gemeinde ebikon

Bau - und Zonenreglement

vom 18. Juni 2023

(Stand: 23. Januar 2026)

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines 5
Art. 1 Zuständigkeit 5

II. Planungsvorschriften 5
1. Allgemeine Bestimmungen 5
Art. 2 Bauen mit Qualität 5
Art. 3 Koordination vor Planungsbeginn 6
Art. 4 Qualitätssicherndes Verfahren 6
Art. 5 Fachkommission Ortsentwicklung 6
Art. 6 Infrastrukturverträge 7
2. Bauzonen 7
Art. 7 Grundmasse Bauzonen 7
Zentrumszonen A-D & Ha ZeA, ZeB, ZeC, ZeD, ZeHa 8
Zentrumszone E ZeE 8
Geschäfts- u. Wohnzone Ausserschachen GsW-Au 8
Geschäfts- u. Wohnzone Stuben GsW-Ste) 8
Wohnzone A W-A 8
Wohnzone B W-B 8
Wohnzone Höchmattweg W-Hö 8
Wohnzone Höfli W-H 8
Wohnzone Hünenberg W-Hü 8
Wohnzone Wydenhof W-Wy 8
Wohnzone Obfildern W-Ob 8
Sondernutzungszone Sagenmatt So-Sa 8
Sondernutzungszone Stuben So-St 8
Sonderbauzone Oberschachen So-Ob 8
Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau So-GG 8
Arbeitszone A ArA 8
Arbeitszone B ArB 8
Arbeitszone C ArC 8
Zone für öffentliche Zwecke OeZ 8
Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF 8
Grünzone Allgemein, Gr-A 8
Verkehrszone VZ 8
Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ) 9
Art. 9 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone W-B und W-Hö 9
Art. 10 Mindestnutzungen 9
Art. 11 Zentrumszonen ZeA, ZeB, ZeC,ZeD, ZeE, ZeHa 9
Zentrumszonen A ZeA 10
Zentrumszonen B ZeB 10
Zentrumszonen C ZeC 10
Zentrumszonen D ZeD 10
Zentrumszonen E Zee 10
Zentrumszonen Ha ZeHa 10
Art. 12 Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen GsW – Au 11
Art. 13 Wohnzone Höchmattweg W-Hö 11
Art. 14 Wohnzone Höfli W- H 12
Art. 15 Wohnzone Hünenberg W-Hü; 12
Art. 16 Wohnzone Wydenhof W-Wy; 12
Art. 17 Wohnzone Obfildern W-Ob 13
Art. 18 Sondernutzungszone Sagenmatt So-Sa 13
Art. 19 Sondernutzungszone Stuben So-St 13

Art. 20 Sonderbauzone Oberschachen So-Ob 13
Art. 21 Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau So-GG 14
Art. 22 Areal Ebisquare 14
Art. 23 Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone 14
Art. 24 Verkaufsnutzungen in der Zentrumszone A und in den Arbeitszonen ... 15
Art. 25 Zone für öffentliche Zwecke OeZ 15
Art. 26 Grünzone Allgemein Gr-A 16
Art. 27 Grünzone Gewässerraum Gr-G 16
3. Nichtbauzonen 16
Art. 28 Landwirtschaftszone Lw 16
Art. 29 Übriges Gebiet C UeG-C 17
Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G 17
Art. 31 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W 17
Art. 32 Deponiezone Stuben D-S 17
Art. 33 Gefahrengebiete 18
4. Schutzzonen 18
Art. 34 Kommunale Naturschutzzone NaZ 18
Art. 35 Naturobjekte 19
Art. 36 Kulturdenkmäler 19
Art. 37 Schutzzone Kulturdenkmäler SK 19
Art. 38 Geotopschutz 20
Art. 39 Archäologische Fundstellen AFS 20
5. Ortsplanungsverfahren 20
5.1 Sondernutzungspläne 20
Art. 40 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht 20
Art. 41 Bestehende Bebauungspläne 20
Art. 42 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen 21

