



# Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. September 2024

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. KS-0076 / 25 vom 5. Juni 2025





## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Zonenordnung</b>	<b>5</b>
	Art. 1 Einleitung	5
	Art. 1a Empfindlichkeitsstufen	5
	Art. 2 Massgebliche Pläne	5
<b>II.</b>	<b>Zonenvorschriften</b>	<b>6</b>
<b>A.</b>	<b>Kernzonen</b>	<b>6</b>
a)	Gemeinsame Bestimmungen	6
	Art. 3 Grundsätze, Nutzweise	6
	Art. 4 Bauweise allgemein	6
	Art. 5 Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen	6
	Art. 6 Bewilligungspflichten	6
	Art. 7 Reklamen	7
	Art. 7a Abweichungen von den Vorschriften	7
b)	Kernzone	7
	Art. 8 Bauweise, abweichende Bestimmungen	7
	Art. 9 Spezielle Bauvorschriften	7
	Art. 10 Fassadengestaltung	8
	Art. 11 Dachgestaltung	8
	Art. 12 Umgebung	9
c)	Weilerkernzone	9
	Art. 21 Bestehende Gebäude	9
	Art. 22 Neubauten	9
	Art. 23 Gestaltung	9
<b>B.</b>	<b>Zentrumszone</b>	<b>10</b>
	Art. 24 Grundmasse	10
	Art. 25 Nutzweise, Bauweise	10
	Art. 26 Dachgestaltung	10
<b>C.</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>11</b>
	Art. 27 Grundmasse	11
	Art. 28 Nutzweisen	11
	Art. 29 Geschlossene Bauweise	11
	Art. 30 Dachgestaltung	12
<b>D.</b>	<b>Industrie- und Gewerbebezonen</b>	<b>12</b>
	Art. 31 Grundmasse	12
	Art. 32 Nutzweise	12
	Art. 33 Bauweise	12
<b>E.</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>13</b>
	Art. 34 Bauweise	13
<b>F.</b>	<b>Erholungszone</b>	<b>13</b>
	Art. 35 Bauweise	13

<b>III.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>13</b>
	Art. 36 Hochhausverbot	13
	Art. 37 Terrassenhäuser	13
	Art. 38 Aussichtsschutz	14
	Art. 39 Baumbestand	14
	Art. 40 Begrünung / Grünflächen	14
	Art. 41 Siedlungsrand	14
	Art. 42 Kleinbauten und Anbauten	14
	Art. 43 Abgrabungen	14
	Art. 44 <i>nicht genehmigt</i>	14
	Art. 45 Emmissionsbeschränkung	14
	Art. 46 Fahrzeugabstellplätze	14
	Art. 47 Kinderspiel- und Ruheflächen	14
	Art. 48 Abstellflächen für Kinderwagen	15
	Art. 49 Energiesysteme	15
	Art. 50 Mobilfunkanlagen	15
	Art. 51 Hochwasserschutz	15
	Art. 52 Öffentlicher Grund	15
	Art. 53 Begutachtung	16
	Art. 54 Mehrwertabgabe	16
	Art. 55 Gestaltungsplanpflichten	16
<b>IV.</b>	<b>Sonderbauvorschriften</b>	<b>17</b>
	Art. 56 Geltungsbereich	17
	Art. 57 Zweck	17
	Art. 58 Anforderungen	17
	Art. 59 Erleichterungen	17
	Art. 60 Gestaltungsplan	17
<b>V.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>18</b>
	Art. 61 Inkrafttreten	18

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

### Einleitung

#### Art. 1

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

	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzone	K	II
- Weilerkernzone	KW	III
Zentrumszone		
- Z4.0	Z4.0	III
- Z3.5	Z3.5	III
Wohnzonen		
- W1.25	W1.25	II
- W1.45	W1.45	II/III*
- W1.7	W1.7	II/III*
- W2.2	W2.2	II/III*
- W2.7	W2.7	II/III*
Industrie- und Gewerbezone		
- Industrie- und Gewerbezone I	IGI	III/IV
- Industrie- und Gewerbezone II	IGII	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II/III*
Landwirtschaftszone (kommunal)	L	III
Freihaltezone	F	II
Erholungszone	Eh	II/III*
Reservezone	R	

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

### Empfindlichkeitsstufen

#### Art. 1a

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

### Massgebliche Pläne

#### Art. 2

- 1 Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gelten die Detailpläne Dorf, Hermatswil, Bussenhausen, 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.

