



GEMEINDE **GOSSAU**

BAU- UND ZONENORDNUNG

GEMEINDE GOSSAU ZH

vom **17.11.2025**

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenpläne und Ergänzungspläne	2
2. Bauzonen	3
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
3. Besondere Institute.....	8
3.1. Arealüberbauungen	8
3.2. Gestaltungspläne.....	9
3.3. Aussichtsschutz	9
4. Ergänzende Bauvorschriften	10
5. Schlussbestimmungen	16

1. Zonenpläne und Ergänzungspläne

Art. 1 Zonen

¹ Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen - inkl. zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung - eingeteilt:

Zone		ES
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
für Sportanlagen	E5	III
Freihaltezone	F	
Reservezone	R	

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ 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.

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

³ Der rechtsverbindliche Zonenplan und die Ergänzungspläne sind in der Gemeindeverwaltung zugänglich. Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht masstäblich und deshalb nicht rechtsverbindlich.

2. Bauzonen

2.1. Kernzonen

Art. 3 Umbauten oder Ersatzbauten, Nutzweise

¹ 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. Abwei-chungen aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit können angeord-net werden. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

² Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Art. 4 Grundmasse für Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Grundmass		KA	KB
Baumassenziffer	max.	-	2.0 m ³ /m ²
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
Fassadenhöhe	max.	8.1 m	8.1 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	14.1 m	14.1 m
Fassadenhöhe für Attika	max.	11.4 m	11.4 m
Grenzabstand	mind.	5.0 m	5.0 m
Grünflächenziffer	mind.	30 %	30 %

² Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 Planungs- und Baugesetz (PBG), so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Orts-bild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wer-den.

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

⁴ Die maximal zulässige Gebäudebreite darf in der Kernzone A erhöht werden, wenn dadurch insgesamt keine grössere massgebende Geschossfläche mGF in Voll- und Dach-geschossen entsteht.

- Art. 5
Gebäudeabstand** Die kantonalen Abstandsverschärfungen für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.
- Art. 6
Dachgestaltung**
- ¹ 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.
- ² 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.
- ³ Einzelne Dachfenster sind mit einer Glasfläche von höchstens 0.60 m² 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.
- ⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- Art. 7
Gestaltung der Bauten und der Umgebung**
- ¹ 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.
- ² Die Umgebung ist soweit möglich zu erhalten bzw. ortsüblich zu gestalten. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- ³ Die Baubehörde kann die Ortsbildkommission für die architektonische und gestalterische Beurteilung beiziehen. 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**
- ¹ 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.
- ² 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 oder eines Neubaus gemäss dieser Verordnung gesichert ist. Ein Ersatz- oder ein Neubau kann vorgeschrieben werden. Abbrüche dürfen erst nach Erteilung der Baufreigabe erfolgen.

2.2. Wohnzonen

Art. 10 Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Grundmass		W 1.3	W 1.7	WG 1.7	W 2.4	WG 2.4
Baumassenziffer	max.	1.3 m ³ /m ²	1.7 m ³ /m ²	1.7 m ³ /m ²	2.4 m ³ /m ²	2.4 m ³ /m ²
Gesamtlänge	max.	24.0 m	32.0 m	32.0 m	40.0 m	40.0 m
Fassadenhöhe	max.	4.8 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	max.	9.3 m	15.1 m	15.1 m	18.4 m	18.4 m
Fassadenhöhe für Attika	max.	8.1 m	11.4 m	11.4 m	14.8 m	14.8 m
Kleiner Grundabstand	mind.	6.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m	6.0 m
Grosser Grundabstand	mind.	12.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m
Grünflächenziffer	mind.	50 %	50%	40 %	50 %	40 %

Art. 11 Terrassenhäuser

¹ Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeberleicherung zulässig.

² Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer.

³ Es gelten die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG).

⁴ Es gilt die zonengemässe Fassadenhöhe.

⁵ Die Fassadenhöhe für die Bergfassade 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 Gewerbeberleicherung

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

² Mässig störendes Gewerbe ist zulässig.

