Stand: Januar 2023
SKR: 3.100.4

Gemeinde Stäfa

Bauordnung vom 6. April 2009

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 6. April 2009

Im Namen des Gemeinderats Stäfa
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 5. März 2010

Für die Baudirektion: BDV-Nr. 19/2010

1. Zonen, Zonenplan und Ergänzungspläne

Art. 1

Zonen

1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen mit zugehöriger Baumassen777er (BZ) und Empfindlichkeitsstufe (ES) eingeteilt:

Zonen	Zonen-kurzbe-zeich-nung	BZ(G) in m3/m2 Grundziffer für Haupt-bauten	BZ(S) in m3/m2 für Haupt-bauten mit Schrägdach	ES
a. Bauzonen				
1. Kernzonen				
Kernzone A	KA	3,5	3,6	III
Kernzone B	KB	2,5	2,6	III
Kernzone Seeufer	KS	1,5	1,6	III
1a Quartiererhaltungs-zone Kreuzstrasse	Q[1]	-	-	II
2. Zentrumszone	Z	4	4,1	III
3. Wohnzonen [2]				
Wohnzone	W2/1,0	1	1,1	II
Wohnzone	W2/1,4	1,4	1,5	II
Wohnzone	W2/1,6	1,6	1,7	II
Wohnzone	W2/1,9	1,9	2	II
Wohnzone	W3/2,4	2,4	2,5	II
Mit Gewerbeerleich-terung	WG3/2,4	2,4	2,5	III
4. Industriezone	I	6	6	III
5. Gewerbezone	G	3	3	III
6. Zone für öffentliche Bauten	Ö			III
b. Landwirtschaftszone	L			III
c. Freihaltezone	F			
d. Reservezone	R			
e. Erholungszonen	E[3]			

2 Die BZ(S) wird nur für Bauten mit Dachneigungen von mindestens 22,5 Grad angewendet.

3 Abweichungen von der Zuordnung einer ES gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenplan festgelegt.

Art. 2

Massgebende Grundlagen

1 Folgende Grundlagen sind massgebend:

a. der Zonenplan im Massstab 1:5'000 [4];

b. die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000 für die Wald- und Gewässerabstandslinien, für das Gebiet südlich der Seestrasse sowie für den Aussichts- und Ansichtsschutz;

c. der jeweilige Kernzonenplan im Massstab 1:1'000 für die Kernzonen Ötikon/Oberhausen, Kehlhof und Ürikon. [5],[6]

d. der Quartiererhaltungszonenplan Kreuzstrasse im Massstab 1:500 [7]

2 Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5’000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert.[8]

3 Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

Art. 3

Allgemein

1 Bestehende Gebäude dürfen unter Beibehaltung des heutigen Gebäudeprofils - mit Ausnahme von zulässigen Dachaufbauten -, des herkömmlichen Erscheinungsbildes und unter dem Vorbehalt von Unterschutzstellungen ohne Berücksichtigung von Ausnützungsbeschränkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 umgebaut oder wiederaufgebaut werden.[9]

2 Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie durch Nutzungsänderungen bedingt sind und keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken.

3 Für Neubauten gelten die folgenden Bestimmungen:

Grundmasse			KA	KB	KS
BZ(G)	max.	m^3/m^2	3,5	2,5	1,5
BZ(S)	max.	m^3/m^2	3,6	2,6	1,6
Vollgeschosszahl	max.		2	2	2
Dachgeschoss	max.		1	1	1
Grosser Grundabstand	mind.	m	5	7	7
Kleiner Grundabstand	mind.	m	3,5	4	4
Gebäudehöhe	max.	m	7,5	7,5	7,5
Firsthöhe	max.	m	7	7	7

4 Die verschärften Abstandsvorschriften für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss BBV II [10] sind nicht anwendbar.

Art. 4

Im Gebiet eines Kernzonenplans

1 Für die bezeichneten Gebäude ist nur der Umbau oder Ersatzbau gemäss Art. 3 Abs. 1 und 2 zugelassen.

2 Innerhalb der Baubereiche oder innerhalb bestehender Gebäudevolumen sind Neu-, Um- und Ersatzbauten gestattet, wobei unter Abweichung von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden darf.

3 Baubereiche, die längs Baulinien einer bestehenden Strasse durch einen im Plan punktiert dargestellten Bereich begrenzt sind, dürfen bis an die Grenze eines solchen Bereichs mit Bauten überschritten werden, wenn damit das Ortsbild verbessert wird und der Strasseneigentümer zustimmt. [11]

4 Abweichungen von der zonengemässen Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe sind im Kernzonenplan festgelegt. Wo dieser 3 Vollgeschosse zulässt, beträgt die Gebäudehöhe 10,5 m.

