

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung  
Umsetzung Masterplan Chance Uetikon

## **ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG (AUSZUG)**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13.9.2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**Auftraggeber**

Gemeinde Uetikon am See / Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Projektleitung  
Beat Jossi, Sachbearbeitung

## A Zonenordnung

### Art. 1

#### Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

1 Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

2	Bauzonen		ES
	Kernzonen		
-	Kernzone 1	K1	III
-	Kernzone 2	K2	III
	Quartiererhaltungszonen		
-	Quartiererhaltungszone Forbüel	Q	II
	Zentrumszonen		
-	Zentrumszone Chance Uetikon	Z	III
	Wohnzonen		
-	Wohnzone	W/1.1	II
-	Wohnzone	W/1.3	II
-	Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/1.3	III
-	Wohnzone	W/1.7	II
-	Wohnzone	W/2.3	II
-	Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/2.3	III
-	Wohnzone, mässig störende Betriebe zulässig	W/2.7	III
-	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.3	III
-	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.7	III
	Industrie- und Gewerbebezonen		
-	Industriezone	I	IV
-	Gewerbezone	G	III
	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
3	Freihaltezone und Erholungszonen	F / E	*
4	Reservezone	R	

\* differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Art. 2-3 unverändert

## **B Kernzonen**

Art. 4-12 unverändert

## **C Quartiererhaltungszonen**

Art. 13 unverändert

## **D Zentrumszonen**

### **Art. 13a**

### **Zentrumszone Chance Uetikon**

- 1 In der Zentrumszone gelten folgende Grundmasse:
  - Gebäudehöhe max. 25.0 m
  - Gebäudelänge max. unbegrenzt
  - Grenzabstand min. 3.5 m
- 2 Die geschlossene Bauweise ist gestattet.
- 3 Zulässig sind höchstens mässig störende Betriebe.
- 4 Der Wohnanteil darf gesamthaft maximal 80 % betragen.

## **E Wohnzonen**

Art. 14-17 unverändert

## **F Industriezone und Gewerbezone**

Art. 18-20 unverändert

## **G Zone für öffentliche Bauten**

Art. 21-22a unverändert

## **H Erholungszone**

Art. 23-25 unverändert

### **Art. 25a**

### **Nutzweise Seeuferpark**

- 1 In der Erholungszone Seeuferpark sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Naherholung der Bevölkerung dienen.
- 2 Nutzungen für Gastronomie, Freizeit, Sport und Kultur sind zulässig.

## I Weitere Festlegungen

Art. 26-29 unverändert

### Art. 30

#### Gestaltungsplanpflicht

- 1 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
- 2 Im Gebiet Langenbaum sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:
  - Ortsbildverträglicher Lärmschutz zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte
  - Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Strassenraumbildung
  - Zeitgemässe Architektur mit besonders guter gestalterischer Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG
  - Berücksichtigung der besonderen Lage im Nahbereich von Freihaltezone und See
- 3 Im Gebiet Birchweid sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele zugrunde zu legen:
  - Wahrung der charakteristischen Blickbeziehungen zum Kirchhügel mit seiner historischen Gebäudezeile durch Freihaltung der Wiese westlich des Rankwegs
  - Freihaltung des Rebhanges oberhalb der Bergstrasse
  - Sorgfältige Einbindung der angrenzenden inventarisierten Schutzobjekte und ihrer Umgebung
  - Erschliessung ab Bergstrasse (Kantonsstrasse)
  - Öffentlicher Fussweg zwischen Rankweg und Berg-/ Gseckstrasse
  - Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger
  - Einhaltung der Planungswerte
- 4 Im Gebiet der Chance Uetikon sind den Festlegungen des Gestaltungsplanes mindestens folgende Ziele auf der Grundlage des Masterplans vom 20. Mai 2019 zugrunde zu legen:
  - Sorgfältige Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes, lebendiges Quartier am See unter Wahrung der historischen Identität
  - Hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung
  - Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung, Freizeit und Kultur
  - Seeuferpark als vielfältig nutzbarer und öffentlich zugänglicher Freiraum mit durchgehendem Seezugang
  - Berücksichtigung von ökologischen Werten bei der Freiraumgestaltung
  - Verkehrsfreies Arealinnere mit peripherer Erschliessung ab Seestrasse und Anbindung an den öffentlichen Verkehr
  - Nachhaltige Energielösung ohne fossile Energieträger

- Einhaltung der Planungswerte für Wohnnutzungen
  - Konkretisieren der Baumassen, Lagen, äussere Abmessungen und Abstände der Gebäude
- 5 Die Gestaltungspläne müssen auf einem überzeugenden Projekt basieren, welches die Anforderung einer besonders guten gestalterischen Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erfüllt.

## **J Allgemeine Bauvorschriften**

Art. 31-41 unverändert

## **K Sonderbauvorschriften**

Art. 42 unverändert

## **L Schlussbestimmungen**

Art. 43-44 unverändert

### **Art. 45**

#### **Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 16. Mai 1994.  
Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3642 vom  
7. Dezember 1994.

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am  
25. September 2013.  
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 0116/14 vom  
25. September 2014

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am  
5. Dezember 2016.  
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 0144/17 vom 22. März  
2017

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am  
4. Dezember 2017.  
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. 1616/18 vom  
18. Februar 2019

Teilrevision festgesetzt von der Gemeindeversammlung am  
13. September 2021.  
Genehmigt von der Baudirektion mit BDV-Nr. .... vom  
.....