

700.1

# **Bau- und Zonenordnung**

**vom 21. Juni 2004**

**In Kraft seit: 21. Februar 2005**  
(nachgeführt bis 1. September 2024)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Zonenordnung</b> .....	<b>1</b>
Art. 1    Zoneneinteilung <sup>3, 4</sup> .....	1
Art. 2    Massgebende Pläne .....	1
<b>3. Bauzone</b> .....	<b>2</b>
<b>3.1. Wohnzonen</b> .....	<b>2</b>
Art. 3    Grundmasse <sup>3, 4</sup> .....	2
Art. 4    Herabsetzung des Grundabstandes <sup>3</sup> .....	3
Art. 5    Nutzweise <sup>4</sup> .....	3
Art. 6    Bauweise .....	3
<b>3.2. Gewerbe- und Industriezonen</b> .....	<b>3</b>
Art. 7    Grundmasse .....	3
Art. 8    Bauweise .....	4
Art. 9    Nutzweise <sup>2, 4</sup> .....	4
Art. 10   Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen .....	5
Art. 11   Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone .....	5
Art. 12   Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Gewerbe- und Industriezonen an der Obstgartenstrasse und an der Industriestrasse .....	5
<b>3.3. Kernzone</b> .....	<b>6</b>
Art. 13   Allgemeine Bestimmungen .....	6
Art. 14   Grundmasse für Neubauten .....	7
Art. 15   Nutzweise .....	7
Art. 16   Bauweise .....	8
Art. 17   Reduzierter Grundabstand .....	8
Art. 18   Stellung der Bauten .....	8
Art. 19   Dächer .....	8
Art. 20   Fassaden, Materialien .....	8
Art. 21   Umgebungsgestaltung .....	9
<b>3.4. Zentrumszonen</b> .....	<b>9</b>
Art. 22   Massvorschriften <sup>3, 4</sup> .....	9

<b>3.5. Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>10</b>
Art. 23 Massvorschriften .....	10
<b>4. Besondere Institute</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1. Arealüberbauungen</b>	<b>10</b>
Art. 24 Arealfläche .....	10
Art. 25 Bauvorschriften <sup>4</sup> .....	10
Art. 26 Besondere Bestimmungen.....	11
<b>4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan</b>	<b>11</b>
Art. 27 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan <sup>1, 4, 6</sup> .....	11
<b>4.3. Terrassenhäuser</b>	<b>12</b>
Art. 28 Bauvorschriften .....	12
<b>5. Ergänzende Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
Art. 29 Attikageschosse über Flachdächern.....	13
Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen <sup>3,4</sup> .....	14
Art. 31 Umgebungsgestaltung .....	14
Art. 32 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude .....	15
Art. 33 Abstellflächen <sup>4</sup> .....	15
Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen .....	15
Art. 35 Reklamen <sup>4</sup> .....	15
Art. 36 Verkaufsfläche <sup>4</sup> .....	16
Art. 36a Kommunalen Mehrwertausgleich <sup>5</sup> .....	16
<b>6. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>16</b>
Art. 37 Inkrafttreten <sup>4</sup> .....	16



## 1. Einleitung

Die Stadt Affoltern am Albis erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, in der Fassung vom 1. Juli 2014 – und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts – für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 2. Zonenordnung

### Art. 1 Zoneneinteilung<sup>3, 4</sup>

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

Zweigeschossige Wohnzone	W2a	hellgelb
Zweigeschossige Wohnzone	W2b	dunkelgelb
Zweigeschossige Wohnzone	W2c	orange
Dreigeschossige Wohnzone	W3	rot
Viergeschossige Wohnzone	W4	dunkelrot
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	orange/blau
	WG3	rot/blau
	WG4	dunkelrot/blau
	G	violett
Gewerbezone		
• Gebiet für Sonderbauvorschriften		gestrichelte Linie
• Gebiet für Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)		rote Schraffur
Industriezone	I	blau
Kernzone	K	dunkelbraun
Zentrumszone Z4	Z4	braun
Zentrumszone Z3	Z3	hellbraun
Zone für öffentliche Bauten	Oe	grau
Freihaltezone	F	grün
Reservezone	R	weiss
Landwirtschaftszone	LW	beige-grün

### Art. 2 Massgebende Pläne

#### Art. 2.1

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Mst. 1:5'000 massgebend.