## II. Zonenvorschriften

### A. Kernzonen

#### a) Gemeinsame Bestimmungen

Grundsätze, Nutzweise

##### **Art. 3**

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

Bauweise, allgemein

##### **Art. 4**

- 1 In der Kernzone ist ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, sofern lediglich gewerbliche Nutzung vorgesehen ist oder bei Neubauten in Hanglagen das Untergeschoss infolge der Topografie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegt. Sichtbare Untergeschosse sind in den Kernzonen als Sockel zu gestalten.
- 2 Fassaden, die den kantonalen Minimalabstand unterschreiten, dürfen keine zur Belichtung von Wohn- und Schlafräumen notwendigen Fenster aufweisen.

Brennbare Aussenwände

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

Dachmaterial

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

Anlagen, Umschwung, Ausstattungen und Ausrüstungen

##### **Art. 5**

- 1 Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter der jeweiligen Ortskerne nicht zu vereinbaren sind, wie gewerbliche Fahrzeugabstellplätze und Materialablagerungsstätten (Autohandel und dergleichen).

Bewilligungspflichten

##### **Art. 6**

- 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.
- 2 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen ohne bauliche Veränderungen.

Reklamen		
Grundsätze	1	<b>Art. 7</b> 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.
Plakatwände	2	Permanente Plakatwände von max. 3.00 x 1.30 m sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen. Anlagen grösseren Ausmasses können bewilligt werden, wenn sie zeitlich befristet sind.

Abweichungen von den Vorschriften		<b>Art. 7a</b> Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln und welche von einem durch den Gemeinderat eingesetzten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Es ist eine zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung zu gewährleisten.
-----------------------------------	--	--

## b) Kernzone

Bauweise, abweichende Bestimmungen		<b>Art. 8</b>
Rot bezeichnete Bauten	1	Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Verkehrs oder des Ortsbildschutzes liegt.
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.
Neubauten	3	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: - Geschosshöhen max. 2 Vollgeschosse* max. 2 Dachgeschosse* (gemäss Art. 4 Abs. 1 1 Untergeschoss) - Fassadenhöhe Traufseite max. 7.50 m - Grundabstand min. 3.50 m - Gebäudelänge max. 50 m *vorbehalten bleibt Abs. 4
Abweichende Geschosshöhen	4	Hauptgebäude im speziell bezeichneten Gebiet des Dorfes Pfäffikon gemäss Detailplan dürfen 3 Vollgeschosse plus 2 Dachgeschosse aufweisen. Für diese Bauten gilt eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 10.50 m.
Nutzung Dachgeschosse	5	Die Nutzung des zweiten Dachgeschosses ist nur so weit gestattet, als dies giebelseitige Belichtung und Dachfenster zulassen.
Spezielle Bauvorschriften Freiraum		<b>Art. 9</b>
	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.