5 Die bezeichneten Gartenbereiche sind als Gartenanlagen zu erhalten, wiederherzustellen oder als solche neu zu schaffen. Abweichungen sind möglich, wenn damit das Ortsbild verbessert wird oder für den Eigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entstünde.

Art. 5

Grosser und kleiner Grundabstand

1 Der grosse Grundabstand gilt für eine von der Strasse, dem Platz oder Weg abgekehrte, rückwärtige Gebäudeseite.

2 Für nicht an eine Strasse, einen Platz oder einen Weg angrenzende Bauten gilt der grosse Grundabstand für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

3 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 6

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Art. 7

Bauweise

Ohne nachbarliche Zustimmung ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der Grenzbau nur zulässig, wenn die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt wird.

Art. 8

Gestaltung der Bauten

1 Bei Neu- und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen ist bei der Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erreichen, insbesondere bezüglich Proportionen, Länge, Einordnung, Materialien, Farben und Details. Den Belangen des Ortsbildschutzes ist Rechnung zu tragen. Die Typologie und Charakteristik der bestehenden Bauten sind bei deren Ersatz und Umbau zu übernehmen. [12]

2 Es sind nur Dächer mit den in der näheren Umgebung üblichen Neigungen, Dachformen und Dachmaterialien zulässig.

3 Dachaufbauten sind insbesondere in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen unter Vorbehalt kantonaler Festlegungen insgesamt nicht breiter als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppgauben dürfen nicht höher als 1,2 m und nicht breiter als 1,6 m sein. [13]

4 Je 40 m^2 der betreffenden Dachfläche ist höchstens 1 liegendes Dachfenster mit bis zu 0,3 m^2 Fläche im Licht zulässig, sofern es der Belichtung von Nebenräumen oder der zusätzlichen Belichtung von Haupträumen dient. Bruchteile werden abgerundet. [14]

5 Dacheinschnitte sind nur in den bezeichneten Gebieten und höchstens auf einem Viertel der betreffenden Dachseite zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht länger als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

6 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung wie Mauern, Einfriedungen, ist zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

Art. 9

Bewilligungen

1 Im Bereich der Kernzonenpläne sind Aussenrenovationen bewilligungspflichtig.

2 Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

2.1a Quartiererhaltungszone[15]

Art. 9a

Zonenzweck

Die Quartiererhaltungszone Kreuzstrasse bezweckt die Strukturerhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung.

Art. 9b

Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nicht störende Betriebe zulässig.

Art. 9c

Grundmasse

1 Lage und Abstände der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereichen.

2 Besondere Gebäude nach PBG § 273 sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

3 Die bestehenden Bauvolumen dürfen ohne Einschränkungen um-, aus- oder wiederaufgebaut werden, sofern die gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 9e erfüllt werden. Die Bauvolumen der Hauptgebäude in den Baubereichen dürfen gegenüber dem Zustand vom 1.7.2008 um maximal 30% vergrössert werden.

Art. 9d

Geschlossene Bauweise

Gebäude sind in offener Überbauung zu erstellen.

Art. 9e

Gestaltung und Einordnung

1 Bauliche Veränderungen müssen eine besonders gute Gesamtwirkung erzielen und die Einheitlichkeit der Bebauung berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere nachfolgende quartierspezifische Merkmale:

- Architektonischer Ausdruck
- Bauliche Struktur
- Geschosszahl
- Dachform
- Stellung der Gebäude

2 Bei Um- oder Ersatzbauten ist die bestehende Dachgestaltung, die Firstrichtung und das Sockelgeschoss beizubehalten.

2.2 Zentrumszone

Art. 10

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

BZ(G)	max.	m^3/m^2	4
BZ(S)	max.	m^3/m^2	4,1
Grosser Grundabstand für Obergeschosse	mind.	m	10
Kleiner Grundabstand	mind.	m	5
Gebäudehöhe	max.	m	13,5
Firsthöhe	max.	m	7

Art. 11

Grosser und kleiner Grundabstand

1 Der grosse Grundabstand gilt nur für Obergeschosse. Bei Bauten, die längs Strassen, Plätzen oder Wegen stehen, gilt er für die rückwärtige Gebäudeseite. Bei Bauten, die quer zur Strasse stehen, gilt er für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten und für alle Seiten des Erdgeschosses.