#### Art. 2.2

Für Kernzonen sowie Waldabstandslinien gelten die entsprechenden Spezialpläne.

Art. 2.3

Die gemäss 2.1 und 2.2 rechtsgültigen Pläne liegen im Bausekretariat auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

**3. Bauzone**

**3.1. Wohnzonen**

**Art. 3 Grundmasse<sup>3, 4</sup>**

Bestimmungen	Zone							
	W2a	W2b	W2c	W3	W4	WG2	WG3	WG4
Ausnützungsziffer max. - bei Bauweise mit Terrassenhäusern gemäss Art. 28	30% 45%	30% 50%	40% 60%	55%	80%	45%	60%	85%
Ausnützungsziffer mind.	–	–	–	40%	65%	30%	45%	65%
Vollgeschosse max.	2 <sup>2)</sup>	2	2	3	4	2	3	4
Anrechenbares Dachgeschoss <sup>1)</sup> max.	1	1	1	1	1	1	1	1
Anrechenbares Untergeschoss max.	–	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe	6 m	7 m	7 m	10.5 m	14 m	8 m	11 m	14.5 m
Firsthöhe	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen <sup>1)</sup> über Flachdächern	9 m	10 m	10 m	13.5 m	17 m	11 m	14 m	17.5 m
Gebäuelänge max. <sup>3)</sup>	25 m	30 m	30 m	40 m	50 m	40 m	50 m	60 m
Kleiner Grundabstand min. <sup>4)</sup>	4 m	4 m	4 m	6 m	7 m	4 m	6 m	7 m
Grosser Grundabstand min. <sup>4)</sup>	8 m	8 m	8 m	6 m	7 m	8 m	6 m	7 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II	II	II	II	III	III	III

- 1) Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29.
- 2) Die Fassaden (Geschosse) dürfen nur bis auf eine max. Gebäudehöhe von 6.0 m, gemessen ab gestaltetem Terrain, freigelegt werden.
- 3) Besondere Gebäude werden bei der Bestimmung der Gebäuelänge mitgezählt. Für Terrassenhäuser siehe Art. 28.
- 4) Der grosse Grundabstand gilt in der Regel gegenüber einer nach Süden bis Westen gerichteten Gebäudeseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

#### **Art. 4 Herabsetzung des Grundabstandes <sup>3</sup>**

In den Zonen W3 und WG3 darf der Grundabstand auf 5.0 m und in der Zone W4 auf 6.0 m reduziert werden, sofern auf ein Vollgeschoss verzichtet wird.

#### **Art. 5 Nutzweise <sup>4</sup>**

##### Art. 5.1

In den Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig, in der Zone W2a jedoch nur bis zur Hälfte der realisierten Bruttogeschossfläche.

##### Art. 5.2 <sup>4</sup>

In den Zonen WG2, WG3 und WG4 ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

##### Art. 5.3 <sup>4</sup>

Bei Teilüberbauung ist nachzuweisen, dass die Mindestausnützung zweckmässig realisiert werden kann.

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

##### Art. 6.1

Die geschlossene Überbauung ist in allen Wohnzonen erlaubt.

##### Art. 6.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

### **3.2. Gewerbe- und Industriezonen**

#### **Art. 7 Grundmasse**

In der Gewerbe- und Industriezone gelten folgende Vorschriften:

	Gewerbezone	Industriezone
Baumassenziffer	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe bei Schrägdächern	12 m	17 m
Firsthöhe bei Schrägdächern	3.5 m	5 m
Gesamthöhe bei Flachdächern max.	15 m	20 m
Grenzabstand min. (vgl. Art. 11)	6 m	3.5 m
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	IV



## **Art. 8 Bauweise**

### Art. 8.1

Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.

### Art. 8.2

Für Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

## **Art. 9 Nutzweise<sup>2, 4</sup>**

### Art. 9.1

In der Gewerbezone sind mässig störende, in der Industriezone sind stark störende Betriebe und Anlagen zulässig.

### Art. 9.2<sup>4</sup>

In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Neubauten und neubauähnliche Umbauten mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nicht zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht im Gebiet mit Zulassung von verkehrsintensiven Einrichtungen. Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs oder Zusammenfassungen von solchen dürfen insgesamt höchstens 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.

