



GEMEINDE **GOSSAU**

# **BAU- UND ZONENORDNUNG**

GEMEINDE GOSSAU

vom 26. November 2018  
(mit Änderungen vom 13. Juni 2022)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zonenplan und Ergänzungspläne .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Bauzonen.....</b>	<b>3</b>
2.1. Kernzonen .....	3
2.2. Wohnzonen.....	5
2.3. Zentrumszone.....	6
2.4. Industriezone .....	6
2.5. Zone für öffentliche Bauten.....	7
2.6. Erholungszone.....	7
<b>3. Besondere Institute.....</b>	<b>9</b>
3.1. Arealüberbauungen .....	9
3.2. Gestaltungsplanpflicht .....	9
3.3. Aussichtsschutz .....	9
<b>4. Ergänzende Bauvorschriften .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Schlussbestimmungen.....</b>	<b>13</b>

**Erlass gemäss  
PGB**

Die nachfolgende Bau- und Zonenordnung wird gemäss dem Planungs- und Baugesetz festgelegt. Für die Baubegriffe kommt das Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 samt den zugehörigen Verordnungen zur Anwendung.

# 1. Zonenplan und Ergänzungspläne

**Art. 1  
Zonen**

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen - inkl. zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung - eingeteilt:

<b>Zone</b>		<b>ES</b>
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Wohnzone 1.3	W 1.3	II
Wohnzone 1.7	W 1.7	II
Wohnzone 1.7 mit Gewerbeerleichterung	WG 1.7	III
Wohnzone 2.4	W 2.4	II
Wohnzone 2.4 mit Gewerbeerleichterung	WG 2.4	III
Zentrumszone	Z	III
Industriezone	I 5.5	III
Industriezone* „Gossau Süd“	I 5.5*	III
Zone für öffentliche Bauten	OE	II/III
Zone für öffentliche Bauten* „ARA“	OE*	II
Erholungszone		
für Familiengärten	E1	III
für Sport- und Freizeitanlagen	E2	III
für Pferdesportanlagen	E3	III
für Pferdehaltungs-, Pferdezucht- und Ausbildungsbetriebe	E4	III
Freihaltezone	F	
Reservezone	R	

**Art. 2  
massgebende  
Pläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Unterscheidungen innerhalb der Zonen (z.B. Lärmempfindlichkeitsstufen, Gestaltungsplanperimeter) ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 und der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

<sup>2</sup> Für die Wald- und Gewässerabstandslinien und für den Aussichtsschutz gelten die Ergänzungspläne. Sie gehen dem Zonenplan vor.

<sup>3</sup> Der rechtsverbindliche Zonenplan, die Ergänzungspläne und der Plan mit den Gebieten mit reduzierter Parkplatzzahl liegen in der Bauabteilung auf. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht massstäblich und deshalb nicht rechtsverbindlich.

## 2. Bauzonen

### 2.1. Kernzonen

#### Art. 3 Umbauten oder Ersatzbauten, Nutzweise

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude herkömmlicher Art dürfen unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut bzw. ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch Nutzungsänderungen oder Hygiene Gründe bedingt sind und wenn sie keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken. Abweichungen aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit können angeordnet werden. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

#### Art. 4 Grundmasse für Neubauten

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

<b>Grundmass</b>		<b>KA</b>	<b>KB</b>
Baumassenziffer	max.	-	2.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Anrechenbare Vollgeschosse	max.	2	2
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	1
Gesamtlänge für nichtlandwirtschaftliche Gebäude	max.	40.0 m	30.0 m
Gebäudebreite	max.	13.0 m	13.0 m
Firsthöhe	max.	6.0 m	6.0 m
Grenzabstand	min.	5.0 m	5.0 m

<sup>2</sup> Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Bei Verzicht auf anrechenbare und nicht anrechenbare Dachgeschosse darf bei einer ortsbaulich und gestalterisch guten Lösung ein drittes Vollgeschoss erstellt werden.

<sup>4</sup> Die maximal zulässige Gebäudebreite darf in der Kernzone A erhöht werden, wenn dadurch insgesamt keine grössere massgebende Gesamtnutzfläche GNF in Voll- und Dachgeschossen entsteht.