III. Bauvorschriften 21
1. Allgemeine Bestimmungen 21
Art. 43 Reklamen 21
Art. 44 Abstellflächen für Fahrzeuge 21
2. Höhenmasse 22
Art. 45 Gebäudenorm (vgl. Skizze im Anhang) 22
Art. 46 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang) 22
3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 22
Art. 47 Terrassenhäuser in der Wohnzone B (W-B) (vgl. Skizze im Anhang) 22
Art. 48 Siedlungsökologie 23
Art. 49 Gestaltung des Siedlungsrandes 23
Art. 50 Dachgestaltung 24
Art. 51 Terraingestaltung (Stützmauern / Böschungen) (vgl. Skizze im Anhang) 24
Art. 52 Mobilfunkanlagen 24
Art. 53 Beleuchtung/Lichtemissionen 25
4. Sicherheit 26
Art. 54 Technische Gefahren 26
5. Schutz der Gesundheit 26
5.1 Allgemeine Bestimmungen 26
Art. 55 Schutz vor Wärmeeinwirkung 26
Art. 56 Nebenräume 27
5.2 Spielplätze und Freizeitanlagen 27
Art. 57 Ersatzabgabe für Spielplätze 27
5.3 Immissionsschutz 27
Art. 58 Bauen in lärmbelasteten Gebieten 27

6. Energie 27
Art. 59 Energie 27
7. Hohe Häuser 28
Art. 60 Hohe Häuser 28
Art. 61 Bestand und Ersatz bestehender hoher Häuser 28

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen 28
Art. 62 Gebühren 28
Art. 63 Strafbestimmungen 28

V. Aufsicht, Vollzug, Strafen 29
Art. 64 Schlussbestimmung 29

Anhänge 33
Anhang 1 33
Anhang 2 34
Anhang 3 34
Anhang 4 36
Anhang 5 37
Anhang 6 38
Anhang 7 38
Anhang 8 39
Anhang 9 39
Anhang 10 40

Bau - und Zonenreglement

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Ebikon erlassen gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a) unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Ebikon folgendes Bau- und Zonenreglement:

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zuständigkeit

1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

2 Die zuständige Stelle ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben nach Rücksprache mit der Bauherrschaft auf deren Kosten unabhängige Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen.

3 Die zuständige Stelle kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

4 Der Gemeinderat kann zu den Artikeln 48, 49, 53, 55 und 59 eine Verordnung erlassen.

II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Bauen mit Qualität

1 Die Elemente und Merkmale des Orts-, Quartiers-, Strassen- und Landschaftsbildes sind qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten.

2 Für die Eingliederung ins Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild sind der Masterplan Ebikon und allenfalls weitere kommunale Konzepte und Studien als Grundlagen zu berücksichtigen. Insbesondere die nachfolgenden Themen sind gemäss detailliertem Katalog in den vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien zu qualitätssichernden Verfahren situationsgerecht zu bearbeiten:

- Städtebau / Architektur
- Freiräume
- Nutzungen
- Erschliessung und Parkierung
- Wirtschaftlichkeit
- Realisierbarkeit
- soziale Dichte

Art. 3 Koordination vor Planungsbeginn

1 Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind in den Zentrumszonen, in der Geschäfts- und Wohnzone Stuben und bei Objekten, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind, bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der zuständigen Stelle bekannt zu geben.

b) Die zuständige Stelle legt Rahmenbedingungen sowie allfällige Schutz- und Gestaltungsanliegen zuhanden der Bauherrschaft fest. Sie berücksichtigt dabei so weit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss Art. 2 Abs. 2.

Art. 4 Qualitätssicherndes Verfahren

1 Als qualitätssicherndes Verfahren gilt ein Konkurrenzverfahren oder ein durch die zuständige Stelle und die Fachkommission Ortsentwicklung begleitetes Planungsverfahren.

2 Bei Planungen, wo kein rechtsgültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vorliegt, an Objekten, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind, sowie in den Zentrumszonen und in der Wohnzone A ist ab einer Grundstücksfläche von 2'000 m2 zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

3 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zu Varianten, Inhalt, Ablauf und Zuständigkeiten von qualitätssichernden Verfahren.