### Art. 9.3

In der Industriezone sind entlang der Autobahn Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen erst in einem Abstand von 70 m von der Achse der Autobahn zulässig, sofern nicht mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen wird, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind.

### Art. 9.4<sup>2</sup> Verkehrsintensive Einrichtungen

#### Art. 9.4.1<sup>2</sup>

Verkehrsintensive Einrichtungen im Sinne von Pt. 4.4.1.a des kantonalen Richtplans sind nur in der im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Zone zulässig. Sie dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit Vorrichtungen ausgestattet werden, welche die Ermittlung der Fahrtenzahlen (Ein-/Ausfahrten) von Personenwagen der verkehrsintensiven Einrichtung sowie eine Ausfahrtdosierung zur Gewährleistung eines genügenden Verkehrsflusses ermöglichen.

#### Art. 9.4.2<sup>2</sup>

Verkehrsintensive Einrichtungen müssen im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde liegen. Bei Fachmärkten für sperrige Güter können geringere Anforderungen an die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gestellt werden. Auch diese Fachmärkte müssen aber im Einzugsbereich von 400 Metern einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels mit mindestens 6 Halten pro Stunde liegen.

#### Art. 9.4.3<sup>2</sup>

Vor der Realisierung der vorgesehenen Massnahmen (Zweite Autobahnquerung beim Anschluss Affoltern a. A. zur Gewährleistung eines gut funktionierenden Regionalverkehrs; Verlegung der regionalen Buslinien im Abschnitt Obfelden - Bahnhof Affoltern a. A. auf die zweite Autobahnquerung) sind verkehrsintensive Einrichtungen nur zulässig, sofern sie maximal 4'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) erzeugen. Wird diese Fahrtenzahl wiederholt an mehr als 25 Tagen pro Jahr überschritten, hat die Baubehörde die erforderlichen Massnahmen anzuordnen, damit die maximale Fahrtenzahl wieder eingehalten wird. Als Massnahmen kommen unter anderem in Frage:

- a. die Erhöhung der Parkgebühren im Rahmen der Parkplatzbewirtschaftung,
- b. die Reduktion der Parkplätze,
- c. ein stark verbilligter Hauslieferdienst der einzelnen Fachmarktbetreiber,
- d. der Betrieb eines Shuttlebusses der einzelnen Fachmarktbetreiber oder
- e. die Dosierung der Ausfahrten von den Fachmarktbetreibern.

#### Art. 9.4.4<sup>2</sup>

Verkehrsintensive Einrichtungen, welche mehr als 4'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten pro Tag) erzeugen, können erst bewilligt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen realisiert sind.

### **Art. 10   Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen**

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

### **Art. 11   Bestehende Gebäude mit Wohnnutzung in der Gewerbe- und Industriezone**

Gegenüber bestehenden Bauten mit Wohnnutzung ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10.0 m einzuhalten.

### **Art. 12   Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG für die Gewerbe- und Industriezonen an der Obstgartenstrasse und an der Industriestrasse**

Die im Zonenplan entlang der Obstgartenstrasse und der Industriestrasse speziell bezeichneten Gebiete können alternativ zu den Bestimmungen der Gewerbezone und Industriezone nach den Sonderbauvorschriften gemäss den nachstehenden Art. 12.1 bis 12.3 überbaut werden:

## Art. 12.1 Grundbedingungen

### Art. 12.1.1

Das zu überbauende Areal hat eine Mindestfläche von 8'000 m<sup>2</sup> aufzuweisen und ist als Einheit zu projektieren und bewilligen zu lassen.

### Art. 12.1.2

Das Projekt hat die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.

### Art. 12.1.3

Die Wohnnutzung hat mindestens 20 % und höchstens 30 % der als Grundnutzung zulässigen Baumasse zu umfassen.

## Art. 12.2 Etappierung

Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass der zulässige Wohnanteil bei jedem Zwischenstand eingehalten wird.

## Art. 12.3 Sondernutzung (Bonus für Hotelnutzung)

In dem im Zonenplan mit einer Schraffur speziell bezeichneten Bereich an der Obstgartenstrasse (ehemaliges OVA Areal) darf zusätzlich zur zonengemässen Nutzung eine oberirdische Baumasse von 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> für Hotels, Kongresszentren, Schulungsräume und dergleichen verwendet werden.