Art. 13 Wohnzonen ohne Gewerbeberleicherung

Nicht störendes Gewerbe ist zulässig.

2.3. Zentrumszone

Art. 14

Massvorschriften

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

² Gegenüber angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der jeweiligen Zone einzuhalten.

³ Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 Planungs- und Baugesetz (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.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt mind. 30 %.

2.4. Industriezone

Art. 15

Grundmasse

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Grundmass

Baumassenziffer	max.	5.5 m ³ /m ²
Fassadenhöhe	max.	15.0 m ^{*)}
Gesamthöhe	max.	18.0 m ^{*)}
Grenzabstand innerhalb Industriezone	mind.	3.5 m
Grenzabstand gegenüber Grundstücken in anderen Zonen	mind.	$\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe
Grünflächenziffer	mind.	15 %

^{*)} In den im Zonenplan mit I 5.5* bezeichneten Bereich „Gossau Süd“ beträgt die Fassadenhöhe max. 12.0 m, die Gesamthöhe max. 15.0 m.

Art. 16

Grenzabstand

¹ 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

² Die Bautiefe ist nicht beschränkt.

³ In der Industriezone mit erweiterten Bestimmungen in Gossau Süd I 5.5* gelten folgende Abstände zur Leerütistrasse:

1. lärmempfindliche Betriebsräume: 10.0 m bei paralleler Anordnung zur Strasse
2. 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**

¹ In der Industriezone sind mässig störende Betriebe und Anlagen, provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebsangestellte Personen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zusätzlich sind Wohn-Gewerbe-Ateliers im untergeordneten Masse zulässig. Für Güter des täglichen Bedarfs ist die Verkaufsfläche auf maximal 200 m² beschränkt.

² In der Industriezone mit erweiterten Bestimmungen in Gossau Süd I 5.5* sind Verkaufsflächen mit Gütern für den täglichen Bedarf, Grossläden ab 1'000 m² und publikumsintensive Einrichtungen generell ausgeschlossen.

2.5. Zone für öffentliche Bauten

**Art. 18
Massvorschriften
und Nutzweise**

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften.

² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ 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**

¹ 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).

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

³ In der Erholungszone E3 sind Pferdesportanlagen zulässig. Die Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen. Sie dürfen eine Baumasse von insgesamt 300 m³ nicht überschreiten. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 5.0 m.

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

⁵ Die Erholungszone E5 dient Sportanlagen. Für zonenzweckgebundene Bauten und Anlagen beträgt die maximale oberirdische Baumasse 27'000 m³ bei einer maximalen Fassadenhöhe von 12 m. Der Grenzabstand beträgt 3.50 m. Ab einer oberirdischen Baumasse von 2'000 m³ 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. Davon ausgenommen ist die W 1.7 «Weidholz» in Grüt, Gossau ZH.

**Art. 21
Arealfläche**

Die Mindestarealfläche beträgt für die Zonen W 1.7 und WG 1.7 4'000 m², für die Zonen W 2.4, WG 2.4 und Z 6'000 m².

**Art. 22
Massvorschriften**

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 0.5 m³/m².

² Für Neubauten, welche für den jeweils gültigen Gold-Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder gleichwertigen Standard zertifiziert werden, erhöht sich die zonengemässe Baumassenziffer zusätzlich um weitere 0.2 m³/m². Dabei kommen die Ausführungen zum Nachhaltigkeitsbonus gemäss dieser Verordnung nicht zur Anwendung.

³ 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.

⁴ Die nach Zonenordnung zulässige Fassadenhöhe erhöht sich um 3.3 m, die anrechenbare Geschosszahl erhöht sich um ein Vollgeschoss, der kleine Grundabstand erhöht sich um 1.0 m.

3.2. Gestaltungspläne

Art. 22a Gestaltungsplan- pflicht

¹ In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet „Eich“ gilt die öffentliche Gestaltungsplanpflicht. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.0 m.

² In der Zentrumszone Z sowie in der Erholungszone E4 gilt die Gestaltungsplanpflicht.