**Art. 5  
Gebäudeabstand**

Die kantonalen Abstandsverschärfungen für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

**Art. 6  
Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten gut einordnen.

<sup>2</sup> Die Belichtung hat primär über die Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und bis zu  $\frac{1}{3}$  der Fassadenlänge gestattet. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

<sup>3</sup> Einzelne Dachfenster sind mit einer Glasfläche von höchstens 0.60 m<sup>2</sup> zulässig. Bei guter Gestaltung können auch grössere Dachfensterformate zugelassen werden. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und die Fenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

**Art. 7  
Gestaltung der  
Bauten und der  
Umgebung**

<sup>1</sup> Bauten sind bezüglich Grösse, Gestaltung, Gliederung der Fassade, sowie Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie im Rahmen ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreichen. Diese Anforderungen gelten auch für die Gestaltung der Umgebung.

<sup>2</sup> Die Umgebung ist soweit möglich zu erhalten bzw. ortsüblich zu gestalten. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

<sup>3</sup> Die Baubehörde kann die Ortsbildkommission für die architektonische und gestalterische Beurteilung beziehen. Dieser Fachausschuss, unter Leitung des/der zuständigen Ressortvorstehers/in, setzt sich aus zwei Mitgliedern des Gemeinderats sowie aus maximal drei externen Fachexperten/innen zusammen und ist der Baubehörde unterstellt.

**Art. 8  
Reklamen**

<sup>1</sup> Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit ihrem Standort in keinem örtlichen Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Ausnahmen bilden temporäre Anlagen.

**Art. 9  
Abbrüche**

Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen sowie von Elementen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gemäss Art. 3 oder eines Neubaus gemäss Art. 4 gesichert ist. Ein Ersatz- oder ein Neubau kann vorgeschrieben werden. Abbrüche dürfen erst nach Erteilung der Baufreigabe erfolgen.

**2.2. Wohnzonen****Art. 10  
Grundmasse**

<b>Grundmass</b>		<b>W 1.3</b>	<b>W 1.7/WG 1.7</b>	<b>W 2.4/WG 2.4</b>
Baumassenziffer	max.	1.3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gesamtlänge	max.	24.0 m	32.0 m	40.0 m
Gebäudehöhe	max.	4.8 m	8.1 m	11.4 m
Firsthöhe	max.	4.5 m	7.0 m	7.0 m
Kleiner Grundabstand	mind.	6.0 m	5.0 m	6.0 m
Grosser Grundabstand	mind.	12.0 m	10.0 m	12.0 m

**Art. 11  
Terrassenhäuser**

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung zulässig.

<sup>2</sup> Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.

<sup>3</sup> Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

<sup>4</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf an keinem Punkt überschritten werden. Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Gebäudehöhe um höchstens 2.0 m überschreiten.

<sup>5</sup> Die bergseitige Gebäudehöhe beträgt in der Zone W 1.3 maximal 4.8 m, in den Zonen W 1.7, WG 1.7, W 2.4 und WG 2.4 maximal 5.4 m.

**Art. 12  
Wohnzonen mit  
Gewerbebeileichterung**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung WG 1.7 und WG 2.4 erhöht sich die Baumassenziffer um den Anteil der gewerblichen Nutzung, maximal jedoch um 1/5.

<sup>2</sup> Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

**Art. 13** Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.  
**Wohnzonen ohne**  
**Gewerbeerleich-**  
**terung**

## 2.3. Zentrumszone

**Art. 14** <sup>1</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.  
**Massvorschriften**

<sup>2</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

<sup>3</sup> Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

## 2.4. Industriezone

**Art. 15**  
**Grundmasse**

### Grundmass

Baumassenziffer	max.	5.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe	max.	15.0 m <sup>*)</sup>
Gesamthöhe bis First	max.	18.0 m <sup>*)</sup>
Grenzabstand innerhalb Industriezone	min.	3.5 m
Grenzabstand gegenüber Grundstücken in anderen Zonen	min.	$\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe

<sup>\*)</sup> In den im Zonenplan mit I 5.5\* bezeichneten Bereich „Gossau Süd“ beträgt die Gebäudehöhe max. 12.0 m, die Gesamthöhe bis First max. 15.0 m.