## **3.3. Kernzone**

## **Art. 13 Allgemeine Bestimmungen**

### Art. 13.1 Grundsatz für das Mass der baulichen Nutzung

In der Kernzone gilt bei überbauten Grundstücken der oberirdisch umbaute Raum (gemäss § 258 PBG) als Mass für die zulässige bauliche Nutzung: Dieses Bauvolumen darf in seiner bestehenden Form und Stellung wieder realisiert werden.

Für zusätzliche Bauten auf bisher nicht oder nur teilweise überbauten Grundstücken gelten die Bestimmungen von Art. 14.

Als nur teilweise überbaut gilt ein Grundstück, von welchem ein überbaubarer Teil abgetrennt werden kann.

Soweit Abweichungen vom bestehenden Bauvolumen gestattet sind, sind schutzwürdige nachbarliche Interessen zu wahren.

Art. 13.2 Bestimmungen für in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichnete Bauten

Bei den in den Kernzonenplänen nicht speziell bezeichneten Bauten (schwarz) sind Veränderungen von Lage, Stellung, volumetrischer Anordnung und Erscheinungsbild zulässig, sofern damit eine bessere Gesamtgestaltung und Einpassung ins Ortsbild erreicht wird.

Bei einer gesamthaften Erneuerung über ein Areal mit mehreren Gebäuden muss die bestehende volumetrische Gliederung als Massstab für die Neuüberbauung übernommen werden.

Art. 13.3 Bestimmungen für Bauten mit Volumenerhaltung

Bei den in den Kernzonenplänen mit **V** (Volumenerhaltung) speziell bezeichneten Bauten (blau) ist bei Ersatzbauten die bestehende Stellung, volumetrische Anordnung und Dachform grundsätzlich zu übernehmen. Kleinere Abweichungen, die zur Verbesserung der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Erscheinungsbildes führen, sind zulässig.

Art. 13.4 Bestimmungen für Bauten mit Erhaltung des Erscheinungsbildes

Bei den in den Kernzonenplänen mit **E** (Erhaltung des Erscheinungsbildes) speziell bezeichneten Bauten (rot) ist, zusätzlich zu den Bestimmungen von Art. 13.3, auch das äussere Erscheinungsbild zu erhalten. Weitergehende Anordnungen im Rahmen einer Schutzverfügung bleiben vorbehalten.

**Art. 14 Grundmasse für Neubauten**

Für Neubauten auf noch nicht oder noch nicht vollständig überbauten Grundstücken und Grundstücksteilen gelten folgende Grundmasse:

Bestimmungen	
Vollgeschosse	3
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	1
Anrechenbares Untergeschoss	1
Gebäudehöhe max.	10.0 m
Firsthöhe max.	4.0 m
Grenzabstand min.	6.0 m
Empfindlichkeitsstufe LSV	III

**Art. 15 Nutzweise**

Es ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

## **Art. 16 Bauweise**

### Art. 16.1

Die geschlossene Überbauung sowie das Anbauen an bestehende Gebäude ist zulässig, sofern dies aus der Sicht des Ortsbild- und Denkmalschutzes vertretbar ist.

### Art. 16.2

Für Grenzbauten ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

## **Art. 17 Reduzierter Grundabstand**

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m kann der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

## **Art. 18 Stellung der Bauten**

### Art. 18.1

Die Stellung und Anordnung der Bauten muss dem Charakter des bestehenden Orts- und Strassenbildes entsprechen.

### Art. 18.2

Wo es zur Erhaltung des Charakters des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

## **Art. 19 Dächer**

### Art. 19.1

Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

### Art. 19.2

Schrägdächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Andere Materialien sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

### Art. 19.3

Dachaufbauten müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Materialwahl sehr gut ins Gesamtbild einordnen. Dacheinschnitte sind nur unter Dachaufbauten zulässig.

## **Art. 20 Fassaden, Materialien**

Materialien, Formen und Farben sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu wählen.

## Art. 21 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung muss auf den Charakter des Orts- und Strassenbildes besonders sorgfältig Rücksicht nehmen.