Art. 12

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

2.3 Wohnzone

Art. 13

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

			W2/1,0	W2/1,4	W2/1,6	W2/1,9	W3/2,4	WG3/2,4
BZ(G)	max.	m^3/m^2	1	1,4	1,6	1,9	2,4	2,4
BZ(S)	max.	m^3/m^2	1,1	1,5	1,7	2	2,5	2,5
Vollgeschoss-zahl [16]	max.		2	2	2	2	3	3
Anrechenbare Dachgeschosse [17]	max.		gemäss Abs. 2				gemäss Abs. 3	
Anrechenbare Untergeschosse [18]	max.		gemäss Abs. 2				gemäss Abs. 3	
Gesamtlänge	max.	m	20	25	30	35	45	45
Grosser Grundabstand	mind.	m	8	8	8	8	10	10
Kleiner Grundabstand	mind.	m	5	5	5	4	5	5
Gebäudehöhe	max.	m	gemäss Abs. 2				gemäss Abs. 3	
Firsthöhe	max.	m	5	5	5	5	7	7
Gesamthöhe [19]	max.	m	gemäss Abs. 2				gemäss Abs. 3	

2 In den zweigeschossigen Wohnzonen gilt: [20]

a. Neubauten dürfen neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.

b. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
   - beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss max. 7,5 m
   - beim Bau von 2 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss max. 8,5 m

c. Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von max. 11 m einzuhalten.

3 Für die dreigeschossigen Wohnzonen W3/2,4 und WG3/2,4 gilt: [21]

a. Neubauten dürfen neben drei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen.

b. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt:
   – beim Bau von 3 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss max. 10,5 m
   – beim Bau von 3 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss max. 11,5 m.

c. Sofern ein anrechenbares Untergeschoss erstellt wird, ist eine Gesamthöhe von max. 14 m einzuhalten.

4 In den im Zonenplan mit * (Stern) bezeichneten Wohnzonen W3/2,4 gelten eine Baumassenziffer von 2,5 m^3/m^2 BZ(G) bzw. von 2,6 m^3/m^2 BZ(S) und eine Gebäudehöhe von 7,5 m. [22]

Art. 14

Grosser und kleiner Grundabstand

1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade.

2 Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

3 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten in der Zone W2/1,0 sind aus Gründen des Aussichtsschutzes zwischen den Gebäuden ein Streifen von 12 m freizuhalten und sichtbehindernde Elemente wie Mauern und Blenden über 1,4 m Höhe (ab Trottoirniveau gemessen) nicht zulässig.

Art. 14a[23]

Mehrlängenzuschlag

1 Misst in den Zonen W2/1,0, W2/1,4, W2/1,6, W2/1,9 eine Fassadenlänge mehr als 25 m und in den Zonen W3/2,4 und WG3/2,4 mehr als 35 m, so ist der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10 m zu vergrössern.

2 Bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen werden die Fassadenlängen von Gebäuden zusammengerechnet, wenn

– in den Zonen W2/1,0, W2/1,4, W2/1,6, W3/2,4, WG3/2,4 ein Gebäudeabstand von 10 m unterschritten wird.
– in der Zone W2/1,9 ein Gebäudeabstand von 8 m unterschritten wird.

Art. 15 [24]

Herabsetzung des Grundabstandes bei nicht beanspruchter Gebäudehöhe

...

Art. 16 [25]

Gewerbeerleichterung

...

Art. 17

Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise bis zur zulässigen Gesamtlänge ist ausser in der Zone W2/1,0 zulässig.[26]

2.4 Industrie- und Gewerbezonen

Art. 18

Grundmasse

1 Es gelten folgende Grundmasse:

			I	G
BZ(G)	max.	m^3/m^2	6	3
BZ(S)	max.	m^3/m^2	6	3
Freiflächenziffer	mind.	%	10	10
Höchste Höhe	max.	m	15,5	13,5
Grundabstand im Innern der Zone und gegenüber Zone G resp. I	mind.	m	3,5	3,5
Grundabstand gegenüber Grundstücken in Wohnzonen	mind.	m	10	7
Grundabstand gegenüber Grundstücken in den Zonen WG	mind.	m	8	7

Art. 19

Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig und die Bautiefe nicht beschränkt.

Art. 20

Nutzweise

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 21

Grundmasse

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

2 Gebiete in der Zone für öffentliche Bauten, die nicht im Eigentum der Politischen Gemeinde oder der Schulgemeinde sind, unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.

