erschliessungskonzept als Grundlage für Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan

Durch die Umzonierung verändert sich der Bedarf an Autoabstellplätzen. Nach ersten Über-schlagsberechnungen entsteht aus Arealausnutzungen ein Bedarf von rund 350 Autoabstellplätzen. Dieser kann sich zusätzlich erhöhen, wenn weitere Autoabstellplätze für das bestehende Verwal-tungsgebäude H+S (teilweise als Ersatz des heutigen Bestandes) und für die Öffentlichkeit ange-boten werden sollen. In einem Untergeschoss lassen sich unter Beachtung des Denkmalschutzes und des Freiraumkonzeptes maximal rund 325 Parkplätze unterbringen. Der Umfang und die Lage sowie deren Machbarkeit sind im Gestaltungsplanverfahren zu prüfen und nachzuweisen.



Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Absicht bestand, die wesentlichen Eckpunkte in einem Ergänzungsplan festzulegen, um Sicherheit und Verlässlichkeit für die Entwicklungsrichtung auf dem Areal zu schaffen. Die Baudirektion hat beurteilt, dass ein Ergänzungsplan nicht genehmigungsfähig sei, weil dieser Inhalte festlege, die ansonsten in Zentrumszonen nicht definiert würden. Im Sinne der Erläuterung wird der Ergänzungsplan nachstehend abgebildet.



### 6.3 Umzonung in Zentrumzone Z6.5

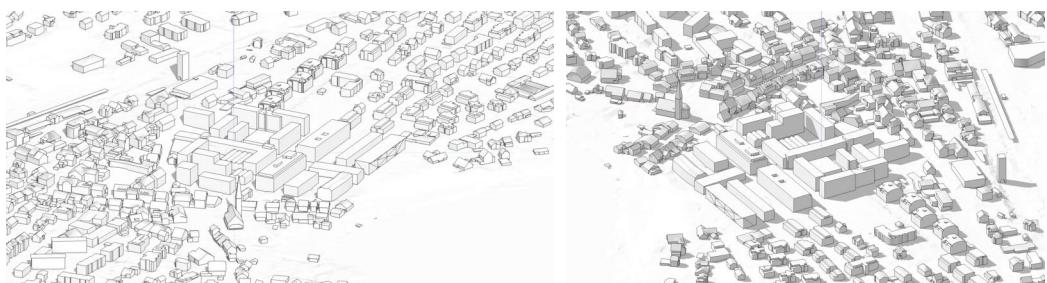
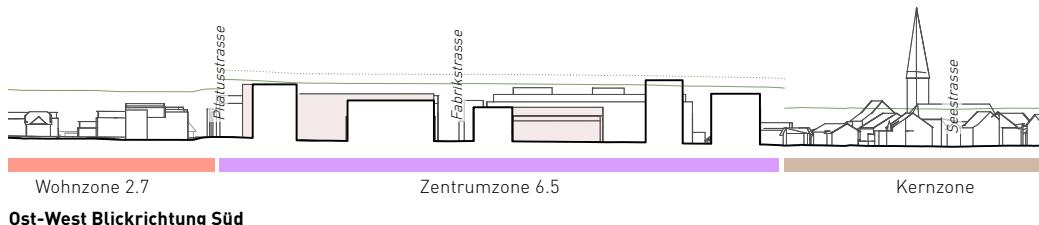
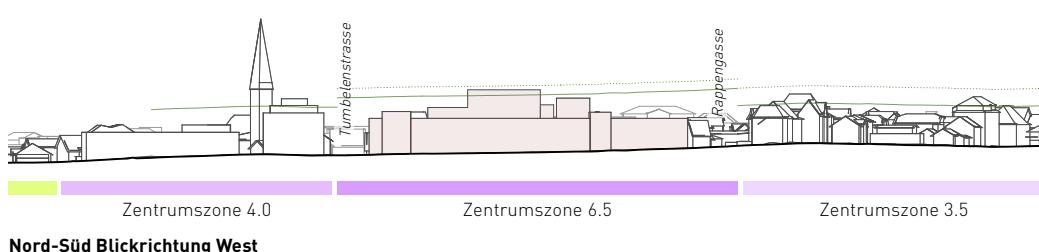
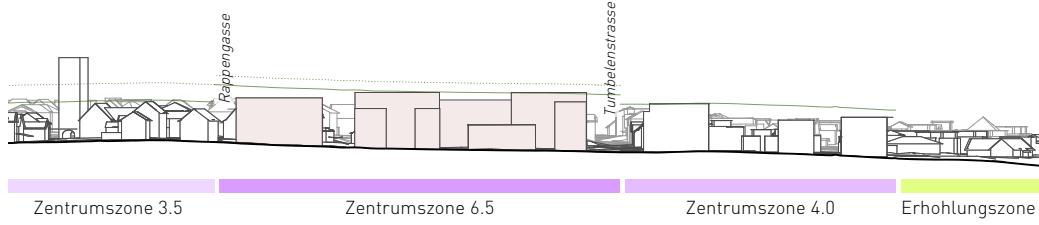
Mit diesen strategischen Entwicklungszielen wird das Areal Tumbelenstrasse Nord von der Gewerbe- und Industriezone neu in eine Zentrumszone Z6.5 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Dazu wird die Grundmasstabelle wie folgt ergänzt:

|  | Z3.5 | Z4.0  | <b>Z6.5</b> |
|--|------|-------|-------------|
| Baumassenziffer für Hauptgebäude sowie Kleinbauten und Anbauten<br>$m^3/m^2$   | max. | 3.5   | 4           |
| <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i> | 0.3  | 0.3   | <b>0.3</b>  |
| Grünflächenziffer  | min. | 10 %  | 10 %        |
| Traufseitige Fassadenhöhe  | max. | 12 m  | 14.5 m      |
| Gesamthöhe   | max. | 15 m  | 18 m        |
| Grundabstände<br>- kleiner Grundabstand  | min. | 3.5 m | 5 m         |
| - grosser Grundabstand   | min. | 3.5 m | 10 m        |
| Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe frei.   |      |       |             |
| <i>* Einzelne Gebäude und Gebäudeteile bis max. 25 m Gesamthöhe sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.</i>   |      |       |             |

Auszug der Grundmasstabelle  
Art. 24 BZO; Änderung in rot

Die Grundmassbestimmungen, insbesondere das Dichtemass und die Gesamthöhe, sind in Testplanungen über das Areal Tumbelenstrasse Nord mit verschiedenen Büros geprüft worden. Dabei hat sich mehrfach bestätigt, dass die Baumassenziffer von  $6.5 m^3/m^2$  angemessen und verträglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das bisher gültige Dichtemass der Gewerbe- und Industriezone ebenfalls maximal  $6.5 m^3/m^2$  betragen hat. Der Gebäudebestand der H+S weist heute eine Baumasste von rund  $120'000 m^3$  auf, womit ein Dichtemass von  $5.7 m^3/m^2$  resultiert. Ebenso hat sich gezeigt, dass Gebäude mit einer Gesamthöhe von 25 m oder mehr sich gut einpassen und verträglich sind. In der näheren Umgebung messen bereits heute der Kirchturm über 50 m und der umgebaute Siloturm «Balchenstahl» am Bahnhof Pfäffikon rund 40 m Gesamthöhe. In der Grundmasstabelle zu den Zentrumzonen wird die Gesamthöhe auf max. 21.5 m und die traufseitige Fassadenhöhe (relevant für die Vollgeschosse) auf max. 17.5 m festgelegt. Damit wird ein Geschoss mehr erlaubt, als es heute in der Z4.0 möglich ist. Mit dem pflichtig noch zu erstellenden Gestaltungsplan wird im dannzumaligen Zeitpunkt aufzuzeigen sein, wie die Dichteverteilung, die Höhe der einzelnen Gebäude, die Erschliessung und die Parkierung unter Berücksichtigung des ISOS und der inventarisierten Gebäudeteile organisiert und aufeinander abgestimmt werden.

Die nachstehenden Schnitte dokumentieren die Einbettung und Eingliederung in das Siedlungsgebiet von Pfäffikon.



**Visualisierungen Dorfansicht mit möglichem Bebauungskonzept Tumbelenstrasse Nord**

Die Nutzung für Zentrumszonen richtet sich nach § 51 Abs. 1 PBG und nach Art. 25 BZO. Art. 25 Abs. 4 BZO legt fest, dass mindestens 20 % der Baumasse als Gewerbe realisiert bzw. genutzt werden muss. Damit wird eine Nutzungsdurchmischung gewährleistet und verhindert, dass eine reine Wohnüberbauung entsteht. Zudem wird gestützt auf § 49 b PBG ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben. Mindestens 10 % der realisierten Wohn-Baumasse muss mit preisgünstigen Mieten (Kostenmiete) angeboten werden. Massgebend ist die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018.

## 6.4 Gestaltungsplanpflicht

Mit der Umzonierung von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumszone erfolgt die planungsrechtliche Öffnung von einer reinen Arbeitsplatznutzung zu einer lebendigen Mischnutzung. Ergänzend zu dieser Änderung in der Grundzonierung muss in einem oder mehreren Gestaltungsplänen detailliert festgelegt werden, wie die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten in einer Arealentwicklung konkret erreicht und umgesetzt werden können.

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes gründet auf Art. 48 Abs. 3 PBG. Der Perimeter umfasst alle Baugrundstücke der neuen Z6.5, ohne die kommunalen Strassengrundstücke.

Im Zuge der Gestaltungsplan-Erarbeitung wird im dannzumaligen Zeitpunkt zu beurteilen sein, wie die verschiedenen Themen und Anforderungen aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung ist mit dem Gestaltungsplan zu erläutern und zu dokumentieren. Wird wie aktuell beabsichtigt ein Konkurrenzverfahren durchgeführt, werden die Themen bereits in das Pflichtenheft aufzunehmen sein. Dem Umgang mit den inventarisierten Gebäuden und dem ISOS kommt eine wichtige Bedeutung zu.

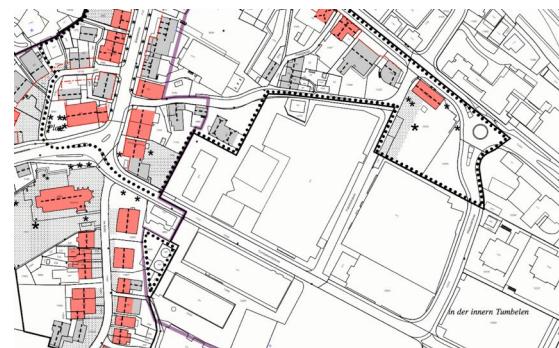
## 6.5 Nachführung Kernzonenplan Dorf

Zur Vermeidung von Differenzen ist die Abgrenzung des Kernzonenplans Dorf infolge der Umzonierung an die Zonengrenzen des Grundzonenplans anzupassen. Die Abgrenzung wird bei der Liegenschaft Vers.-Nr. 867 (Rappengasse 14) und südlich des Dr. Brunner-Hauses Vers.-Nr. 759 (Hochstrasse 32) nachgeführt.

Auszug Kernzonenplan

oben: bisherige Abgrenzung

unten: neue Abgrenzung



### Legende

- Geltungsbereich Kernzone I
- rot bezeichnete Bauten\*
- grau bezeichnete Bauten\*
- Hauptfließrichtung
- \*\* Schutzwürdige Anlagen
- Freiraum
- - - Baubegrenzungslinie
- 3 Vollgeschosse zulässig
- Perimeter kant. Ortsbild

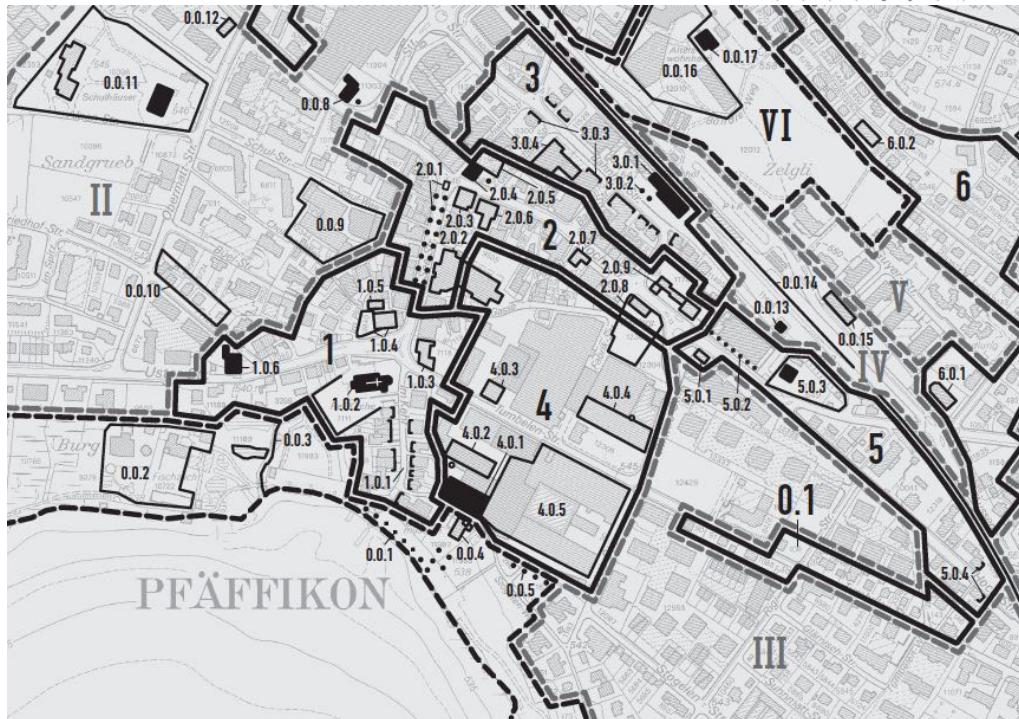


## 6.6 ISOS

Das Areal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten.

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,  
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement**

| Art | Nummer | Benennung  | Aufnahmekategorie  |                      |           |   | Erhaltungsziel | Hinweis | Störend | Bild-Nr.         |
|-----|--------|--|--------------------|----------------------|-----------|---|----------------|---------|---------|------------------|
|     |        |  | Räumliche Qualität | Arch. hist. Qualität | Bedeutung | C |                |         |         |                  |
| G   | 4      | Industriebereich, v. a. Fabrikareal der Huber+Suhner AG, den Rand des Ortskerns stark prägende Bauten, ab 1890er-Jahre und 20. Jh., z. T. abgebrochen, Neuüberbauung geplant | C                  | X                    | X         | X | C              |         |         | 18, 19,<br>21-23 |
| E   | 4.0.1  | Fabrikgebäude, Parallelgiebelbau in Sichtbackstein, E. 19. Jh.   |                    |                      | X         | A |                |         |         | 23               |
|     | 4.0.2  | Kesselhaus, grosser, nordseitig verglaster Kubus, 2. V. 20. Jh., Hochkamin, 1961   |                    |                      |           |   | o              |         |         | 22               |
|     | 4.0.3  | Zweigeschossiges Fabrikgebäude mit drei Parallelgiebeln, 1893  |                    |                      |           |   | o              |         |         | 21               |
|     | 4.0.4  | Lang gestrecktes, zweigeschossiges Fabrikgebäude und Hochkamin aus Sichtbackstein, um 1900   |                    |                      |           |   | o              |         |         | 19               |
|     | 4.0.5  | Neuquartier basierend auf Gestaltungsplan, anstelle von Fabrikbauten aus der 1. H. 20. Jh.   |                    |                      |           |   | o              |         |         |                  |



Charakteristisch für Pfäffikon ist die Nähe von Industrie und altem Ortskern (ISOS-Gebiet 1), ver-sinnbildlicht durch den Kirchturm und den Hochkamin. Das Fabrikareal der HUBER+SUHNER AG (ISOS-Gebiet 4) grenzt direkt an die Gärten hinter den Häusern Im Kehr.

Von der Seestrasse gelangt man beim Kirchgemeindehaus nach Osten unmittelbar in den Strassenraum der Tumbelenstrasse, der von grossmassstäblichen, hohen Industrie- und Verwaltungs-bauten aus verschiedenen Epochen gefasst wird. Den Anfang bilden nordseitig relativ niedrige Bauten: das Flachdachgebäude der Feuerwehr und ein zweigeschossiges, heute verputztes

Gebäude mit drei Parallelgiebeln (ISOS 4.0.3). Es ist eines der ältesten Fabrikgebäude des Areals und ähnelt vom Bautyp her dem Parallelgiebelbau (ISOS 4.0.1), der die Front zur Parkanlage am See bildet.

Die Abklärungen zum ISOS sind im Gutachten «Bauhistorische Struktur- & Ortsbildanalyse» von ARIAS Industriekultur vom Dezember 2019 festgehalten. Nachstehend werden nur die Aussagen für den Projektperimeter zusammengefasst. Die Tumbelenstrasse ist der homogenste Raum im ISOS-Gebiet 4. Bei der Weiterentwicklung sind die folgenden erhaltenswerten Merkmale zu beachten:

- Fassadenfluchten: ähnlicher, aber nicht gleicher Abstand zur Strasse mit paralleler Ausrichtung
- Fassadenlängen: passend, um Strassenflucht zu gliedern (maximale, minimale Länge sowie Abstand festlegen)
- Dachvorsprünge: ähnliche Höhe erhalten
- Vorbereiche: repräsentative Begrünung erhalten
- Mischnutzung Wohnen & Arbeiten: Doppelwohnhaus (Bau 66) als Zeuge für Mischnutzung erhalten

Neben dem zentralen Stadtraum Tumbelenstrasse ist die Körnung der Rappengasse zu erhalten. Weiter werden für den Projektperimeter allgemeingültige Aussagen getroffen:

- Erschliessung: indirekt via Höfe/Gassen fortführen sowie Überdachung der Zwischenbereiche erhalten
- Grünanteil: adäquaten Grünanteil erhalten mit Typen «begrünte Vorzonen», «Einzelbäume» und «Zwischengrün»
- Freifläche: Parkplätze Tumbelenstrasse und Feuerwehr als Freiflächen erhalten  
(Hinweis: Der Parkplatz Tumbelenstrasse existiert erst seit 2004, stellt also keine historische Freiraumsituation dar.)

Im Projektperimeter ist der Erhalt von Gebäuden und Gebäudeteilen anzustreben und entsprechend eingehend zu prüfen. Im Vordergrund stehen der dreigliedrige Parallelgiebelbau (Bau 53), die Fabrikhalle mit Treppentürmen (Bau 57/58), die Fabrikhalle mit Hochkamin (Bau 61) sowie die Wohnbauten (Bau 66 und 51).

Für diese fünf Gebäude wurden denkmalpflegerische Gutachten erstellt.