### 3.4. Zentrumszonen

## Art. 22 Massvorschriften <sup>3,4</sup>

Bestimmungen	Zone	
	Z4	Z3
- Vollgeschosse	max. 4	max. 3
- Dachgeschosse	max. 1	max. 1
- anrechenbares Untergeschoss	max. 1	max. 1
- Gebäudehöhe	max. 15 m	max. 12 m
- Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen* über Flachdächern (vgl. Art. 29)	max. 18 m	max. 15 m
- Firsthöhe	max. 4 m	max. 4 m
- Grundabstand	min. 7 m	min. 6 m
- Ausnützungsziffer insgesamt	max. 110 %	max. 90 %
- Ausnützungsziffer für Wohnen	max. 80 %	max. 70 %
- Ausnützungsziffer mind.	mind. 60%	mind. 50%
- Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III

\*Für Attikageschosse gelten die besonderen Bestimmungen gemäss Art. 29

### Art. 22.1 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

Wo es für das Orts- und Strassenbild wichtig ist, ist das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4.50 m kann der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

### Art. 22.2 <sup>4</sup> Mindestausnützung

Bei Teilüberbauung ist nachzuweisen, dass die Mindestausnützung zweckmässig realisiert werden kann.

### **3.5. Zone für öffentliche Bauten**

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

##### Art. 23.1

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

##### Art. 23.2

Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5.0 m.

##### Art. 23.3

In der Zone Oe gilt die im Zonenplan bezeichnete Empfindlichkeitsstufe.

### **4. Besondere Institute**

#### **4.1. Arealüberbauungen**

#### **Art. 24 Arealfläche**

##### Art. 24.1

Arealüberbauungen sind, ausgenommen in der Kernzone, in allen Zonen zulässig.

##### Art. 24.2

Die Mindestarealfläche beträgt 3'000 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 25 Bauvorschriften <sup>4</sup>**

##### Art. 25.1 <sup>4</sup>

In den viergeschossigen Zonen Z4, W4 und WG4 erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +<sup>1</sup>/<sub>6</sub>. In den übrigen Zonen erhöht sich die zonengemässe Ausnützung um +<sup>1</sup>/<sub>10</sub>.

##### Art. 25.2 <sup>4</sup>

Mit Ausnahme der Zone W2a, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 3.0 m und der maximal zulässigen Geschoszahl um ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Gesamthöhe bei Bauweise mit Attikageschossen über Flachdächern gemäss Art. 29 erhöht sich um 3.0 m.

##### Art. 25.3 <sup>4</sup>

Im Innern des Areals sind die Abstände und die Gebäudelängen sowie die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften gemäss Art. 31.1 frei.

## **Art. 26 Besondere Bestimmungen**

Als Grundlage für die Beurteilung von Arealüberbauungen ist ein Modell im Mst. von mindestens 1:500 einzureichen. Dessen Perimeter wird von der Baubehörde in Rücksicht auf die besondere ortsbauliche Situation festgelegt.

Für den Entscheid, ob eine Arealüberbauung die Anforderungen gemäss Art. 71 PBG erfüllt, stützt sich der Stadtrat auf ein unabhängiges Fachgutachten. Der Gutachter/die Gutachterin wird vom Stadtrat im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bestimmt, welche auch die Kosten übernimmt.

## **4.2. Pflicht zum Gestaltungsplan**

### **Art. 27 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan<sup>1, 4, 6</sup>**

#### Art. 27.1<sup>1, 4</sup>

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Davon ausgenommen sind die Gebiete "Oberdorf", "Sonnenberg" und "Wilgibel", in welchen alternativ auch aufgrund einer Arealüberbauung gebaut werden darf.

#### Art. 27.2<sup>4</sup>

Im Innern der Gebiete sind die Abstände und die Gebäudelängen sowie die Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften gemäss Art. 31.1 frei.

#### Art. 27.3<sup>1, 4, 6</sup>

Im Gebiet "Schwanden" soll eine gestalterisch hochwertige Überbauung mit gemischter Nutzung geschaffen werden, die insbesondere dem Lärmschutz Rechnung trägt. Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet "Schwanden" festzusetzen. Die Erstellung eines Mittelschulprovisoriums löst keine Gestaltungsplanpflicht aus.