**Art. 16**  
**Grenzabstand**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand für Gebäudeteile mit Büros und betriebsbedingten Wohnungen beträgt:

Nutzung	Grenzabstand
Büro/Wohnung im 1. Vollgeschoss	7.5 m
Büro/Wohnung nur im 2. und 3. Vollgeschoss	6.0 m
Büro/Wohnung nur im 3. Vollgeschoss	4.5 m

<sup>2</sup> Die Bautiefe ist nicht beschränkt.



<sup>3</sup> In der Industriezone mit erweiterten Bestimmungen in Gossau Süd I 5.5\* gelten folgende Abstände zur Leerütistrasse:

- lärmempfindliche Betriebsräume: 10.0 m bei paralleler Anordnung zur Strasse
- Wohnen: 34.0 m bei paralleler Anordnung, 17.0 m bei senkrechter Anordnung zur Strasse; eine Unterschreitung ist zulässig bei Anordnung im Attikageschoss mit Sichtschutz

**Art. 17  
Nutzweise**

<sup>1</sup> In der Industriezone sind mässig störende Betriebe und Anlagen, provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebsangestellte Personen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Für Güter des täglichen Bedarfs ist die Verkaufsfläche auf maximal 200 m<sup>2</sup> beschränkt.

<sup>2</sup> In der Industriezone mit erweiterten Bestimmungen in Gossau Süd I 5.5\* sind Verkaufsflächen mit Gütern für den täglichen Bedarf, Grossläden ab 1'000 m<sup>2</sup> und publikumsintensive Einrichtungen generell ausgeschlossen.

## 2.5. Zone für öffentliche Bauten

**Art. 18  
Massvorschriften  
und Nutzweise**

<sup>1</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

<sup>2</sup> Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

<sup>3</sup> In der Zone für öffentliche Bauten mit erweiterten Bestimmungen südlich der ARA OE\* sind ausschliesslich Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Abwasserreinigungsanlage stehen.

## 2.6. Erholungszone

**Art. 19  
Nutzweise**

<sup>1</sup> Die Erholungszone E1 ist für Familiengärten vorgesehen. Bauten und Anlagen sind soweit zulässig als sie der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Nutzung der Familiengärten dienen. Es gelten die Bauvorschriften der Teilbauordnung für Kat.Nr. 1542 in Gossau ZH vom 25. April 1977 (RRB 3701).

<sup>2</sup> Die Erholungszone E2 dient Sport- und Freizeitanlagen. Die bestehenden Bauten und Anlagen (Schützenhaus, Tennisclub, Freizeitanlagen Moos) dürfen ersetzt oder erweitert werden.

<sup>3</sup> In der Erholungszone E3 sind Pferdesportanlagen zulässig. Die Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen. Sie dürfen eine Baumasse von insgesamt 300 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5.0 m.

<sup>4</sup> Die Erholungszone E4 dient der Pferdehaltung, Pferdezucht und der Ausbildung. Es gelten die Vorschriften des privaten Gestaltungsplanes Pferdezucht- und Ausbildungsbetrieb Jungholz.

<sup>5</sup> Die Erholungszone E5 dient Sportanlagen. Für zonenzweckgebundene Bauten und Anlagen beträgt die maximale oberirdische Baumasse 27'000 m<sup>3</sup> bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Der Grenzabstand beträgt 3.50 m. Ab einer oberirdischen Baumasse von 2'000 m<sup>3</sup> gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

## 3. Besondere Institute

### 3.1. Arealüberbauungen

**Art. 20  
Zulässigkeit** Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig: W 1.7, WG 1.7, W 2.4, WG 2.4 und Z.

**Art. 21  
Arealfläche** Die Mindestarealfläche beträgt für die Zonen W 1.7 und WG 1.7 4'000 m<sup>2</sup>, für die Zonen W 2.4, WG 2.4 und Z 6'000 m<sup>2</sup>.

**Art. 22  
Massvorschriften**

<sup>1</sup> Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 0.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Gesamtlänge kann überschritten werden, darf jedoch in den Wohnzonen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.

<sup>3</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudehöhe erhöht sich um 3.3 m, die anrechenbare Geschoszahl erhöht sich um ein Vollgeschoss, der kleine Grundabstand erhöht sich um 1.0 m.

### 3.2. Gestaltungsplanpflicht

**Art. 22a  
Gestaltungsplanpflicht** <sup>1</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet „Eich“ gilt die öffentliche Gestaltungsplanpflicht. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.0 m.

