

**Teilrevision Bau- / Zonenordnung
Teilrevision Zonenplan**

BAU- und ZONENORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 20. Juni 1994

Änderungen festgesetzt am: 26. Juni 2000, 3. Dezember 2007 und 7. Dezember 2009

Teilrevision 2013 vom Gemeinderat beschlossen am:

Teilrevision 2013 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegemeinschreiber

U. Hofstetter

B. Meier

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Für die Baudirektion:

TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

Die Gemeinde Geroldswil revidiert, gestützt auf § 88 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Bau- und Zonenordnung vom 20. Juni 1994 mit Änderungen vom 26. Juni 2000, 3. Dezember 2007 und 7. Dezember 2009 bezüglich einzelner Artikel.

Nachfolgend sind nur die von der Teilrevision betroffenen Artikel aufgeführt. Die nicht betroffenen Artikel werden unverändert übernommen.

1. Zonenordnung

Art. 1

Zoneneinteilung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen, Gewässer oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

- Zentrumszone ⁴	Z 4.5	III
- Zentrumszone	Z 3.6	III
- Wohnzone ³	W 1.3	II
- Wohnzone ³	W 1.6	II
- Wohnzone ³	W 2.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG 2.0	III
- Wohnzone mit Gewerbeanteil	WG 3.2	III
- Gewerbezone	G 4.5	III
- Freihaltezone	F	
- Reservezone	R	
- Erholungszone S ¹	ES	

2. Bauzonen

2.1 Zentrumszone

Grundmasse

Art. 3

Baumassenziffer	Z 3.6	Z 4.5 ⁴	
- Hauptgebäude	3.6	4.5	m ³ /m ²
- Besondere Gebäude	0.3	0.3	m ³ /m ²
- Wintergärten ³	0.1	0.1	m ³ /m ²
Gebäudehöhe	max. 17.0	21	m
Firsthöhe	max. 6.0	6.0	m
Grosser Grenzabstand	min. 10	10	m
Kleiner Grenzabstand	min. 5	5	m
Gebäudelänge	max. 50	frei	m
Bautiefe	max. 40	frei	m

Art. 5

Nutzungsanordnungen

¹ In der Zentrumszone **Z 3.6** ist von der gesamten Baumasse maximal 2/5 für mässig störendes Gewerbe zulässig.⁴

² Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe sowie Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sind unbegrenzt zulässig.³

2.2 Wohnzonen

Art. 10

Gewerbe in
Wohnzonen

¹In den Wohnzonen W 1.3, W 1.6 und W 2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu ¼ der Baumasse zulässig.

²In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Fahrweidstrasse der Zone W 2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu 1/2 der Baumasse zulässig.

³In den Wohnzonen W 1.3, W 1.6 und W 2.6 sind sexgewerbliche Betriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

3. Besondere **INSTITUTE** ⁴

3.1 Arealüberbauungen

Art. 16

Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig:
Z 4.5, Z 3.6, W 1.6, W 2.6, WG 2.0 und WG 3.2 ⁴

Art. 17

Arealfäche

Die Arealfäche muss die folgende min. Bauzonenfläche umfassen:

In der Zone **Z 4.5** min. 2'000m² ⁴

In der Zone **Z 3.6, W 1.6, WG 2.0** min. 3'000m² ⁴

In der Zone **W 2.6, WG 3.2** min. 5'000m²

3.2 **Gestaltungspläne** ⁴

Art. 19a

Anforderungen

Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete gilt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit folgendem Inhalt:

Gestaltungsplan Zentrum

- besonders gute Gestaltung der Gebäude und des Freiraums
- zweckmässig Erdgeschossräume für publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Ladenstrasse (Huebwiesenstrasse)
- öffentlich zugängliche Vorplätze zur Huebwiesenstrasse
- ortsbildgerechte Konzeption des Lärmschutzes an der Limmattalstrasse
- Lage und Nachweis Gewässerraum Dorfbach
- Angebot an Mietwohnungen / Alterswohnungen
- Ablösung der Strassenbaulinien für zentrumsgerichte Gebäudestellungen
- Wettbewerbspflicht

Das Erstellen eines oder mehrerer "Gestaltungspläne Zentrum" ist zulässig.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 24

Fahrzeug-
abstellplätze

¹Es ist eine Mindestanzahl Pflichtabstellplätze in Prozent des Grenzbedarfs zu erstellen. Der Grenzbedarf berechnet sich wie folgt⁴:

Nutzungsart	Bezugseinheit	Bewohner, Personal	Besucher, Kunden
Wohnen Ein- und Mehrfamilienhäuser	80 m ² BGF	1	0.5/Wohnung
Verkaufsgeschäfte - kundenintensiv - übrige	100 m ² VF 100 m ² VF	2.0 1.5	8.0 3.5
Gastbetriebe - Restaurant, Bar - Hotel	pro Sitzplatz pro Bett	0.2 0.5	0.2 0.5
Dienstleistungsbetriebe - kundenintensiv - übrige	100 m ² BGF 100 m ² BGF	2.0 2.0	1.0 0.5
Industrie, Gewerbe	100 m ² BGF	1.0	0.2
Lagerräume, Lagerplätze	100 m ² BGF	0.1	0.01

Bei allen anderen Nutzungen bestimmt sich der Grenzbedarf nach der SN 640'281.

²Es sind vom Grenzbedarf mindestens folgende Anzahl Pflichtabstellplätze zu erstellen (Güteklasse C):

- für Bewohner: 70 %; jedoch mindestens 1 Parkfeld/Wohnung
- für Beschäftigte: 45 %
- für Besucher, Kunden: 50%; bei Einfamilienhäusern und ähnlichen Wohnformen jedoch mindestens 1 Parkfeld. Garagenvorplätze dürfen angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für Dritt- und Sammelgaragen dienen.

³Es ist nach der Summenbildung zu runden. Bruchteile über 0.5 sind aufzurunden.

⁴Die Mehrfach- und Gemeinschaftsnutzung von Abstellplätzen kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, wenn diese dauernd sichergestellt werden kann.

5. Inkrafttreten

Art. 33

Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentliche Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.³

Gemeindeversammlung Geroldswil

Ursula Hofstetter
Gemeindepräsidentin

Beat Meier
Gemeindeschreiber

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 1994 und mit RRB 60 vom 4. Januar 1995 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt.

¹ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 26. Juni 2000 und mit BDV 1453 vom 17. November 2000 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 9. Dezember 2000.

² Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2007 und mit Verfügung ARV 40/2008 vom 31. März 2008 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 5. April 2008.

³ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 07.12.2009 und mit Verfügung ARV 91/2010 vom 08.09.2010 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 01.10.2010.

⁴ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 6. Juni 2013 und mit Verfügung ARE xx/xxxx vom xx.xx.xxxx der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit xx.xx.xxxx.