Art. 22b Qualitative Anforderungen

¹ Bei Gestaltungsplänen sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass die Anforderungen an eine besonders gute Gesamtwirkung analog Arealüberbauungen gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG) erreicht werden.

² Zusätzlich müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

1. Nachweis eines Mobilitätskonzepts gemäss dieser Verordnung mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Verkehrsaufkommens;
2. Berücksichtigung des Lokalklimas und Förderung der Biodiversität und Nachhaltigkeit.

3.3. Aussichtsschutz

Art. 23 Gestaltungsplan- pflicht

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**
Massgebende Geschossfläche (mGF)
- Die massgebende Geschossfläche (mGF) errechnet sich nach den Ausführungen zur Ausnützungsziffer gemäss § 255 Planungs- und Baugesetz (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
- ¹ Untergeordnete Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.
- ² Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.
- ³ Bei Abgrabungen ist die Fassadenhöhe ab gestaltetem Terrain einzuhalten, bei Aufschüttungen ab massgebendem Terrain.
- ⁴ Für Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) gelten die Anforderungen gemäss § 238 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- ⁵ Stützmauern sind möglichst zu vermeiden oder auf das zwingend notwendige Mass zu beschränken und durch Material, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass sie das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Art. 26**
Grosser und kleiner Grundabstand
- ¹ 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.
- ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.
- Art. 27**
Dachform
- ¹ Schrägdächer dürfen eine Neigung von maximal 45° aufweisen. Steilere Dachneigungen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Ortsbild einfügen.
- ² Kreuzfirste und Kreuzdächer sind nicht zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten gemäss dieser Verordnung.

**Art. 27a
Dachaufbauten**

¹ Dachaufbauten in Dach- oder Attikageschossen dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kernzonenbauten.

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dach- oder Attikageschoss gestattet.

³ Bei Dach- oder Attikageschossen müssen Dachaufbauten einen horizontalen Abstand zur Giebelfassade oder zur fiktiven Giebelfassade von mindestens 1.0 m einhalten.

⁴ Bei Dachgeschossen müssen Dachaufbauten einen vertikalen Abstand zum Hauptfirst von mindestens 1.0 m einhalten.

**Art. 27b
Erhöhung
Fassadenhöhe**

Soweit Brüstungen und Geländer von Flachdachbauten im Sinne von § 278 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) um weniger als 1.0 Meter gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind, erhöht sich die jeweilige maximal zulässige Fassadenhöhe um zusätzlich 1.0 Meter.

**Art. 28
Gestaltungsplan-
pflicht**

Der Grundabstand darf bei einer Reduktion der Fassadenhöhe von jeweils 3.0 m um 1.5 m bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.

**Art. 29
Sonnenergie-
anlagen,
Energievorgaben**

¹ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ohne Einfluss auf die Abstands- und Höhenvorschriften zulässig.

² Sie haben sich gut einzuordnen.

³ 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. 29a
Nachhaltigkeits-
bonus**

Für Neubauten, welche für den jeweils gültigen Gold-Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder gleichwertigen Standard zertifiziert werden, erhöht sich die zonen-gemässe Baumassenziffer zusätzlich um 10 %.

**Art. 30
Klein- und Anbauten**

¹ Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.3 m³/m², mindestens jedoch eine Baumasse von 180 m³.

² Sie müssen allseitig nur die kantonalrechtlichen Mindestabstände einhalten.

³ 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 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
Anzahl
Autoabstellplätze

¹ Der Grenzbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen (PP) ermittelt sich in Abhängigkeit von Nutzungsart und Nutzungsmass:

Grenzbedarf	Bewohner/innen oder Beschäftigte	Besucher/innen oder Kunden/innen
Wohnen		
• Mehrfamilienhäuser	1 PP / 60 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF
• Einfamilienhäuser	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF
Verkauf		
• Kundenintensiv	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 25 m ² mGF
• Übrige	1 PP / 200 m ² mGF	1 PP / 70 m ² mGF
Gastronomie, Hotel		
• Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 4 Sitzplätze
• Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
Dienstleistung, Gewerbe, Industrie		
• Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 PP / 80 m ² mGF	1 PP / 100 m ² mGF
• Nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 PP / 60 m ² mGF	1 PP / 300 m ² mGF
• Industrie und Gewerbe	1 PP / 150 m ² mGF	1 PP / 750 m ² mGF
• Lagerflächen	1 PP / 500 m ² mGF	--

Für weitere Nutzungsarten wird der Grenzbedarf fallweise unter Beachtung von vergleichbaren Normen wie VSS-Normalien und Merkblättern bestimmt.

² Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen wird, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, prozentual zum Grenzbedarf bestimmt. Für die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs sind die kantonalen ÖV-Güteklassen (Geoportal ZH) massgebend. Bruchteile sind aufzurunden.

Massgeblicher Bedarf Abstell- plätze	Bewohner/innen		Beschäftigte		Besucher/innen oder Kunden/innen	
	mind.	max.	mind.	max.	mind.	max.
ÖV-Güteklasse						
A	40 %	80 %	20 %	60 %	30 %	60 %
B	55 %	90 %	30 %	75 %	40 %	75 %
C	70 %	100 %	45 %	100 %	50 %	100 %
D	85 %	–	60 %	100 %	70 %	100 %
E	100 %	–	90 %	–	90 %	100 %
F / übriges Gebiet	100 %	–	100 %	–	100 %	100 %

³ Die Doppelnutzung von Abstellplätzen kann angerechnet werden, wenn sie aus den besonderen Umständen begründet und rechtlich gesichert ist.

⁴ Mit einem Mobilitätskonzept kann der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen reduziert werden. Ein Mobilitätskonzept beinhaltet im Minimum Angaben zu bestehenden und angestrebten Verkehrsaufkommen und Modal-Split sowie die zur Einhaltung dieser angestrebten Ziele notwendigen Massnahmen mitsamt Monitoring und Controlling.

**Art. 32a
Ausgestaltung
Autoabstellplätze**

¹ Die Erstellung und der Transfer öffentlicher Abstellplätze auf Privatgrundstücke ist mit Zustimmung durch die Gemeinde Gossau ZH zulässig. Dabei erhöht sich der massgebliche Bedarf (Minimum und Maximum) auf dem Privatgrundstück um die Anzahl öffentlicher Abstellplätze. Diese öffentlichen Abstellplätze sind grundbuchlich zu sichern.

² Für die Anordnung und Geometrie von Parkierungsanlagen gelten VSS-Normalien oder vergleichbare Normalien als Richtlinie.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind die Besucherparkplätze zu bezeichnen.

⁴ Pro 25 Abstellplätze ist jeweils ein hindernisfreier Abstellplatz gemäss SIA-Normen zu hindernisfreien Bauten zu erstellen und als solcher zu markieren. Bei 5 oder weniger Abstellplätzen entfällt diese Anforderung.

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

⁶ Bei Neubauten ist die elektrische Infrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenabstellplätze für die Einrichtung von Ladestationen vorzubereiten (Ausbaustufe C1, Stromzuleitung bis Garage gemäss SIA-Normen zur Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden).

**Art. 32b
Velo- und Motorab-
stellplätze**

¹ Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Velos (VP) ermittelt sich in Abhängigkeit von Nutzungsart und Nutzungsmass.

Grenzbedarf	Bewohner/innen oder Beschäftigte	Besucher/innen oder Kunden/innen
Wohnen	1 VP / Zimmer	
Verkauf		
• Täglicher Bedarf	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 50 m ² Verkaufsfläche
• Übrige Verkaufsnutzung	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 200 m ² Verkaufsfläche
Gastronomie, Hotel		
• Restaurant, Café	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 5 Sitzplätze
• Hotel	1 VP / 5 Arbeitsplätze	1 VP / 10 Hotelbetten
Dienstleistung, Gewerbe, Industrie		
• Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m ² mGF	1 VP / 3.3 Arbeitsplätze oder 1 VP / 65 m ² mGF
• Nicht publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 100 m ² mGF	1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 400 m ² mGF
• Industrie und Gewerbe	1 VP / 5 Arbeitsplätze oder 1 VP / 250 m ² mGF	1 VP / 20 Arbeitsplätze oder 1 VP / 1'000 m ² mGF

Bei Berechnungsalternativen ist der höhere Bedarf an Abstellplätzen für Velos (VP) massgebend. Für weitere Nutzungsarten wird der Bedarf fallweise unter Beachtung von vergleichbaren Normen wie VSS-Normalien und Merkblättern bestimmt. Bruchteile sind aufzurunden.