<sup>2</sup> In der Zentrumszone Z sowie in der Erholungszone E4 gilt die Gestaltungsplanpflicht.

### 3.3. Aussichtsschutz

**Art. 23  
Aussichtsschutz** In den in den Aussichtsschutzplänen bezeichneten Sektoren dürfen nur einzelne Bäume und Sträucher, jedoch keine Gebäude die angegebene Höhe überschreiten. Kleine, technisch bedingte Aufbauten sind zulässig.

## 4. Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 23a  
Gesamtnutzfläche  
(GNF)** Die Gesamtnutzflächen (GNF) errechnen sich nach § 255 PBG zuzüglich die entsprechend genutzten Flächen in den Dach- und Untergeschossen.
- Art. 24  
Geschosszahlen** In den Wohnzonen, Zentrumszonen, Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten ist die Geschosszahl frei.
- Art. 25  
Abgrabungen und  
Aufschüttungen**
- <sup>1</sup> Untergeordnete Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.
- <sup>2</sup> Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.
- <sup>3</sup> Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe ab gestaltetem Terrain einzuhalten, bei Aufschüttungen abgewachsenem Terrain.
- <sup>4</sup> Für Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) gelten die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG.
- <sup>5</sup> Stützmauern sind möglichst klein zu halten und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Art. 26  
grosser und kleiner Grundabstand**
- <sup>1</sup> Der grosse Grundabstand darf auf einer frei gewählten Gebäudeseite angeordnet werden. Ist diese Seite gegen eine Strasse gerichtet, so ist lediglich die Baulinie zu beachten bzw. der Strassenabstand einzuhalten.
- <sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.
- Art. 27** [aufgehoben per 21. März 2016]
- Art. 28  
Herabsetzung des  
Grundabstandes** Der Grundabstand darf bei einer Reduktion der Gebäudehöhe von jeweils 3.0 m um 1.5 m bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.
- Art. 29  
Sonnenenergieanlagen, Energievorgaben**
- <sup>1</sup> Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ohne Einfluss auf die Abstands- und Gebäudehöhenvorschriften zulässig.
- <sup>2</sup> Sie haben sich gut einzuordnen.

<sup>3</sup> In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sowie bei Arealüberbauungen gelten erhöhte Anforderungen an die Energielösung. Bei Ersatz- und Neubauten in diesen Gebieten darf der Wärmebedarf 90% der jeweils aktuellen gesetzlichen Standards nicht überschreiten.

**Art. 30  
besondere  
Gebäude**

<sup>1</sup> Für besondere Gebäude gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, mindestens jedoch eine Baumasse von 180 m<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Sie müssen allseitig nur die kantonalrechtlichen Mindestabstände einhalten.

<sup>3</sup> Die zusätzliche Baumasse kann in den Zonen W 1.7/WG 1.7, W 2.4/WG 2.4 und KB auch Hauptgebäuden zugeschlagen werden. Dabei ist nachzuweisen, dass das zusätzliche Volumen weder für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, noch als Einstellräume gemäss § 39 der besonderen Bauverordnung I verwendet wird.

**Art. 31  
geschlossene  
Überbauung**

Bei gleichzeitiger Erstellung einer Gebäudegruppe oder Anbau an ein bestehendes Gebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zulässigen Gesamtlänge gestattet.

**Art. 32  
Autoabstellplätze**

<sup>1</sup> Es sind mindestens nachfolgende Abstellplätze für Personenwagen (PP) erforderlich:

<b>Nutzungsart</b>	<b>für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze</b>	<b>für Besucher/innen und Kunden/innen</b>
Wohnungen		1 PP pro 5 Wohnungen, mind. 1 PP pro Ge- bäude
• Wohneinheiten mit bis 2½ Zimmer	1.0 PP pro Wohneinheit	
• Wohneinheiten mit 3 oder mehr Zimmer	1.5 PP pro Wohneinheit	
Einfamilienhäuser	1.5 PP pro Einfamilienhaus	
Läden	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP pro 40 m <sup>2</sup> GNF
Restaurants	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 4 Sitzplätze
Dienstleistungsbetriebe (Büros, Ateliers, Praxen)	1 PP pro 80 m <sup>2</sup> GNF, mind. 0.5 PP pro Arbeitsplatz	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> GNF
Gewerbebetriebe	mind. 0.5 PP pro Arbeitsplatz	

<sup>2</sup> Für die Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die höhere resultierende Zahl von Autoabstellplätzen massgebend. Bruchteile sind aufzurunden. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die massgebliche Gesamtnutzfläche (GNF) pro Gebäude bzw. pro Überbauung.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind die Besucherparkplätze zu bezeichnen.