2.6 Erholungszonen[27]

Art. 21bis[28]

Grundmasse, Nutzweise

1 In der Erholungszone E1 ist ein Grundabstand von 4 m und eine höchste Höhe von 12 m einzuhalten. Zulässig sind Sport- und Mehrzweckhallen.

2 In der Erholungszone E2 sind Familiengärten und zugehörige Gebäude und Anlagen bis zu folgenden Grundmassen zulässig:

a. Gebäudehöhe: max. 2,4 m

b. Höchste Höhe: max. 3,4 m

c. Überbauungsziffer: max. 8%, für Familiengartenhäuschen jedoch höchstens eine Grundfläche von 12 m2 und ein zusätzliches Vordach von 8 m2. Gemeinschaftshäuser dürfen die maximale Gebäudegrundfläche überschreiten.

3 In der Erholungszone E3 sind Pferdesportanlagen zulässig. Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.

4 In der Erholungszone E4 sind Bootstrockenplätze und zugehörige Bauten und Anlagen zulässig.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 22

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig:

KB, Z, W2/1,0, W2/1,4, W2/1,6, W2/1,9, W3/2,4, WG3/2,4, I, G

Art. 23

Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m^2. [29]

Art. 24[30]

Grundmasse für Arealüberbauungen

1 In den Zonen W2/1,0 und W2/1,4 erhöht sich die zonengemässe BZ um maximal einen Zwanzigstel der BZ(G).

In den übrigen Zonen erhöht sich die zonengemässe BZ unabhängig von der Arealfläche um einen Zehntel der BZ(G).

2 Die zonengemässen Gesamtlängen gemäss Art. 13 erhöhen sich um maximal 10 m.

3 In der Kernzone KB ist die Geschosszahl frei.

4 Arealüberbauungen haben neben Art. 71 PBG folgende Anforderungen zu erfüllen:

- umweltgerechte Systeme für den Energie und Wärmebedarf
- mindestens Minergie®-Standard
- ab 20 Wohneinheiten ist ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestfläche von 50 m2 zu erstellen.

5 Werden die Anforderungen des Minergie P-Standards erfüllt, erhöht sich die zonengemässe BZ um maximal einen Zehntel der BZ(G).

Art. 25

Ausnützungsverschiebung

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind in der Regel Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sowie bei besonders guter Gestaltung sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 26

Zulässigkeit

1 Terrassenhäuser sind in folgenden Zonen zulässig: W2/1,4, W2/1,6, W2/1,9. [31]

2 Für Terrassenhäuser gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG. [32]

Art. 27

Grundmasse

1 Es gilt die zonengemässe BZ(G).

2 Die zulässige Stufenzahl ergibt sich aus der Summe der zulässigen anrechenbaren Dach-, Voll- und Untergeschosse. [33]

3 Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem und gestaltetem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden. [34]

4 Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Gebäudehöhe um höchstens 2 m überschreiten.

5 In der Hangfalllinie ist eine Gebäudelänge von max. 35 m zulässig. Im Übrigen ist die Gebäudelänge gemäss Art. 13 einzuhalten. [35]

3.3 Gestaltungspläne

Art. 27a[36]

Gestaltungsplanpflicht

1 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

2 Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu regeln:

Zentrumsgebiet Bahnhof Stäfa

a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit guter Integration in das Ortsbild
b. ansprechende Gestaltung des öffentlichen Freiraums
c. siedlungsverträgliche Organisation des Verkehrs- und Parkierungsregimes am Bahnhof
d. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Mischgebiet Bahnhof Ürikon

a. einwandfreie ortsbauliche Einordnung von Neubauten
b. standortgerechte Nutzung unter Berücksichtigung der Lärmbelastung

Kernzone Seestrasse 6

a. Sicherstellung eines architektonisch gut gestalteten Anbaus mit einer maximalen Grundfläche von 100 m^2 und einer höchsten Höhe von 6,5 m

b. Beseitigung der bestehenden Anbauten am Hauptgebäude Assek. Nr. 878

c. Gewährleistung der Sicht vom Trottoir der Seestrasse auf den See

Gebiet Zehntentrotten – Unterächer – Trubenberg

a. gute Einordnung der Bauten in die landschaftlich sensible Lage

b. besonders gute Ausgestaltung des Übergangs zur Kern- und Freihaltezone

c. ansprechende Gestaltung der Quartierfreiräume

d. Prüfung und Förderung der ökologischen Vernetzung zwischen den Freihaltegebieten Sternenhalden und Chirchrain

e. Sicherstellung eines ortsbildverträglichen Lärmschutzes

f. schonungsvolle Einpassung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen.