4 Die Gemeinde kann einzeln oder in Kombination

a) sich finanziell beteiligen,

b) mindestens eines der teilnehmenden Planerteams bestimmen,

c) ein neues Verfahren verlangen, wenn sich seit dem letzten Verfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neubeurteilung belegt werden kann.

Art. 5 Fachkommission Ortsentwicklung

1 Der Gemeinderat wählt auf Antrag der zuständigen Stelle eine Fachkommission Ortsentwicklung bestehend aus 3-5 Mitgliedern.

2 Die Fachkommission Ortsentwicklung besteht aus mindestens je einer sachverständigen Person der Disziplinen Architektur, Städtebau und Freiraumplanung.

3 Der Gemeinderat erlässt für die Zusammensetzung der Fachkommission Ortsentwicklung und deren Aufgaben ein Pflichtenheft.

4 Die zuständige Stelle zieht die Fachkommission Ortsentwicklung beratend bei Planungs- und Bauvorhaben in den Zentrumszonen, in der Geschäfts- und Wohnzone Stuben und der Wohnzone A sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sowie bei Veränderungen an Objekten, die im kantonalen Bauinventar aufgeführt sind, bei. Die zuständige Stelle kann in den übrigen Zonen die Fachkommission Ortsentwicklung bei Bedarf beiziehen.

5 Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen und Landschaftsbildes. Sie gelten als Empfehlungen.

Art. 6 Infrastrukturverträge

Die zuständige Stelle prüft, wo Infrastrukturverträge nach § 38a PBG sinnvoll sind.

