



Bau- und Zonen- ordnung (BZO)

vom 18. März 1994 (mit Teilrevisionen
2001, 2004, 2005, 2008, 2009 und 2011)

Politische Gemeinde Hirzel

**Kommunale Bau- und
Zonenordnung (BZO)**

Nachführungsstand April 2015

Inhaltsverzeichnis

I.	Zonenordnung	5
Art. 1	Zonenplan und Ergänzungspläne	5
Art. 2	Zoneneinteilung	5
II.	Zonenvorschriften	7
1.	Bauzonen	7
1.1	Kernzonen	7
Art. 3	Zusätzliche Bewilligungspflicht und Unterlagen	7
Art. 4	Um- und Ersatzbauten	7
Art. 5	Neubauten	8
Art. 6	Dachgeschossausbau	8
Art. 7	Gestaltung und Einordnung der Bauten	8
Art. 8	Fassadengestaltung	9
Art. 9	Dachformen, Dacheindeckung	9
Art. 10	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	10
Art. 11	Umgebung	10
Art. 12	Reklameanlagen	11
Art. 13	Nutzweise / Bauweise	11
1.2	Wohnzonen	11
Art. 14	Grundmasse	11
Art. 15	Nutzweise / Bauweise	12
Art. 16	Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte	12
Art. 17	Umgebung	12
1.3	Wohn- und Gewerbezone WG2	13
Art. 18	Grundmasse	13
Art. 19	Nutzweise / Bauweise	13
Art. 20	Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
Art. 20a	Umgebung ⁵	13
1.4	Gewerbebezonen G1 und G2	14
Art. 21	Grundmasse	14
Art. 22	Erhöhter Grenzabstand	14
Art. 23	Nutzweise / Bauweise	14
Art. 23a	Umgebung ⁵	14
1.5	... ²	15
Art. 24	... ²	15

2.	... ²	15
Art. 25	... ²	15
3.	Erholungszonen EA, EB und EC	15
Art. 26	Erholungszone EA, Freizeit- und Sportanlagen	15
Art. 27	Erholungszone EB, Wild- und Kleintierparkanlage	15
Art. 28	Erholungszone EC, Schiessanlage und Parkplatz	16
III.	Ergänzende Bauvorschriften	17
Art. 29	... ²	17
Art. 30	Grosser und kleiner Grundabstand	17
Art. 31	Abstände bei fehlender Baulinie ¹	17
Art. 32	Näherbaurecht	17
Art. 33	... ²	17
Art. 34	Zusammen- und Grenzbau für besondere Gebäude	17
Art. 35	Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	18
Art. 36	Nebenräume zu Wohnungen	18
Art. 37	Bepflanzung	18
Art. 38	Fahrzeugabstellplätze	18
Art. 39	... ²	18
Art. 40	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	19
Art. 41	Spielplätze und Ruheflächen	19
Art. 42	Abstellflächen für Abfuhrgut	19
Art. 43	Aussenantennen	19
Art. 44	Aussichtsschutz	19
IV.	Arealüberbauungen	20
Art. 45	Zulässigkeit, Mindestarealfläche	20
Art. 46	Ausnützungszuschlag	20
Art. 47	Grenz- und Gebäudeabstände	20
Art. 47a	Fahrzeugabstellplätze ⁵	20
Art. 48	... ²	20
Art. 49	... ²	20
V.	Schlussbestimmungen	21
Art. 50	Inkrafttreten	21
Anhang Bau- und Zonenordnung 1994		22
Figur zu Art. 34 ¹		22
Auszug Zonenplan		24

Abkürzungsverzeichnis wichtigste Erlasse im Planungs- und Baurecht

Bundesrecht (www.admin.ch/bundesrecht)

GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer	SR 814.20
LRV	Luftreinhalteverordnung	SR 814.318
LSV	Lärmschutzverordnung	SR 814.41
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz	SR 451
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	SR 814.710
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung	SR 700.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz	SR 814.01

Kantonales Recht (www.zhlex.zh.ch)

ABV	Allgemeine Bauverordnung	LS 700.2
BBV I	Besondere Bauverordnung I	LS 700.21
BBV II	Besondere Bauverordnung II	LS 700.22
BVV	Bauverfahrensverordnung	LS 700.6
PBG	Planungs- und Baugesetz	LS 700.1
StrAV	Strassenabstandsverordnung	LS 700.4
VSiv	Verkehrssicherheitsverordnung	LS 722.15
ZN	Zugangsnormalien	LS 700.5