3 In Bezug auf die Gestaltung der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen.

4. Ergänzende Bestimmungen

Art. 28

Nutzweise

1 In den Kern- und Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden zulässig.

2 Mässig störende Betriebe (Gewerbe-, Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) sind in den Zonen KA, KB, KS, Z, WG, I und G sowie in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind nicht zulässig.

Art. 29

Nebenräume

1 In Mehrfamilienhäusern müssen ausreichende Nebenräume, wie Einstellgelegenheiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen in folgendem Umfang erstellt werden:

a. mindestens 8 m2 pro Wohnung mit bis zu 2 Zimmern;

b. mindestens 11 m2 pro Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern.

2 Zusätzlich sind angemessene Wasch- und Trockengelegenheiten zu erstellen.

Art. 30

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

1 Im Grundbuch sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken: [37]

a. Zweckerhaltung von Kinderspielplätzen, Freizeit- und Pflanzgärten;

b. Abweichende Regelungen bezüglich Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen;

c. Auf Drittgrundstücken erstellte Fahrzeugabstellplätze;

d. Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen für Fahrzeugabstellplätze.

Art. 31

Dächer

1 Unter Vorbehalt der Ortsbilder von regionaler und kantonaler Bedeutung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausser in der Industrie- und Gewerbezone nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.

2 Flachdächer grösser als 30 m^2 sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. [38]

Art. 31a [39]

Gestaltung und Einordnung

1 Wo Baugrundstücke an Kernzonen grenzen sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 32

Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend.

Art. 33

Besondere Gebäude

1 Für besondere Gebäude gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von einem Fünftel der zonengemässen BZ(G), mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m^3.

2 In den Wohnzonen kann die zusätzliche Baumasse gemäss Abs. 1 für Garagen und Fahrzeugunterstände auch Hauptgebäuden zugeschlagen werden.

3 ...[40]

4 Besondere Gebäude sind bei der Berechnung der Gesamtlänge nicht mit einzubeziehen.

Art. 34

Abstände bei fehlender Baulinie

1 Fehlen Baulinien, so haben Bauten einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und von 3,5 m gegenüber Plätzen und Wegen aufzuweisen.

2 Unterirdische Bauten haben einen Abstand von 3,5 m, besondere Gebäude einen solchen von 2 m gegenüber von Strassen, Plätzen und Wegen aufzuweisen.

3 Bei Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen können geringere Abstände bewilligt werden.

Art. 35

Abgrabungen

1 Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt. [41]

2 Zusätzlich in Erscheinung treten dürfen Kellerzugänge und Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

3 Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen. Zu Lasten der Bauherrschaft kann die Baubehörde zur Prüfung der Einhaltung dieser Anforderung ein Gutachten einer Fachperson einholen. [42]

Art. 36

Spiel- und Erholungsflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

1 Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Spiel- und Erholungsflächen mit freiem Zugang für alle Bewohner oder Freizeit- und Pflanzgärten anzulegen. Die Grösse dieser Flächen hat insgesamt 15% der massgeblichen Grundfläche zu betragen. Davon ist mindestens ein Drittel als zusammenhängende Fläche auszugestalten. [43]

2 Diese Flächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten und ihrem Zweck dauernd zu erhalten. [44]

3 In den Kernzonen können sie den Verhältnissen entsprechend reduziert werden.

Art. 37

Energiesparmassnahmen

Sonnenenergieanlagen dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten und die Abstände unterschreiten.

2 ...[45]

Art. 38

Brandmauern

Nach aussen in Erscheinung tretende Brandmauern sind befriedigend zu gestalten.

Art. 39

Abstellflächen

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

Art. 40

Zugänglichkeit

1 Die Bedürfnisse von behinderten und betagten Menschen sind angemessen zu berücksichtigen. [46]

2 Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind die Zugänge zum Erdgeschoss behindertengerecht auszugestalten. [47]