<sup>4</sup> Bei allen anderen Nutzungsarten und bei besonderen örtlichen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze entsprechend.

<sup>5</sup> Garagenvorplätze sind an die Parkplatzzahl anrechenbar, sofern sie nicht Dritten als Fahrbahn oder Manövrierfläche dienen müssen.

<sup>6</sup> Im Umkreis von 300 m um die intensiv bedienten Bushaltestellen (Güteklasse C, gemäss kantonaler Wegleitung) reduziert sich die Mindestzahl der erforderlichen Abstellplätze – ausgenommen für Wohnnutzungen – um  $\frac{1}{4}$ . Der Gemeinderat erlässt einen auf der Bauabteilung aufliegenden Plan, der die betroffenen Parzellen bezeichnet.

<sup>7</sup> Es sind mindestens nachfolgende Abstellplätze für Fahrräder (VP) erforderlich:

<b>Nutzungsart</b>	<b>für Bewohner/innen oder Arbeitsplätze</b>	<b>für Besucher/innen und Kunden/innen</b>
Wohnen	2 VP pro Wohnung	
Läden		
• Lebensmittel	1 VP pro 600 m <sup>2</sup> GNF	1 VP pro 150 m <sup>2</sup> GNF
• Nicht-Lebensmittel	1 VP pro 600 m <sup>2</sup> GNF	1 VP pro 600 m <sup>2</sup> GNF
Restaurants, Cafés		1 VP pro 5 Sitzplätze
Dienstleistungen, Büros, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie	1 VP pro 600 m <sup>2</sup> GNF	1 VP pro 1000 m <sup>2</sup> GNF
gewerbliche und industrielle Fabrikation	1 VP pro 1200 m <sup>2</sup> GNF	

<sup>8</sup> Fahrradabstellplätze sollen in der Regel ebenerdig angeordnet (keine Treppen) und überdeckt sein.

**Art. 33**  
**Begrünung, Spiel-  
und Ruheflächen**

<sup>1</sup> Flachdächer sind in allen Zonen zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

<sup>2</sup> Bei der Erstellung von Hauptgebäuden sind in Wohnzonen und in der Kernzone B mindestens  $\frac{1}{2}$  und in den Zonen WG mindestens  $\frac{1}{3}$  der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche zu begrünen.

<sup>3</sup> Für Mehrfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohnungen sind in den Wohnzonen 20% der massgeblichen Grundfläche als Spiel- und Ruhefläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

**Art. 34**  
**Ortsbildkommis-  
sion**

Die Baubehörde kann für bedeutende Bauvorhaben die Ortsbildkommission gemäss Art. 7 Abs. 3 für die architektonische und gestalterische Beratung beiziehen.

**Art. 34a**  
**Erhebung einer**  
**Mehrwertabgabe**

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

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

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

**Art. 34b**  
**Verwendung der**  
**Mehrwertabgabe**

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

## 5. Schlussbestimmungen

**Art. 35**  
**Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

<sup>2</sup> Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Politischen Gemeinde Gossau ZH vom 26. November 2018 aufgehoben.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 durch die Stimmberechtigten genehmigt.

Gossau ZH, 13. Juni 2022

Namens der Politischen Gemeinde Gossau ZH

Der Gemeindepräsident:



Jörg Kündig

Der Gemeindeschreiber:



Thomas-Peter Binder

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1191/22 vom 30. November 2022 genehmigt und am 9. Dezember 2022 publiziert.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH tritt am 1. Januar 2023 in Kraft







GEMEINDE **GOSSAU**

**Gemeinde Gossau** Berghofstrasse 4 Tel. 044 936 55 11 [www.gossau-zh.ch](http://www.gossau-zh.ch)  
8625 Gossau ZH Fax 044 936 55 66 [info@gossau-zh.ch](mailto:info@gossau-zh.ch)