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,  
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement**

| Art | Nummer | Benennung   | Aufnahmekategorie |                    | Bedeutung | <b>Erhaltungsziel</b> | Hinweis | Störend | Bild-Nr. |
|-----|--------|---|-------------------|--------------------|-----------|-----------------------|---------|---------|----------|
|     |        |   | AB                | Räumliche Qualität |           |                       |         |         |          |
| G   | 2      | Altes Verwaltungs- und Geschäftszentrum, eng gefasster dreiarmer Strassenraum, klassiz. Häuser nach Brand von 1838, an Kempttal-/Hochstrasse v.a. 1870er-Jahre, einige Ersatzbauten | X                 | /                  | X         | A                     |         |         | 7–13     |
|     | 2.0.1  | Allee und Doppelbrunnen in Stein mit zwei fast quadratischen Wasserbecken in Strassenmitte, 1846/1921   |                   |                    |           |                       | o       |         | 7–9      |
|     | 2.0.2  | Ladenzentrum Dorfmärkt, anpasslerische Ersatzneubauten, 1982  |                   |                    |           |                       | o       |         |          |
|     | 2.0.3  | Gasthof «Krone», stattlicher, verputzter Bau mit Quergiebel in markanter Eckposition, heutige Gestalt v.a. A. 19. Jh., Verzierungen E. 19. Jh.                                      |                   |                    |           |                       | o       |         | 9        |
| E   | 2.0.4  | Ehem. Villa Hanhart, klassiz. Massivbau mit schwach geneigtem Walmdach, 1851, seit 1919 Gemeindehaus  |                   |                    |           | X                     | A       |         | 8        |
|     | 2.0.5  | Erweiterungsbau der Gemeindeverwaltung mit Satteldach, 1978, Platz mit mächtiger Platane und Skulptur   |                   |                    |           |                       | o       |         |          |
|     | 2.0.6  | Ehem. Bezirksgebäude, mächtiges Satteldachgebäude mit Rundbogenportal, rückseitig Gefängnistrakt, 1855  |                   |                    |           |                       | o       |         | 11       |
|     | 2.0.7  | Ehem. Postgebäude, lebhaft gestalteter Jugendstilbau, 1912  |                   |                    |           |                       | o       |         | 10       |
|     | 2.0.8  | Dr. Brunner-Haus, traufständiges ehem. Bauernhaus mit Garten, 1839, heute Kinderkrippe  |                   |                    |           |                       | o       |         |          |
|     | 2.0.9  | Zwei traufständige Massivbauten, um 1900, seit 1980 Stiftung zur Palme, Ergänzungsbauten  |                   |                    |           |                       | o       |         |          |

Nach dem Beschrieb im ISOS bildet die heutige Kinderkrippe (ISOS 2.0.8) mit dem gegenüberliegenden Ensemble der Stiftung zur Palme (ISOS 2.0.9) den östlichen Abschluss des alten Verwaltungs- und Geschäftszentrums, welchem als Gebiet 2 das Erhaltungsziel A zugewiesen wurde.

Das Dr. Brunner-Haus (heute Kinderkrippe) ist mit einem Hinweis vermerkt und wird als ein klassizistisch geprägtes ehemaliges Bauernhaus beschrieben.

Das Objekt ist zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Insbesondere das Schutzziel betreffend den Außenraum mit offener Bebauung und Garten mit parkartigem Baumbestand betrifft auch den Gestaltungsplanperimeter und ist im Gestaltungsplan folglich entsprechend zu würdigen.

In den beiden anderen Bundesinventaren (Bundesinventar der Landschaft und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN und Inventar für historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung IVS) liegen keine Einträge vor.

## 7. Interessenabwägung Tumbelenstrasse Nord

### 7.1 Interessen

Die Ziele der öffentlichen Hand finden sich in den Kapiteln 3.1, 3.2 und 3.3:

- Der kantonale Richtplan weist Pfäffikon der urbanen Wohnlandschaft zu.
- Der regionale Richtplan weist das Kerngebiet von Pfäffikon einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Auf einen Eintrag zur Erhaltung der Siedlungsstruktur wurde verzichtet.
- Weitere Rahmenbedingungen mit grosser Auswirkung ergeben sich zum Lärmschutz, Grundwasser und Lokalklima.
- Sanierung belasteter Standort mit Umnutzung (zwischen Fabrikhalle mit Hochkamin und Doppelwohnhaus).

Die Ziele der Denkmalpflege leiten sich aus den denkmalpflegerischen Gutachten ab. Eine Abwägung wird bei sämtlichen inventarisierten Gebäuden und Gebäudeteilen (vgl. Kap. 6.6) vorzunehmen sein und es ist Aufgabe des Gestaltungsplanes, die Arealentwicklung auf den schutzwürdigen Gebäudebestand abzustimmen. In der vorliegenden Revision wird und muss nicht über die Ziele der Denkmalpflege entschieden werden.

Die privaten Interessen leiten sich aus der Zielsetzung und der Strategie (Kapitel 6.2) ab:

- Zeitgemässe Nutzungen mit Wohnen sowie gewerblichen und öffentliche Nutzungen
- Hohe Siedlungsqualität mit angemessenen Dichten, attraktiven Aussenräumen und einer guten Gestaltung von Bauten und Umschwung

### 7.2 Gemeinsame Interessen

Die gemeinsamen Interessen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ziel ist eine Bebauung, welche die Prägung der Industriebauten berücksichtigt und die denkmalpflegerisch wertvolle Substanz einbindet.
- Die Neubauten sollen dabei zwischen dem Dorfkern und den angrenzenden Nutzungen vermitteln und die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung miteinbeziehen.
- Insgesamt wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt.
- Weiter soll die Bebauungsstruktur eine gute Ausgangslage für die Aussenraumgestaltung und den Umgang mit dem Strassenlärm bilden.

Weitere Übereinstimmungen sind in der Interessensbeurteilung ersichtlich (Kap. 7.4).

### 7.3 Interessenskonflikt

Mit der Umzonierung und der überlagerten Gestaltungsplanpflicht werden keine Festlegungen getroffen, die mit dem ISOS und den Inventaren direkt oder unmittelbar in Konflikt stehen.

Ein potenzieller Interessenskonflikt verbirgt sich in der Fragestellung, ob die mit der Grundzonierung geschaffenen Voraussetzungen der Z6.5 sich mit den Zielen des ISOS vereinbaren lassen. Auf diese Fragestellung wird mit nachfolgender Beurteilung eingegangen.

### 7.4 Interessensbeurteilung

Das öffentliche Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen ist mit den kantonalen und regionalen Richtplänen sehr offenkundig. Zudem ist das Gebiet mit rund 200 m Luftdistanz zum Bahnhof und Bushof Pfäffikon sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (ÖV-Gütekasse B).

Die in den verschiedenen Entwicklungsstudien gewonnenen Erkenntnisse belegen, dass die unterschiedlichen Ansprüche miteinander vereinbar sind und eine Vertiefung und Präzisierung mit dem oder den Gestaltungsplänen erreicht werden kann. Dieser Schluss gründet auf der folgenden Beurteilung:

- Der Strassenraum der Tumbelenstrasse wird in der bauhistorischen Struktur- und Ortsbildanalyse mit den Merkmalen Fassadenflucht, Fassadenlänge und Dachvorsprünge als sehr bedeutend für das Gebiet bewertet. Diese Interessen werden mit den Planungsmassnahmen nicht nachteilig tangiert und können berücksichtigt werden.
- Das ISOS stuft das Gebiet in der tiefsten Kategorie C Erhalt des Charakters ein: «Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten». Diese Zielsetzung wird durch die Gutachten präzisiert und wird im Erhalt von Gebäuden und/oder Gebäudeteilen resultieren.
- Die Nutzungsänderung verursacht voraussichtlich keine grundsätzliche Arealveränderung, weil der industrielle Charakter in der Erscheinung mindestens teilweise bewahrt bleibt und das Ortsbild weiterhin prägen wird.
- Die Baumassenziffer ist mit  $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  angemessen, vergleichbar mit dem heutigen Dichtemass und die Verteilung der Baumasse kann in Rücksicht auf die benachbarten Ortsbildschutzbereiche abgestimmt und sektorspezifisch festgelegt werden.
- Die Durchwegung und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit verbessert sich mit der Frequenzerhöhung durch die Bewohnerschaft und durch die Beschäftigten im Mischgebiet deutlich. Die in sich geschlossene Gewerbezelle H+S (Tumbelenstrasse Nord) kann sich somit zu einem vielfältigen Stadtteil wandeln und öffnen. Die Mischzone ermöglicht und erleichtert diese Transformation.
- Auf Lärmbelastungen aus dem Strassenverkehr auf der Tumbelen- und Pilatusstrasse kann mit der ortsbaulichen Setzung (Riegelwirkung) und der Nutzungsverteilung (unempfindlichere Gewerbenutzung an lärmbelasteten Lagen) reagiert werden. Es lassen sich auch für Wohnnutzungen lärmgeschützte Lösungen finden.

- Der Parkplatzbedarf und die Parkraumlösung sind im Zuge der Gestaltungsplanung zu definieren. Die sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die zentrale Lage mit gutem Versorgungsangebot lassen flexible Lösungen und einen reduzierten Parkplatzbedarf grundsätzlich zu.
- Industriearale mit einem hohen Versiegelungsgrad und wenigen grünen Strukturen bilden extreme Hitzeinseln. Selbst im Kontext der Industriebauten lassen sich mit Elementen wie Bäume, Privatgärten, Wasserflächen auf Plätzen oder Höfen, Fassadenbegrünungen bei Neubauten, etc. eine Verbesserung des Lokalklimas erreichen.

## 7.5 Resultate der Abwägung

Die Interessenbeurteilung verdeutlicht, dass die Umzonung in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht mit den Anliegen des ISOS und potenziellen Schutzobjekten vereinbar ist. Es bietet sich mit der Planungsmassnahme die Chancen für Verbesserungen hinsichtlich Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Durchwegung und Freiraumstruktur, die bei einer reinen Gewerbezone nicht möglich bzw. kaum realisierbar gewesen wären. Eine vertiefte Interessenbeurteilung wird in den noch folgenden Gestaltungsplanverfahren vorzunehmen sein.

# 8. Änderungen in der Bauordnung

## 8.1 Allgemeines

Die beabsichtigten Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Es werden Sinn, Zweck, Absichten und Hintergründe der Änderungen erläutert. Dieser Erläuterungsbericht dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO 2014 bzw. 2022 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument aufgeführt.

Auf redaktionelle Änderungen in der Bauordnung wird nicht näher eingegangen.

## 8.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit dem seit 2017 gültigen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind die Begrifflichkeiten zwingend in der BZO nachzuführen. Der Leitfaden der Baudirektion «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand vom 1. März 2017, macht dazu ausführliche Erläuterungen. Nachstehend sind die in der BZO Pfäffikon geänderten Begriffe kurz zusammengefasst:

| Begriff neu              | Begriff bisher      | Bemerkungen   |
|--------------------------|---------------------|---|
| Kleinbauten und Anbauten | Besondere Gebäude   | § 2a ABV; Bisher als besondere Gebäude nach § 273 PBG definiert. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.  |
| Massgebendes Terrain     | gewachsenes Terrain | § 5 ABV; Es wird auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurückliegen. Künftig kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschließungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Terrainverlauf festgelegt werden.  |
| Grünflächenziffer        | Freiflächenziffer   | § 257 PBG; Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebauten versiegelte Flächen sowie Abstellflächen nicht angerechnet. (vgl. Kap. 8.3)  |
| Fassadenhöhe             | Gebäudehöhe         | § 278 PBG; Die Fassadenhöhe war bisher als Gebäudehöhe geregelt. Massgebend ist neu, dass für den oberen Messpunkt nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche gilt, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Da neu die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen wird und keine Firsthöhe mehr gilt, können auch giebelseitige Fassadenhöhen festgelegt werden. (vgl. Kap. 8.6) |

### 8.3 Einführung der Grünflächenziffer

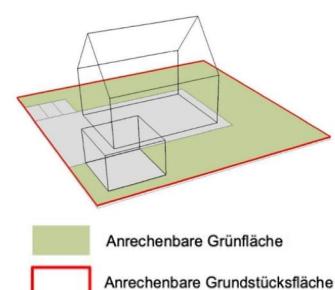
In Art. 24 BZO waren für die beiden Zentrumszonen sowie in Art. 32 BZO für die IG I bisher eine Freiflächenziffer von 20 bzw. 15 % definiert. Die Freiflächenziffer ist im neuen PBG nicht mehr vorgesehen und muss zwingend aufgehoben werden.

Die Wetterereignisse nehmen mit hohen Sommertemperaturen, langen Trockenphasen und Starkniederschlag tendenziell laufend zu. Im Siedlungsgebiet mit einem infolge der Überbauungen und Infrastrukturanlagen hohen Versiegelungsgrad führt dies zu einem Hitzeeffekt mit einer Einbusse des Komforts und führt zu einem erhöhten Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden. Abhilfe kann ein wesentlicher Anteil an Grünflächen schaffen, deren Bepflanzungen nachweislich für Kühlung sorgen, eine gute Durchlüftung unterstützen und Lebensraum für Fauna und Flora bietet. Bepflanzte Flächen sorgen für einen Schwammeffekt. Aus diesem Grund wird in der Gemeinde Pfäffikon in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezonen die Grünflächenziffer eingeführt. Es wird damit auch der im REK festgehaltene Leitsatz Ökologie (vgl. Kap. 3.3) umgesetzt.

Die Grünflächenziffer definiert sich gestützt auf das PBG wie folgt:

§ 257 PBG <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.



Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder «bepflanzt» ist ein natürlicher Bodenaufbau mit einem intakten Stoffhaushalt und die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Versiegelte Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen sowie mit wasserdurchlässiger Oberfläche erstellte Autoabstellflächen können nicht an die Grünfläche angerechnet werden. Erleichternd beim Nachweis der Grünflächenziffer ist jedoch der Umstand, dass Gebäude oder Gebäudeteile wie im Erdreich liegende Garagengeschosse mit einer ausreichenden Humuseindeckung angerechnet werden dürfen. Die Grünflächenziffer stellt somit sicher, dass ungeachtet der baulichen Veränderung und einer Verdichtung ein massgeblicher Anteil an Grünflächen im Siedlungsgebiet erhalten bleibt.



*Referenzbilder Grünflächen mit hohem ökologischem Wert*

Für eine klimaangepasste Gestaltung und zur Sicherstellung einer Siedlungsdurchgrünung werden in den Bauzonen die nachstehenden Grünflächenziffern festgelegt. In den Kern- und den Weilerkernzonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten wird auf die Festsetzung einer minimalen Grünflächenziffer verzichtet. Die Anforderungen und Kriterien des Ortsbildschutzes gehen in den Kernzonen vor. In den Zonen für öffentliche Bauten ist ein festgelegter Anteil nicht zielführend, weil die Nutzungsanforderungen sehr dispers sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine Grünflächen erstellt werden müssen.

| Zonen                       |                    | Freiflächenziffer<br>Bisher minimal | Grünflächenziffer<br>Neu minimal |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Zentrumszonen               | Z3.5               | 20 %                                | 10 %                             |
|                             | Z4.0               | 20 %                                | 10 %                             |
|                             | <b>Z6.5</b>        | -                                   | 15 %                             |
| Wohnzonen                   | W1.25              | -                                   | 40 %                             |
|                             | W1.45              | -                                   | 40 %                             |
|                             | <b>W1.6 (W1.7)</b> | -                                   | 35 %                             |
|                             | <b>W2.1 (W2.2)</b> | -                                   | 35 %                             |
|                             | <b>W2.6 (W2.7)</b> | -                                   | 35 %                             |
| Industrie- und Gewerbezonen | IG I               | 15 %                                | 10 %                             |
|                             | IG II              | -                                   | 10 %                             |

*Übersicht der Grünflächenziffer nach Zonen; fett: neue Zonenbezeichnungen dieser Teilrevision*

#### 8.4 Begrünung / Grünflächen / Baumschutz

Der Gemeinderat hat im Beschluss Nr. 160 vom 16. November 2021 den Schutz von Bäumen und Baumgruppen innerhalb des Baugebietes gestützt auf § 203 ff PBG aktualisiert. Damit wurde die Schutzliste aus dem Jahre 2001 und die in den Zonen- bzw. in Detailplänen bezeichneten Bäume gesamthaft nachgeführt. Der Beschluss ist den betroffenen Grundeigentümern eröffnet worden. Die Handhabung dieser geschützten Bäume und Baumgruppen wird in neu Art. 39 BZO umschrieben. Es wird präzisiert, dass das Fällen solcher Bäume bewilligungspflichtig ist. Eine Ersatzpflanzung, wenn die ordentliche Grundnutzung übermäßig erschwert würde, bleibt möglich (Art. 39 Abs. 2 BZO).

Zudem wird in Art. 40 Abs. 3 BZO grundsätzlich verlangt, dass Grünflächen angemessen mit Bäumen zu durchsetzen sind und für die Bepflanzung der Grünflächen standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden sind. Was angemessen ist, wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bei der Beurteilung des jeweiligen Umgebungsplanes beurteilt. Die Absicht ist, dass das Siedlungsgebiet Pfäffikon langfristig mit Bäumen durchsetzt ist und bleibt. Bäume liefern Sauerstoff, kühlen und reinigen die Luft, spenden Schatten, dämpfen Umgebungslärm und bieten für Insekten, Vögel und Kleintiere Lebensraum an. Die Vorzüge von Bäumen wirken somit über das ganze Siedlungsgebiet verteilt und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Dazu kann jede einzelne Grundeigentümerschaft einen Beitrag leisten.



Referenzbilder Baumbestand Schönbrunn und Winterthur

Die angemessene Begrünung von Flachdächern ist bereits in alt Art. 40 Abs. 4 BZO verlangt und Praxis in der Gemeinde Pfäffikon. Die Vorgabe zur Flachdachbegrünung wird für Flachdächer mit Photovoltaikanlagen präzisiert. So sind künftig auch Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu begrünen. Es hat sich gezeigt, dass sich der Wirkungsgrad von PV-Anlagen infolge des Kühleffekts von Dachbegrünungen verbessert. Die gleichzeitige Begrünung und Nutzung von Sonnenenergieanlagen schliessen sich nicht aus, sondern können sich sinnvoll ergänzen. Flachdächer müssen folglich ökologisch wertvoll begrünt werden – auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie aufgestellt werden. Entsprechend ist Art. 40 Abs. 1 BZO ergänzt.



Referenzbilder Dachbegrünung und Sonnenenergieanlagen

Bei der Neuüberbauung von Grundstücken oder bei grundlegenden Sanierungen von Liegenschaften kann die Grünflächenziffer frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden und die Einhaltung ist in der Regel einfach zu belegen. Bei Bestandesliegenschaften mit «kleineren» baulichen Veränderungen, kann der Nachweis der GFZ jedoch auch zu Schwierigkeiten führen. Insbesondere z.B. bei gewerblichen Liegenschaften mit grossen Umschlag- und Fahrzeugabstellflächen oder bei Bestandesliegenschaften mit hohem Überbauungsanteil kann die GFZ eine Hürde im Bezugsprozess darstellen. Für solche «Härtefälle» wird Art. 40 Abs. 2 BZO eingeführt:

*«Kann die Grünflächenziffer in begründeten Fällen nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie mit Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.»*

Den Bauherrschaften und Projektierenden wird also offengelassen, mit welchen konkreten Massnahmen die Ziele und der Zweck der Grünflächen erreicht wird. Dies kann über die Beschaffenheit der Aussenhaut (Struktur, Materialisierung, Membranen, etc.), über die Ausstattung von Balkon- und Dachgärten, über Fassadenbegrünungen, mit Beschattungssystemen, mit Baumpflanzungen oder mit einer Kombination dieser Möglichkeiten erfolgen. Die Bemühungen und Bestrebungen zur Kompensation bei unterschritterner GFZ ist zu dokumentieren und mit der Baubehörde zu klären.