2. Bauzonen

Art. 7 Grundmasse Bauzonen

Bauzonen	Koordinationspflicht gemäss 1.Art. 3 BZR	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) gemäss Art. 8 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) gemäss Art. 8 Abs. 4	Max. talseitige Fassadenhöhe 1 in m (gemäss Art. 45 Abs. 4)	Max. Gesamthöhe 1 in m (gemäss Art. 45 Abs. 4)	Max. talseitige Fassadenhöhe 2 in m (gemäss Art. 45 Abs. 5)	Max. Gesamthöhe 2 in m (gemäss Art. 45 Abs. 5)	Grenzabstand 1 gemäss PBG § 122	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende zonenspezifische Bestimmungen im BZR
Zentrumszonen A-D & Ha ZeA, ZeB, ZeC, ZeD, ZeHa	ja	ja	ja	ja	nein	-	-	-	-	Zulässige Gebäudemasse gemäss Art. 11 BZR				4.0 m	III[a)]	Art. 11
Zentrumszone E ZeE	ja	ja	ja	nein	nein	-	-	-	-	10.5	10.5	11.0	11.0	4.0 m	II	Art. 11
Geschäfts- u. Wohnzone Ausserschachen GsW-Au	ja	ja	ja	ja	nein	0.4	Siehe Art. 12 BZR							§122 Abs. 3 PBG	III[a)]	Art. 12
Geschäfts- u. Wohnzone Stuben GsW-Ste)	ja	ja	ja	ja	nein	0.25	-	-	-	10.5	10.5[c)]	11.0[c)]	11.0[c)]	4.0 m	III[a)]	-
Wohnzone A W-A	ja	ja	ja	nein	nein	0.20	-	0.21	0.08[b)]	16.5	16.5	17.0	17.0	6.5 m	II/III[a)]	-
Wohnzone B W-B	nein	ja	ja	nein	nein	0.25	0.34	0.27	0.08[b)]	10.5	10.5	11.0	11.0	4.0 m	II/III[a)]	Art. 9, III.3.Art. 47
Wohnzone Höchmattweg W-Hö	nein	ja	ja	nein	nein	0.25	0.34	0.27	0.08[b)]	10.5	10.5	11.0	11.0	4.0 m	II	Art. 9
Wohnzone Höfli W-H	nein	ja	ja	nein	nein	0.30	-	-	-	Siehe Art. 14 BZR				§122 Abs. 3 PBG	II	Art. 9, Art. 14
Wohnzone Hünenberg W-Hü	ja	ja	ja	nein	nein	0.33	-	-	-	Siehe Art. 15 BZR				6.5 m	II	Art. 15
Wohnzone Wydenhof W-Wy	ja	ja	ja	nein	nein	0.20	-	-	0.08[b)]	16.5	16.5	17.0	17.0	6.5 m	II	II.2.Art. 16
Wohnzone Obfildern W-Ob	nein	ja	ja	nein	nein	-	-	-	-	Siehe Art. 17 BZR					II	Art. 17
Sondernutzungszone Sagenmatt So-Sa	ja	ja	ja	ja	nein	-	-	-	-	Siehe Art. 18 BZR					II/III	Art. 18
Sondernutzungszone Stuben So-St	ja	nein	nein	nein	nein	-	-	-		10.5	10.5	11.0	11.0	4.0 m	III	Art. 19
Sonderbauzone Oberschachen So-Ob	ja	ja	ja	nein	nein	0.25	-	-	0.08[b)]	10.5	10.5	11.0	11.0	4.0 m	II	Art. 20
Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau So-GG	nein	ja	ja	ja	nein	-	-	-	-	Siehe Art. 21 BZR					III	Art. 21
Arbeitszone A ArA	nein	§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	nein	0.60[d)]	-	-	0.08[b)]	16.5	16.5	-		6.5 m	III	Art. 10, Art. 23, Art. 24
Arbeitszone B ArB	nein		ja	ja	nein	0.60[d)]	-	-	0.08[b)]	20.0	20.0	-		8.0 m	III	Art. 10, Art. 23, Art. 24
Arbeitszone C ArC	nein		ja	ja	nein	0.60[d)]	-	-	0.08[b)]	25.0	25.0	-		§122 Abs. 3 PBG	III	Art. 10, Art. 22, Art. 23, Art. 24
Zone für öffentliche Zwecke OeZ	nein	ZS legt fest; Nutzung gemäss§ 48 PBG, Anhang 1 BZR sowie Art. 25 BZR für Rathausen												5.0 m	II/III[a)]	Art. 25
Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	nein	ZS legt fest; Nutzung gemäss§ 49 PBG sowie Anhang 2 BZR												5.0 m	III	-
Grünzone Allgemein, Gr-A	nein	§ 50 PBG, Art. 41c Eidg. GschV und Art. 26 BZR												5.0 m	III	Art. 26
Verkehrszone VZ	nein	§ 52 PBG													III	-

a) Zuweisung gemäss Zonenplan
b) mindestens jedoch 50.0 m^2 Gebäudefläche
c) Im Gebiet Stuben sind entlang der Adligenswilerstrasse in einer Bautiefe von 40.0 m die Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach zu versehen.
d) Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Verkehrs- und Parkierungsflächen sowie eine Umgebungsgestaltung gemäss Art. 48 BZR innerhalb des Areals gewährleistet sind (Parkgarage, Anlieferachsen, etc.).
e) Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Gebäuden mit mehr als 25% Wohnnutzung sind im Sinne des Vorsorgeprinzips Massnahmen am Gebäude vorzusehen, damit gegenüber Lärmquellen die Immissionen möglichst gering gehalten werden.

ZS) Wird von der zuständigen Stelle (ZS) unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ)

1 Für Bauten ohne Sonderregelung gemäss Abs. 2 bis 5 gelten die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Tabelle in Art. 7 BZR.

2 Unterschreiten Bauten in der Wohnzone B die zulässige talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um mindestens 3.0 m, gilt die ÜZ-2 gemäss Tabelle in Art. 7 BZR.

3 Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt, gilt die ÜZ-3 gemäss Tabelle in Art. 7 BZR

4 Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von insgesamt 0.08, wobei jedenfalls mindestens 50.0 m^2 anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.