Gemeinderecht (www.hirzel.ch/verwaltung_werke/rechtsgrundlagen)

BZO	Bau- und Zonenordnung Hirzel mit Zonenplan und Aussichtsschutzplan
---	Gestaltungspläne (gehen der BZO im Perimeter vor)

Einleitung

Der Bau- und Zonenordnung sind erläuternde Dokumente beigefügt, die sich nach den entsprechenden Abschnitten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes gliedern.¹

Die Bau- und Zonenordnung enthält nur Regelungen, die zusätzlich zu den übergeordneten Vorschriften (z.B. Ortsbildschutz) erlassen werden können. Auf die Wiederholung übergeordneten Rechtes (z.B. Vorschriften über das behindertengerechte Bauen) wird verzichtet.¹

Die Gemeinde Hirzel erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen.

Vorbehalten bleibt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.

I. Zonenordnung

Art. 1 Zonenplan und Ergänzungspläne

¹ Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5000, für die besonderen Festlegungen sind die Ergänzungspläne massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutzzonen sind in der amtlichen Vermessung definiert.⁵

² Im Zonenplan sind die Gestaltungsplanperimeter ausgeschieden und als solche bezeichnet.⁵

³ Die Ergänzungspläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor. Es sind dies:

- Aussichtsutzplan -Kirchrain 1:5000 vom 25.11.2005¹
- Waldgrenzenpläne¹
 - Farenweidhölzli 1:2000¹
 - Wolfisbüel 1:2000¹
 - Chrutzelenmoos 1:2000¹
 - Gschättli 1:500¹
 - Schliereg (Spitzen) 1:500¹
- Waldabstandslinien-
 - Gschättli 1:500 vom 18.03.1994
 - Schliereg 1:500 vom 18.03.1994
 - Farenweidhölzli 1:2000 vom 25.11.2005¹
 - Wolfisbüel 1:2000 vom 25.11.2005¹
 - Chrutzelenmoos 1:2000 vom 25.11.2005¹
- Baubegrenzungslinien-
 - Aepplihofer 1:500 vom 18.03.1994

Art. 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und gestützt auf Art. 43 Abs. 1 und Art. 44 der Lärmschutzverordnung nachstehende Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

ES

Kernzone A,	3 Geschosse	K3A	III
Kernzone A,	2 Geschosse	K2A	III
Kernzone B,	2 Geschosse	K2B	*
Wohnzone,	3 Geschosse	W3	II
Wohnzone A,	2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B,	2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone C,	2 Geschosse	W2C	II
Wohnzone,	1 Geschoss	W1	II
Wohn- und Gewerbebezonen,	2 Geschosse	WG2	III
Gewerbezone 1 und 2		G1 + G2	III
Zone für öffentliche Bauten		Oe	II
Freihaltezone		F	-
Erholungszone A: Freizeit- und Sportanlage		EA	-
Erholungszone B: Tierparkanlage		EB	-
Erholungszone C: Schiessanlage		EC	-
Gestaltungsplan Kernüberbauung Spitzen		GP	III

In den Zonen F, EA, EB und EC besteht kein spezielles Lärmschutzbedürfnis.

* ES gemäss Festlegung im Zonenplan

II. Zonenvorschriften

1. Bauzonen

1.1 Kernzonen

Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht und Unterlagen § 50 PGB

¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung sind bewilligungspflichtig; ein gleiches gilt für die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges.

² Der Abbruch von Gebäuden, die für die Erhaltung des Dorfbildes von Bedeutung sind, wird nur bewilligt, sofern das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

³ Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten ist mit der Baueingabe ein Modell oder eine Visualisierung, die auch die Nachbarliegenschaften enthalten, einzureichen.⁵

Art. 4 Um- und Ersatzbauten

¹ Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Form und Fassadengestaltung) erneuert, umgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden.

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

³ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verbesserung des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.⁵

Art. 5 Neubauten

1 Grundmasse:		K2A	K2B	K3A
Vollgeschosse	max.	2	2	3
anrechenbare Untergeschosse ¹	max.	1	1	1
anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2	2
Gebäudehöhe	max. m	7.0	7.0	9.0
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	25.0	25.0	30.0
grosser Grundabstand ^A	min. m	4.0	8.0	8.0
kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0
Strassenabstand	min. m	3.5*	3.5*	3.5*
Überbauungsziffer Hauptgebäude	max. %	25.0	25.0	30.0
Überbauungsziffer besondere Gebäude	max. %	7.5	7.5	7.5
Freiflächenziffer	min. %	25.0	30.0	10.0

* Aus ortsbaulichen Gründen kann eine Reduktion des Strassenabstandes auf minimal 2.5 m bewilligt werden.⁵

2 ...²

3 ...²

⁴ Gegenüber den Zonen ausserhalb der Kernzonen ist ein Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten, sofern nicht ohnehin der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.

