

Bau- und Zonenordnung

vom 20. Juni 1994
mit Teilrevisionen bis 4. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Zonenordnung	
Art. 1	Zoneneinteilung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)	4
Art. 2	Massgebende Pläne (Zonenplan, Ergänzungspläne)	4
2.	Bauzonen	
2.1	Zentrumszone	
Art. 3	Grundmasse ⁶	4
Art. 4	Geschosse ⁵	5
Art. 5	Nutzungsanordnungen	5
2.2	Wohnzone	
Art. 6	Grundmasse ⁶	5
Art. 7	Geschosse ⁶	5
Art. 8... ³		5
Art. 9... ³		5
Art. 10	Gewerbe in Wohnzonen ⁴	5
Art. 11	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	5
2.3	Gewerbezone	
Art. 12	Grundmasse ⁶	6
Art. 12a	Freiflächengestaltung ³	6
Art. 13	Bauweise ⁶	6
Art. 14	Nutzweise	6
Art. 15... ³		6
2.4	Erholungszone S¹	
Art. 15a	Nutzweise, Grundmasse, Einordnung ¹	6
III.	Besondere Institute⁴	
3.1	Arealüberbauungen	
Art. 16	Zulässigkeit	6
Art. 17	Arealfäche	7
Art. 18	Massvorschriften	7
Art. 19	Gebäudelänge	7
3.2	Gestaltungspläne⁴	
Art. 19a	Anforderungen ⁴	7
IV.	Weitere Bestimmungen	
Art. 20	Grosser und kleiner Grenzabstand, Abstand zur Nichtbauzone	7
Art. 21	Bauweise ³	7
Art. 22	Klein- und Anbauten	8
Art. 23	Strassenabstand ⁵	8
Art. 24	Fahrzeugabstellplätze ^{3, 4}	8
Art. 25	Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten	9
Art. 25b	Begrünung Flachdächer ⁶	9
Art. 26	Abstellflächen	9
Art. 27	Fassadenhöhe bei transparenten oder offenen Absturzsicherungen ^{3, 6}	10
Art. 28	Verkehrsbaulinien ⁶	10

Art. 29	Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte ³	10
Art. 29a	Dachneigung Schrägdächer ⁶	10
Art. 30	Kreuzgiebel	10
Art. 31	Abgrabungen	10
Art. 31a... ⁷		10
Art. 31b ⁶	Lichtemissionen	10
Art. 31c ⁶	Fachgutachten	10
Art. 32a	Fehlende Baulinien	10
Art. 32b ⁶	Aussen- und Mobilfunkantennen	11
Art. 32c ⁵	Mehrwertausgleich	11
Art. 32d... ⁵	Verwendung der Mehrwertabgabe	11
V.	Inkrafttreten	
Art. 33	Inkrafttreten	11

Die Gemeinde Geroldswil erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonenordnung

Art. 1

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

Zoneneinteilung
mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)

			ES
- 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		

Art. 2

¹Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.

²Für die Waldabstandslinien gilt der Ergänzungsplan 1:500.

Massgebende
Pläne (Zonenplan, Ergänzungspläne)

2. Bauzonen

2.1 Zentrumszone

Art. 3⁶

		Z3.6	Z4.5 ⁴	Grundmasse
Baumassenziffer				
- Hauptgebäude	max.	3.6	4.5	m ³ /m ²
- Klein- und Anbauten*	max.	0.3	0.3	m ³ /m ²
Fassadenhöhe**	max.	17	21	m
Gesamthöhe	max.	23	27	m
Grosser Grenzabstand	min.	10	10	m
Kleiner Grenzabstand	min.	5	5	m
Gebäudelänge	max.	50	frei	m
Gebäudebreite	max.	40	frei	m

* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV).

** Spezifische Regelung für transparente oder offene Absturzsicherungen gemäss Art. 27 BZO.

Art. 4⁵

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika- Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.⁶

Geschosse

Art. 5

¹In der Zentrumszone Z3.6 ist von der gesamten Baumasse maximal 2/5 für mässig störendes Gewerbe zulässig.⁴

Nutzungsanordnungen

²Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungseinrichtungen sind unbegrenzt zulässig.^{3, 6}

2.2 Wohnzonen

Art. 6⁶

		W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2
Baumassenziffer max.						
m ³ /m ²						
- Hauptgebäude		1.3	1.6	2.6	2.0	3.2
- Klein- und Anbauten*		0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Fassadenhöhe**	max. m	6.5	7.0	10.0	7.5	10.5
Gesamthöhe	max. m	10.5	11.0	16.0	11.5	16.5
Grosser Grenzabstand	min. m	6	8	10	8	10
Kleiner Grenzabstand	min. m	4	4	5	4	5
Gebäudelänge	max. m	25	30	40	30	40

Grundmasse

* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV).