5 Wo in der Tabelle in Art. 7 BZR keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde die zulässige Nutzungsdichte situationsgerecht fest.

Art. 9 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone W-B und W-Hö

In der Wohnzone B (W-B) und in der Wohnzone Höchmattweg (W-Hö) dürfen ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzlich an-rechenbare Gebäudeflächen realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.0 m2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 BZR gebaut wird.

	Parzelle < 800 m2	Parzelle >= 800 m2
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.5 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25.0 m2	45.0 m2
Bei einer Gesamthöhe von 4.5 m bis 7.5 m	35.0 m2	65.0 m2
Bei einer Gesamthöhe bis 4.5 m	70.0 m2	130.0 m2

Art. 10 Mindestnutzungen

1 In der Wohnzone W-A und in den Zentrumszonen ZeA-ZeD & ZeHa sind je Gebäude mindestens drei eigenständige Wohnungen von mindestens je 60.0 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 BZR zu realisieren. Die zuständige Stelle kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen sowie bei Bauten mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.

2 Bauprojekte in den Arbeitszonen, die die max. Gesamthöhe nicht mit gewerblich nutzbaren Stockwerken ausschöpfen, müssen im Baugesuch den Nachweis erbringen, dass eine spätere Aufstockung mit zusätzlichen Stockwerken möglich ist.

Art. 11 Zentrumszonen ZeA, ZeB, ZeC,ZeD, ZeE, ZeHa

1 Die Zentrumszonen bezwecken die dichte Nutzung an zentraler Lage, die Erhaltung der Zentrumsfunktionen sowie die optimale und qualitätsvolle Eingliederung und Gestaltung von baulichen Entwicklungen ins Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild.

2 Gestattet sind die nachfolgenden Bauweisen:

Zentrumszonen	Bebauungsplanpflicht	Min. Gesamthöhe in m (gemäss Art. 45 Abs. 4)	Max. Gesamthöhe 1 in m (gemäss Art. 45 Abs. 4)	Max. Gesamthöhe 2 in m (gemäss Art. 45 Abs 5)	Höhe für Gebäudevolumen ohne Rückversatz (gemäss Art. 11 Abs. 8)
Zentrumszonen A ZeA	Nein	10.5	22.5	22.5	16.5
Zentrumszonen B ZeB	Ja	-	16.5	16.5	-
Zentrumszonen C ZeC	Nein	15.0	19.5	19.5	16.5
Zentrumszonen D ZeD	Nein	12.0	19.5	19.5	16.5
Zentrumszonen E Zee	Nein	-	10.5	11.0	-
Zentrumszonen Ha ZeHa	Ja	-	16.5	16.5	-

3 Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den minimalen Gesamthöhen gewähren.

4 Die zuständige Stelle legt die maximale Gebäudelänge unter Berücksichtigung der massgebenden Grenzabstände situationsgerecht fest.

In der **Zentrumszone A** gilt in der ersten Bautiefe ab Kantonsstrasse das ausgemittelte Niveau des Trottoirs als massgebendes Terrain.

5 Wo in der **Zentrumszone C** das massgebende Terrain in der ersten Bautiefe ab Luzernerstrasse tiefer als die Strasse liegt, gilt das ausgemittelte Niveau der Luzernerstrasse als massgebendes Terrain.

6 In den im Zonenplan definierten Bereichen «Publikumsorientierter Ortskern» in der **Zentrumszone A** sind bei Neubauten und Umnutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss keine Wohnungen zulässig. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum der Kantonsstrasse ausgerichtet sein.

7 In den **Zentrumszonen A, B, C und D** sind auf dem Abschnitt der Kantonsstrasse ab dem Knoten Luzernerstrasse / Schachenweidstrasse in Richtung Osten im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die Kantonsstrasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

8 In den **Zentrumszonen A, C und D** dürfen Gebäudevolumen, die sich oberhalb der festgelegten Höhe befinden, nur mit Rückversatz an zwei Seiten von mindestens 2.50 m und an den übrigen Seiten von mindestens 1.50 m realisiert werden.