5 ...⁴

6 ...²

Art. 6 Dachgeschossausbau

¹ Die Dachgeschosse dürfen im Rahmen von Art. 10 zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen ausgebaut werden.

² Das 2. Dachgeschoss ist grundsätzlich von den Stirnseiten her zu belichten und zu belüften.¹

Art. 7 Gestaltung und Einordnung der Bauten

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Gestaltung, Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bau- substanz einzuordnen.

^A s.a. Art. 5 Abs. 4 BZO / vgl. Art. 30 BZO

Art. 8 Fassadengestaltung

¹ Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen. Reflektierende Materialien sind nicht gestattet.

² Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in der Regel in Holz zu erstellen.

³ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche zu stehen. An Alt- oder Ersatzbauten sind sie mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen.

⁴ Schaufenster von Ladengeschossen sind mit Fassadenpfeilern von angemessener Breite zu unterteilen.

⁵ Die Anordnung, Form und Grösse von Balkonen haben so zu erfolgen, dass eine gute Proportionalität zum Gebäude, zur Fassade und zu den Dachvorsprüngen gewährleistet ist.

Art. 9 Dachformen, Dacheindeckung

¹ Dachformen und -neigungen müssen mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren.

² Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird. Sie sollen in der Regel parallel zu den Längsfassaden verlaufen.

³ Bei Neubauten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 40° und max. 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

⁴ Auf besonderen Gebäuden ist die Dachform freigestellt.¹

⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien können bewilligt werden.

⁶ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

Art. 10 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren

§ 292 PBG

¹ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben (Neigung min. 12° alter Teilung) auszubilden. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Es ist dasselbe Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach zu verwenden. Die Trauflinien des Hauptdaches dürfen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.⁵

² Das Dach von Schleppegauben darf höchstens bis 1.00 m unter die Firstlinie reichen.⁵

³ Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/10 der Dachflächenansicht über der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Frontlängen dürfen ferner im Maximum 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

⁴ Dacheinschnitte sind in den Kernzonen A nicht gestattet. In der Kernzone B sind im ersten Dachgeschoss Dacheinschnitte von höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Sie dürfen zusammen mit den Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

⁵ In den Dachflächen sind Ochsenaugen sowie stehende Dachflächenfenster vereinzelt in der Grösse von maximal 0.50 m² Lichtmass zulässig.¹

⁶ Solaranlagen sind unter Vorbehalt einer besonders guten Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen. Sichtbare Solaranlagen sind in das Dach zu integrieren.⁵

Art. 11 Umgebung

§ 238 PGB

¹ ...²

² Bei der Umgebungsgestaltung sind die Anforderungen an eine gute Einordnung zu erfüllen. Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).¹

³ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen.⁵

Art. 12 Reklameanlagen

§ 309 lit. m PBG / § 1 lit. f BVV

Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erd- oder Untergeschoss anzubringen; Fremdreklamen sind nicht zulässig.

Art. 13 Nutzweise / Bauweise

§§ 50, 252, 253, 286 PBG

¹ Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxisräume, Läden und mässig störende Betriebe sind zulässig.

² Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

1.2 Wohnzonen

Art. 14 Grundmasse

¹ Zone		W1	W2A	W2B	W2C	W3
Vollgeschosse	max.	1	2	2	2	3
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1 ¹	1 ¹	1
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	5.0	7.5	7.5	7.5*	10.5*
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	15.0	25.0	20.0	20.0	35.0
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	18.0	25.0	20.0	18.0**	25.0
Überbauungsziffer für besondere Gebäude ^A	max. %	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Freiflächenziffer	min. %	30.0	25.0	30.0	30.0	25.0
grosser Grundabstand ^B	min. m	10.0	10.0	10.0	8.0	10.0
kleiner Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0	4.0	5.0

* In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten beträgt die max. Gebäudehöhe 6.50 m bzw. 7.50 m.

**In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gilt eine um 3% erhöhte Nutzungsziffer.⁵

² Bei Verzicht auf erstens ein Vollgeschoss und gleichzeitig zweitens mindestens 3.00 m Gebäudehöhe kann die Überbauungsziffer in der W3-Zone um 5% und in den 2-geschossigen Zonen um 7.5% erhöht werden.