Baubegrenzungslinien	3	Im Dorf Pfäffikon sind Hauptgebäude auf die im Detailplan bezeichneten Baubegrenzungslinien zu stellen. Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG sind gegenüber den Baubegrenzungslinien deutlich zurückzusetzen.
Firstrichtung	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.
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.
Fassadengestaltung	<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.
Fenster	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 Fassade 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 Sprossen und die Verwendung von Fensterläden können verlangt werden.
Treppen und Türen	3	Die Gestaltung von Aussentreppen und Haustüren hat sich in Form, Material und Ausführung dem Charakter des Gebäudes anzupassen.
Balkone	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.
Dachgestaltung	<b>Art. 11</b>	
	1	Hauptgebäude haben, sofern nicht die bestehende Dachform von Nachbarbauten übernommen wird, Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Für Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG sind andere Dachformen zulässig.
	2	Die Dächer sind in der herkömmlichen Weise - in der Regel mit allseitigen Vordächern - auszubilden.
	3	Auf Tätschdächern sind Dachaufbauten untersagt.
	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:
		- Giebellukarnen 2.50 m <sup>2</sup>
		- Schleppgauben 1.50 m <sup>2</sup> (Fronthöhe max. 1 m)
		- halbe Ochsenaugen 0.50 m <sup>2</sup>



Dachfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden. Die Glasflächen von Dachfenstern sollen insgesamt max. 1 % der entsprechenden Dachfläche betragen. Die Glasfläche eines einzelnen Dachfensters soll 0.56 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Dachfenster dürfen zusammengefasst und als Lichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Die Glasflächen von Dachfenstern in Lichtbändern dürfen insgesamt max. 3 % der entsprechenden Dachfläche betragen.

- 5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 6 Bei den in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäuden sind Kamine in Grösse und Ausbildung (Kaminhüte) der herkömmlichen Bauweise anzupassen.
- 7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind besonders sorgfältig einzufügen.

#### Umgebung

##### **Art. 12**

- 1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- 2 Die Vorgärten sind zu erhalten. Notwendige Hartflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

#### **c) Weilerkernzone**

#### Bestehende Gebäude

##### **Art. 21**

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.

#### Neubauten

##### **Art. 22**

- 1 Neue Hauptgebäude sind lediglich als Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO zulässig.
- 2 Einzelne neue Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG sind zulässig, sofern sie funktionell zu einem Hauptgebäude gehören und die Nutzung nicht in ein bestehendes Ökonomiegebäude integriert werden kann.

#### Gestaltung

##### **Art. 23**

Für die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gelten sinngemäss Art. 7a und Art. 10-12.

## B. Zentrumszone

Grundmasse

### Art. 24

1		Z3.5	Z4.0
	Baummassenziffer für Hauptgebäude sowie Kleinbauten und Anbauten m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max. <i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baummassenziffer</i>	3.5	4
		0.3	0.3
	Taufseitige Fassadenhöhe max.	12 m	14.50 m
	Gesamthöhe max.	15 m	18 m
	Grundabstände		
	- kleiner Grundabstand min.	3.50 m	5 m
	- grosser Grundabstand min.	3.50 m	10 m

Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe frei.

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

Bestehende Gebäude

- 3 Bestehende Gebäude in der Zone Z3.5 dürfen unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn diese auf das vom Gemeinderat festgelegte Leitbild Zentrum abgestimmt sind.

Nutzweise, Bauweise

### Art. 25

- 1 Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 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.
- 3 Die Bauten in der Zone Z3.5 dürfen auf bestehende Baufluchten gestellt werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

Dachgestaltung

### Art. 26

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

## C. Wohnzonen

### Grundmasse

#### Art. 27

1	W1.25	W1.45	W1.7	W2.2	W2.7
Baumassenziffer für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> max.	1.25	1.45	1.7	2.2	2.7
<i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
Traufseitige Fassadenhöhe max.	8.50 m	8.50 m	8.50 m	9 m	12 m
Gesamthöhe max.	12.50 m	12.50 m	12.50 m	13 m	18 m
Grundabstände					
- kleiner Grundabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
- grosser Grundabstand min.	9 m	9 m	9 m	10 m	10 m

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

### Nutzweisen

#### Art. 28

- In den Wohnzonen sind Nutzweisen gemäss § 52 Abs. 1 PBG zulässig, sofern nicht andere Regelungen vorgesehen sind. Es gilt ein Wohnanteil von mind. 66 % der realisierten Baumasse.
- In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind nicht und mässig störende Betriebe ohne anteilmässige Beschränkung zulässig. Für gewerbliche Zwecke ist ein anrechenbares Untergeschoss gestattet.
- Bedingen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Kempttalstrasse und der Hochstrasse grössere Raumhöhen als 2.40 m, so kann für den zusätzlich umbauten Raum die zonengemässe Baumassenziffer für Hauptgebäude um max. einen Zehntel erhöht werden.