Art. 41

Fahrzeugabstellplätze

1 Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte massgebend, deren Bruchteile über 0,5 am Schluss der Berechnung aufzurunden sind:

a) Normbedarf

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
Wohnen:	1 PP / Wohnung bis zu 2 Zimmern	1 PP / 4 Wohnung, mind. 1 PP / Gebäude
Wohnungen und Einfamilienhäuser	1,5 PP / Wohnung mit 3 und mehr Zimmern	
Gastbetriebe:		
Restaurant, Café	1 PP / 20 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säle		1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
Dienstleistung und Gewerbe:		
publikumsintensive Betriebe (1) wie Post, Bank, öffentliche Verwaltung, Drogerie, Kiosk, Lebensmittelgeschäft etc.		1 PP / 50 m^2 GNF (2)
publikumsorientierte Betriebe wie Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, Juweliergeschäfte etc.	1 PP / 80 m^2 GNF jedoch 0,5 PP / A	1 PP / 100 m^2 GNF (2)
nicht publikumsorientiert, wie reine Bürobetriebe etc.		1 PP / 300 m^2 GNF (2)
Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 PP / 150 m^2 GNF jedoch 0,5 PP / A	1 PP / 300 m^2 GNF
Lagergebäude und Lagerräume	1 PP / 200 m^2 GNF	-

A	=	Arbeitsplatz
GNF	=	Die Gesamtnutzfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in Voll-, Dach- und Untergeschossen ohne Aussen- und Brandmauern.
PP	=	Personenwagen-Abstellplatz (Parkplatz)
(1)	=	Viel Personal, viele Kunden mit kurzer Verweildauer
(2)	=	Güterumschlag separat

b) Reduktion

2 Die gemäss Art. 41 Abs. 1 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs im Reduktionsgebiet auf 80% für Bewohner und auf 60% für Beschäftigte und Besucher reduziert werden.

3 Die Reduktionsgebiete werden in einem besonderen Plan der Gebietsabgrenzung festgelegt. Der Gemeinderat kann die Gebietsbegrenzung anpassen, wenn eine Veränderung des öffentlichen Verkehrsangebotes dies als zweckmässig erscheinen lässt.

4 Doppelnutzungen sind bei Parkplätzen für Besucher, Kunden und Beschäftigte anzustreben.

c) Besucher und Kunden

5 Die Parkplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen.

d) Besondere Nutzweise

6 Für besondere Fälle und für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Anzahl Pflichtparkplätze und der Anteil von Besucherparkplätzen gemäss VSS-Normalien [48] und unter angemessener Berücksichtigung von Doppelnutzungsmöglichkeiten festgelegt.

e) Garagenvorplätze

7 Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

f) Abmessungen und Ausbildung

8 Für die Anordnung und die Abmessung der Abstellplätze gelten die einschlägigen VSS-Normalien als Richtlinie. Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes bei Parkplätzen im Freien kann eine durchlässige Oberfläche vorgeschrieben werden.

g) Gemeinschaftsanlagen

9 Wird die vorgeschriebene Zahl an Pflichtparkplätzen nicht erstellt, kann eine Ersatzabgabe zugunsten des öffentlichen Verkehrs im betreffenden Gebiet erhoben oder eine Beteiligungspflicht an Gemeinschaftsanlagen vorgeschrieben werden.

h) Sicherstellung

10 ...[49]

i) Versickerungsfähige Beläge

11 Die Fahrzeugabstellplätze sind in der Regel mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. [50]

Art. 41b[51]

Mehrwertabgabe

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 2’000 m2.

3 Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwerts.

4 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

5. Schlussbestimmungen

Art. 42

Aufhebung bisherigen Rechts

1 Die Bauordnung vom 4. Juli 1985 mit seitherigen Änderungen wird aufgehoben.

Art. 43

Inkrafttreten

1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. *)