Referenzbilder Ersatzmassnahmen bei unterschritterner Grünflächenziffer

## 8.5 Gestaltung Siedlungsrand

Den Grundstücken am Siedlungsrand kommt durch deren besonderen Lage im Übergangsbereich vom Baugebiet zum Naherholungs- oder Landwirtschaftsgebiet eine wichtige Bedeutung zu. Zur Sicherung eines attraktiven Lebensraums für Fauna und Flora und für eine gute Vernetzung ist eine weitgehend hindernisfreie Gestaltung relevant. Aus diesem Grund wird Art. 41 BZO eingeführt:

*«Am Siedlungsrand sind in der Regel keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken, zu gliedern und zu begrünen.»*



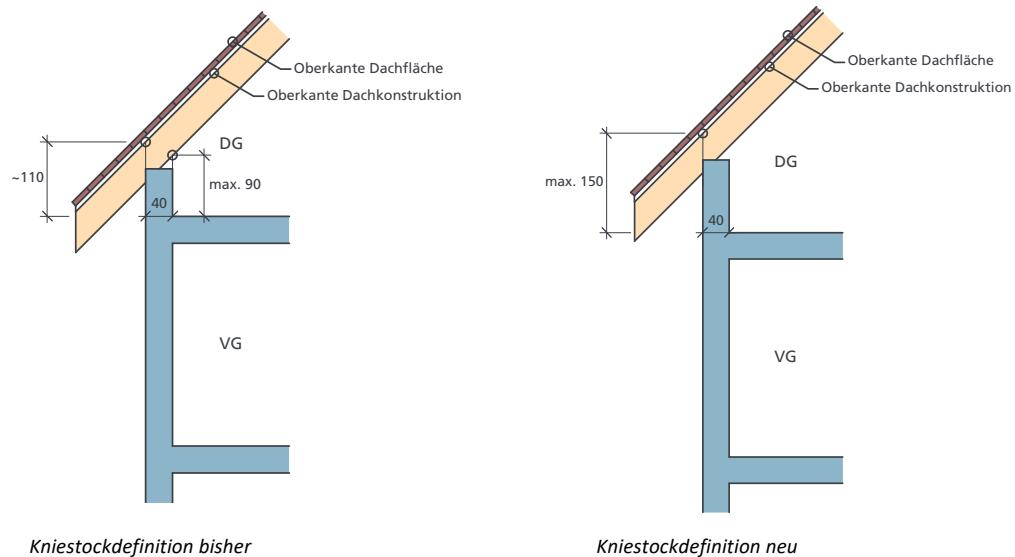
Referenzbilder Gestaltung Siedlungsrand

## 8.6 Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe

In der Bauordnung sind in den Artikeln 8, 24 und 27 Gebäudehöhen festgelegt. Diese werden in den Wohnzonen und den Zentrumszonen durch Gesamthöhen – zur Anordnung von Dach- und Attikageschosse – ergänzt. Diese maximalen Gesamthöhen bleiben im Zuge dieser Teilrevision bestehen. Anstelle des Begriffs Gebäudehöhe ist gemäss § 279 Abs. 2 PBG jedoch zwingend neu der Begriff Fassadenhöhe zu verwenden.

Bei der Festschreibung der neuen Fassadenhöhen ist zu berücksichtigen, dass:

- die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (§ 278 Abs. 2 PBG). Damit werden nicht fassadenbildenden Brüstungen bei Attikageschossen relevant für die Messung der Fassadenhöhe.
- mit der Revision des PGB die Definition des Kniestockes in § 275 PBG geändert wurde. Bis-her durfte in Dachgeschossen mit Schrägdach das innere lichte Mass zwischen Boden und Innenkonstruktion, 40 cm hinter der Fassade gemessen, maximal 0.9 m betragen. Neu darf das Mass gemessen an der Fassade zwischen Boden und Oberkante Dachkonstruktion max. 1.5 m betragen. Die nachstehenden Schemaschnitte dokumentieren, dass ein Dachgeschoß nach neuem PBG 40 cm höher gebaut werden darf als bisher.



Weil mit der Begriffsänderung eine Veränderung der Messdefinition verbunden ist, wurden die Masse überprüft. Die Überprüfung erfolgte in der Betrachtung, dass die definierten und gültigen maximalen Gesamthöhen (gemäss § 281 PBG) belassen werden, weil keine Gründe für eine Anpassung vorliegen. Die Nachführungen der Fassadenhöhen werden je Zone erläutert:

Kernzonen: Für die in Art. 8 Abs. 3 BZO festgelegte Gebäudehöhen von max. 7.5 m wird als traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m weitergeführt. Die im Ortsbild üblichen Proportionen sollen und können somit bestehen bleiben.

Zentrumszone Z3.5: Die maximale Gebäudehöhe von 11.5 m wird in Folge der geänderten Messdefinition auf 12 m angehoben. Bei gleichbleibender Gesamthöhe von max. 15 m ist der Anordnungsspielraum für Dach- und Attikageschosse weiterhin angemessen gross. Der Anordnungsspielraum für Projektierende verbessert sich, das Erscheinungsbild verändert sich in der Z3.5 mit dieser Nachführung jedoch nicht.

Zentrumszone Z4.0: Die maximale Gesamthöhe von 18 m liegt deutlich höher als die Gebäudehöhe von 11 m. Das Mass wird auf 14.5 m angehoben, womit «theoretisch» ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses erstellt werden kann. Das Mass von maximal 18 m Gesamthöhe bleibt weiterhin massgebend.

Wohnzonen: In sämtlichen Wohnzonen wird die maximale Gesamthöhe beibehalten. Das Mass der Gebäudehöhe wird in Folge der Neudefinition der Messweise um einen Meter angehoben. Damit verbessert sich der Anordnungsspielraum für Vollgeschosse und die Ausbildung von Attikageschossen (Brüstungen werden in der Messung der Fassadenhöhe berücksichtigt).

Die Fassadenhöhen werden durch die pflichtige Aufhebung der Gebäudehöhen wie folgt angepasst:

| Wohnzone                           | W1.25  | W1.45  | W1.7   | WG2.2  | W2.7   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Gebäudehöhe max. (wird aufgehoben) | 7.5 m  | 7.5 m  | 7.5 m  | 8.0 m  | 11.0 m |
| Fassadenhöhe Traufseite, neu max.  | 8.5 m  | 8.5 m  | 8.5 m  | 9.0 m  | 12.0 m |
| Gesamthöhe unverändert             | 12.5 m | 12.5 m | 12.5 m | 13.0 m | 18.0 m |

| Kern-, Zentrums-, Industrie-/Gewerbezonen | KZ                   | Z3.5   | Z4.0   | Z6.5<br>(neu) | IG I   | IG II |
|---|----------------------|--------|--------|---------------|--------|-------|
| Gebäudehöhe bisher max. (wird aufgehoben) | 7.5 m<br>Dorf 10.5 m | 11.5 m | 11.0 m | -             | 11.0 m | -     |
| Fassadenhöhe Traufseite, neu max.         | 7.5 m                | 12.0 m | 14.5 m | 17.5 m        | 12.0 m | -     |
| Gesamthöhe (unverändert)                  | 5 m                  | 15 m   | 18 m   | 21.5 m        | 15 m   | 20 m  |

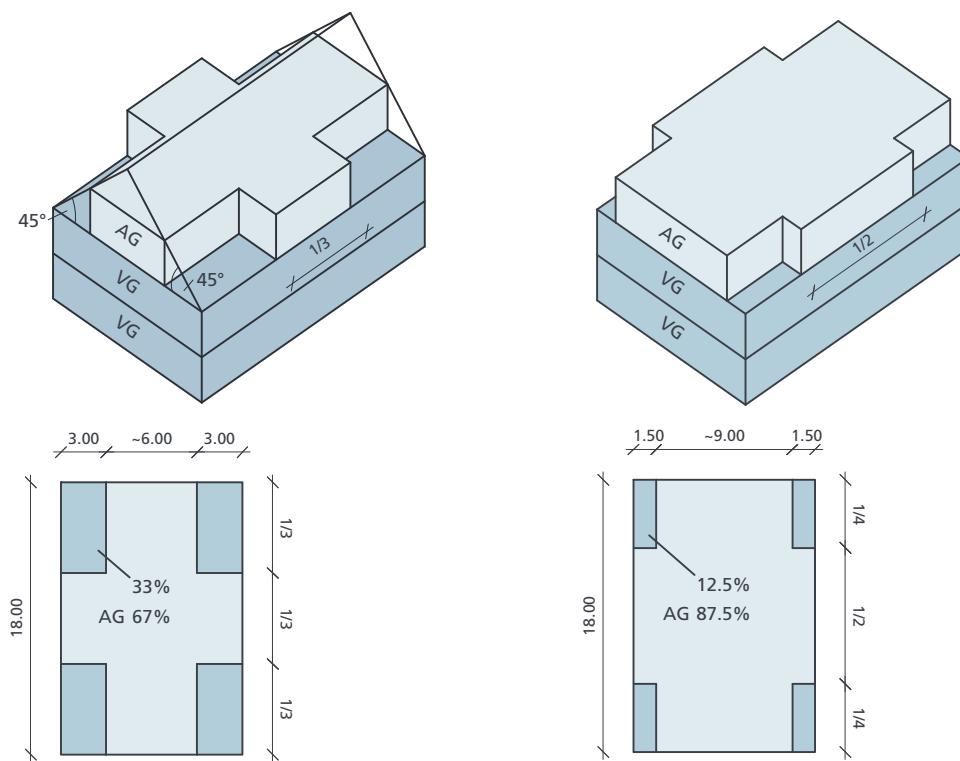
Bei Attikageschossen erhöht sich nach § 280 Abs. 2 PBG die traufseitige Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m. Auf eine anderweitige, spezifische Festlegung der Attikahöhe in der Bauordnung wird verzichtet.

## 8.7 Anpassung der Baumassenziffer

Die gültige Bau- und Zonenordnung legt für die Bauzonen grundsätzlich maximale Baumassenziffern (BMZ) fest. Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Damit wird in den Zentrumszonen, den Wohnzonen und in den Industrie- und Gewerbezone das Dichtemass festgelegt. In den Kernzonen, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Erholungs- und Freihaltezonen sind keine Baumassenziffern festgelegt.

In den Wohnzonen werden die festgelegten Dichtemasse mit den Grundmassbestimmungen in Art. 27 BZO mit einer Gebäudehöhe und einer traufseitigen Fassadenhöhe, mit einer Gesamthöhe, mit minimalen Grundabständen sowie einer Grünflächenziffer ergänzt. Die Geschossigkeit ist nicht vorgegeben und damit frei. Der Projektierungsspielraum bei der Anwendung der Baumassenziffer wird von diesen Grundmassbestimmungen mitbeeinflusst.

Mit der Revision des PGB ist die Definition des Attikageschosses neu umschrieben worden. Attikageschosse sind Dachgeschosse über Flachdächern und mussten bisher an der längeren Gebäudeseite unter einer 45°-Linie liegen, die im Schnittpunkt zwischen Fassade und Eindeckung des obersten Vollgeschosses angesetzt wurde. Diese fiktive 45°-Ebene durfte maximal auf einem Drittel der Gebäudelänge durchstossen werden. Neu müssen Attikageschosse gegenüber dem darunter liegenden Geschoss nur noch um das halbe Mass seiner Höhe zurückspringen (§ 275 Abs. 4 PBG) und dürfen auf maximal der Hälfte als Aufbauten, also fassadenbündig, erstellt werden (§ 292 PBG). Auf der in der Regel kürzeren Gebäudeseite dürfen Attikageschosse weiterhin als 'Giebelseite' fassadenbündig erstellt werden. Die nachfolgenden Schemaschnitte verdeutlichen diesen Sachverhalt:



*Bisherige Attikadefinition**Neue Attikadefinition*

Aus der liberaleren Definition der Dach- und Attikageschosses im neuen PBG resultiert bei gleichbleibender Gebäudekonzeption (Geschossigkeit und Gebäudegrundfläche), dass das Bauvolumen durch das grössere Attika bei einem Gebäude vergrössert werden kann. Würde die Baumasse unverändert bleiben, müsste eine Bauherrschaft, welche ein Attikageschoss nach neuer Definition ausführen möchte, das grössere Attika-Volumen mit einer Verkleinerung der Baumasse in den Vollgeschossen ausgleichen. Die Absicht der PBG-Änderung war bzw. ist jedoch, innere Verdichtung an gut erschlossenen Lagen zu ermöglichen.

Bei der Abwägung, in welche Wohnzonen das Dichtemass überprüft werden soll, sind die vorbereiteten Stellen zum Schluss gelangt, dass in den beiden lockeren Wohnzonen das Dichtemass von 1.25 und 1.45 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> BMZ beibehalten werden soll. Diese Zonen liegen alle an sehr exponierten Lagen am Hang, in der Periferie oder befinden sich in unmittelbarer Seenähe. Die Baumassenziffer wird in diesen beiden Wohnzonen daher belassen.

In den dichteren Wohnzonen, welche alle Bestandteil des engeren Siedlungsgefüges sind, ist eine Anpassung geprüft worden. Wenn ein Attika nach neuer Definition erstellt werden soll, ohne dass der Gebäudekörper in den Voll- und Unterschossen entsprechend verkleinert werden müsste, vergrössert sich das Volumen bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen um 5.6 % (387.5 / 367) und bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen um 4.4 % (487.5 / 467). Mit diesem Zuwachs faktor vergrössert sich die Baumassenziffer wie folgt:

|                                    |   |  |
|------------------------------------|---|--|
| <b>W1.6</b> BMZ-Zuwachs aus Attika | 1.6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6% | + 0.090 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| <b>W2.1</b> BMZ-Zuwachs aus Attika | 2.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6% | + 0.118 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| <b>W2.7</b> BMZ-Zuwachs aus Attika | 2.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 4.4% | + 0.119 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |

Aus diesem Grund werden für die Nachführung und Ausschöpfung der PBG-Vorgaben die BMZ in den drei dichteren Wohnzonen um 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angehoben. Die Baumassenziffer betragen in den Wohnzonen somit:

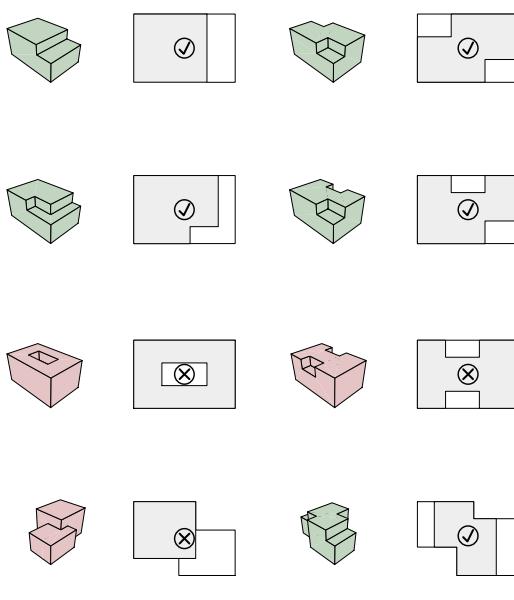
| Bisher         | W1.25        | W1.45        | W1.6                                 | W2.1                                 | WG2.6                                |
|----------------|--------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Zuwachs        | -            | -            | + 0.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | + 0.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | + 0.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| <b>Künftig</b> | <b>W1.25</b> | <b>W1.45</b> | <b>W1.7</b>                          | <b>W2.2</b>                          | <b>WG2.7</b>                         |

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Baumassenziffern der Zentrumszonen sowie der Industrie- und Gewerbezonen unverändert bleiben. In den Zentrumszonen mit einer Baumassenziffer von 3.5 und 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ist das Dichtemass angemessen und die Vorgaben des regionalen Richtplans mit einer anzustrebenden hohen Dichte von mindestens 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> wird bereits erfüllt. In den Industrie- und Gewerbezonen sind ohnehin nur Gesamthöhen und keine Fassadenhöhen festgelegt, womit sich die Frage nach der Ausgestaltung von Attikageschossen im Vornherein erübrigkt. Eine Anhebung der Baumassenziffer drängt sich in diesen Zonen nicht auf.

## 8.8 Voll- statt Attikageschoss

Wie im vorstehenden Kapitel ausgeführt, entstehen mit der neuen Regelung von § 275 PBG den Attikageschossen vorgelagerte Dachterrassen, die schmal sind und nur bescheidene Nutzerqualitäten schaffen. Aus diesem Grund wird in Art. 44 BZO eine Regelung eingeführt, die es erlaubt, das im PBG definierte Attikageschoss mit grösseren und zusammenhängenden Terrassen auszubilden, ohne dass dabei die Attikaerscheinung verloren geht. Um missbräulichen oder gestalterisch nachteiligen Attikaausführungen vorzubeugen, werden messbare Kriterien definiert, die eingehalten werden müssen:

- Die Fläche des zusätzlichen Vollgeschosses darf nicht grösser sein als 80 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche. Folglich ist eine Fläche von mindestens 20 % der Vollgeschossfläche nicht mit dem obersten Vollgeschoss (Attika) überstellt und differenziert sich in Bezug auf die Vollgeschosse mit guter Erkennbarkeit;
- Die Terrasse muss als Rücksprung an mindestens drei Gebäudeseiten ablesbar und erkennbar sein (vgl. dazu die nachstehenden Schemen);
- Das zusätzliche Vollgeschoss darf nicht höher als 3.3 m in Erscheinung treten. Damit muss bei den Terrassen die in der BZO definierten maximalen traufseitigen Fassadenhöhen eingehalten werden. Das zusätzliche Vollgeschoss muss in Anwendung von § 280 Abs. 2 PBG die um 3.3 m vergrösserte Fassadenhöhe (traufseitige Fassadenhöhe plus 3.3 m = giebelseitige Fassadenhöhe) einhalten;
- Weitere Dach- oder Attikageschosse, die über dem zusätzlichen Vollgeschoss liegen, sind nicht erlaubt.



Schema zur Attikaregelung



Referenzbilder realisierter Flachdach-Aufbauten

Neu Art. 44 BZO: «*Auf einem Flachdachgebäude ist anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches max. 3.3 m hohes Vollgeschoss zulässig, wenn die Fläche max. 80 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und auf mindestens drei Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt.*»

#### 8.9 Keine Gebäude längen in Wohnzonen

In den Wohnzonen wird die bisherige Festlegung von maximalen Gebäude längen (28, 30, 36 und 40 m) in der Grundmasstabelle aufgehoben. Die Gebäude längen sind infolge der fein strukturierter Parzellarstruktur meist kürzer. D. h., dass die Massbegrenzung der Gebäude länge häufig gar nicht zu Anwendung gelangt und kein limitierendes Mass darstellt. Im Hinblick auf zusammenhängende Grünflächen und zur Erreichung von architektonisch guten Lösungen kann eine Begrenzung der Gebäude länge hinderlich sein. Aus diesem Grund werden in den Wohnzonen keine Gebäude längen mehr festgelegt, wie auch in den Zentrumzonen, in den Industrie- und Gewerbezonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten keine maximalen Gebäude längen definiert sind. Es hat sich in diesen Zonen gezeigt, dass keine nachteiligen Konsequenzen zu befürchten sind.

In den Kern- und Weilerkernzonen darf die Gebäude länge das Mass von 50 m weiterhin nicht überschreiten. Dies ist in diesen Ortsbildschutzzonen richtig und hat sich bewährt.