^A s.a. Art. 14 Abs. 3 BZO

^B vgl. Art. 30 BZO

³ Der Minimalanspruch für besondere Gebäude beträgt 40 m² Fläche.

Art. 15 Nutzweise / Bauweise

§§ 252, 253, 286 PBG

¹ Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

² In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe gestattet. Die gewerblich genutzten Geschossflächen dürfen in den Wohnzonen höchstens 1/3 der Nettogeschossfläche betragen.⁵

³ ...²

Art. 16 Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte §§ 49, 292 PBG

¹ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer - ausgenommen Pultdächer - mit einer Neigung von 25° - 45° alter Teilung zulässig. Auf untergeordneten Gebäudeteilen mit einer max. Gebäudehöhe von 4.00 m sind Flachdächer zulässig. Auf besonderen Gebäuden ist die Dachform freigestellt.¹

² Dachaufbauten sind im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zusätzlich möglich. Die Dachneigung der Dachaufbauten muss minimal 12° betragen.⁵

³ Die Firstrichtung von Gebäuden in Hanglagen hat in der Regel parallel zum Hang zu verlaufen.

⁴ ...²

⁵ Solaranlagen sind unter Vorbehalt der Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen.⁵

Art. 17 Umgebung

§ 238 PGB

¹ ...²

² Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).¹

³ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen.⁵

1.3 Wohn- und Gewerbezone WG2

§§ 49, 52 PGB

Art. 18 Grundmasse

Vollgeschosse	max.	2
anrechenbare Untergeschosse	max.	1
anrechenbare Dachgeschosse	max.	1
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	35.0
Gebäudehöhe	max. m	8.5
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	27.5
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7.5
Freiflächenziffer	min. %	25.0
grosser Grundabstand ^A	min. m	10.0
kleiner Grundabstand	min. m	5.0

Art. 19 Nutzweise / Bauweise

§§ 226, 252, 253, 286 PGB

¹ Es sind Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Betriebe zulässig. Der Anteil für Wohnungen muss mindestens 1/3 der Nettogeschossfläche betragen.⁵

² Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

³ ...²

Art. 20 Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es gelten die Vorschriften von Art. 16.

Art. 20a Umgebung⁵

§ 238 PGB

¹ Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).

² Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen.

³ Bei rein gewerblicher Nutzung des Untergeschosses kann der Gemeinderat vorbehältlich der Einordnung und Umgebungsgestaltung von den Abgrabungsvorschriften abweichen.

^A vgl. Art. 30 BZO

1.4 Gewerbebezonen G1 und G2

Art. 21 Grundmasse

§§ 56 - 59 PBG

¹ Zone			G1	G2
Baumassenziffer	max.	m ³ /m ²	6.0	2.5
Freiflächenziffer	min.	%	--	10.0
Gebäudehöhe	max.	m	15.0	9.5
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max.	m	140.0	60.0
Gebäudebreite	max.	m	40.0	20.0
Grenzabstand ^A	min.	m	3.5	3.5

² Bei Flachdachbauten dürfen innerhalb eines theoretischen Schrägdachprofils mit 45° Neigung ab effektiver Gebäudehöhe Dachgeschosse bis zu einer Höhe von 4.00 m für technische Bauten und Anlagen erstellt werden.

³ Solaranlagen sind unter Vorbehalt der Einordnung und Gestaltung sowie der Leistungseffizienz zugelassen.⁵

Art. 22 Erhöhter Grenzabstand

Für den Grenzabstand gegenüber Grundstücken in andern Zonen ist bei Fassaden von bis zu 15.0 m Länge der kleine Grundabstand, bei Fassaden über 15.0 m der grosse Grundabstand der benachbarten Zone einzuhalten.⁵

Art. 23 Nutzweise / Bauweise

§§ 56, 226, 252, 253, 286 PBG

¹ In den Gewerbebezonen sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Bauten gestattet. Ferner sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gesamtlänge ist gestattet.

Art. 23a Umgebung⁵

§ 238 PGB

¹ Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig (Umgebungsplan).

² Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten in Einzel- und Sammelgaragen. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als 50% des Gebäudeumfangs betreffen.

^A vgl. Art. 22 BZO

³ Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen vorbehaltenlich der Einordnung und Umgebungsgestaltung von den Abgrabungsvorschriften abweichen.