#### Art. 27.4<sup>4</sup>

Im Gebiet "Lindenmoos" gelten die folgenden Ziele und Zwecke:

- Dichte Überbauung in Bahnhofsnähe bzw. Erweiterung des Ortszentrums in Richtung Industriegebiet;
- Gestalterisch hochwertige Überbauung als Übergang vom Ortszentrum zum Industriegebiet;
- Durchmischte Zentrumsnutzung;
- Begrenzung der Verkaufsfläche und der Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen;
- Abstimmung der Siedlung auf das bestehende Verkehrssystem;
- Gute Gestaltung der Aussenräume;
- Im Übergangsbereich zum Brauiweiher sind die Bauten mit direktem Zugang zum Weiher zu orientieren;
- Umsetzung der Vorgaben des regionalen Richtplans (Mischgebiet);



- Durchlässigkeit für Fussgänger in alle Richtungen;
- Nachweis von Massnahmen zur Einhaltung der Störfallverordnung.

Gestaltungspläne über Teilgebiete sind zulässig. Mit jedem Teil-Gestaltungsplan wird mittels Fortschreibungsprotokoll festgelegt, wieviel Verkaufsfläche die nachfolgenden Teil-Gestaltungspläne aufweisen dürfen. In diesem Gebiet beträgt:

- a. die Verkaufsfläche maximal 20'000 m<sup>2</sup>,
- b. die Ausnützungsziffer maximal 150 % oder die Baumassenziffer maximal 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>,
- c. die Gebäude- und die Gesamthöhe maximal 25 m; innerhalb dieser Höhen ist die Geschosszahl frei,
- d. der Mindestanteil an Gewerbefläche beziehungsweise an Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der Verkaufsflächen, jederzeit mindestens 25 %. Der Transfer von Gewerbe- bzw. Wohnanteilen innerhalb des Gebiets "Lindenmoos" ist mit grundbuchlicher Sicherung zulässig.

#### Art. 27.5<sup>4</sup>

Im Gebiet "Zeughaus" gelten die folgenden Ziele und Zwecke:

- Gestalterisch hochwertige Wohn- und Gewerbeüberbauung;
- Durchmischte Nutzung entlang der stark befahrenen Zürichstrasse;
- Abgestufte Überbauung als Übergang zum Wohngebiet;
- Gute Einfügung ins Ortsbild;
- Lärmschutz entlang der Zürichstrasse;
- Zur Reduktion der Lärmproblematik keine Hauptwohnflächen im Erdgeschoss zur Zürichstrasse;
- Velo- und Fussgängerverbindung von der Zeughausstrasse zur Zürichstrasse;
- Prüfung Aufwertung bzw. Öffnung eingedohlttes Gewässer;
- Prüfung Teilaufhebung der Zeughausstrasse.

Ein Gestaltungsplan ist über das gesamte Gebiet festzusetzen.

### **4.3. Terrassenhäuser**

#### **Art. 28 Bauvorschriften**

##### Art. 28.1

An Hanglagen in den Zonen W2a, W2b und W2c dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (so genannte Terrassenhäuser), sofern:

- eine Gebäudehöhe von 7.0 m und eine Gebäudelänge von 50.0 m nicht überschritten wird;

- die Tiefe der einzelnen Geschosstufen nicht weniger als 5.0 m und nicht mehr als 14.0 m beträgt.

#### Art. 28.2

Innerhalb des durch diese Gebäudehöhe und Gebäudelänge definierten Gebäudeprofils ist die Anzahl Geschosse frei.

#### Art. 28.3

Bei dieser Bauweise sind die anrechenbaren Räume aller Geschosse in die Ausnutzungsberechnung einzubeziehen. Zur Kompensation für die damit nicht möglichen "ausnutzungsfreien" Dach- und Untergeschosse (§ 255 Abs. 2 PBG) erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer gemäss Angabe im Art. 3.

#### Art. 28.4

Brüstungen dürfen bis max. 1.0 m in der Vertikalen, Vordächer (auch abgestützte) bis max. 2.0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

#### Art. 28.5

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten dürfen um max. 1.50 m über das zulässige Gebäudeprofil hinausragen.

## **5. Ergänzende Bauvorschriften**

### **Art. 29 Attikageschosse über Flachdächern**

#### Art. 29.1

Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von min. 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.

#### Art. 29.2

Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um max. 2.0 m in der Horizontalen über das max. zulässige Bauvolumen von Attikageschossen hinausragen.

#### Art. 29.3

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um max. 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

Art. 29.4

Geländer und Brüstungen dürfen max. 1.10 m Höhe aufweisen.

**Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen** <sup>3,4</sup>

Art. 30.1 <sup>4</sup>

Bei Wohnbauten ist pro 90 m<sup>2</sup> massgebender Geschossfläche, mindestens aber pro Wohneinheit, ein normgerechter Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Bruchteile über 0.5 werden aufgerundet.

Art. 30.2

Bei Wohnbauten ist zusätzlich pro 4 Wohneinheiten ein Abstellplatz für Besucher zu bezeichnen und dessen zweckentsprechende Nutzung sicherzustellen.

Art. 30.3 <sup>3</sup>

Für andere Nutzungen wird die erforderliche Anzahl von Abstellplätzen von Fall zu Fall, gestützt auf die Wegleitung der kantonalen Baudirektion (Oktober 1997), festgelegt.

Art. 30.4 <sup>4</sup>

Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Art. 30 auch in Form der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten. Die Bemessung der Ersatzabgabe und das Verfahren im Streitfall über deren zulässige Höhe richtet sich nach § 246 Abs. 3 und 4 PBG.

Art. 30.5 <sup>3</sup>

In dem im Zonenplan bezeichneten "Zulassungsgebiet für autoarmes bis autofreies Wohnen" ist es zulässig, die gemäss Abs. 1 bis 2 erforderliche Zahl der Abstellplätze bis zur Hälfte zu reduzieren. Weitere Reduktionen sind zulässig mit einem Mobilitätskonzept und dem Nachweis der Möglichkeit für eine spätere Erstellung der Abstellplätze bei Bedarf.

Art. 30.6 <sup>4</sup>

Die Baubehörde kann die Bewirtschaftung zu ortsüblichen Tarifen von öffentlich zugänglichen Parkieranlagen verlangen.

Art. 30.7 <sup>4</sup>

Der Stadtrat ist für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung zuständig.

**Art. 31 Umgebungsgestaltung**

Art. 31.1

Die Höhenlage des gewachsenen Terrains darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen um höchstens 2.0 m verändert werden.

### Art. 31.2

Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen sind durch entsprechende Materialwahl möglichst zurückhaltend zu gestalten. Sofern sie nicht dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen und mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind die durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern.

### **Art. 32 Abstandsvorschriften für besondere Gebäude**

Für besondere Gebäude (§ 49 Abs. 3. PBG) gilt, unter Vorbehalt von § 270 Abs. 3 PBG ein Grenzabstand von 3.50 m.

### **Art. 33 Abstellflächen <sup>4</sup>**

#### Art. 33.1

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

#### Art. 33.2 <sup>4</sup>

Bei Nichtwohnbauten sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

### **Art. 34 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen**

#### Art. 34.1

Für den Strassenabstand gelten die gleichen Ausnahmen, wie sie gegenüber Verkehrsbaulinien gemäss § 100 PBG zulässig sind.

#### Art. 34.2

Gegenüber öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien haben unterirdische Bauten einen Abstand von 2.0 m von der Strassen-, Weg- oder Platzgrenze einzuhalten. Vorbehalten sind Ausnahmen gemäss Art. 18 Abs. 2.

#### Art. 34.3

Überdachungen von Fahrzeugabstellplätzen ohne Wände mit einer Höhe von 2.50 m ab Niveau Autoabstellplatz dürfen bis max. 2.0 m an die Strassen- resp. Weggrenze gestellt werden, sofern die Vorschriften gemäss Verkehrsicherheitsverordnung eingehalten sind.

### **Art. 35 Reklamen <sup>4</sup>**

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Reklamen, welche in keinem örtlichen Zusammenhang stehen, wird

im Einzelfall geprüft. Temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen sind zulässig.

#### **Art. 36 Verkaufsfläche <sup>4</sup>**

Die Berechnung der Verkaufsfläche richtet sich nach § 3 BBV II.

#### **Art. 36a Kommunalen Mehrwertausgleich <sup>5</sup>**

##### Art. 36a.1

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

##### Art. 36a.2

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m<sup>2</sup>.

##### Art. 36a.3

Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.-- gekürzten Mehrwerts.

##### Art. 36a.4

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

## **6. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **Art. 37 Inkrafttreten <sup>4</sup>**

Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Affoltern am Albis publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Die Bauordnung ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan von 1993/94 samt allen seitherigen Änderungen.