#### 8.10 Gesamthöhen Industrie- und Gewerbezone

Gebäude in Industrie- und Gewerbezonen dürfen eine Gesamthöhen von 15 bzw. 20 m aufweisen. Diese Gesamthöhen bleiben bestehen. In der Fussnote zur Grundmasstabelle wird in alt Art. 32 BZO ergänzend festgehalten, dass gegenüber Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen und der Landwirtschaftszone auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren sind. Diese Reduktion ist gegenüber bewohnten Zonen richtig, nicht jedoch gegenüber den Freihalte-, Erholungs- und Landwirtschaftszonen. Eine Abstufung der Gesamthöhe zum Zonenrand hin sichert keine ortsbauliche Qualität. Die Vorgabe wird nur gegenüber den Bauzonen zum Schutze des benachbarten Wohnumfelds beibehalten.

Anpassung der Gesamthöhen-Regelung in Art. 31 Abs. 1 BZO:

«*Gegüber Kernzonen und Wohnzonen Freihalte-, Erholungs- und der Landwirtschaftszone sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.*»

#### 8.11 Verkaufsfläche in Industrie- und Gewerbezonen

In den Industrie- und Gewerbezonen sind die Verkaufsflächen von Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in Art. 33 Abs. 1 BZO auf 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Der Gemeinderat hatte erwogen, diese Beschränkung aufzuheben, damit eine grosse Angebotsvielfalt in Pfäffikon gesichert und ermöglicht werden kann. Das Mass mit 500 m<sup>2</sup> ist jedoch angemessen und die Angebote für den täglichen Bedarf im Zentrum sollen nicht konkurreniert werden. Zudem sind Verkaufsflächen für Güter des nicht täglichen Bedarfs in den Industrie- und Gewerbezonen in unbeschränkter Grösse erlaubt. Die bestehende Verkaufsflächenbeschränkung wird darum belassen.

### 8.12 Mobilfunkanlagen

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 ist der Gemeinderat beauftragt worden, in der Bau- und Zonenordnung zu verankern, dass die Beurteilung von Mobilfunkanlagen nach dem Kaskadenmodell erfolgt. Diesem Auftrag wird mit dem Art. 50 BZO nachgekommen. Dieser legt fest, dass die Wahl von Mobilfunkstandorten nach Prioritäten zu erfolgen hat und entsprechend nachgewiesen werden muss. Bestehende Standorte sind neuen grundsätzlich vorzuziehen. Ansonsten gilt folgende Reihenfolge:

1. Priorität: Gewerbe- Industrie-, öffentliche Zonen
2. Priorität: Misch-, Zentrums- und Kernzonen
3. Priorität: Wohnzonen

Damit ist auch in der BZO festgeschrieben, was bisher schon praktiziert wurde.

## 9. Mehrwertausgleich

### 9.1 Allgemein

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) per 1. Januar 2021 erlassen. Die Gemeinde Pfäffikon hat im Dezember 2021 die Vorlage zur Mehrwertabgabe beschlossen und dadurch die Höhe des Abgabesatzes von 40 Prozent des gekürzten Mehrwerts und eine Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision vorgesehene Umzonung Tumbelenstrasse Nord und die Anpassungen der Bau-massenziffern in den dichteren Wohnzonen führen zu abgabepflichtigen Mehrwerten.

### 9.2 Städtebaulicher Vertrag Umzonung Tumbelenstrasse Nord

Für die Umzonung Tumbelenstrasse Nord wird der Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag vollzogen. Das Bewertungsgutachten hat die ZKB mit Bericht vom 12. Januar 2024 verfasst und liegt dem städtebaulichen Vertrag zu Grunde. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags wurde nach § 22 MAG im Zuge der Mitwirkung öffentlich aufgelegt.

### 9.3 Mehrwertprognose Aufzonung Wohnzonen

Die Mehrwerteprognose für die Aufzonungen in den Wohnzonen hat das Büro Fahrländer Partner in Zürich anhand der dynamischen Residualwertmethode erstellt. In der öffentlichen Auflage der Teilrevision wurde die Mehrwertprognose für das ganze Gebiet im Erläuterungsbericht bekannt gemacht. Die Grundeigentümerschaften erhielten mit einem Schreiben die Mehrwertprognose bezogen auf ihr/e Grundstück/e separat. Während der öffentlichen Auflage konnten sie sich zum kommunalen Mehrwertausgleich äussern.

### 9.4 Kommunale Mehrwertabgabe

Die Teilrevisionsvorlage generiert einen prognostizierten Mehrwert von insgesamt 47.4 Millionen Franken. Mit dem kommunalen Abgabesatz von 40 % ergibt dies unter Berücksichtigung des Freibetrags von jeweils 100'000 Franken eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 13.2 Millionen Franken. Auf die Umzonung Tumbelenstrasse Nord entfallen CHF 6'556'000 an Mehrwertausgleich und auf die Aufzonungen in den Wohnzonen nochmals ein ähnlicher Betrag an prognostizierten Mehrwertabgaben.

Die Mehrwerte werden nach der Rechtskraft der Nutzungsplanungs-Teilrevision den Grundeigentümerschaften eröffnet und im Grundbuch eingetragen. Der Mehrwertausgleich bzw. die Mehrwertabgaben werden erst im Rahmen eines Bauprojekts im Zeitpunkt der Baufreigabe fällig.

## 10. Verfahrensablauf

### 10.1 Einleitungsbeschluss

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde an den Sitzungen des Gemeinderates vom 10. Januar 2023 und 6. September 2023 beraten. Die Öffentlichkeit wurde zudem an der Informationsveranstaltung vom 15. November 2023 über die Inhalte der Revisionsvorlage ins Bild gesetzt.

### 10.2 Vorprüfung und Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde am 6. Februar 2024 vom Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte während 60 Tagen vom 16. Februar bis 16. April 2024. Die benachbarten Gemeinden wurden zur Stellungnahme eingeladen.

### 10.3 Einwendung

Während der öffentlichen Auflage sind mehrere Einwendungen eingegangen, zu denen mit separatem Dokument im Anhang A dieses Erläuterungsberichts Stellung bezogen wird.

### 10.4 Festsetzung

Die vorliegende BZO-Teilrevision wurde an der Gemeinderatssitzung vom 25. Juni 2024 zu Handen der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 verabschiedet. Die Rechtskraft kann auf das Frühjahr 2025 erwartet werden.

## 11. Auswirkungen

Die vorliegende Teilrevision ergänzt und klärt die BZO in den vorstehend erläuterten Sachverhalten. Sie soll helfen, dass gute Projekte mit ausreichend Projektierungsspielraum und nach verständlichen Rahmenbedingungen entwickelt und realisiert werden können. Die Grünflächenziffer wird sicherstellen, dass ein wesentlicher Anteil an begrünten Flächen erhalten bleibt oder wo der Versiegelungsgrad sehr hoch ist, der Grünanteil mittel- und langfristig zunimmt. Alle sollen damit von einem ausgeglicheneren Wasserhaushalt, von kühleren Temperaturen an Sommertagen und von einer vielfältigen Fauna und Flora profitieren.

Eine massgebliche Veränderung mit Bevölkerungszuwachs wird mit der Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumzone Z6.5 im Gebiet Tumbelenstrasse Nord ermöglicht. Die sehr zentrale Lage Tumbelenstrasse Nord ist nicht länger prädestiniert für eine Industrie- und Gewerbenutzung, sondern bietet mit der Auslagerung der H+S-Produktionsstätten die einmalige Chance für einen belebten Stadtteil an zentraler und gut erschlossener Lage. Die Änderung der Grundzonierung legt dazu den Grundstein. Die Wirkung und der Charakter der das Areal prägenden Industriebauten sollen berücksichtigt werden. Die detaillierten Regelungen werden in einem noch zu erarbeitenden Gestaltungsplan zu regeln sein.

Gesamthaft ist die vorliegende Teilrevision angemessen, recht- und zweckmäßig.

Teilrevision Nutzungsplanung 2023 (IVHB / Tumbelen Nord)

# Anpassung Kernzonenplan

## Situation 1:1000

Festsetzung, Stand: 25.06.2024

## **Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:**

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindepräsident:

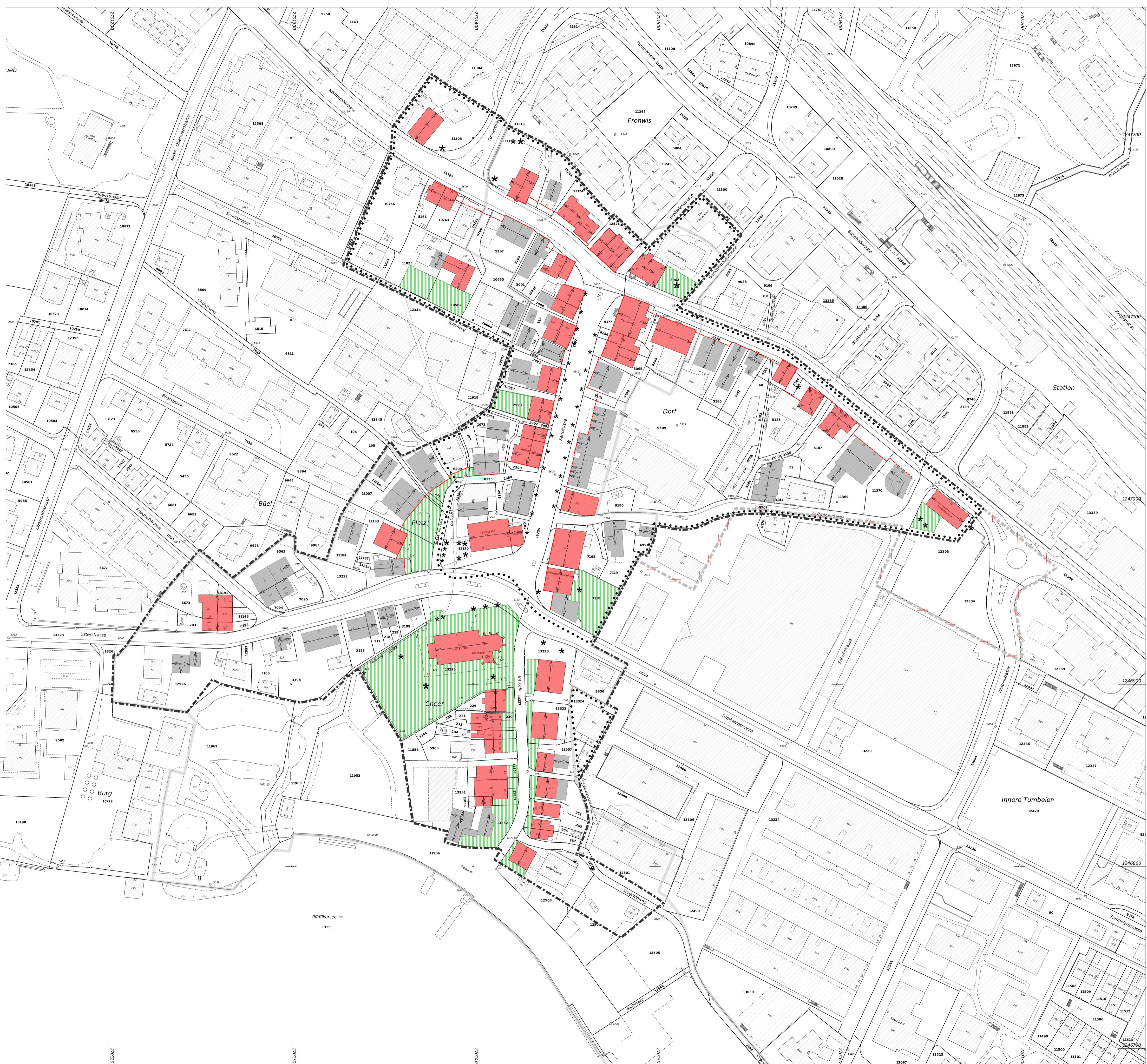
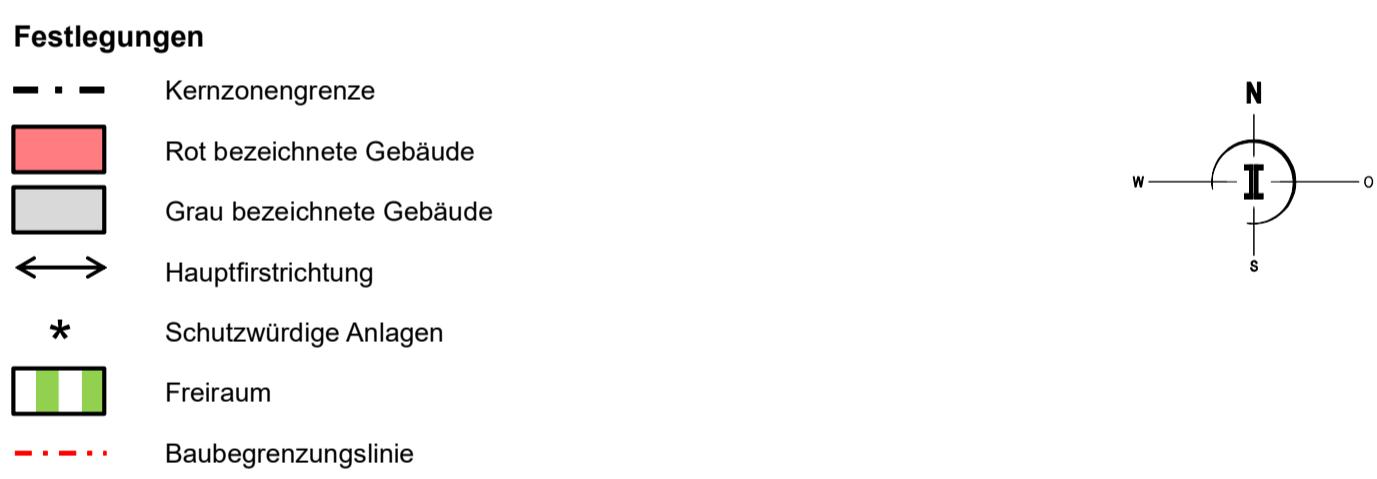
## Der Gemeindeschreiber:

**Von der Baudirektion genehmigt am:**

**mit BDV-Nr:**

## Für die Baudirektion:

|  |  |            |             |
|--|--|------------|-------------|
| <br><b>INGESA AG</b><br>INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.<br>Guyer-Zeller-Strasse 27   8620 Wetzikon (ZH)<br>044 934 33 88   <a href="mailto:wetzikon@ingesa.ch">wetzikon@ingesa.ch</a> | <b>Projektverfasser:</b><br><br>Roland Iten, e10-planning, Loren-Allee 18, 8610 Uster<br>tel: +41 79 346 15 28 / web: <a href="http://e-10-planning.ch">e-10-planning.ch</a> |            |             |
| Projekt Nr.  | Druckdatum   | Erstellung | Format      |
| 184.999.0001   | 03.07.2024   | cab        | 1485 x 1470 |



Teilrevision Nutzungsplanung 2023 (IVHB / Tumbelen Nord)

Zonenplan

Situation 1:5000

Festsetzung, Stand: 25.06.2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am: mit BDV-Nr.:

Für die Baudirektion:

**Projektleiter:**  
**INGENIEURE, FORMEN, LEBENRAUM**  
Projekt: IVHB Tumbelen Nord  
Fachplaner: ead  
Projekt-Nr.: 0319-001 | Erstellung: former | Roland Hett, ead-planer, Löwenstrasse 18, 8010 Zürich  
Tel: +41 43 23 88 1000 | E-Mail: info@ead.ch

Überlagernde Festsetzungen

Dachgestaltung einschränkend

Gebäudehöhenbegrenzung erlaubend

Betrieb erlaubend

Sondereinrichtungen

Gestaltungspflichtig

Ausschutzpflicht

überkommunale Zonen

Fk Kantonale Freihafenzone

Lk Kantonale Landwirtschaftszone

Informationshinweise

Gestaltungsplan bestehend

Wald

Gewässer

Verkehrsflächen außerhalb Bauzonen

bearbeitete Festlegungen

Kommunale Gestaltungspläne gemaß EGZ

GPO1: Kantonaler GP Pfäffikon (ZH) (Landwirtschaft), 10 von 26. Juli 2004

GPO2: Kantonaler GP Läppen Feld von 10. Juni 2002

Kommunale Gestaltungspläne gemaß BGS

GP03: Privater GP Tumbelenstrasse Süd vom 6. Mai 2015

GP04: Privater GP Lindenhain vom 24. Juli 2014

GP05: Privater GP Tumbelenstrasse 11 vom 11. Mai 2011

GP06: Privater GP Auction West vom 14. Februar 2005

GP07: Öffentlicher GP Bereich vom 29. April 2005

GP08: Privater GP Tumbelenstrasse 11 vom 11. Mai 2011

GP09: Kantonaler GP Unteraargau vom 20. März 1996

GP10: Kantonaler GP Unteraargau vom 20. März 1996

GP11: Ausschutzplan Unter Aargau vom 27. März 1985

GP12: Ausschutzplan Unter Aargau vom 27. März 1985

Ergänzungspläne gemaß EGZ (nicht auf Zonenplan vermerkt)

EP01: Kantonaler GP Pfäffikon vom 6. Mai 2015

EP02: Kantonaler GP Tumbelenstrasse vom 24. Juli 2014

EP03: Kantonaler GP Lindenhain vom 24. Juli 2014

EP04: Ausschutzplan Bergz von 25. September 2000

EP05: Kantonaler GP Oberland vom 20. März 1996

EP06: Kantonaler GP Unteraargau vom 20. März 1996

EP07: Kantonaler GP Unteraargau vom 20. März 1996

EP08: Kantonaler GP Unteraargau vom 20. März 1996

EP09: Ausschutzplan von 27. März 1985

EP10: Ausschutzplan Unter Aargau vom 27. März 1985

Grundlagen

Oberbuchs Areal, GIS Kanton Zürich vom August 2023

Wasserstand: 1.10.2023

## **Anhang A**

# Stellungnahme zu den Einwendungen und den Ergebnissen der Vorprüfung

Fassung vom 25. Juni 2024

# Inhalt

---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Einleitung  | 2  |
| 1.1. | Mitwirkungsverfahren  | 2  |
| 1.2. | Planungsrechtliche Vorprüfung                                 | 2  |
| 2.   | Stellungnahmen zu den Einwendungen (Mitwirkungsverfahren)     | 3  |
| 2.1. | Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung                        | 3  |
| 2.2. | Einwendungen zum städtebaulichen Vertrag Tumbelenstrasse Nord | 11 |
| 3.   | Umgang mit Ergebnissen der Vorprüfung                         | 12 |

---

## 1. Einleitung

### 1.1. Mitwirkungsverfahren

Während der öffentlichen Auflage vom 16. Februar 2024 bis 16. April 2024 sind insgesamt 41 Einwendungsschreiben zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingegangen und weitere drei Schreiben aus der Anhörung der Nachbargemeinden und Region. Die in den Schreiben gestellten Anträge werden, soweit sich diese nicht explizit auf Grundstücke beziehen, anonymisiert beantwortet. Die Anträge sind den entsprechenden Bestimmungen der Bauordnung zugeordnet und beantwortet. Hinweise zum Erläuterungsbericht, welche keine Konsequenzen auf die Bauordnung oder den Zonenplan haben, sind nicht als Einwendung aufgeführt.

### 1.2. Planungsrechtliche Vorprüfung

Mit Schreiben vom 14. Mai 2024 hat das kantonale Amt für Raumdevelopment die Ergebnisse der Vorprüfung mitgeteilt. Im Kapitel 3 wird dargelegt, wie diese Hinweise und Empfehlungen in der Revisionsvorlage umgesetzt wurden.