** Spezifische Regelung für transparente oder offene Absturzsicherungen gemäss Art. 27 BZO

Art. 7⁶

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Attika-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen frei.

Geschosse

Art. 8...³Art. 9...³

Art. 10

¹In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu 1/4 der Baumasse zulässig.

Gewerbe in Wohnzonen

²In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Fahrweidstrasse der Zone W2.6 sind nicht störende Betriebe bis zu 1/2 der Baumasse zulässig.

³In den Wohnzonen W1.3, W1.6 und W2.6 sind sexgewerbliche Betriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.⁴

Art. 11

In den Wohnzonen WG2.0 und WG3.2 sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Wohnzonen mit Gewerbeanteil

2.3 Gewerbezone

Art. 12⁶

Baumassenziffer:

- Hauptgebäude		4.5	m ³ /m ²
- Besondere Gebäude		0.3	m ³ /m ²
Grünflächenziffer ³	min.	10.0	%
Gesamthöhe und Fassadenhöhe	max.	10.5	m
Grenzabstand	min.	5.0	m
Gebäudelänge	max.	50	m
Gebäudebreit	max.	50	m

Grundmasse

* Die Grundfläche von Klein- und Anbauten beträgt max. 50 m² (§ 2 ABV).

** Die Gesamthöhe ist in jedem Fall einzuhalten.

Art. 12a³

Die Frei- und Grünflächen sind ansprechend zu gestalten.

Freiflächengestaltung

Art. 13⁶

In der Gewerbezone sind die maximal zulässigen Gebäudelängen und -breiten bei offener und geschlossener Bauweise erlaubt.

Bauweise

Art. 14

¹Es sind neben Gewerbebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

²Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Nutzweise

Art. 15...³

2.4 Erholungszone S¹

Art. 15a¹

¹In der Erholungszone S sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebes zusammenhängen. Reit- und Motorsportanlagen sind nicht zulässig.^{2, 6}

²Es sind Bauten mit einer Gesamthöhe und einer Fassadenhöhe von max. 8 m zulässig. Die Gesamthöhe ist in jedem Fall einzuhalten. Die Gebäudelänge darf max. 40 m, die Gebäudebreite max. 15 m betragen.^{2, 6}

Nutzweise

Grundmasse

³Die Bauten und Anlagen sowie der Umschwung müssen sich gut in die Umgebung einordnen.

Einordnung

3. Besondere Institute⁴

3.1 Arealüberbauungen

Art. 16

Arealüberbauungen sind in folgenden Zonen zulässig:
Z4.5, Z3.6, W1.6, W2.6, WG2.0 und WG3.2⁴

Zulässigkeit

Art. 17

Die Arealfläche muss die folgende minimale Bauzonenfläche umfassen:

In der Zone Z4.5	min. 2'000 m ² ⁴
In der Zone Z3.6, W1.6, WG2.0	min. 3'000 m ² ⁴
In der Zone W2.6, WG3.2	min. 5'000 m ²

Arealfläche

Art. 18

Die Baumassenziffer sowie die Fassaden- und Gesamthöhen können gegenüber der Regelüberbauung bis um 1/10 erhöht werden.⁶

Massvorschriften

Art.19

Die Gesamtgebäuelänge ist nicht beschränkt.

Gebäuelänge

3.2 Gestaltungspläne⁴

Art. 19a⁴

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

Anforderungen

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 Limmattalstrasse⁶
- Ablösung der Strassenbaulinien für zentrumsgerechte Gebäudestellungen

Das Erstellen eines oder zweier „Gestaltungspläne Zentrum“ ist zulässig.

4. Weitere Bestimmungen

Art. 20

¹Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen aufgrund spezifischer, örtlicher Gegebenheiten Abweichungen zulassen.⁶

Grosser und kleiner Grenzabstand, Abstand zur Nichtbauzone

²Gegenüber Nichtbauzonen (Zonengrenze) haben Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt der Abstand nach Art. 22 BZO. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.^{3, 6}

Art. 21

In allen Zonen ist die geschlossene Bauweise gestattet; sie bedarf der schriftlichen Zustimmung der angrenzenden Eigentümerschaft.³

Bauweise

Art. 22

Für Klein- und Anbauten gemäss § 49 Abs. 3 PBG und § 2a ABV gilt ein Grenzabstand von 1.75 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen nachbarlichen Grenze beansprucht.⁶

Klein- und Anbauten

Art. 23⁵

¹Von Gemeindestrassen haben Klein- und Anbauten einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.⁶

Strassenabstand

²Dies gilt nicht für Garagen, deren Vorplätze direkt zur Strasse gerichtet sind; dort beträgt der Abstand min. 5.5 m.