In der **Zentrumszone A** wird der entsprechende Rückversatz im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Höhe wird ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, respektive wo entsprechend bezeichnet ab ausgemitteltem Niveau der Fahrbahn der Kaspar-Koppstrasse gemessen.

9 In der **Zentrumszone D** werden die maximalen Gesamthöhen nur gewährt, wenn dadurch die folgenden Höhendifferenzen gemessen ab ausgemitteltem Niveau der Kaspar-Kopp-Strasse nicht überschritten werden:

- 10.5 m respektive 11.0 m bei Gebäuden mit nach aussen geneigten Schrägdach gemäss Art. 45 Abs. 6 bei Bauweisen mit Fassadenlängen bis 14.0 m parallel zur Kaspar-Kopp-Strasse
- 6.0 m respektive 6.5 m bei Gebäuden mit nach aussen geneigten Schrägdach gemäss Art. 45 Abs. 6 bei Bauweisen mit Fassadenlängen bis 40.0 m parallel zur Kaspar-Kopp-Strasse

Von der Kaspar-Kopp-Strasse aus dürfen nur Wohnnutzungen erschlossen werden.

10 In der **Zentrumszone E** ist der typische Charakter der Einzelbauweise zu erhalten. Es gilt eine maximale Fassadenlänge von 20.0 m. Der Zusammenbau von zwei Gebäuden ist nicht gestattet. Für Verbindungsbauten mit max. 4.5 m Gesamthöhe kann die zuständige Stelle Ausnahmen gestatten.

Wo das massgebende Terrain in der ersten Bautiefe südseitig der Kaspar-Kopp-Strasse tiefer als die Strasse liegt, gilt das ausgemittelte Niveau der Kaspar-Kopp-Strasse als massgebendes Terrain.

11 In der **Zentrumszone Halte** kann die Gemeinde bei guter städtebaulicher und architektonischer Qualität der Überbauung auf maximal 50 % der anrechenbaren Gebäudefläche Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe 1 und 2 von 22.5 m zulassen. Die Gemeinde kann Mindestflächen für Dienstleistungs- und Arbeitsplatznutzungen verlangen. Güterintensive Betriebe generell und Verkaufsnutzungen von insgesamt mehr als 1'500 m2 Nettofläche gemäss § 169 PBG sind nicht zulässig.

Art. 12 Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen GsW – Au

1 In der Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von den Massen gemäss Abs. 4 nicht abgewichen werden.

2 Der Gestaltungsplan ist basierend auf den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept „Du Bois" vom 15. Juni 2012 zu erarbeiten. Geringfügige Abweichungen von diesem Konzept sind dabei zulässig. Wesentliche Abweichungen sind hingegen nur auf Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich.

3 Abweichend von Abs. 1 kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ganz oder teilweise verzichten, wenn im Rahmen der Baubewilligung sichergestellt wird, dass – unter Einhaltung aller übrigen Bestimmungen - im Sinne des Bebauungskonzepts „Du Bois" vom 15. Juni 2012 gebaut wird.

4 In der ersten Bautiefe ab Luzernerstrasse darf der höchste Punkt des Gebäudes eine Kote von 468.0 m ü. M. und in der ersten Bautiefe ab Walter-Linsenmaierweg eine Kote von 472.5 m ü. M. nicht überschreiten.

5 Die Erschliessung erfolgt über eine neue Zufahrt ab der Luzernerstrasse. Für die östlich an die Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen angrenzenden Gebiete muss die Erschliessung gewährleistet sein. In den westlichen und östlichen Randbereichen der Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen sind öffentliche Fusswege zwischen der Luzernerstrasse und dem Walter Linsenmaierweg zu realisieren und grundbuchlich zu sichern.

Art. 13 Wohnzone Höchmattweg W-Hö

1 In der Wohnzone Höchmattweg sind nur Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach mit Firstrichtung parallel zum Höchmattweg zulässig.

2 Der offene Grünraum im Vorgartenland zum Höchmattweg darf nicht mit optisch vollständig abschliessenden toten oder lebendigen Einfriedungen verstellt werden.