## 2. Stellungnahmen zu den Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren

### 2.1. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung

| (Nr.) Anträge aus den Einwendungen<br><i>Begründungen (kursiv)</i>   | Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon  | Entscheid / Pendenz   |
|--|---|-----------------------|
| <b>Allgemein (Art. 1 ff. BZO und SBV)</b>  |   |                       |
| (1) Es seien die Baumassenziffern analog zu Art. 27 anzupassen.<br><i>Begründung: Die Baumassenziffern müssen übereinstimmen.</i>  | Die Baumassenziffern resp. Zonenbezeichnungen in Art. 1 und Art. 27 werden widerspruchsfrei umschrieben.  | Berücksichtigt.       |
| (2) Es ist ein allgemeiner Zweckartikel zur baulichen Qualität, Rücksichtnahme auf Quartiercharakter, Beitrag zum öffentlichen Raum, Zusammenhang und Vielfalt schaffen, Konkurrenzverfahren und zu Vorbesprechung neu aufzunehmen.<br><i>Der Gemeinde-Slogan soll sich auch auf die gebaute Umwelt beziehen. Ästhetische Orte und Gebäude sind nachhaltiger und stärken die Identität, den Bodenwert und die Attraktivität der Gemeinde.</i>  | Ein solcher Zweckartikel ist heute mit § 238 PBG, welche bei allen Baubewilligungsverfahren anzuwenden ist, abgedeckt. Dieser verlangt, dass sich Bauvorhaben befriedigend in ihrer Umgebung einordnen müssen. Es besteht auch eine breite Rechtssprechung dazu. Erhöhte gestalterische Anforderungen können nur in Arealüberbauungen (§ 69 ff. PBG), in Kernzonen (§238 Abs. 2 PBG) und in Gestaltungsplänen resp. Sonderbauvorschriften (§ 79 ff. PBG) verlangt werden. Zudem fehlt die Grundlage für das Verlagen von Konkurrenzverfahren. | Nicht berücksichtigt. |
| <b>Art. 4 Bauweise allgemein</b>   |   |                       |
| (3) Art. 4 Abs. 3 BZO, wonach die kantonalen Abstandsverschärfungen nicht anwendbar sind, sei beizubehalten und nicht zu streichen.<br><i>Ein grösserer Abstand verhindere die Verdichtung und Baumaterialien werden laufend technisch verbessert. Andere Gemeinde verwenden diesen Artikel ebenfalls.</i>   | Die BZO darf von § 14 Abs. 1 der kantonalen Besonderen Bauverordnung BBV II abweichen, wenn sie dies vorsieht. Das dies gestützt auf die Kantonale Brandschutzbestimmungen der Gebäudeversicherung GVZ möglich ist, wird der Absatz in Art. 4 Abs. 3 BZO belassen.  | Berücksichtigt.       |
| <b>Art. 7 Kernzone</b>   |   |                       |
| (4) Art. 7a sei mit folgendem Absatz zu ergänzen: «Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange der Ortsbildschutzes. Allfällige bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalflege und damit vor allem den Bestandesschutz betreffen, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen.»<br><i>Interessenkonflikte sollen zu Gunsten der Schutzmassnahmen entschieden werden.</i> | Schutzverfügungen oder Schutzverträge sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren und sogar bei nicht bewilligungspflichtigen Veränderungen der jeweiligen Liegenschaften immer zwingend zu berücksichtigen. Dies ist mit § 205 PBG bereits geregelt und bedarf keiner «Wiederholung» in der Bauordnung.  | Nicht berücksichtigt. |

| <b>Art. 12 Kernzone Baumschutzobjekte</b>   |  |                           |
|---|--|---------------------------|
| (5) Abs. 3, wonach die in den Detailplänen bezeichneten schutzwürdigen Anlagen zu erhalten und zu ersetzen sind, sei aufzuheben.<br><br><i>Der Baumschutz in Kernzonen gemäss Abs. 3 ist bereits in Art. 39 gesichert. Es braucht keine separate Regelung für Kernzonen.</i>  | Die Regelung in Abs. 3 ist mit der Bestimmung in Art. 39 abgedeckt. Art. 39 gilt auch für Bäume in der Kernzone. Auf Art. 12 Abs. 3 BZO kann verzichtet werden, ohne dass der Baumschutz in der Kernzone geschwächt wird.  | Sinngemäß berücksichtigt. |
| <b>Art. 24 Grundmasse Zentrumszonen</b>   |  |                           |
| (6) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Z6.5 sei von 21.5 m auf 18 und 15 m zu reduzieren.<br><br><i>Eine Gebäudehöhe von 21.5 m sei zu hoch und beschränke die Sicht auf See und Berge für nördliche Liegenschaften.</i>  | Es handelt sich um eine Gesamthöhe und nicht um eine Gebäude- bzw. Fassadenhöhe, d.h. über die Gesamthöhe hinaus sind keine Dach- oder Attikageschosse möglich. Es wird als richtig und angemessen erachtet, für die Transformation des Gevierts eine Gesamthöhe von 21.5 m zuzulassen. Mit dieser Gesamthöhe sollen durch einen kleineren Fussabdruck der Gebäude grosszügigere Frei- und Aussenräumen ermöglicht werden. Das maximale Dichtemass in der BZO verbleibt für die Z6.5 «Tumbelenstrasse Nord» wie bisher bei max. 6.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .   | Nicht berücksichtigt.     |
| (7) Die maximale Gesamthöhe von 21.5 m ist hinsichtlich der Verträglichkeit im Stadtgefüge zu dokumentieren.<br><br><i>Der Hinweis auf höhere Gebäude in der Umgebung ist als Begründung für Gebäude bis 21.5 m in der Z6.5 nicht ausreichend.</i>  | Die maximalen Gesamthöhen werden im Erläuterungsbericht mit Schnittdarstellungen dokumentiert und in Bezug zur Nachbarschaft dargestellt.  | Berücksichtigt            |
| (8) Einzelne Gebäude sollen bis 35 m Höhe erlaubt werden.   | Hochhäuser können über einen Gestaltungsplan (GP) erlaubt werden. Das Ausmass, die Einordnung und die Verträglichkeit sind im GP zu dokumentieren und mit den Gestaltungsplanbestimmungen zu sichern. Generell eine Höhe von 35 m bereits in der BZO zuzulassen, wird nicht als angemessen beurteilt.  | Nicht berücksichtigt.     |
| (9) Auf die Einführung einer Grünflächenziffer sei in den Zentrumszonen zu verzichten. Eventualiter sei die minimale Grünflächenziffer auf 5 % festzulegen.<br><br><i>Andere Gemeinden kennen auch keine Grünflächenziffer. Die Anwendung von § 238 PBG sei ausreichend. Im Zentrum stehe der Aufenthalt und die Begegnung im Vordergrund und die Interpretation der Grünflächenziffer lasse einen Spielraum offen. Die Grünflächenziffer schränke unnötig ein.</i>   | Grünanteile sind auch in den gut erschlossenen Zentrumszonen wichtig, um wohnliche Siedlungen zu schaffen und Hitzeinseln im Zentrum zu verhindern. Die aktuellen Planungen zeigen, dass die Schaffung von Grünflächen auch in den Zentrumszonen möglich ist. Eine minimale Grünflächenziffer soll auch in den Zentrumszonen eingeführt werden.<br>Um den vielfältigen Ansprüchen an Zentrumsliegenschaften mit Vorzonen für Verkehr, Umschlag und Parkierung angemessen gerecht zu werden, werden die Grünflächenanteile in den Zentrumszonen Z3.5 und Z4.0 von 15 % auf 10 % reduziert. In der neuen Z6.5 mit Gestaltungsplanpflicht wird der minimale Anteil an Grünflächen bei 15 % belassen. Für dicht überbaute Gebiete wie z.B. das Geviert «Hoch-, Bahnhof-, Bankstrasse» kann der Ausnahmeartikel Art. 40 Abs. 2 BZO in Anspruch genommen werden. | Teilweise berücksichtigt. |
| <b>Art. 25 Grundmasse in Wohnzonen</b>  |  |                           |
| (10) In Art. 25 (für die Zentrumszone) und in Art. 28 (für die Wohnzone) sei folgender Wortlaut zu ergänzen: «Vom Wohnanteil ist ein Mindestanteil von 20 % gemeinnütziger Wohnraum anzustreben».<br><br><i>Der gemeinnützige Wohnraum ist zu Gunsten von Menschen mit knappem Budget zu fördern. Als gemeinnütziger Wohnraum gilt, wenn Limiten bei den Anlagekosten eingehalten, Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden und die Zweckerhaltung gesichert ist. Mit griffigen Regelungen kann verhindert werden, dass Gut-Verdiener in preisgünstigen Wohnungen leben.</i> | Es ist vorgesehen, im Zuge der Transformation des Gevierts Tumbelenstrasse Nord einen Anteil an preiswertem Wohnraum nach § 49a PBG erstellen zu lassen. Art. 25 Abs. 4 BZO wird für die Z6.5 angepasst, sodass pflichtig die Erstellung von preiswertem Wohnraum vorgegeben wird.<br>Die Einführung von Mindestanteilen für preisgünstigem (nicht gemeinnützigen) Wohnraum ist nur in Bezug auf Aufzonungen möglich (§ 49b PBG). Dies ist nur dann zweckmäßig, wenn die Aufzungsubstanzial ist.   | Teilweise berücksichtigt. |

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| (11) Es sei in allen Zonen mit erlaubten Wohnanteilen einen Anteil von mindestens 20 % gemeinnützigem Wohnraum vorzuschreiben. | Die Einführung von preiswertem Wohnraum in Wohnzonen, Kernzonen und Zentrumszonen wäre nicht praktikabel. Vgl. Stellungnahme Nr. 10.  | Nicht berücksichtigt. |
| (12) In Abs. 4 sei der minimale Gewerbeanteil von 20 % auf 10 % zu reduzieren.   | Eine Reduktion des Gewerbeanteils auf 10 % wird für das zentral gelegene Geviert Tumbelenstrasse Nord als nicht angemessen beurteilt, weil damit Räumlichkeiten für Büros, Verkauf, Bildung, Gesundheit oder klassisches Gewerbe unter Druck kommen und eine fast ausschliessliche Wohnüberbauung resultieren würde. Zudem werden für Mischzonen, zu welchen die Zentrumszone gehört, Mindestanteile für Wohn- und für Gewerbenutzungen von 20 % vom Kanton gefordert. Eine Reduktion des Gewerbeanteils auf 10 % würde von der Baudirektion nicht genehmigt. | Nicht berücksichtigt. |

#### Art. 27 Grundmasse in Wohnzonen

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| (13) Auf die Einführung einer Grünflächenziffer sei in den Wohnzonen zu verzichten.<br><br><i>Die Grünflächenziffer sei eine Überregulierung und schränke die Eigentumsfreiheit unnötig ein.</i>  | Die Bau- und Zonenordnung erlaubt den jeweiligen Grundeigentümern die bauliche Nutzung der jeweiligen Grundstücke und sichert somit die Grundlage, die «Eigentumsfreiheit» zur baulichen Nutzung überhaupt ausleben zu können. Die Grünflächenziffer ist keine Eigentumsbeschränkung, sondern eine qualitative Anforderung, um wohnliche Siedlungen zu schaffen und der Hitzeentwicklung in den Wohnquartieren entgegen zu wirken.<br><br>Wie die Einwenderschaft selbst ausführt, wird der Grünflächenanteil schon bei vielen Grundstücken erreicht. An der Einführung der Grünflächenziffer in Wohnzonen wird festgehalten. | Nicht berücksichtigt. |
| (14) Die Grünflächenziffer sei mit mindestens 40 bzw. 45 % festzuschreiben.<br><br><i>Die Einführung der Grünflächenziffer wird als notwendig erachtet und die Mindestmasse sollen keinesfalls tiefer angesetzt werden.</i>   | Die Grünflächenziffer stellt im Unterschied zur Freiflächenziffer mit der Pflicht zur Begrünung/Versickerung eine qualitative Anforderung dar. In den 3 dichten Wohnzonen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 35 % und in den lockeren Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 40 % beantragt.   | Nicht berücksichtigt. |
| (15) Auf die Festlegung des grossen Grundabstandes ist in sämtlichen Bauzonen gänzlich zu verzichten.<br><br><i>Der Begriff ist stark auslegungsbedürftig. Ferner werden Grundabstände gegenüber den Strassen und Wegen ohnehin nicht gemessen oder es können gegenüber benachbarten Baugrundstücken Närherbaurechte begründet werden. Der grossen Grundabstand verhindert die Verdichtung.</i> | Die Rechtsprechung zu den Grundabständen führt nur sehr selten zu Unklarheiten bei Anwendung des grossen Grenzabstandes und ist in der Praxis erprobt. Der grosse Grundabstand bezweckt die Sicherung einer ausreichenden Wohnhygiene und hat Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur. Die Verdichtung wird nicht verhindert, sondern grenzt den Anordnungsspielraum in angemessenem Umfang zu Gunsten eines grosszügigen Frei- und Aussenraums ein. Strassen- und Wegabstand sowie Baulinien gehen dem Grundabstand ohnehin vor. Der grossen Grundabstand hat sich in Pfäffikon bewährt und wird beibehalten.                 | Nicht berücksichtigt. |
| (16) Auf die Erhöhung der Baumassenziffer von der W2.6 auf die W2.7 sei zu verzichten.<br><br><i>Mit der Erhöhung der Baumassenziffer fallen bei Bauvorhaben Mehrwertabgaben an.</i>  | Die Mehrwertabgabe greift nur für grosse Grundstücke, wenn der Mehrwert grösser als CHF 100'000 beträgt und das Grundstück mindestens 1500 m <sup>2</sup> gross ist. Deshalb kommt der Mehrwertausgleich nicht bei allen Grundstücken zur Anwendung. Eine Mehrwertabgabe darf nicht der Grund für den Verzicht auf Anpassung des Dichtemasses sein.   | Nicht berücksichtigt. |

#### Art. 31 Industrie- und Gewerbezone, Grundmasse

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| (17) Auf die Einführung einer Grünflächenziffer sei in den Industrie- und Gewerbezonen zu verzichten.<br><br><i>Unter Anwendung von § 238 PBG kann auch auf eine Grünflächenziffer verzichtet werden. Andere Gemeinde machen dies auch oder die Grünflächenziffern sind tiefer angesetzt (8-12 %).</i> | Eine minimale Grünflächenziffer ist auch in den Industrie- und Gewerbezonen angebracht, wie in anderen Bauzonen auch. Die Grünflächen helfen u.a. das anfallende Regenwasser zur Versickerung zu bringen und Hitzeinseln zu vermeiden. Letzteres ist insbesondere in Industriezonen sehr wichtig. In der IG I hat bereits eine minimale Freiflächenziffer von 15 % bestanden. Da die Grünflächenziffer gegenüber der Freiflächenziffer etwas einschränkender ist, wird das minimale Mass der Grünflächenziffer in der IG I von 15 % auf 10 % reduziert. Vgl. dazu die Stellungnahme Nr. 12. | Teilweise berücksichtigt. |
|--|---|---------------------------|

| Art. 32 Industrie- und Gewerbezone - Nutzweise   |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| (18) Die bisherige Regelung von maximal 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den täglichen Bedarf ist beizubehalten und nicht aufzuheben.<br><br><i>Die Regelung habe sich bewährt. Die Gründe für eine Aufhebung seien besser darzulegen. Andere Gemeinden beschränken die Verkaufsflächen auch.</i>   | Die Regelung hat sich bewährt. Grossflächigen Angebote von mehr als 500 m <sup>2</sup> für den täglichen Bedarf könnten ein «überkommunales Interesse» wecken und in Folge der dezentralen Lage würde das Strassenverkehrsaufkommen mit nachteiligen Konsequenzen wachsen. Die Angebote an zentraler Lage sollen zudem nicht konkurrenzieren werden. Die Regelung wird deshalb nicht gestrichen und beibehalten.  | Berücksichtigt.       |
| Art. 39 Baumbestand  |   |                       |
| (19) Die Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen gemäss dem kommunalen «Baumschutz Bauzone» sei nicht in die Bauordnung aufzunehmen.<br><br><i>Der Schutz ist auf einzelne Bäume oder Baumgruppen zu konzentrieren und schränkt zu stark ein. Die Fläche des Schweizer Waldes wächst ohnehin stetig.</i>   | Der Baumschutz innerhalb der Bauzone ist wichtig für das Ortsbild und das Mikroklima (Hitzeminderung). Der «Baumschutz in Bauzonen» ist basierend auf § 203 PBG im Jahr 2021 festgesetzt worden. Die betroffenen Eigentümerschaften wurden schriftlich informiert. Der Schutz ist somit wie von der Einwenderschaft gefordert auf bestimmte Bäume und Baumgruppen konzentriert. Die Formulierung ist in Art. 39 Abs. 1 BZO präzisiert (vgl. dazu Stellungnahme Nr. 54).   | Nicht berücksichtigt. |
| (20) Abs. 1 sei wie folgt zu ändern: «Die im Zonenplan und Detailplänen eingetragenen Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.»<br><br><i>Vgl. Nr. 19.</i>   | Im Zonenplan sind keine Einzelbäume und Baumgruppen vermerkt. Aus diesem Grund wird auf die nach § 203 PBG geschützte Bäume verwiesen (vgl. Stellungnahme Nr. 19).  | Nicht berücksichtigt. |
| (21) Abs. 2 sei wie folgt zu ändern: Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern unumgängliche baulichen Massnahmen nötig sind, die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert ist, Gefahren von einem Baum ausgehen, wohnhygienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern.<br><br><i>Der Katalog für eine Beseitigung sei zu ergänzen, sodass die Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen erleichtert sind.</i>  | Ersatzpflanzungen von geschützten Bäumen sind möglich, wenn die Einschränkungen für die Grundstücksnutzung sehr gross sind. Solche Bäume sollen jedoch nicht wegen Aussicht, Pflegeaufwendungen oder Beschattung ersatzlos beseitigt werden können.<br><br>Bäume, welche Menschen und Sachwerte objektiv gefährden, müssen aus Sicherheits- und Haftungsgründen ohnehin beseitigt oder zurückgeschnitten werden. Eine detaillierte Aufzählung erübrigt sich. Die Beschreibung in Abs. 2 ist ausreichend.  | Nicht berücksichtigt. |
| (22) Art. 39 sei zu ergänzen, sodass zusätzlich Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm zu erhalten sind und das Fällen einer Bewilligung bedarf. Gründe für eine Fällbewilligung seien übergeordnetes Interesse, übermässige Einschränkung der Grundstücksnutzung oder der Gesundheitszustand. Abgänge von Bäumen seien zu ersetzen.<br><br><i>Grosse Bäume sind für das Klima und die Artenvielfalt von grosser Bedeutung. Sie erhöhen die Landschafts- und Freiraumqualität. Weil grosse Bäume eine hohe Filterwirkung und CO2-Speicher ist, muss dem alten Baumbestand in hoher Priorität Sorge getragen werden. Art. 76 PBG bietet die Grundlage für eine entsprechende Regelung.</i> | Der Bestand von wichtigen und mächtigen Bäumen ist gezielt und spezifisch erfasst. Die vorgeschlagene Regelung würde dazu führen, dass eine Grundeigentümerschaft, die Bäume auf ihrem Grundstück hat wachsen lassen, in der Grundstücksnutzung und -gestaltung eingeschränkt würde und Fällbewilligungen beantragen müsste. Eine Grundeigentümerschaft, die einen langjährigen Baumwuchs laufend unterbindet, würde jedoch mit keiner Bewilligungspflicht konfrontiert. Diese ungleiche Behandlung wird abgelehnt. Der spezifische Baumschutz ist ausreichend. | Nicht berücksichtigt. |
| (23) Abs. 3 sei wie folgt zu ergänzen: «Der Baum muss durch den Grundeigentümer angemessen ersetzt werden, auch wenn er natürlich abgeht.»   | Die Umschreibung für einen Ersatz nach Abgang ist in Abs. 3 bereits berücksichtigt.   | Berücksichtigt.       |