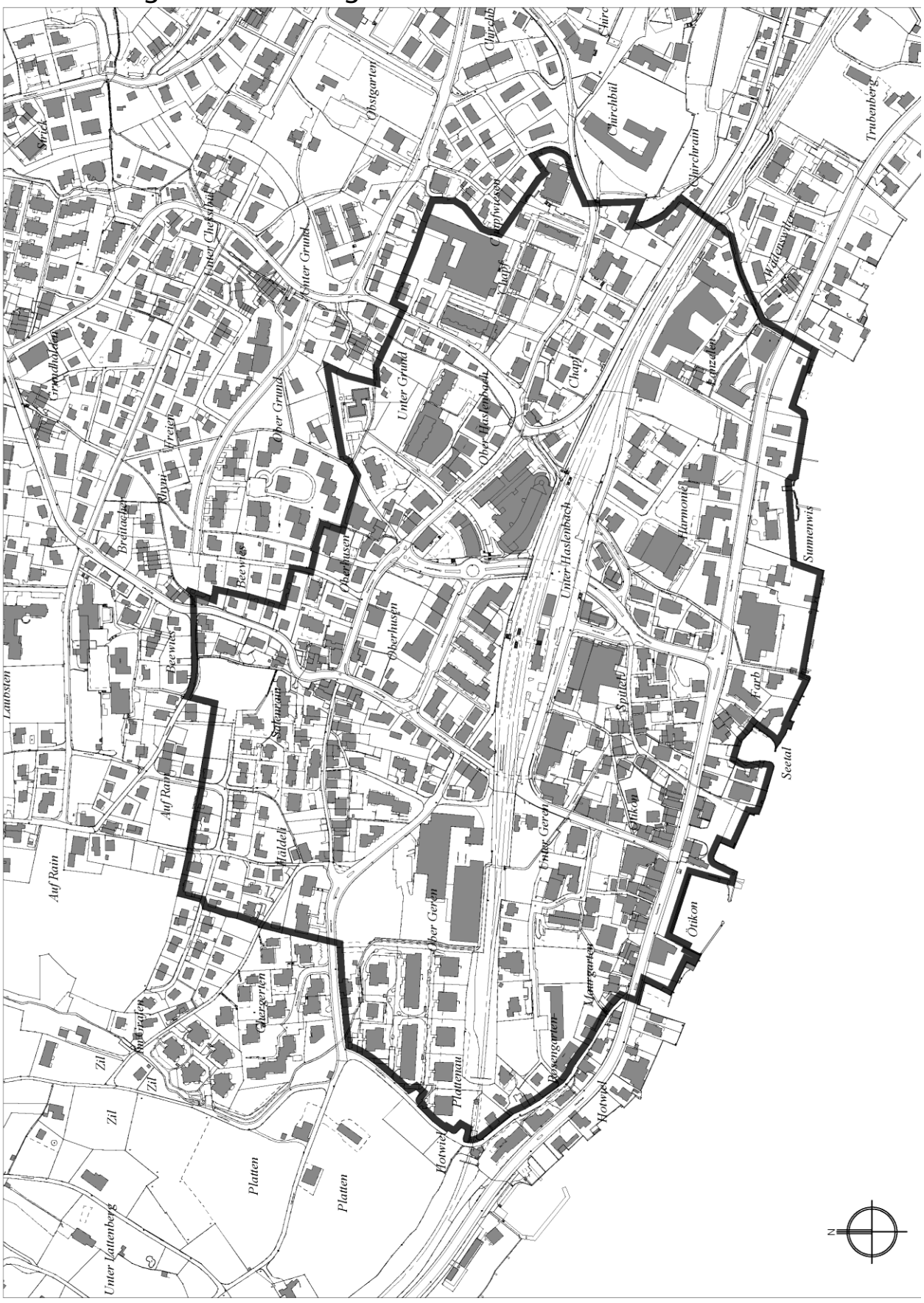
Art. 44

Übergangsbestimmungen

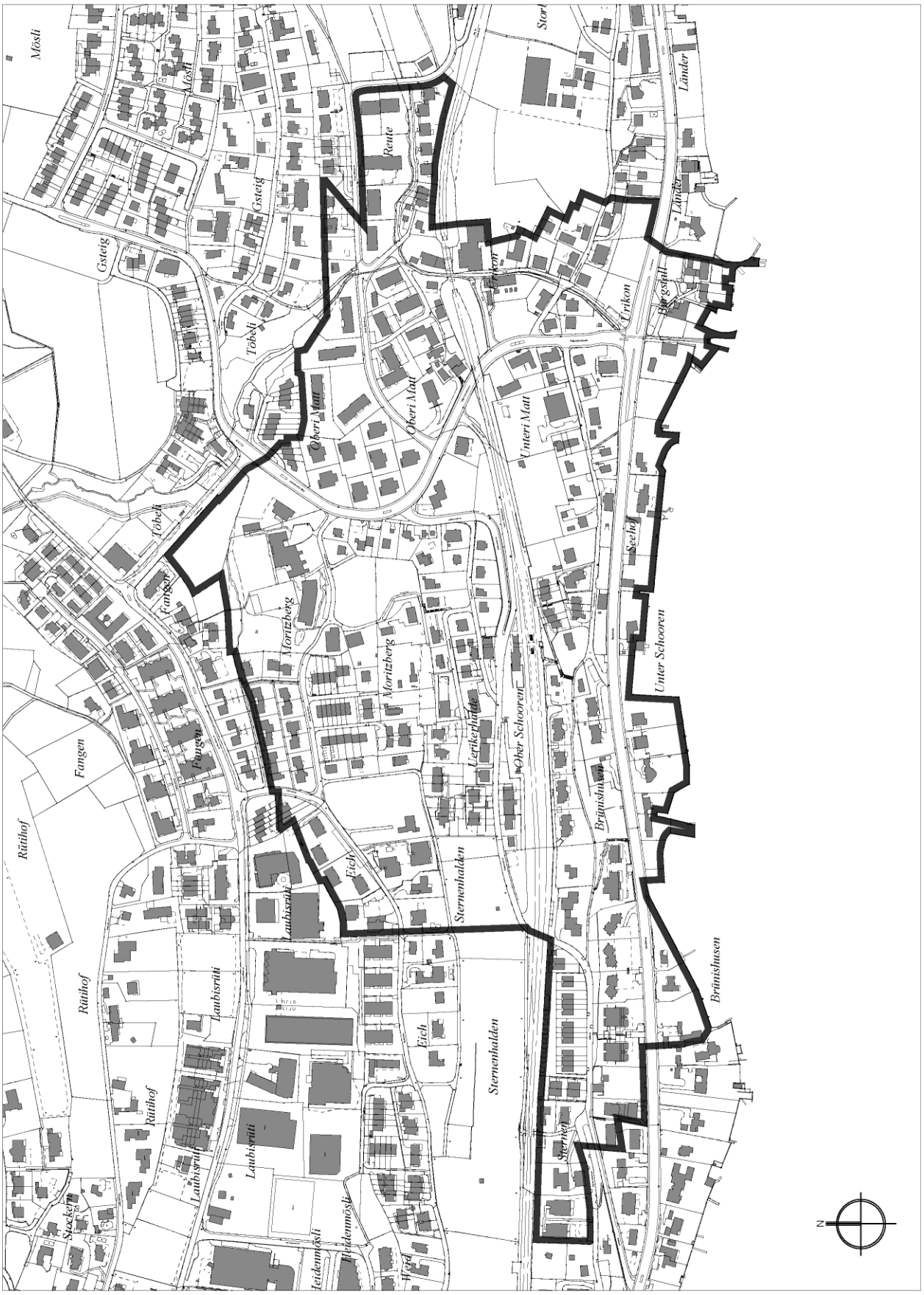
1 Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt, ausser der Bauherr verlangt eine Beurteilung nach altem Recht.

*) Publikation der Genehmigung am 19. März 2009

Anhang 1
Reduktionsgebiet im Einzugsbereich der S-Bahnstation Stäfa



Anhang 2
Reduktionsgebiet im Einzugsbereich der S-Bahnstation Ürikon



1 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
2 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
3 Ergänzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1998; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
4 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
5 Geändert gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2005; genehmigt mit Verfügung Nr. 95/2006 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 7. Juli 2006.
6 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
7 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
8 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
9 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999
10 Kantonale Verordnung über die Verschärfung oder Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981.
11 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
12 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
13 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
14 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
15 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
16 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
17 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
18 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
19 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
20 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
21 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
22 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
23 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
24 Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
25 Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
26 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.

27 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 1998; genehmigt mit Verfügung Nr. 1057/1998 der Baudirektion Kanton Zürich.
28 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
29 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