### Mässig störende Gewerbe

### Geschlossene Bauweise

#### Art. 29

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.



**Art. 30**

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

**D. Industrie- und Gewerbeazonen****Art. 31**

1			IG I	IG II
	Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6.5	9.0
	Gesamthöhe	max.	15 m*	20 m*
	Grundabstand	max.	3.50 m	3.50 m

- \* Gegenüber Kernzonen und Wohnzonen sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.
- 2 Gegenüber Grenzen von Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen sowie Erholungszonen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

**Art. 32**

- 1 In den Industrie- und Gewerbeazonen sind neben Industrie- und Gewerbebauten auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 2 In der Industrie- und Gewerbezone nordöstlich der Kempttalstrasse (Neuhaus/Matten) sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, werden stark störenden gleichgestellt.
- 3 Für vorübergehend angestellte Personen sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.
- 4 Pro Gebäude sind standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 20 % der gesamten Betriebsfläche, jedoch max. 250 m<sup>2</sup> betragen darf.

**Art. 33**

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

## E. Zone für öffentliche Bauten

Bauweise

### Art. 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 10.50 m.
- 2 Im Übrigen gelten nur die allgemeinen Vorschriften dieser Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes.

## F. Erholungszone

Bauweise

### Art. 35

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

Gebiet	Zonenzweck	Massvorschrift
Rietacher/Seiler	Familiengärten	Nur Kleinbauten gemäss § 273 PBG gestattet
Gemeindweid	Familiengärten	
Kehr/Seequai	Parkanlage (ohne Verkehrsanlagen)	
Baumen	Strandbad	Gesamthöhe max. 5 m*
Böl	Friedhof	
Barzloo	Sportplätze	
Stogelen	Tennisplätze	
Längi	Modelflugplatz	

- \* Restriktivere Vereinsvorschriften bleiben vorbehalten.
- 2 Innerhalb der Zone gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.
  - 3 Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zonen einzuhalten.

## III. Weitere Bestimmungen

Hochhausverbot

### Art. 36

Im ganzen Gemeindegebiet sind Hochhäuser untersagt.

Terrassenhäuser

### 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 W1.7 und W2.2 gestattet.
- 2 Jedes Geschoss ist abzustufen, wobei der Winkel der Abstufung nicht mehr als 30° der 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 gestattet, dabei muss in Abweichung von Abs. 2 durch Zurückversetzen von der untersten Stufe oder in anderer Weise der Eindruck einer vertikal durchlaufenden Fassade wirkungsvoll vermieden werden.