1.5 ...²

Art. 24 ...²

2. ...²

Art. 25 ...²

3. Erholungszonen EA, EB und EC

§§ 61 - 64 PBG

Art. 26 Erholungszone EA, Freizeit- und Sportanlagen

¹ Die Erholungszone EA dient der Erstellung von Freizeit- und Sportanlagen inkl. den notwendigen Garderoben- und Geräteräumen, jedoch ohne Wohnungen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Grenzabstand Hauptgebäude (besondere Gebäude dürfen an die Grenze gestellt werden)	min.	m	5.0
Gebäudehöhe	max.	m	7.5
Gebäude- resp. Gesamtlänge	max.	m	25.0

Art. 27 Erholungszone EB, Wild- und Kleintierparkanlage

¹ Die Erholungszone EB dient der Anlage und dem Betrieb einer Tierparkanlage. Es sind nur betriebsbedingte Einzäunungen und besondere Gebäude zum Schutz der Tiere und die Aufbewahrung der Geräte und Nahrungsmittel zulässig.

² Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 28 Erholungszone EC, Schiessanlage und Parkplatz

¹ In der Erholungszone EC sind der Betrieb, die Erneuerung und der Ausbau der Schiessanlage zulässig. Dazu gehören das Schützenhaus, der Parkplatz mit Mehrfachnutzung, die Scheibenanlage, das Schiessgelände und die technischen Einrichtungen.

² Die Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Besondere Gebäude dürfen bis auf die Grenze gestellt werden.

III. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 29 ...²

Art. 30 Grosser und kleiner Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden oder hangabwärts gerichteten Gebäudeseite.

² Der kleine Grundabstand gilt für alle andern Gebäudeseiten.

³ In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 31 Abstände bei fehlender Baulinie¹

Unterirdische Bauten sowie besondere Gebäude haben von öffentlichen und privaten Strassen, Wegen und Plätzen, die keine Baulinien aufweisen, einen Abstand von 3.50 m einzuhalten.¹

Art. 32 Näherbaurecht

Näherbaurechte nach § 270 Abs. 3 PBG sind zugunsten und zulasten der betroffenen Grundstücke im Grundbuch anzumerken.

Art. 33 ...²

Art. 34 Zusammen- und Grenzbau für besondere Gebäude

(siehe auch Figur)

¹ Der Anbau von besonderen Gebäuden an das Hauptgebäude ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet, wobei die Länge der besonderen Gebäude zur Hälfte zählt.

² Besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40 m² nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig den Grenzabstand von 3.50 m unterschreiten, wenn sie

- a) nicht mehr als ein Drittel der benachbarten Grenze beanspruchen und
- b) einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewährleisten.

Art. 35 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet für besondere Gebäude keine Anwendung.¹

Art. 36 Nebenräume zu Wohnungen

Für Wohnungen mit bis 3 Zimmern sind wohnungszugehörige Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von mindestens 8 m²; für Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern von mindestens 10 m² zu erstellen.

Art. 37 Bepflanzung

¹ Die im einstweiligen Inventar der schutzwürdigen Objekte bezeichneten Bäume und Baumgruppen dürfen nur mit Bewilligung beseitigt werden. Auf geeigneten Teilen des Gebäudeumschwungs sind angemessene Neuanpflanzungen vorzusehen, soweit sie die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

² Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile mit einem Flachdach kann eine Begrünung verlangt werden.¹

Art. 38 Fahrzeugabstellplätze

§§ 242 - 247 PBG

¹ Je ein Fahrzeug-Abstellplatz ist zu schaffen:¹

- pro 75 m² Nettogeschossfläche für Wohnzwecke, mindestens aber für jede Wohnung;⁵
- pro 40 m² Nettogeschossfläche für Läden, Gewerbe und Büro.⁵

Bruchteile von Fahrzeug-Abstellplätzen sind aufzurunden. Bei Einfamilienhäusern werden Garagenvorplätze angerechnet.¹

² Bei andern Nutzungen oder besonderen Verhältnissen bestimmt sich die nötige Anzahl Fahrzeug-Abstellplätze nach den geltenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute.¹

³ Bei Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhaussiedlungen sind 10% der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Fahrzeug-Abstellplätze zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.¹

Art. 39 ...²

Art. 40 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

§§ 242, 297 PBG

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

Art. 41 Spielplätze und Ruheflächen

§ 248 PBG

¹ Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaus-siedlungen mit vier und mehr Wohnungen, bzw. Wohneinheiten sind besonnte Spiel- und Ruheflächen abseits des Verkehrs anzulegen.