Art. 24^{3, 4}

¹Es ist eine Mindestanzahl Pflichtabstellplätze in Prozent des Grenzbedarfs zu erstellen. Der Grenzbedarf berechnet sich aufgrund der massgeblichen Geschossflächen (mGF*) wie folgt:⁶

Fahrzeugabstellplätze

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

* Als massgebliche Geschossfläche (mGF) gilt die Fläche aller dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder dafür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und der Sanitärräume samt den inneren Trennwänden.⁶

Bei allen anderen Nutzungen bestimmt sich der Grenzbedarf basierend auf den jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute.⁶

²Es sind vom Grenzbedarf mindestens folgende Anzahl Pflichtabstellplätze zu erstellen (Gütekategorie 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.

⁵Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Normbedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.⁶

⁶Bei Neubauten mit mehr als 5 Aussenparkplätzen für Besucher und Kunden ist die Erschliessung dieser Abstellplätze zusammenzufassen.⁶

Art. 25

¹Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen. Sie sind an geeigneter Lage anzulegen.⁶

Spiel-, Ruheflächen und/oder Pflanzgärten

²Bei besonders guter Gestaltung und/oder Ausrüstung sowie in Hanglagen kann der Gemeinderat eine Reduktion der erforderlichen Mindestgrösse gewähren.³

Art. 25b⁶

Flachdächer über 30 m² sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen dienen und soweit dies technisch und betrieblich sinnvoll ist.

Begrünung Flachdächer

Art. 26

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder und Abfall- und Grüngutcontainer bereitzustellen.³

Abstellflächen

²Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² mGF min. 1 Fahrradabstellplatz bereitzustellen. Bei anderen Nutzungen sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute massgebend. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.⁶

Art. 27^{3, 6}

Für Gebäude mit Flachdach, soweit die transparenten oder offenen Absturzsicherungen (gemäss § 278 PBG) um weniger als 1,0 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, gelten folgende maximale Fassadenhöhen:

	W1.3	W1.6	W2.6	WG2.0	WG3.2	Z3.2	Z4.5
Fassadenhöhe							
max.	7.5 m	8.0 m	11.0 m	8.5 m	11.5 m	18.0 m	22.0 m

Art. 28⁶

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.

Art. 29

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.^{3, 6}

Art. 29a⁶

Die maximale Dachneigung bei Schrägdächern beträgt 80°.

Art. 30

Kreuzgiebel sind nur gestattet, wenn ein wesentlicher Gebäudevorsprung vorhanden ist.

Art. 31

¹Abgrabungen sind nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig; talseitig kann dieses Mass überschritten werden. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei die Fläche des halben Gebäudeumfangs mal 1.5 m nicht überschreiten.⁶

²Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten.⁵

Art. 31a...⁷

Art. 31b⁶

Lichtemissionen sind so weit als möglich zu begrenzen.

Art. 31c⁶

Für die Beurteilung von Baugesuchen kann die Baubehörde externe Fachpersonen beiziehen.

Art. 32a

Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Gebäudeteile einen Strassen-, resp. Wegabstand von min. 3.0 m einzuhalten. Wo kein öffentliches Interesse vorhanden ist, kann der Abstand verringert werden.

Fassadenhöhe bei transparenten oder offenen Absturzsicherungen

Verkehrsbaulinien

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Dachneigung Schrägdächer

Kreuzgiebel

Abgrabungen

Lichtemissionen

Fachgutachten

Fehlende Baulinien

Art. 32b⁶

¹Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Gewerbezone sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

²Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prinzipien zulässig:

1. Priorität: Gewerbezone
2. Priorität: Zentrumszonen
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Wohnzonen

³Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Aussen- und
Mobilfunkanten-
nen

Art. 32c⁵

¹Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

²Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

Mehrwertaus-
gleich

Art. 32d⁵

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe der Verordnung über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

Verwendung der
Mehrwertabgabe

5. Inkrafttreten

Art. 33

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

Inkrafttreten

Gemeindeversammlung Geroldswil



Michael Deplazes
Gemeindepräsident



Karl Suter
Gemeindeschreiber

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 20.06.1994 und mit RRB 60 vom 04.01.1995 vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt.

¹ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 26.06.2000 und mit BDV 1453 vom 17.11.2000 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 09.12.2000.

² Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 03.12.2007 und mit Verfügung ARV 40/2008 vom 31.03.2008 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 05.04.2008.

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 03. Juni 2013 und mit Verfügung ARE 134/2013 vom 24. Oktober 2013 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 17. Januar 2014

⁵ Änderung festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2022 und mit Verfügung KS-ARE 24-0091 vom 29. April 2024 der Baudirektion Zürich genehmigt. In Kraft seit 1. September 2024.

⁶ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2023 und mit Verfügung ARE 25-0210 vom 20. August 2025 «Teilweise Nichtgenehmigung» der Baudirektion Zürich genehmigt.

⁷ Von der Genehmigung ausgenommen gemäss «Teilweise Nichtgenehmigung», ARE KS-0210 / 25 vom 20. August 2025.