| Art. 40 Begrünung / Grünflächen  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| (24) Abs. 1 sei zu ergänzen, dass die Dachbegrünung auch wirtschaftlich zumutbar sein müssen.<br><br><i>Der Vorschlag ist einschneidend und die Baubehörde soll Ausnahmen beschließen können.</i>  | Der Aufwand für die Begrünung von Flachdächern ist in der Regel wirtschaftlich zumutbar, insbesondere auch mit Blick auf den Nutzen. Im Falle einer sehr schlechten Wirtschaftlichkeit soll von der Vorgabe abgewichen werden dürfen. Der Hinweis wird daher in der Bauordnung ergänzt.  | Berücksichtigt.           |
| (25) Abs. 1 sei in der alten Fassung zu belassen<br><br><i>Der Vorschlag ist einschneidend. Die alte Fassung hat sich bewährt und bedarf keiner Anpassung.</i>   | Eine Begründung der Eindeckungen von Garageneinfahrten wird als verhältnismässig beurteilt.  | Nicht berücksichtigt.     |
| (26) Abs. 2 sei ganz zu streichen.<br><br><i>Es sei oft der Fall, dass die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden könne, Ersatzmassnamen nötig würden und diese dann zu hohen Kosten führen.</i>   | Die Regelung in Abs. 2 beabsichtigt, dass bei Liegenschaften, deren Einhaltung der Grünflächenziffer schwierig zu erreichen ist (voraussichtlich mehrheitlich bei Bestandesbauten), eine Abweichung möglich wird. Ohne diese Regelung müsste ein Ausnahmegeruch nach § 220 PBG gestellt werden, dessen Begründung schwierig ist. Mit Art. 40 Abs. 2 BZO wird der Baubehörde ein Ermessensspielraum eingeräumt.                           | Nicht berücksichtigt.     |
| (27) Abs. 2 sei mit «.. beispielsweise bei Umbauten oder Ersatzbauten im Bestand ..» zu präzisieren.<br><br><i>Ausnahmen sollen nur bei Bestandesbauten mit zu kleiner Grünflächenziffer möglich sein. Dies ist in der Vorschrift zu klären.</i>   | Eine Präzisierung ist nicht sinnvoll, weil bei einem Ersatzbau nicht im Vornherein von der Grünflächenziffer abgewichen werden darf. «Ausnahmen» sollen nicht auf Bestandesbauten eingeschränkt werden, weil auch bei Neubauten Fälle von knappen Platzverhältnissen nicht auszuschliessen sind.   | Nicht berücksichtigt.     |
| (28) Abs. 2 sei wie folgt zu präzisieren: «Sofern die Einhaltung der Grünflächenziffer trotz effizienterer Anordnung der Bauten und Umgebungsbereichen nicht möglich ist, kann in begründetem Mass von der Grünflächenziffer abgewichen werden.»   | Die Begrifflichkeit von «begründeten Fällen» wird ergänzt. Auf eine Umschreibung von Ausnahmefällen wird jedoch verzichtet, weil Aufzählungen unvollständig sind und der Beurteilungsspielraum nicht eingeschränkt werden soll.  | Teilweise berücksichtigt. |
| (29) In Abs. 3 sei auf den Begriff «heimisch» zu verzichten.<br><br><i>Es soll ein Fokus auf die invasiven Neophyten gelegt werden. Es ist wichtiger standortgerechte statt heimische Pflanzen und Bäume zu verwenden.</i>   | Die Anforderung «Standortgerechte und heimische Pflanzen/Bäume» ist verbreitet, erprobt und akzeptiert. Der Begriff «heimisch» wird belassen.  | Nicht berücksichtigt.     |
| (30) Abs. 3 sei wie folgt anzupassen: Die Aussaat, Pflanzung und Züchtung von invasiven Neophyten oder sonstige Verbreitung ist nicht erlaubt.<br><br><i>Vgl. 22</i>   | Die Gemeinde verfügt über eine Pflanzliste mit Positiv- und Negativarten, welche den Bauherrschaften als Hilfestellung zur Verfügung steht. Bei An- und Neubauten wird im Baubewilligungsverfahren der Umgebungsplan verlangt und geprüft. Die Baudirektion hat die beantragte Präzisierung zu Neophyten und zu invasiven Problempflanzen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig bezeichnet und zurückgewiesen. | Nicht berücksichtigt.     |
| (31) Abs. 3 sei mit dem folgenden Wortlaut zu ersetzen: «Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten. Mindestens die Hälfte der Pflanzen soll standortangepasst und einheimisch sein gemäss der Positiv-Liste der Gemeinde. Schotter- und Steingärten ohne ökologischen Nutzen werden nicht bewilligt. Invasive Neophyten und andere Problempflanzen sind zu beseitigen.»<br><br><i>Die Anforderungen sollen sich auf die ganze Vegetation beziehen. Die bestehende Positiv- Negativ-Pflanzenliste kann zu einer Vollzugshilfe ausgebaut werden. Mit der Vermeidung von Schotterrasen und einem Flächen-Mindesanteil wird die ökologische Qualität verbessert.</i> | Die wichtigen Kriterien von standortgerechten und heimischen Pflanzen sind bereits gesichert. Zudem wird die Pflanzliste auch ohne BZO-Bestimmung und bei nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben abgegeben und verwendet. Der Antrag ist sehr eng formuliert und wird nicht aufgenommen.   | Nicht berücksichtigt.     |

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| <p>(32) Es sei ein neuer Absatz 4 mit folgendem Wortlaut einzuführen: «Lebensräume geschützter und bedrohter Arten sind gezielt zu fördern. Dies gilt speziell auch für Gebäudebrüter.»</p> <p><i>Die Lebensräume von bedrohten und geschützten Arten wie Fledermäuse, Mauersegler und Igel sind speziell zu fördern und zu schützen. Aussenräume sollen grundsätzlich als geeignete Lebensräume gestaltet werden.</i></p>  | <p>Die Lebensräume von Tieren im Baugebiet sind bereits mit den kommunalen und kantonalen Schutzzonen (inkl. Gewässerraum) und Naturinventaren hinreichend geschützt und werden entsprechend gepflegt. Eine «spezielle Artenförderung» in sämtlichen Gärten wird als unverhältnismässig erachtet und nicht in die Bauordnung aufgenommen.</p>  | <p>Nicht berücksichtigt.</p> |
| <p>(33) Es sei ein neuer Abs. 4 wie folgt aufzunehmen: «Lebensräume geschützter und bedrohter Arten sind gezielt zu fördern (Gebäudebrüter), zudem ist auf Durchlässigkeit und Durchgängigkeit der Bewegungs- und Lebensräume zu achten, durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Tierfallen (Glas, Absätze, hohe Treppenstufen),</li> <li>- Vermeidung von bis zum Boden reichenden Zäunen (da diese zum Beispiel Igeln den Durchgang verhindern),</li> <li>- Vermeidung nach oben leuchtender Lichtquellen (da diese zum Beispiel Durchflüge von Fledermäusen zu Jagdgebieten verhindern), etc.</li> <li>- Begrenzung der Leuchtkörper auf sicherheitsrelevante Beleuchtung (ausgenommen bewilligte Leuchtreklamen).</li> <li>- Es ist darauf zu achten, dass Korridore für Fledermäuse, Igel und weitere Tiere nicht zerstört werden.»</li> </ul> | <p>In der BZO sind Vorschriften zur Eindämmung von Lichtenmissionen und auch Anforderungen an den Siedlungsrand explizit aufgenommen. Die Vermeidung von Absätzen und Treppenstufen in der Aussenraumgestaltung lassen sich nur schwer umsetzen und die Korridore von Fledermäusen und Igel sollen nicht zu relevanten bzw. projektbestimmenden Parametern bei der Grundstücksnutzung werden. Auf die Aufnahme eines zusätzlichen Artikels wird mit vorgenanntem Hinweis auf bestehende Regelungen verzichtet.</p> | <p>Nicht berücksichtigt.</p> |
| <p>Vgl. 27</p>  |  |                              |
| <p><b>Art. 46 Begrünung / Grünflächen</b></p>   | <p>(34) Auf Abs. 2 sei ganz zu verzichten.</p> <p><i>Die Bereitstellung von Ladestationen soll im Ermessen der Grundeigentümerschaft liegen und nachfragebasiert entschieden werden. Ein Obligatorium ist nicht nötig.</i></p>   | <p>Berücksichtigt.</p>       |
| <p><b>Art. 49 Energiesysteme</b></p>  | <p>(35) Abs. 1 sei zu ergänzen, dass in der Kernzone auch Aufdach-Solaranlagen erlaubt sind, sofern sie eine gute Gesamtwirkung aufweisen.</p>   | <p>Nicht berücksichtigt.</p> |
| <p><b>Art. 50 Mobilfunkanlage</b></p>   | <p>(36) In Abs. 1 ist der Wortlaut «visuell wahrnehmbar» zu streichen.</p>   | <p>Berücksichtigt.</p>       |
| <p>(37) Abs. 2 sei zu ergänzen, dass bestehende Mobilfunkanlagen in Gewerbe- und Industriezonen neuen Antennenstandorten vorzuziehen sind.</p>  | <p>Bei der Beurteilung von Mobilfunkanlagen steht nicht nur die Erscheinung, Gestaltung oder die Erkennbarkeit im Vordergrund, sondern vielmehr auch die gesundheitlichen Einflüsse. Es sind alle Mobilfunkanlagen nach dem Kaskadenmodell zu beurteilen. Der Antrag wird daher berücksichtigt.</p> <p>Es sind grundsätzlich sämtliche bestehenden Standorte neuen Standorten vorzuziehen. Eine Spezifizierung auf die Gewerbe- und Industriezone ist nicht zielführend.</p>                                       | <p>Nicht berücksichtigt.</p> |

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| (38) Abs. 2 sei wie folgt zu ergänzen: «Bestehende sind neuen Antennenstandorten vorzuziehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.»<br><br><i>Der Grundsatz des Vorzugs bestehender Standorte ist richtig und soll unverändert bleiben. Dieser muss jedoch auch verhältnismässig sein und unter Umständen Ausnahmen zulassen.</i>  | Die Präzisierung ist nachvollziehbar und richtig. Der Absatz wird ergänzt.  | Berücksichtigt.           |
| (39) Abs 3 sei wie folgt anzupassen: «Die Betreiber erbringen für solche visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höheren Prioritäten kein Standort zur Verfügung steht.  | Bestehende Antennenstandorte sind neuen grundsätzlich vorzuziehen. Diese Betrachtung gilt in der Gesamtheit und nicht nur in Bezug auf den einzelnen jeweiligen Betreiber. Der Nachweis muss jedoch vom jeweiligen Gesuchsteller bzw. Betreiber erbracht werden. Der Wortlaut wird diesbezüglich präzisiert.  | Teilweise berücksichtigt. |
| <b>Art. 54 Mehrwertabgabe</b>   |   |                           |
| (40) Art. 54 sei ersatzlos zu streichen. Eventualantrag: In städtebaulichen Verträgen ist eine Abgabe von max. 25 % zu erheben.   | Art. 54 wurde an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2022 eingeführt. Es ist weder eine Änderung noch die Aufhebung vorgesehen. Es wäre zudem auch nicht verständlich, dass in städtebaulichen Verträgen ein anderer Abgabesatz als Basis verwendet wird, als in den übrigen Mehrwertabgaben ohne städtebaulichen Vertrag. Die Mehrwertabgabe ist nicht Bestandteil der Teilrevision.  | Nicht berücksichtigt.     |
| (41) Art. 54 sei mit einem zusätzlichen Absatz mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: «Die Mehrwertabgabe kann in Sachleistungen erbracht werden. Die Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum wird als Sachleistung angerechnet, sofern mehr als 40 % der Bruttogeschossfläche als gemeinnütziger Wohnraum ausgeschieden wird.»<br><br><i>Das Areal Tumbelenstrasse Nord ist mit seinem hohen Wohnanteil für die Schaffung eines grösseren gemeinnützigen Wohnanteils geeignet.</i> | Die Vorgaben der Baudirektion zur Mehrwertabgabe sind basierend auf dem MAG und dem MAV eng. In städtebaulichen Verträgen dürfen Sachleistungen definiert werden, bedürfen jedoch keiner Regelung in der BZO.   | Nicht berücksichtigt.     |
| <b>Art. 55 Gestaltungsplanpflichten</b>   |   |                           |
| (42) In Abs. 4 sei der Hinweis auf eine mögliche Parkplatzreduktion zu streichen.<br><br><i>Im Gebiet Tumbelenstrasse Nord können ausreichend Parkplätze erstellt werden.</i>   | Der Bedarf an Autoabstellplätzen wird in Abhängigkeit der Dichte, Nutzung und ÖV-Erschliessungsgrad im Zuge des Gestaltungsplans sowie anschliessend im Baubewilligungsverfahren zu berechnen sein. Die Anforderungen an das Gebiet sind mit privaten und öffentlichen Parkplätzen, Neben- und Technikräumen sowie Versickerung und Durchgrünung sehr vielfältig. Eine von der heutigen Parkplatzverordnung abweichende Bedarfsberechnung ist im Zuge des Gestaltungsplans ohnehin möglich und erlaubt. Der Hinweis erübrigts sich somit. | Berücksichtigt.           |
| (43) Es sei ein zusätzlicher Absatz zu ergänzen mit folgendem Wortlaut: «Vom Wohnraum ist ein Anteil von mindestens 40 % für gemeinnützigen Wohnraum vorzusehen».<br><br><i>Der Anteil von 40 % scheint hoch. Es lassen sich aber auch dann Renditen erzielen.</i>  | Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum kann im Zuge des Gestaltungsplanverfahrens im Wissen um die detaillierteren Bestimmungen geregelt werden. Eine grundsätzliche Festschreibung für alle Gestaltungspläne ist nicht möglich, da preiswerter Wohnraum nach § 49 b PBG nur bei einer Mehrausnutzung erlaubt ist. Eine Festschreibung wird in die Grundmassbestimmungen der BZO als Planungsvorgabe für die Zentrumszone Z6.5 mit «neuer» Wohnnutzung aufgenommen.  | Teilweise berücksichtigt. |
| (44) Es sei ein zusätzlicher Absatz zu ergänzen mit folgendem Wortlaut: «Bei Gestaltungsplanpflicht in einer Zone mit Wohnanteil ist ein Anteil von mindestens 20 % für gemeinnützigen Wohnraum vorzusehen.»<br><br><i>Begründung vgl. 31</i>   | Es sind nicht alle Gestaltungsplan-Gebiete per se geeignet für die Einführung von preisgünstigem Wohnraum. Gestaltungspläne verfolgen spezifische Ziele. Auf eine grundlegende Einforderung wird verzichtet (vgl. Antwort 43).  | Nicht berücksichtigt.     |

| Verfahren und Prozess   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| (45) Der städtebauliche Vertrag sei getrennt von der Teilrevision BZO zu behandeln.   | Der städtebauliche Vertrag wurde zur Information öffentlich aufgelegt. Er ist jedoch nicht Bestandteil der Teilrevision und bedarf auch keiner Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. Der städtebauliche Vertrag wird nach der Umzonung in Kenntnis der festgesetzten Revisionsinhalte definiert und unterzeichnet. Die Kompetenz für den Vertragsabschluss liegt beim Gemeinderat.<br><i>Kommt kein städtebaulicher Vertrag zu Stande, erfolgt die Mehrwertabgabe nach Art. 54 BZO.</i>                                 | Nicht berücksichtigt. |
| (46) Es sei eine weitere Informationsveranstaltung durchzuführen.<br><i>Es sei über die Berücksichtigung der Einwendungen und über die Einschränkungen der Grünflächenziffer zu informieren.</i>  | Im Vorfeld der Gemeindeversammlung wird ein angemessener und adäquater Informationsfluss angestrebt. Eine weitere Informationsveranstaltung wird am 27. August 2024 im Vorfeld der Gemeindeversammlung durchgeführt.   | Berücksichtigt.       |
| Zonenplan   |  |                       |
| (47) Es sei das Grundstück Kat.-Nr. 3252 von der Freihaltezone neu der Bauzone zuzuweisen.<br><i>Das Grundstück stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung an und es befinden sich zahlreiche Bauten in unmittelbarer Umgebung.</i>                  | Das Grundstück Kat.-Nr. 3252 ist vollständig von Freihalte- oder Reservezone umgeben und grenzt nicht an die Bauzone. Eine Einzonung könnte allenfalls bei einer Einzonung der Reservezone thematisiert werden. Hinderlich ist jedoch, dass die Freihaltung des Pfaffbergs ein wichtiges öffentliches Interesse ist und der Waldabstand mindestens die Hälfte des Grundstücks belegt. Zudem fehlt die Voraussetzung für eine Umzonung, weil im kantonalen Richtplan dieses Gebiet nicht als Siedlungsgebiet ausgewiesen ist. | Nicht berücksichtigt. |
| (48) Die Einzonung der Chlausenweid ist nicht weiter zu verfolgen.<br><i>Die Fruchtfolgeflächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung möglichst zu erhalten. Es besteht ein Widerspruch zur Güterumschlagsanlage der SBB gemäss Richtplan.</i> | Die Nutzungsansprüche im Gebiet Chlausenweid sind im Rahmen der Ausarbeitung einer Einzonungsvorlage abzuwägen und aufeinander abzustimmen. Die Einzonung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.   | Nicht berücksichtigt. |