Art. 14 Wohnzone Höfli W- H

1 In der Wohnzone Höfli darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Der Gestaltungsplan darf von den Massen im Abs. 2 nicht abweichen.

2 Für Bauten, die folgende Abstände einhalten, darf der höchste Punkt des Gebäudes mit Ausnahmen von technisch bedingten Aufbauten eine Kote von 457.0 m ü. M. nicht überschreiten:

- 34.0 m ab der Parzellengrenze Oberdierikonerstrasse (Stand 1. Januar 2014) und
- 21.0 m ab Zonengrenze der Zone für öffentliche Zwecke.

3 Für die übrigen Bauten gilt eine entsprechende Kote von 454.0 m ü. M.

4 Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Beschäftigten ist unterirdisch anzuordnen. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Hartenfelsstrasse. Parkplätze für Besucherinnen, Besucher und Kundschaften dürfen oberirdisch angelegt werden.

Art. 15 Wohnzone Hünenberg W-Hü;

1 In der Wohnzone Hünenberg gelten eine maximale talseitige Fassadenhöhe und maximale Gesamthöhe von 15.0 m.

2 Für Gebäudevolumen, die sich über einer Gesamthöhe 1 und 2 von 12.0 m befinden, ist folgender talseitiger Rückversatz einzuhalten:

a) Für Bauten in einem Abstand von 30 m ab nordöstlicher Grenze: mindestens 1/3 der Gebäudelänge in Hangrichtung

b) Für die übrigen Bauten: mindestens 1/5 der Fassadenlänge in Hangrichtung

3 Der Gestaltungsplan darf von den Massen in Abs. 1 und 2 nicht abweichen. Die Kosten für das qualitätssichernde Verfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

4 Die Zufahrt zur Einstellhalle ist am südwestlichen Beginn der Bebauung zu platzieren.

Art. 16 Wohnzone Wydenhof W-Wy;

1 Für den Gestaltungsplan gilt der Masterplan Wydenhof vom 11. Oktober 2017. Insbesondere zu berücksichtigen sind:

- Die Festlegung der Baubereiche mit den jeweiligen Volumen, Höhe, Lage, Setzung und Körnigkeit der Bauten. Zur Erhaltung der geschützten Hecke ist es zulässig, den Baubereich Plateau (Baufeld und Gebäude) gegenüber der im Situationsplan zum Masterplan eingezeichneten Lage um 3.5 m in nordwestlicher Richtung zu verschieben.
- Die Eingliederung in die Umgebung im Kontext zu den umliegenden Kulturdenkmälern.
- Die Sicherstellung eines zusammenhängenden Freiraumes innerhalb der Gebiete. Die Freiräume sind in ihrer Dimensionierung auf die jeweilige Bauetappe abzustimmen.
- Die Schaffung einer neuen, parkartigen Spiel- und Freifläche als Scharnier zur bestehenden Überbauung auf dem Plateau.
- Der rücksichtsvolle Umgang mit der Topographie. Die natürliche Erscheinung des Terrainverlaufs ist zu erhalten.

2 Wesentliche Abweichungen vom Masterplan Wydenhof vom 11. Oktober 2017 sind nur zulässig auf Grundlage eines neuen oder überarbeiten Masterplans von mindestens gleicher Qualität.

3 Die vorhandenen Lücken zu den bestehenden Fusswegen der Längs- und Querverbindungen sind zu schliessen. Die Fusswegverbindung Wydenstrasse bis Aeschenmatte ist zu realisieren und im Grundbuch zu sichern.

4 Der Grünkorridor in Hangrichtung gemäss Masterplan der Gemeinde Ebikon vom 1. April 2015 ist im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen.

Art. 17 Wohnzone Obfildern W-Ob

1 In der Wohnzone Obfildern sind Wohnungen, nicht störendes Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe zulässig.