30 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
31 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
32 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004; genehmigt mit Beschluss Nr. ARV/1014/2005 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 15. Juli 2005.
33 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
34 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004; genehmigt mit Beschluss Nr. ARV/1014/2005 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 15. Juli 2005.
35 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
36 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 und 6. April 2009; genehmigt mit Verfügung Nr. 19/2010 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 5. März 2010.
37 Neuer Randtitel und Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
38 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
39 Eingefügt durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
40 Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
41 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004; genehmigt mit Beschluss Nr. ARV/1014/2005 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 15. Juli 2005.
42 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004; genehmigt mit Beschluss Nr. ARV/1014/2005 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 15. Juli 2005.
43 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
44 Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
45 Durch den Regierungsrat des Kantons Zürich nicht genehmigt; Nichtgenehmigung rechtskräftig durch Urteil des Bundesgerichts vom 13. April 1995.
46 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004; genehmigt mit Beschluss Nr. ARV/1014/2005 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 15. Juli 2005.
47 Wird gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004 neu Abs. 2.
48 VSS: Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.
49 Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
50 Eingefügt durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 1999; genehmigt mit Verfügung Nr. 1576/1999 der Baudirektion Kanton Zürich; in Kraft seit 27. Dezember 1999.
51 Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. November 2021, genehmigt mit Verfügung Nr. 0070/22 vom 23. März 2022 der Baudirektion Kanton Zürich, in Kraft seit 11. Juni 2022.