## 2.2. Einwendungen zum städtebaulichen Vertrag Tumbelenstrasse Nord

| (Nr.) Anträge aus den Einwendungen<br><i>Begründungen kursiv</i>   | Stellungnahme der Gemeinde Pfäffikon   | Entscheid             | Bezug |
|--|--|-----------------------|-------|
| <b>Art. 3 Anforderungen</b>  |  |                       |       |
| (49) Der Städtebauliche Vertrag für die Umzonung Tumbelen Nord ist wie folgt zu ändern: Die Ausgleichsleistungen (Mehrwertausgleich) im Umfang von CHF 6'556'000 sind zu gleichen Teilen in Sachleistungen und Geldleistungen zu erbringen. Für die Geldleistungen soll ein entsprechender Fonds eingerichtet werden.  | An der Haltung, die Mehrwertabgabe in Form von Sachleistungen im Zusammenhang mit dem Areal erbringen zu lassen, wird festgehalten. Differenzen müssen und sollen in Geld ausgeglichen werden. Monitäre Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Ausgleichsfond, welcher gemäss kommunalem Fondsreglement verwendet wird. Die Präzisierung ist zu starr und deshalb nicht zweckmässig.  | Nicht berücksichtigt. |       |
| (50) Der städtebauliche Vertrag ist anzupassen. Unter Sachleistungen sind einzelne Leistungen aufgeführt, die nicht von der Mehrwertabgabe übernommen werden sollen. So sind Kosten für einen oder mehrere Gestaltungspläne sowie Kosten für Testplanungen, Partizipationsverfahren und allfällige Wettbewerbsverfahren aus den Sachleistungen zu streichen.       | Die Vorleistungen zur Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht kann als Sachleistung anerkannt werden. Der Umfang und die Kostenhöhe sind in gegenseitiger Übereinkunft der Vertragspartner - in der Regel vorgängig - festzulegen. Die Grundeigentümerschaft ist daher nicht frei, über die Anrechenbarkeit von Vorleistungen bestimmen zu können. An der Aufzählung wird festgehalten, weil dies die übergeordnete kantonale Gesetzgebung erlaubt und transparent ist. | Nicht berücksichtigt. |       |
| (51) Die Sachleistungen gemäss städtebaulichem Vertrag sollen primär für öffentliche Einrichtungen, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum und öffentlich zugängliche Plätze und Freiräume eingesetzt werden. Sie sollen weder für öffentliche Autoeinstellplätze noch für die Fabrikstrasse eingesetzt werden. Dies ist im städtebaulichen Vertrag klarer zu regeln | Die Art und der Umfang von Sachleistungen werden im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplans und bei der Projektierung des Bauvorhabens abschliessend geregelt. Im jetzigen Zeitpunkt ist die Definition des Umfangs weder möglich, noch sinnvoll. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, nicht priorisiert und als Optionenliste zu verstehen.  | Nicht berücksichtigt. |       |
| (52) Die Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.<br><br><i>In der BZO ist eine solche Pflicht nicht genehmigungsfähig. Im Vertrag ist dies jedoch möglich. Die im Erläuterungsbericht beschriebene Absicht ist nicht ausreichend, sondern muss verpflichtend festgeschrieben werden.</i>               | Es besteht die Absicht der Eigentümerschaft, die Projektidee für das Areal Tumbelenstrasse Nord über ein Konkurrenzverfahren zu evaluieren. Eine verbindliche Regelung zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens wird im Zuge der Vertragsüberarbeitung thematisiert.  | Berücksichtigt.       |       |

### 3. Umgang mit Ergebnissen der Vorprüfung

(Nr.) Hinweise aus Vorprüfung  
*Begründungen (kursiv)*

Umgang in Revisionsvorlage

| <b>Bau- und Zonenordnung</b>  |  |
|---|--|
| (53) Es sei in Art. 28 zu prüfen, ob der Wohnanteil von 66 % nicht auf die Geschossfläche, sondern auf die Baumasse bezogen werden soll.  | Es bestehen grundsätzlich beide Möglichkeiten. Zur Vereinfachung wird das Mass der Grundordnung, also die Baumasse, beibehalten. Die Vorlage ist in Art. 28 BZO angepasst.   |
| (54) In Art. 39 sei der Baumschutz auf der Basis von § 76 PBG über einen Ergänzungsplan zu sichern und auf diesen in der BZO zu verweisen.  | Der Gemeinderat hat das kommunale Bauminventar überprüfen lassen und gestützt auf §§ 203 ff. PBG den Baumschutz innerhalb der Bauzonen verfügt und den Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Die Bäume der Kernzonenpläne sind darin enthalten. Der Wortlaut in Art. 39 Abs. 1 BZO ist angepasst.   |
| (55) Der letzte Satz in Art. 40 Abs. 3 betreffend die Beseitigung von Neophyten sei wegen fehlender Rechtsgrundlage zu streichen.   | Der Satz wird gestrichen und nicht in der BZO aufgenommen.   |
| (56) Die Anpassungen in Art. 40 können erst nach der Rechtskraft der PBG-Revision genehmigt werden.   | Die Anpassungen werden belassen und gründen auf der PBG-Revision. Es wird im Hinblick auf die anstehende Rechtskraft auf Oktober 2024 eine Genehmigung beantragt. Eventualiter kann die Baudirektion eine Genehmigung mit Vorbehalt erteilen.  |
| (57) Die in Art. 44 definierten Attikageschosse weichen vom PBG ab. Sie sind nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen.  | Anstatt eines Attikageschosses soll ein in der Fläche begrenztes zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden. Die Formulierung ist in Rücksprache mit dem ARE in Art. 44 angepasst, sodass keine Widersprüche zum PBG entstehen.   |
| (58) Die Emissionsbeschränkungen in Art. 45 seien Vorgaben aus Verordnungen. Sie sind nicht genehmigungsfähig und zu streichen.   | Der Artikel wird auf die Lichemissionen reduziert. Die Einhaltung der Lärmvorhaben ist ohnehin ein fester Bestandteil der Bewilligungspraxis und bedarf keiner Erwähnung in der BZO. Die Hinweise auf Lärm und Geruch ist gestrichen. Die Vorschrift wird angepasst.   |
| (59) Art. 46 Abs. 2 für Ladestationen ist zu streichen wegen fehlender Rechtsgrundlage.   | Der Absatz 2 in Art. 46 BZO wird gestrichen.   |
| (60) In Art. 50 seien die Weilerkernzenen nicht zu erwähnen.  | In der Aufzählung der 2. Priorität wird die Weilerkernzone in Art. 50 BZO weggelassen. Die Weilerthematik wird in der Begrifflichkeit mit der nächsten Revision angepasst.   |
| (61) Es wird eine Ergänzung mit neuem Absatz empfohlen: «Bei Änderungen oder Erlass von Nutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Hochwasserkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.» | Es ist nicht Aufgabe der BZO die Handhabung der kantonalen Hochwasserkarte zu beschreiben. Auf eine Ergänzung wird verzichtet. Bereits umgesetzte Hochwasserschutzmassnahmen werden trotz ausstehender Nachführung der Karte bei der Beurteilung von Bauvorhaben oder Sondernutzungsplänen berücksichtigt.   |
| (62) In Art. 55 sei die Zielsetzung zur Parkierung anzupassen.  | Der Bedarf an Parkplätzen ist noch offen und schwer abschätzbar. Klar ist, dass dem Angebot in Untergeschossen Grenzen gesetzt sind und die Verträglichkeit einer oberirdischen Parkierung (z.B. Parkhaus) noch beurteilt werden muss. Da eine Parkplatz-Reduktion möglich aber nicht a priori vorgegeben werden soll, wird der Hinweis zur Parkierung in Art. 55 BZO nicht aufgenommen. |
| <b>Erläuterungsbericht</b>  |  |
| (63) Die Formulierung betreffend Mehrwertabgabe bei Strasseneinzonungen sei anzupassen.   | Die Formulierung wurde angepasst.  |

Teilrevision Nutzungsplanung 2023 (IVHB / Tumbelen Nord)

## Bau- und Zonenordnung (BZO)

Fassung für Festsetzung / Stand vom 25. Juni 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**Gültige Fassung**

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 Nutzungszenen zugewiesen oder mit Wald bestockt ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet:

|   | Abkürzung                              | ES   |
|---|--|--|
| Kernzonen<br>- Kernzone<br>- Weilerkernzone                   | K<br>KW                                | III<br>III                                     |
| Zentrumszone<br>- Z4,0<br>- Z3,5                              | Z4,0<br>Z3,5                           | III<br>III                                     |
| Wohnzonen<br>- W1,25<br>- W1,45<br>- W1,6<br>- W2,1<br>- W2,6 | W1,25<br>W1,45<br>W1,6<br>W2,1<br>W2,6 | II<br>II/III*<br>II/III*<br>II/III*<br>II/III* |

**Beantragte neue Fassung – Änderungen rot**

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****Art. 1**

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

|  | Abkürzung                                     | ES  |
|--|---|---|
| Kernzonen<br>- Kernzone<br>- Weilerkernzone                          | K<br>KW                                       | III<br>III  |
| Zentrumszone<br>- Z4,0<br>- Z3,5<br>- <b>Z6,5</b>                    | Z4,0<br>Z3,5<br><b>Z6,5</b>                   | III<br>III<br><b>III</b>                              |
| Wohnzonen<br>- W1,25<br>- W1,45<br>- W1,6<br>- W2,1<br>- <b>W2,7</b> | W1,25<br>W1,45<br>W1,6<br>W2,1<br><b>W2,7</b> | II<br>II/III*<br>II/III*<br>II/III*<br><b>II/III*</b> |

## Gültige Fassung

|  |             |               |
|--|-------------|---------------|
| Industrie- und Gewerbezonen<br>- Industrie- und Gewerbezone I<br>- Industrie- und Gewerbezone II | IGI<br>IGII | III/IV*<br>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, Irgenhausen, 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.

## Beantragte neue Fassung – Änderungen rot

|  |             |               |
|--|-------------|---------------|
| Industrie- und Gewerbezonen<br>- Industrie- und Gewerbezone I<br>- Industrie- und Gewerbezone II | IGI<br>IGII | III/IV*<br>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.

**Art. 1a**

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

**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, Irgenhausen, 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.

|                       | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|-----------------------|---|--|
| Grundsätze, Nutzweise | <h2>II. Zonenvorschriften</h2> <h3>A. Kernzonen</h3> <h4>a) Gemeinsame Bestimmungen</h4> <p><b>Art. 3</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Kernzonen bezwecken:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung</li> <li>b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten, ausgenommen in den Weilerkernzonen.</li> </ol> </li> <li>2 In erster Linie ist die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.</li> <li>3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</li> </ol> | <h2>II. Zonenvorschriften</h2> <h3>A. Kernzonen</h3> <h4>a) Gemeinsame Bestimmungen</h4> <p><b>Art. 3</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Kernzonen bezwecken:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) den Schutz der Ortsbilder von regionaler und kommunaler Bedeutung,</li> <li>b) eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingefügte Neubauten, ausgenommen in den Weilerkernzonen.</li> </ol> </li> <li>2 In erster Linie ist die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz anzustreben.</li> <li>3 In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Bauten und Anlagen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</li> </ol> |
| Bauweise, allgemein   | <p><b>Art. 4</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>  | <p><b>Art. 4</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>   |

|  | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|--|---|---|
| Brennbare Aussenwände                              | <p>2 Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendigen Fenster aufweisen.</p> <p>3 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden ist nicht anwendbar.</p>  | <p>2 Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendigen Fenster aufweisen.</p> <p>3 Die kantonale Abstandsverschärfung gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden ist nicht anwendbar.</p>  |
| Dachmaterial                                       | <p>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.</p>  | <p>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.</p>  |
| Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen | <p><b>Art. 5</b></p> <p>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.</p> <p>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).</p> | <p><b>Art. 5</b></p> <p>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.</p> <p>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).</p> |

|                                   | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|-----------------------------------|--|--|
| Bewilligungspflichten             | <p><b>Art. 6</b></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> | <p><b>Art. 6</b></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                          | <p><b>Art. 7</b></p>   | <p><b>Art. 7</b></p>   |
| Grundsätze                        | <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>  | <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>  | <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 Vorschriften | <p><b>Art. 7a</b></p> <p>Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll 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 Parkierungs-lösung zu gewährleisten.</p> | <p><b>Art. 7a</b></p> <p>Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll 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 Parkierungs-lösung zu gewährleisten.</p> |

|                                    | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|------------------------------------|--|--|
| Bauweise, abweichende Bestimmungen |  |  |
| Rot bezeichnete Bauten             | <b>b) Kernzone</b><br><br>Art. 8   | <b>b) Kernzone</b><br><br>Art. 8   |
|                                    | 1 Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofiles 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. | 1 Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofiles 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. |
| Grau bezeichnete Bauten            | 2 Die in den Detailplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt bzw. durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.  | 2 Die in den Detailplänen grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt bzw. durch Neubauten gemäss Abs. 3 ersetzt werden.  |
| Neubauten                          | 3 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:<br><br>- Geschosszahlen max. 2 Vollgeschosse*<br>max. 2 Dachgeschosse*<br>(gemäss Art. 4, Abs. 1 1 Untergeschoss)<br>- Gebäudehöhe max. 7,5 m<br>- Grundabstand min. 3,5 m<br>- Gebäudelänge max. 50 m<br><br>*vorbehalten bleibt Abs. 4   | 3 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:<br><br>- Geschosszahlen max. 2 Vollgeschosse*<br>max. 2 Dachgeschosse*<br>(gemäss Art. 4 Abs. 1 1 Untergeschoss)<br>- <b>Fassadenhöhe Traufseite</b> max. 7.5 m<br>- Grundabstand min. 3.5 m<br>- Gebäudelänge max. 50 m<br><br>*vorbehalten bleibt Abs. 4   |
| Abweichende Geschosszahlen         | 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.   | 4 Hauptgebäude im speziell bezeichneten Gebiet des Dorfes Pfäffikon gemäss Detailplan dürfen 3 Vollgeschosse plus 2 Dachgeschosse aufweisen. Für diese Bauten gilt eine max. <b>traufseitige Fassadenhöhe</b> von 10.5 m.  |
| Nutzung Dachgeschosse              | 5 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur so weit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.  | 5 Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur so weit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.  |

|   | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|---|---|---|
| Spezielle Bauvorschriften                 | <b>Art. 9</b>   | <b>Art. 9</b>   |
| Freiraum                                  | 1 In den, in den Detailplänen speziell bezeichneten Gebieten sind keine Bauten zulässig.  | 1 In den, in den Detailplänen speziell bezeichneten Gebieten sind keine Bauten zulässig.  |
| Geschlossene Bauweise                     | 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.                   | 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.                   |
| Baubegrenzungslinien                      | 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.                                 | 3 Im Dorf Pfäffikon sind Hauptgebäude auf die im Detailplan bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen. <b>Kleinbauten und Anbauten</b> gemäss § 273 PBG sind gegenüber den Baubegrenzungslinien deutlich zurückzusetzen.                   |
| <i>Neue Begriffsdefinition gemäss PBG</i> |   |   |
| Firstrichtung                             | 4 Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.   | 4 Die Hauptfirstrichtung hat der Angabe im Plan zu entsprechen.   |
| Nutzweise                                 | 5 Entlang der Seestrasse, der Kempttalstrasse (bis Einmündung Tunnelstrasse) und der Hochstrasse (bis Einmündung Bahnhofstrasse) sind im Erdgeschoss strassenseits keine Wohnungen zulässig.  | 5 Entlang der Seestrasse, der Kempttalstrasse (bis Einmündung Tunnelstrasse) und der Hochstrasse (bis Einmündung Bahnhofstrasse) sind im Erdgeschoss strassenseits keine Wohnungen zulässig.  |
| Strassenabstand                           | 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. | 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. |
| Fassadengestaltung                        | <b>Art. 10</b>  | <b>Art. 10</b>  |
|   | 1 Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle, auffallende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.   | 1 Es sind die ortsüblichen Materialien und Farben zu verwenden. Putz mit Fantasiestrukturen, grelle, auffallende und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.   |

|                   | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|-------------------|--|--|
| 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> | <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 <b>aussenliegenden</b> Sprossen und die Verwendung von Fensterläden können verlangt werden.</p> |
| Treppen und Türen | <p>3 Die Gestaltung von Aussentreppen und Haustüren hat sich in Form, Material und Ausführung dem Charakter des Gebäudes anzupassen.</p>   | <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>  | <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><b>Art. 11</b></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><b>Art. 11</b></p> <p>1 Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von Nachbarbauten übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Für <b>Klein- und Anbauten</b> 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>  |

| Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|--|---|
| <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 einen 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 Dachfens-ters soll 0,56 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Dachfenster dürfen zusammengefasst und als Lichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Die Glasflächen von Dachfenstern in Lichtbändern dürfen insgesamt maximal 3% der entsprechenden Dachfläche betragen.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</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 einen 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 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 max. 1 % der entsprechenden Dachfläche be-tragen. 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 Glasflächen von Dachfenstern in Lichtbändern dürfen insgesamt max. 3 % der entsprechenden Dachfläche be-tragen.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> |
|  |   |

|                    | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|--------------------|---|---|
|                    |   |   |
|                    |   |   |
|                    |   |   |
| Umgebung           | <b>Art. 12</b><br>1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.<br>2 Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.  | <b>Art. 12</b><br>1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.<br>2 Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.  |
| Baumschutzobjekte  | 3 Die in den Detailplänen bezeichneten schutzwürdigen Anlagen (Bäume, Baumgruppen, Hecken) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.   | <del>3 Die in den Detailplänen bezeichneten schutzwürdigen Anlagen (Bäume, Baumgruppen, Hecken) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (vgl. Art. 39)</del>   |
|                    | <b>c) Weilerkernzone</b>  | <b>c) Weilerkernzone</b>  |
| Bestehende Gebäude | <b>Art. 21</b><br>1 Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut, 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. | <b>Art. 21</b><br>1 Bestehende Gebäude dürfen in bisheriger Lage und äusserer Form umgebaut, 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. |

|            | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|------------|--|--|
| Neubauten  | <p><b>Art. 22</b></p> <p>1 Neue Hauptgebäude sind lediglich als Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO zulässig.</p> <p>3 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.</p> | <p><b>Art. 22</b></p> <p>1 Neue Hauptgebäude sind lediglich als Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO zulässig.</p> <p>2 Einzelne neue <b>Kleinbauten und Anbauten</b> gemäss § 273 PBG sind zulässig, sofern sie funktionell zu einem Hauptgebäude gehören und die Nutzung nicht in ein bestehendes Ökonomiegebäude integriert werden kann.</p> |
| Gestaltung | <p><b>Art. 23</b></p> <p>Für die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gelten sinngemäss Art. 7a und Art. 10-12.</p>  | <p><b>Art. 23</b></p> <p>Für die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gelten sinngemäss Art. 7a und Art. 10-12.</p>  |

## Gültige Fassung

## B. Zentrumszone

Grundmasse

Art. 24

1

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

## Beantragte neue Fassung – Änderungen rot

## B. Zentrumszone

Art. 24

1

|  | Z3.5           | Z4.0        | Z6.5           |
|--|----------------|-------------|----------------|
| Baumassenziffer für Hauptgebäude sowie Kleinbauten und Anbauten<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.   | 3.5            | 4           | 6.5            |
| <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i> | 0.3            | 0.3         | 0.3            |
| Grünflächenziffer min.   | 10 %           | 10 %        | 15 %           |
| <i>Traufseitige Fassadenhöhe</i> max.  | 12 m           | 14.5 m      | 17.5 m*        |
| Gesamthöhe max.  | 15 m           | 18 m        | 21.5 m*        |
| Grundabstände<br>- kleiner Grundabstand min.<br>- grosser Grundabstand min.  | 3.5 m<br>3.5 m | 5 m<br>10 m | 3.5 m<br>3.5 m |
| Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe frei.   |                |             |                |
| <i>* Einzelne Gebäude und Gebäudeteile bis max. 25 m Gesamthöhe sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.</i>   |                |             |                |

|                     | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|---------------------|---|--|
| Bestehende Gebäude  | <p>2 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.</p> <p>3 Bestehende Gebäude in der Zone Z3,5 dürfen unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofiles umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn diese auf das vom Gemeinderat festgelegte Leitbild Zentrum abgestimmt sind.</p> | <p>2 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.</p> <p>3 Bestehende Gebäude in der Zone Z3,5 dürfen unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofiles umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn diese auf das vom Gemeinderat festgelegte Leitbild Zentrum abgestimmt sind.</p>  |
| Nutzweise, Bauweise | <p><b>Art. 25</b></p> <p>1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Die geschlossene Überbauung ist gestattet. In der Zone Z4,0 ist sie nur zulässig, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>3 Die Bauten in der Z3,5 dürfen auf bestehende Baufluchten gestellt werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.</p>           | <p><b>Art. 25</b></p> <p>1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 Die geschlossene Überbauung ist gestattet. In der Zone Z4,0 ist sie nur zulässig, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p>3 Die Bauten in den Zonen Z3,5 und Z6,5 dürfen auf bestehende Baufluchten gestellt werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.</p> <p>4 In der Zone Z6,5 gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % der realisierten Baumasse und es müssen mind. 10 % der realisierten Baumasse für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden.</p> |
| Dachgestaltung      | <p><b>Art. 26</b></p> <p>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.</p>   | <p><b>Art. 26</b></p> <p>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.</p>  |

Gültige Fassung

## C. Wohnzonen

Grundmasse

**Art. 27**

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

- 2 Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe und Gesamthöhe frei.