² Die Spiel- und Ruheflächen haben in den Wohnzonen mindestens 20%, in den Kernzonen mindestens 10% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

Art. 42 Abstellflächen für Abfuhrgut

§ 249 PBG

Abstellplätze für das Abfuhrgut sind in geeigneter Grösse und Lage ausserhalb des Strassengebietes anzulegen.

Art. 43 Aussenantennen

§ 78 PBG

¹ Aussenantennen und Parabolspiegel dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicher zu stellen.

² In den Kernzonen sind Aussenantennen und Parabolspiegel zudem nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.¹

Art. 44 Aussichtsschutz

§ 75 PBG

Von den im Aussichtsschutzplan bezeichneten Lagen und Sichtbereichen darf die Aussicht weder durch Gebäude, noch durch Mauern, Wände, Einfriedungen, Bäume und Hecken oder dergleichen beeinträchtigt werden. Kleine Bauteile wie Kamine und dergleichen dürfen die Aussichtsebene durchstossen, sofern sie nicht störend wirken.

IV. Arealüberbauungen

§§ 69 - 73 PBG

Art. 45 Zulässigkeit, Mindestarealfläche

§ 69 PBG

Es sind in den Zonen W3, WG2, W2A und W2B sowie in den Gewerbe-
zonen Arealüberbauungen zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt
4'000 m².¹

Art. 46 Ausnützungszuschlag

Die Überbauungsziffer kann um höchstens einen Zwanzigstel und die
Baumassenziffer um höchstens einen Zehntel erhöht werden. Ein Zuschlag
nach Art. 14 Abs. 2 ist ausgeschlossen.

Art. 47 Grenz- und Gebäudeabstände

§ 72 PBG

Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG. Gegenüber Dritt-
grundstücken gelten die bauordnungsgemässen Abstände.¹

Art. 47a Fahrzeugabstellplätze⁵

Die Pflichtabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind voll-
ständig unter Terrain anzuordnen.

Art. 48 ...²

Art. 49 ...²

V. Schlussbestimmungen

Art. 50 Inkrafttreten

§ 353 PBG

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 18. März 1994 samt Änderungen der Teilrevisionen 2005, 2006, 2009 und 2010.⁵

² Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung sind alle bewilligungsbedürftigen Vorhaben, über welche die örtliche Baubehörde noch nicht entschieden hat, nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.⁵

Hirzel, 18. März 1994

Gemeindeversammlung Hirzel

H.W. Schnydrig, Präsident M. Wild, Schreiber

Vom Regierungsrat am 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1713 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat

Dr. H. Roggenwiler, Staatsschreiber

In Kraft seit 9. Juli 1994.

¹ Fassung gemäss Teilrevision mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 25. November 2005, genehmigt von der Baudirektion Kanton Zürich am 22. März 2006. In Kraft seit 14. April 2006.

² Aufgehoben durch Teilrevision mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 25. November 2005, genehmigt von der Baudirektion Kanton Zürich am 22. März 2006. In Kraft seit 14. April 2006.