Affoltern am Albis, 21. Juni 2004

NAMENS DES GEMEINDERATES

Präsidentin

Schreiber

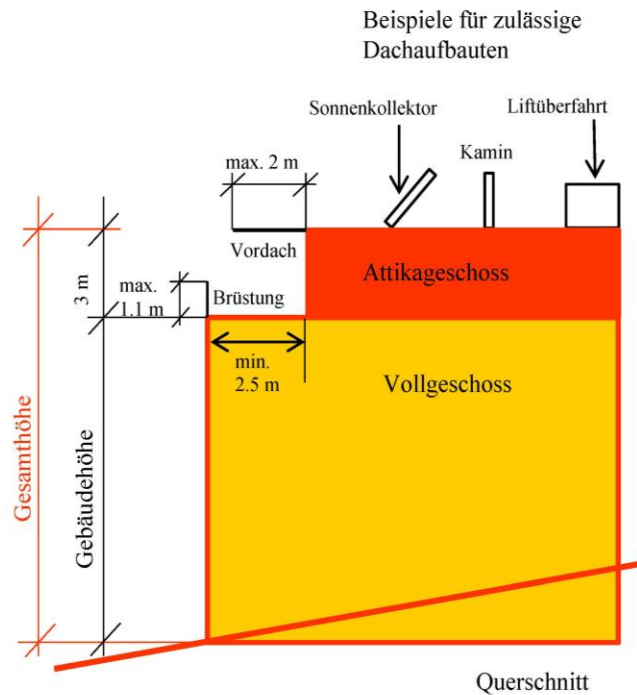
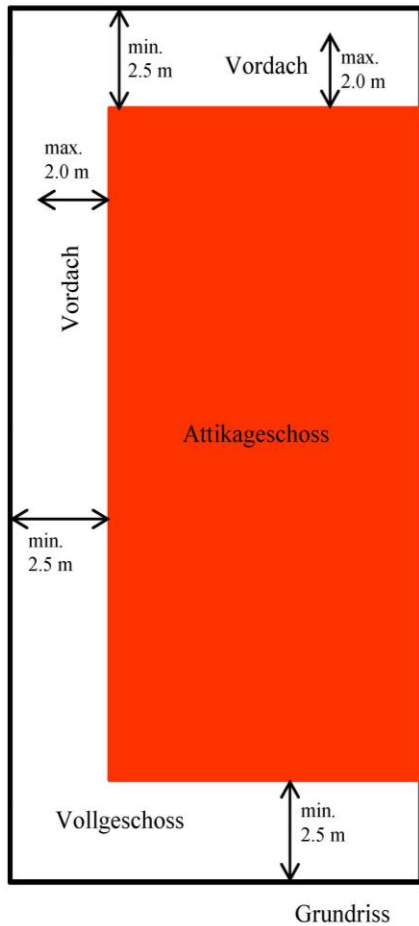
Irene Enderli

Silvio Böni

- <sup>1</sup> Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 30. November 2009 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 4. August 2010.
- <sup>2</sup> Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 29. November 2010 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Oktober 2011.
- <sup>3</sup> Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 17. September 2012 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. April 2013.
- <sup>4</sup> Eingefügt gemäss Festsetzung der Gemeindeversammlung vom 14. September 2015 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 2. Februar 2016.
- <sup>5</sup> Eingefügt gemäss Festsetzung der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 9. Januar 2023, in Kraft per 1. April 2023.
- <sup>6</sup> Eingefügt gemäss Festsetzung der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 und Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich vom 16. Juli 2024, in Kraft per 1. September 2024

## BZO Affoltern am Albis

### Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Attikageschosse



**Attikageschosse** über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen Abstand von min. 2.5 m von der Fasadeneinfassung des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

Nebst der Gebäudehöhe ist auch die **Gesamthöhe** zu berücksichtigen.

**Vordächer** dürfen höchstens zwei Seiten um max. 2 m über das max. zulässige Gebäudevolumen des Attikageschosses auskragen.

**Brüstungen und Geländer** dürfen max. 1.1 m Höhe aufweisen.

**Dachaufbauten** sind bis 1.5 m Höhe über dem Attikageschoss zulässig.

## BZO Affoltern am Albis

### Zeichnerische Erläuterung zu den Bestimmungen für Terrassenhäuser