Aussichtsschutz	<p><b>Art. 38</b>  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.</p>
Baumbestand	<p><b>Art. 39</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die im Zonenplan und in den Detailplänen eingetragenen Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</li> <li>2 Im Übrigen wird auf die §§ 238 a Abs. 3 und 309 lit. n PBG verwiesen.</li> </ol>
Begrünung / Grünflächen	<p><b>Art. 40</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind – soweit sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen – angemessen zu begrünen.</li> <li>2 Die Grünflächen sind angemessen mit Bäumen zu durchsetzen. Es wird auf § 238 a Abs. 1 PBG verwiesen.</li> </ol>
Siedlungsrand	<p><b>Art. 41</b>  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.</p>
Kleinbauten und Anbauten	<p><b>Art. 42</b>  Für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG gilt in der Kernzone und in der Weilerkernzone allseitig ein Grenz- und Strassenabstand von 2.50 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenz- und Strassenabstand von 3.50 m.</p>
Abgrabungen	<p><b>Art. 43</b>  Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nur gestattet, sofern sie max. den halben Gebäudeumfang umfassen und die Abgrabungshöhen nirgends mehr als 1.50 m betragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Ein- und Ausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.</p>
Voll- statt Attikageschoss	<p><b>Art. 44</b>  <i>Wurde nicht genehmigt.</i></p>
Emissionsbeschränkung	<p><b>Art. 45</b>  Lichtemissionen sind so weit wie möglich zu beschränken.</p>
Fahrzeugabstellplätze	<p><b>Art. 46</b>  Für die Fahrzeugabstellplätze ist die Parkplatz-Verordnung massgebend.</p>
Kinderspiel- oder Ruheflächen	<p><b>Art. 47</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2 Sie sollten mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1.50 m Raumhöhe angerechnet.</li> </ol>
Abstellflächen für Kinderwagen	<p><b>Art. 48</b> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.</p>
Energiesysteme	<p><b>Art. 49</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2 Die Wahl des Energieträgers hat sich am gültigen kommunalen Energieplan zu orientieren.</li> </ol>
Mobilfunkanlagen	<p><b>Art. 50</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Wahl des Standortes von Mobilfunkantennenanlagen hat nach den folgenden Prioritäten zu erfolgen: <ol 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> </ol> </li> <li>2 Bestehende sind neuen Antennenstandorten vorzuziehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.</li> <li>3 Funkbetreibende haben einen Nachweis zu erbringen, dass kein bestehender Standort und kein höher priorisierter Standort zur Verfügung steht.</li> </ol>
Hochwasserschutz	<p><b>Art. 51</b> 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>
Öffentlicher Grund	<p><b>Art. 52</b> Die Inanspruchnahme des kommunalen öffentlichen Grundes richtet sich nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.</p>
Begutachtung	<p><b>Art. 53</b> Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Baubehörde Gutachten von Fachberatern und -kommissionen einholen.</p>

## Mehrwertabgabe

### **Art. 54**

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'500 m<sup>2</sup>.
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.
- 4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

## Gestaltungsplanpflichten

### **Art. 55**

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



## IV. Sonderbauvorschriften

### Geltungsbereich

#### Art. 56

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

### Zweck

#### 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.

### Anforderungen

#### 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
- differenzierte Gebäudetypologien und Neubauten mit Rücksicht auf bestehende räumliche Identitäten
- Aufwertung halböffentlicher Höfe
- Erdgeschoss mit einer Mindesthöhe (Oberkante Boden - Oberkante Boden) von 4.00 m
- zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung

### Erleichterungen

#### Art. 59

Folgende Erleichterungen können bei Erfüllung der Anforderungen beansprucht werden:

- Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- Zulässige Fassaden- und Gesamthöhe:

Traufseitige Fassadenhöhe	max. 17.50 m
Gesamthöhe	max. 21.50 m
- Die Baumassenziffer wird entsprechend dem Flächenanteil bezogen auf das Bebauungsgebiet auf folgende Werte erhöht:

ab 50 % Flächenanteil	max. 4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
ab 80 % Flächenanteil	max. 5.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Die Zwischenstufen von 50 – 80 % können linear interpoliert werden.
- Artikel 42 und 43 BZO müssen nicht berücksichtigt werden.

### Gestaltungsplan

#### Art. 60

- 1 Die Erfüllung der Anforderungen muss über einen Gestaltungsplan nachgewiesen werden.
- 2 Der Perimeter des Gestaltungsplans muss mind. 50 % der Fläche eines der im Zonenplan definierten Bebauungsgebiete umfassen.
- 3 Die Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung sowie der kantonalen Genehmigung.



## V. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

### Art. 61

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

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 16. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann  
Gemeindeschreiber

---

Von der Baudirektion mit Beschluss Nr. BDV Nr. KS-0076 / 25 vom 5. Juni 2025 genehmigt.