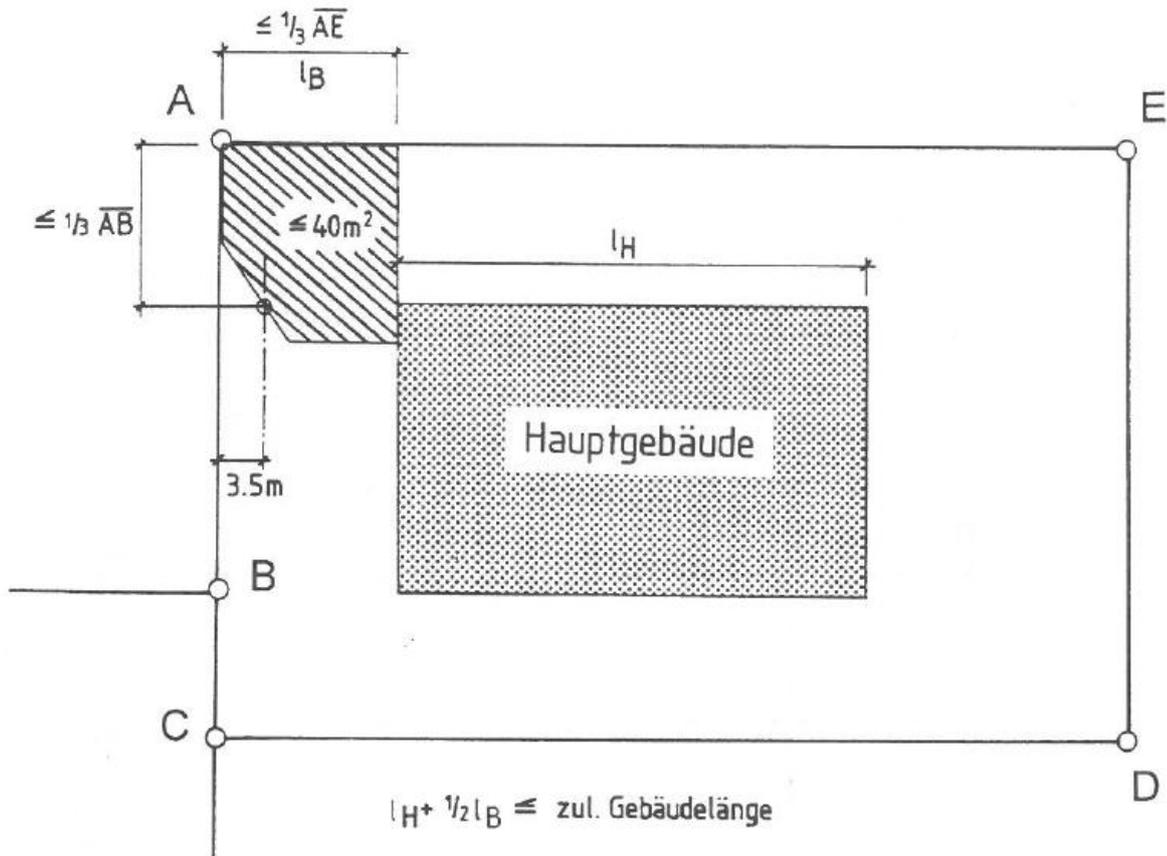
³ Festgesetzt gemäss Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, vom 10. April 2006.

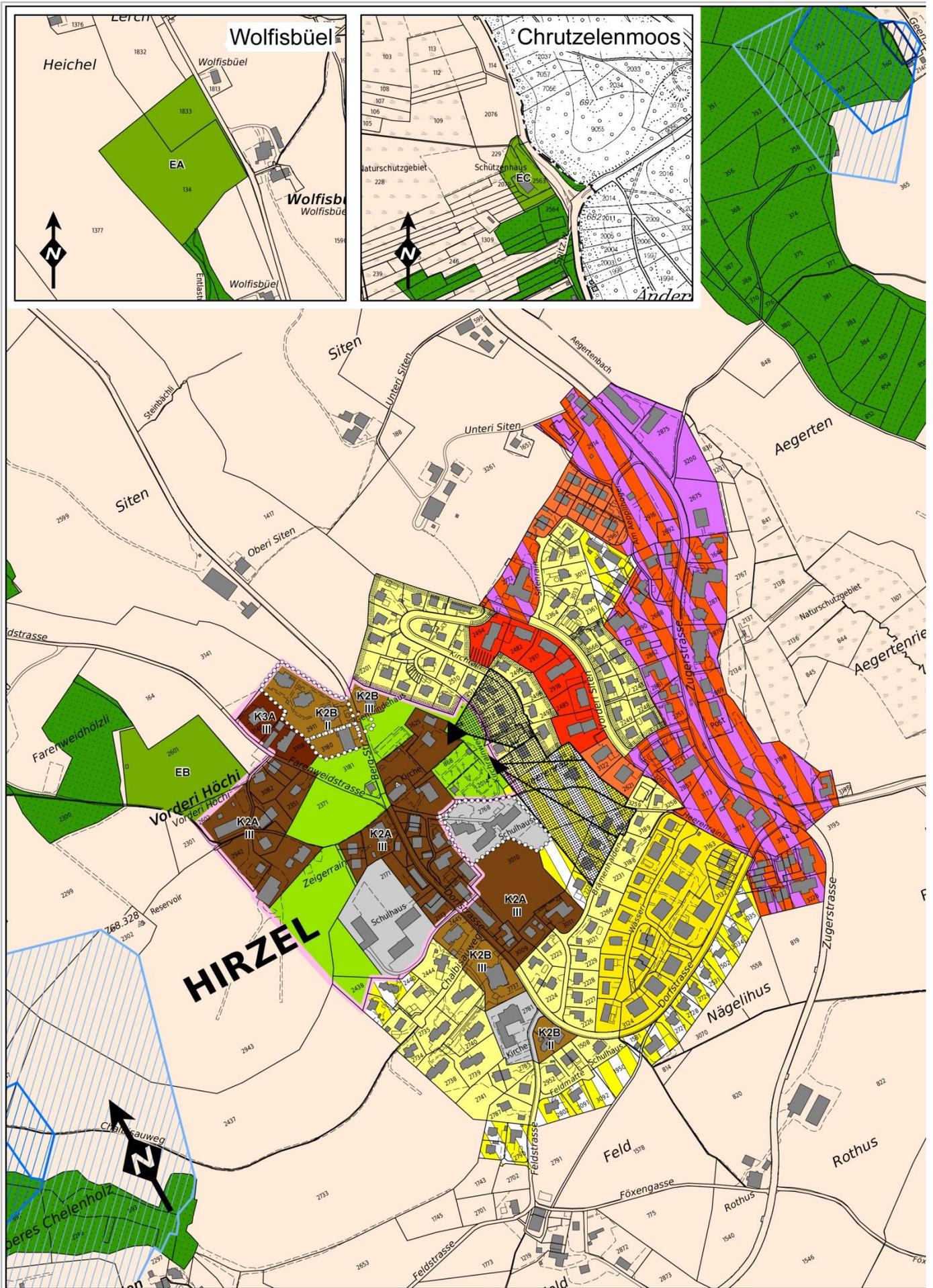
⁴ Aufgehoben durch Teilrevision mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Dezember 2011, genehmigt von der Baudirektion Kanton Zürich am 4. April 2012. In Kraft seit 12. Mai 2012.