² Erforderliche Abstellplätze für Velos (VP) sind in der Regel auf dem Grundstück zu erstellen. Diese müssen gut zugänglich, an zweckmässiger Lage und in der Regel witterungsgeschützt und sicher abschliessbar angeordnet werden.

³ Bei Wohnbauten und Bauten mit Arbeitsplätzen sind für Veloabstellplätze Lademöglichkeiten bereitzustellen.

⁴ Der Bedarf an Motorradabstellplätzen beträgt minimal 10 % der zu erstellenden Autoabstellplätze. Bruchteile sind aufzurunden.

Art. 33
Dachbegrünung,
Spiel- und
Ruheflächen

¹ Alle nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs, auch Flachdächer von Tiefgarageneinfahrten, sind zu begrünen. Dies, soweit technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, jedoch auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

² 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. 33a
Baumschutz**

Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimeter, gemessen einen Meter über dem massgebenden Terrain, ist bewilligungspflichtig. Massnahmen, welche die bewilligungspflichtigen Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.

**Art. 33b
Baumpflanzpflicht**

Pro 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche ist in allen Bauzonen ausser in der Industriezone mindestens ein standortgerechter Baum oder hochwachsender Busch nachzuweisen oder bei Unterzahl zu pflanzen. Einschränkend ist der Aussichtsschutz gemäss dieser Verordnung zu beachten.

**Art. 33c
Umgebungsgestaltung**

¹ Zur Sicherstellung einer befriedigende Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung sind nur untergeordnete Schotterbeete zulässig.

² Die Umgebungsgestaltung hat möglichst unter Berücksichtigung von ökologischen Kriterien zu erfolgen wie hinsichtlich Wahl von standortgerechten Pflanzen, Versickerung und Retention von Meteorwasser, naturnaher Terraingestaltung oder Eindämmung der Lichtverschmutzung.

³ Der Siedlungsrand ist als ökologischer und ortsbaulicher Übergang sorgfältig zu gestalten.

**Art. 34
Ortsbildkommission**

Die Baubehörde kann für bedeutende Bauvorhaben die Ortsbildkommission gemäss dieser Verordnung für die architektonische und gestalterische Beratung beziehen.

**Art. 34a
Erhebung einer
Mehrwertabgabe**

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) beträgt 1'200 m².

³ 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

¹ Der Gemeinderat bestimmt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und der kantonalen Instanzen sowie nach Ablauf der Rechtsmittelfrist den Zeitpunkt des Inkrafttretens der revidierten Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans der Gemeinde Gossau ZH.

² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplans der Gemeinde Gossau ZH vom 26. November 2018 mit Änderungen vom 13. Juni 2022 sowie alle im Widerspruch zu dieser Verordnung stehenden kommunalen Beschlüsse und Erlasse aufgehoben.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau ZH wurde an der Gemeindeversammlung vom **17. November 2025** genehmigt.

Gossau ZH, **17. November 2025**

Namens der Politischen Gemeinde Gossau ZH

Der Gemeindepräsident:


Jörg Kündig

Der Gemeindegeschreiber:


Thomas-Peter Binder

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau ZH wurde **am xx.xx.2025** publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Hinwil vom **xx.xx.2025** ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau ZH wurde am **xx.xx.2025** durch die Baudirektion des Kantons Zürich (Beschluss-Nr. **xx**) genehmigt.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau ZH tritt am **1. März 2026** in Kraft.



GEMEINDE **GOSSAU**

Gemeinde Gossau Berghofstrasse 4 Tel. 044 936 55 11 www.gossau-zh.ch
8625 Gossau ZH Fax 044 936 55 66 info@gossau-zh.ch