Beantragte neue Fassung – Änderungen rot

## C. Wohnzonen

**Art. 27**

| 1  | W1.25        | W1.45        | W1.7         | W2.2         | W2.7         |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Baumassenziffer für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.<br><i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i> | 1.25         | 1.45         | 1.7          | 2.2          | 2.7          |
| Traufseitige Fassadenhöhe max.   | 8.5 m        | 8.5 m        | 8.5 m        | 9 m          | 12 m         |
| Gesamthöhe max.  | 12.5 m       | 12.5 m       | 12.5 m       | 13 m         | 18 m         |
| Grundabstände<br>- 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         |
| Gebäudelänge max.<br>Grünflächenziffer mind.   | 28 m<br>40 % | 28 m<br>40 % | 30 m<br>35 % | 36 m<br>35 % | 40 m<br>35 % |

- 2 Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe frei.

|                         | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|-------------------------|--|---|
| Nutzweisen              | <p>3 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.</p> <p><b>Art. 28</b><br/>aufgehoben</p> <p><b>Art. 29</b></p> <p>1 In den Wohnzonen sind Nutzweisen gemäss § 52, Abs. 1 PBG zulässig, sofern nicht andere Regelungen vorgesehen sind. Es gilt ein Wohnanteil von mindestens 66%.</p>   | <p>3 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten in Richtung Südost bis Südwest gerichtete Hauptwohnsseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Gebäudeseiten sowie für Ökonomiegebäude.</p> <p><b>Art. 28</b><br/>aufgehoben</p> <p><b>Art. 29</b></p> <p>1 In den Wohnzonen sind Nutzweisen gemäss § 52 Abs. 1 PBG zulässig, sofern nicht andere Regelungen vorgesehen sind. Es gilt ein Wohnanteil von mind. 66 % <b>der realisierten Baumasse</b>.</p>                              |
| Mässig störende Gewerbe | <p>2 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.</p> <p>3 Bedingen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Kemppatalstrasse 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.</p> | <p>2 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.</p> <p>3 Bedingen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Kemppatalstrasse und der Hochstrasse grössere Raumhöhen als 2.4 m, so kann für den zusätzlich umbauten Raum die zonengemässe Baumassenziffer für Hauptgebäude um max. einen Zehntel erhöht werden.</p> |

|   | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
|---|---|---|------|-------|---|-----|-----|------------------------|-----|---|-----------------|-------|-------|-------------------|-------|-------|---|---|------|-------|---|-----|-----|------------------------|------|------|-----------------|-------|-------|-------------------|-------|-------|
| Geschlossene Bauweise                               | <p><b>Art. 30</b></p> <p>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.</p>   | <p><b>Art. 29</b></p> <p>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen max. Gebäudelänge gestattet, wenn an ein angrenzendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. Die max. Gesamtlänge entspricht der max. Gebäudelänge.</p>   |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| Dachgestaltung                                      | <p><b>Art. 31</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <br/> <li>2 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 30° alter Teilung gestattet. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.</li> </ol> | <p><b>Art. 30</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <br/> <li>2 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von min. 30° alter Teilung gestattet. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.</li> </ol> |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| Grundmasse  | <p><b>Art. 32</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th><th>IG I</th><th>IG II</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td>6,5</td><td>9,0</td></tr> <tr> <td>Freiflächenziffer min.</td><td>15%</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Gesamthöhe max.</td><td>15 m*</td><td>20 m*</td></tr> <tr> <td>Grundabstand min.</td><td>3,5 m</td><td>3,5 m</td></tr> </tbody> </table>   | 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 m* | 20 m* | Grundabstand min. | 3,5 m | 3,5 m | <p><b>Art. 31</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th><th>IG I</th><th>IG II</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td><td>6.5</td><td>9.0</td></tr> <tr> <td>Grünflächenziffer min.</td><td>10 %</td><td>10 %</td></tr> <tr> <td>Gesamthöhe max.</td><td>15 m*</td><td>20 m*</td></tr> <tr> <td>Grundabstand min.</td><td>3.5 m</td><td>3.5 m</td></tr> </tbody> </table> | 1 | IG I | IG II | Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 6.5 | 9.0 | Grünflächenziffer min. | 10 % | 10 % | Gesamthöhe max. | 15 m* | 20 m* | Grundabstand min. | 3.5 m | 3.5 m |
| 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 m*   | 20 m*   |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| Grundabstand min.                                   | 3,5 m   | 3,5 m   |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| 1   | IG I  | IG II   |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 6.5   | 9.0   |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| Grünflächenziffer min.                              | 10 %  | 10 %  |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| Gesamthöhe max.                                     | 15 m*   | 20 m*   |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |
| Grundabstand min.                                   | 3.5 m   | 3.5 m   |      |       |   |     |     |                        |     |   |                 |       |       |                   |       |       |   |   |      |       |   |     |     |                        |      |      |                 |       |       |                   |       |       |

|           | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|-----------|---|---|
| Nutzweise | <p><b>Art. 33</b></p> <p>1 In den Industrie- und Gewerbezonen 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.</p> <p>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.</p> <p>3 Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p> <p>4 Pro Gebäude sind standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 20% der gesamten Betriebsfläche, jedoch maximal 250 m<sup>2</sup> betragen darf.</p> | <p>* 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.</p> <p>2 Gegenüber Grenzen von Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen sowie Erholungszonen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.</p> <p><b>Art. 32</b></p> <p>1 In den Industrie- und Gewerbezonen 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.</p> <p>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.</p> <p>3 Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.</p> <p>4 Pro Gebäude sind standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 20 % der gesamten Betriebsfläche, jedoch max. 250 m<sup>2</sup> betragen darf.</p> |
| Bauweise  | <p><b>Art. 34</b></p> <p>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.</p>  | <p><b>Art. 33</b></p> <p>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.</p>  |

**Gültige Fassung****E. Zone für öffentliche Bauten****Bauweise****Art. 35**

- 1 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.
- 2 Im Übrigen gelten nur die allgemeinen Vorschriften dieser Bauordnung und des Planungs- und Bau- gesetzes.

**Beantragte neue Fassung – Änderungen rot****E. Zone für öffentliche Bauten****Art. 34**

- 1 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 max. Gebäudehöhe von 10.5 m.
- 2 Im Übrigen gelten nur die allgemeinen Vorschriften dieser Bauordnung und des Planungs- und Bau- gesetzes.

## Gültige Fassung

**F. Erholungszone**

Bauweise

**Art. 36**

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

| Gebiet           | Zonenzweck                        | Massvorschrift                                   |
|------------------|-----------------------------------|--|
| Rietacher/Seiler | Familiengärten                    | Nur Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG gestattet |
| Gemeindweid      | Familiengärten                    |  |
| Kehr/Seequai     | Parkanlage (ohne Verkehrsanlagen) |  |
| Baumen           | Strandbad                         |  |
| Böl              | Friedhof                          |  |
| Barzloo          | Sportplätze                       |  |
| Stogelen         | Tennisplätze                      |  |
| Längi            | Modellflugplatz                   |  |

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

Anpassung an Vorschriften des Schrebergartenvereins

## Beantragte neue Fassung – Änderungen rot

**F. Erholungszone****Art. 35**

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

| Gebiet           | Zonenzweck                        | Massvorschrift                             |
|------------------|-----------------------------------|--|
| Rietacher/Seiler | Familiengärten                    | Nur Kleinbauten gemäss § 273 PBG gestattet |
| Gemeindweid      | Familiengärten                    |  |
| Kehr/Seequai     | Parkanlage (ohne Verkehrsanlagen) |  |
| Baumen           | Strandbad                         |  |
| Böl              | Friedhof                          |  |
| Barzloo          | Sportplätze                       |  |
| Stogelen         | Tennisplätze                      |  |
| Längi            | Modellflugplatz                   |  |

\* Restriktivere Vereinsvorschriften bleiben vorbehalten

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

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung – Änderungen rot

### III. Weitere Bestimmungen

Hochhausverbot

**Art. 37**

Im ganzen Gemeindegebiet sind Hochhäuser untersagt.

Terrassenhäuser

**Art. 38**

- 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.
- 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.
- 3 Es sind maximal vier Stufen zulässig, wobei maximal 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.
- 4 Für Garagen ist ein sichtbares Untergeschoss ge- stattet, 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.

Aussichtsschutz

**Art. 39**

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.

### III. Weitere Bestimmungen

**Art. 36**

Im ganzen Gemeindegebiet sind Hochhäuser untersagt.

**Art. 37**

- 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.
- 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.
- 3 Es sind max. vier Stufen zulässig, wobei max. 2 Geschosse senkrecht übereinander liegen dürfen.
- 4 Für Garagen ist ein sichtbares Untergeschoss ge- stattet, 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.

**Art. 38**

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.

|                                | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|--------------------------------|---|---|
| Baumbestand, <b>Begründung</b> | <p><b>Art. 40</b></p> <p>1 Der im Zonenplan besonders bezeichnete Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern durch eine Erhaltung die ordentliche Grundstücknutzung übermäßig erschwert würde.</p> <p>3 Der Grundeigentümer hat bei einem Abgehen des Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</p> | <p><b>Art. 39</b></p> <p>1 Der <b>im-Zonenplan bzw. nach § 203 ff. PBG geschützte Baumbestand</b> darf unter Vorbehalt von Abs. 2 durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden. <b>Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</b></p> <p>2 Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern durch eine Erhaltung die ordentliche Grundstücknutzung übermäßig erschwert würde.</p> <p>3 <b>Die Grundeigentümerschaft</b> hat bei einem Abgehen des Baumbestandes für eine angemessene Ersatzpflanzung zu sorgen.</p>   |
| Begründung / Grünflächen       | <p>4 Flachdächer von Hauptgebäuden sind - soweit sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen - angemessen zu begrünen.</p>  | <p><b>Art. 40</b></p> <p>1 Flachdächer von Hauptgebäuden <b>und Garageneinfahrten</b> sind - soweit sie nicht als Terrassen <b>oder zur Nutzung von Sonnenenergie</b> dienen – <b>angemessen</b> ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. <b>Die Pflicht</b> ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p> <p>2 Kann die Grünflächenziffer in begründeten Fällen nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.</p> <p>3 Die Grünflächen sind angemessen mit Bäumen zu durchsetzen. Es sind standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden.</p> |

|                            | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|----------------------------|--|---|
| Siedlungsrand              |  | <b>Art. 41</b><br>Am Siedlungsrand sind in der Regel keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken, zu gliedern und zu begrünen.  |
| Besondere Gebäude          | <b>Art. 41</b>   | <b>Art. 42</b>  |
| Kleinbauten und Anbauten   | 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.  | Für Kleinbauten und Anbauten 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                | <b>Art. 42</b><br>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. | <b>Art. 43</b><br>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.  |
| Voll- statt Attikageschoss |  | <b>Art. 44</b><br>Auf einem Flachdachgebäude ist anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches max. 3.3 m hohes Vollgeschoß zulässig, wenn die Fläche max. 80 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und auf mindestens drei Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. |
| Emmissionsbeschränkung     |  | <b>Art. 45</b><br>1 Lichemissionen sind soweit wie möglich zu begrenzen.  |

|                                | Gültige Fassung   | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|--------------------------------|---|--|
| Fahrzeugabstellplätze          | <b>Art. 43</b><br>Für die Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.  | <b>Art. 46</b><br>1 Für die Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.   |
| Kinderspiel- oder Ruheflächen  | <b>Art. 44</b><br>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.<br>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. | <b>Art. 47</b><br>1 Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohnungen sind gemäss § 248 PBG Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen vorzusehen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.<br>2 Sie sollten mind. der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1.5 m Raumhöhe angerechnet. |
| Abstellflächen für Kinderwagen | <b>Art. 45</b><br>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.   | <b>Art. 48</b><br>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.  |
| Energiesysteme                 | <b>Art. 46</b><br>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.  | <b>Art. 49</b><br>1 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.   |

| Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|------------------|--|
| Mobilfunkanlagen | <p><b>Art. 50</b></p> <p>1 Die Wahl des Standortes von Mobilfunkantennenanlagen hat nach den folgenden Prioritäten zu erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Erste Priorität haben Standorte in Gewerbe- und Industriezonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;</li><li>b) Zweite Priorität haben Standorte in Mischzonen, Zentrumzonen und Kernzonen;</li><li>c) Dritte Priorität haben Standorte in reinen Wohnzonen.</li></ul> <p>2 Bestehende sind neuen Antennenstandorten vorzuziehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</p> <p>3 Funkbetreibende haben einen Nachweis zu erbringen, dass kein bestehender Standort und kein höher priorisierter Standort zur Verfügung steht.</p>  |
| Hochwasserschutz | <p><b>Art. 46a</b></p> <p>Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet. Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.</p> <p><b>Art. 51</b></p> <p>Bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen von bestehenden Bauten wird der erforderliche Objektschutz gemäss Gefahrenkarte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angeordnet. Bei bestehenden Bauten in Gebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung mit grossem Schutzdefizit werden Objektschutzmassnahmen gefordert. Allfällige übergeordnete Hochwasserschutzmassnahmen werden dabei berücksichtigt.</p> |

|  | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|--|--|--|
| Öffentlicher Grund   | <b>Art. 47</b><br>Die Inanspruchnahme des kommunalen öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.   | <b>Art. 52</b><br>Die Inanspruchnahme des kommunalen öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.   |
| Begutachtung   | <b>Art. 48</b><br>Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Baubehörde Gutachten von Fachberatern und -kommissionen einholen.  | <b>Art. 53</b><br>Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Baubehörde Gutachten von Fachberatern und -kommissionen einholen.  |
| Mehrwertabgabe<br><small>Antrag aus Teilrevision der MAG-Einführung (GV Dez. 2021)</small> | <b>Art. 48a</b><br>1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.<br>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m <sup>2</sup> .<br>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.<br>4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. | <b>Art. 54</b><br>1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.<br>2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m <sup>2</sup> .<br>3 Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.<br>3 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet. |
| Gestaltungsplanpflichten   | <b>Art. 49</b><br>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 Quaanlagen, das Schutzgebiet Pfäffikersee und das öffentliche Wegnetz Rücksicht zu nehmen.   | <b>Art. 55</b><br>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 Quaanlagen, das Schutzgebiet Pfäffikersee und das öffentliche Wegnetz Rücksicht zu nehmen.   |

| Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|--|--|
| <p>2 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Steinmüri bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Krankenasiels (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.</p> <p>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.</p> | <p>2 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Steinmüri bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Krankenasiels (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.</p> <p>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.</p> <p>4 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Tumbelenstrasse Nord bezweckt eine qualitätsvolle Neu-Überbauung des Areals unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und unter der Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz. Es ist eine gute Durchwegung und eine attraktive Freiraumstruktur zu sichern.<br/>Bis zur Rechtskraft des respektive der Gestaltungspläne kann eine temporäre Zwischennutzung erlaubt werden. In den dafür geeigneten Arealteilen können temporär Wohnungen bewilligt werden.</p> |
| <p>4 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lindenbaum bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Fabrikationsgebäudes mit Wohnhaus sowie der mächtigen Linde. Zudem sind auf dem Areal die Voraussetzungen für die Umnutzung und</p>  | <p>5 Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Lindenbaum bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Fabrikationsgebäudes mit Wohnhaus sowie der mächtigen Linde. Zudem sind auf dem Areal die Voraussetzungen für die Umnutzung und</p>  |

**Gültige Fassung**

den Ersatz der anderen bestehenden Bauten sowie für die Ergänzung mit Neubauten zu schaffen.

**Beantragte neue Fassung – Änderungen rot**

den Ersatz der anderen bestehenden Bauten sowie für die Ergänzung mit Neubauten zu schaffen.

## **IV. Sonderbauvorschriften**

**Geltungsbereich****Art. 49b**

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Bebauungsgevierte 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

## **IV. Sonderbauvorschriften**

**Art. 56**

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

**Art. 57**

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.

**Art. 58**

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

|                 | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot  |
|-----------------|--|---|
| Erleichterungen | <p>Art. 49e</p> <p>Folgende Erleichterungen können bei Erfüllung der Anforderungen beansprucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</li> <li>- Zulässige Gebäude- und Gesamthöhe:<br/>Gebäudehöhe max. 17,5 m<br/>Gesamthöhe max. 21,5 m</li> <li>- Die Baumassenziffer wird entsprechend dem Flächenanteil bezogen auf das Bebauungsgeviert auf folgende Werte erhöht:<br/>ab 50 % Flächenanteil max. 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><br/>ab 80 % Flächenanteil max. 5,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><br/>Die Zwischenstufen von 50 - 80 % können linear interpoliert werden.</li> <li>- Die Freiflächenziffer kann angemessen reduziert werden.</li> <li>- Artikel 41 und 42 BZO müssen nicht berücksichtigt werden.</li> </ul> | <p>Art. 59</p> <p>Folgende Erleichterungen können bei Erfüllung der Anforderungen beansprucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</li> <li>- Zulässige <b>Fassaden</b>- und Gesamthöhe:<br/><b>Traufseitige Fassadenhöhe</b> max. 17.5 m<br/>Gesamthöhe max. 21.5 m</li> <li>- Die Baumassenziffer wird entsprechend dem Flächenanteil bezogen auf das Bebauungsgeviert auf folgende Werte erhöht:<br/>ab 50 % Flächenanteil max. 4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><br/>ab 80 % Flächenanteil max. 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup><br/>Die Zwischenstufen von 50 – 80 % können linear interpoliert werden.</li> <li>- Die <b>Grünflächenziffer</b> kann angemessen reduziert werden.</li> <li>- Artikel <b>42</b> und <b>43</b> BZO müssen nicht berücksichtigt werden.</li> </ul> |

|                 | Gültige Fassung  | Beantragte neue Fassung – Änderungen rot   |
|-----------------|--|--|
| Gestaltungsplan | <p>Art. 49f</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Die Erfüllung der Anforderungen muss über einen Gestaltungsplan nachgewiesen werden.</li><li>2 Der Perimeter des Gestaltungsplans muss mind. 50 % der Fläche eines der im Zonenplan definierten Bebauungsgevierte umfassen.</li><li>3 Die Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung sowie der kantonalen Genehmigung.</li></ol> | <p><b>Art. 60</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Die Erfüllung der Anforderungen muss über einen Gestaltungsplan nachgewiesen werden.</li><li>2 Der Perimeter des Gestaltungsplans muss mind. 50 % der Fläche eines der im Zonenplan definierten Bebauungsgevierte umfassen.</li><li>3 Die Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung sowie der kantonalen Genehmigung.</li></ol> |

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung – Änderungen rot

## 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

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:  
H.H. Raths

Der Schreiber:  
H.P. Thoma

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

## V. Schlussbestimmungen

**Art. 61**

- 1 Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung gültig.
- 2 Mit dem Inkrafttreten wird die Gemeindebauordnung vom **22. September 2014** aufgehoben.

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
**16. September 2024**

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:  
M. Hirzel

Der Schreiber:  
D. Beckmann

Von der Baudirektion am **xx. xxxx 2025** mit Beschluss Nr.  
**xxxx/25** genehmigt.