⁵ Fassung gemäss Teilrevision mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 15. Dezember 2011, genehmigt von der Baudirektion Kanton Zürich am 4. April 2012. In Kraft seit 12. Mai 2012.

Anhang Bau- und Zonenordnung 1994

Figur zu Art. 34¹





Legende

Kommunale Nutzungszonen		ES-Stufen
K3A	Kernzone A, 3 Geschosse	III
K2A	Kernzone A, 2 Geschosse	III
K2B	Kernzone B, 2 Geschosse	*
W3	Wohnzone, 3 Geschosse	II
W2A	Wohnzone A, 2 Geschosse	II
W2B	Wohnzone B, 2 Geschosse	II
W2C	Wohnzone C, 2 Geschosse	II
W1	Wohnzone, 1 Geschoss	II
WG2	Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	III
G1	Gewerbezone 1	III
G2	Gewerbezone 2	III
Oe	Zone für öffentliche Bauten	II
F	Freihaltezone	
EA	Erholungszone A, Freizeit- und Sportanlagen	
EB	Erholungszone B, Wild- und Kleintierpark	
EC	Erholungszone C, Schiessanlage und Parkplatz	
[Symbol]	3% erhöhte Nutzungsziffer	
[Symbol]	max. Gebäudehöhe 6.50 m	
[Symbol]	max. Gebäudehöhe 7.50 m	
ES	Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1988	
*	ES gemäss Festlegung im Zonenplan	

Informationsinhalt	
[Symbol]	Landwirtschaftszone kantonal
[Symbol]	Freihaltezone kantonal / regional
[Symbol]	Gewässer
[Symbol]	Wald
[Symbol]	Gestaltungsplan
[Symbol]	Ortsbildperimeter von regionaler Bedeutung
[Symbol]	Aussichtsschutz Punkt
[Symbol]	Gebiet mit Aussichtsschutzbestimmungen
[Symbol]	Grundwasserschutzzone S1
[Symbol]	Grundwasserschutzzone S2
[Symbol]	Grundwasserschutzzone S3



Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

Zonenplan

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 18. März 1994
 Vom Regierungsrat genehmigt am: 15. Juni 1994 mit Beschluss Nr. 1713

Teilrevisionen vom: 23. November 2001
 28. November 2004
 25. November 2005
 01. Oktober 2008
 28. November 2009
 15. Dezember 2011

Von der Baudirektion (ARV) genehmigt am: 30. Juni 2005 mit Verfügung Nr. 1013
 22. März 2006 mit Verfügung Nr. 44
 20. März 2009 mit Verfügung Nr. 33
 09. März 2010 mit Verfügung Nr. 23
 04. April 2012 mit Verfügung Nr. 50

Osterwalder, Lehmann
 Ingenieure und Geometer AG
 Alte Landstrasse 248
 8708 Männedorf
 www.olig.ch

Stand Amtliche Vermessung: 24.03.2015
 Datum Planausgabe: 24.03.2015