2 In der Wohnzone Obfildern darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden.

3 Für das Teilgebiet westlich des Äbrütibachs beträgt die maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 1'395 m^2. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 454.50 m ü. M. und 466.50 m ü. M. Für das Teilgebiet östlich des Äbrütibachs beträgt die maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) 10’114 m^2. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 452.50 m ü. M. und 468.50 m ü. M. Die Anordnung der Gebäude in der Wohnzone Obfildern ist im Bebauungsplan festzulegen.

Art. 18 Sondernutzungszone Sagenmatt So-Sa

1 In der Sondernutzungszone Sagenmatt sind Wohnungen, nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe (ES II und ES III) zulässig.

2 In der Sondernutzungszone Sagenmatt darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden.

Für das Teilgebiet zwischen der Luzernerstrasse und dem Mühlebach (Parzelle Nr. 105 und 857) beträgt die maximale Gebäudefläche 3'460 m^2 und 175 m^2 für auskragende Gebäudeteile. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 444.70 m ü. M. und 456.80 m ü. M. Zusätzlich sind 60 m^2 Gebäudefläche für einen Pavillon mit dem höchsten Punkt des Gebäudes von 433.00 m ü. M. zulässig. Für das Teilgebiet zwischen dem Mühlebach und der Schachenweidstrasse (Parzelle Nr. 866) beträgt die maximale Gebäudegrundfläche 1'655 m^2 und 85 m^2 für auskragende Gebäudeteile. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 446.15 m ü. M. und 455.25 m ü. M. Die Anordnung der Gebäude in der Sondernutzungszone Sagenmatt ist im Bebauungsplan festzulegen.

Art. 19 Sondernutzungszone Stuben So-St

1 In der Sondernutzungszone Stuben (SoSt) sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sowie für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig. Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern ist nur erlaubt, wenn die Güter in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Landwirtschaftsbetriebes, einer Gärtnerei oder eines Gartenbaubetriebes stehen.

2 Die Sondernutzungszone Stuben wird bei Wegfall der Nutzung durch Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe entschädigungslos in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

Art. 20 Sonderbauzone Oberschachen So-Ob

1 Die Sonderbauzone Oberschachen dient der Schaffung eines Siedlungsrandes, dem Erhalt und Bezug des Bauernhauses GV-Nr. 82 und der Scheune GV-Nr. 82a, der stimmigen Weiterentwicklung der Bauten sowie der Erhaltung von Volumen und Erscheinungsbild der Scheune. Sie dient hauptsächlich dem Zweck Wohnen.

2 Das bestehende Bauernhaus GV-Nr. 82 ist in der Bausubstanz und im Erscheinungsbild zu erhalten. Massvolle Erneuerungen im Innern des Gebäudes sind zulässig.

3 Die Scheune GV-Nr. 82a ist im Volumen und im Erscheinungsbild als landwirtschaftliche Baute zu erhalten. Ein Ersatzneubau an gleicher Lage und im gleichen Ausmass wie die bestehende Baute ist möglich, sofern sie vom Aussehen her als landwirtschaftliche Baute in Erscheinung tritt.

4 Neubauten müssen auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht nehmen.

5 Der bestehende Baumbestand ist in der Anzahl und Wirkung zu erhalten. Bei Ersatzbepflanzungen sind die Baum-Art und deren Standort so zu wählen, dass der ländliche Charakter des Ensembles gewahrt wird.

6 Die Aussenräume sind naturnah und offen zu gestalten. Hecken und dichte Bepflanzungen sind nicht zulässig. Zur Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. Der Fussweg am Zonenrand muss öffentlich zugänglich und benützbar sein.

Art. 21 Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau So-GG

1 In der Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau sind nur Bauten und Anlagen für Baumschulen sowie für den Gartenbaubetrieb zulässig. Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern ist nur erlaubt, wenn die Güter in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot einer Baumschule oder eines Gartenbaubetriebes stehen.

2 In der Sondernutzungszone GS 383 und 560, Gärtnerei / Gartenbau Oberschachen, darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

3 Die Sondernutzungszonen Gärtnerei / Gartenbau werden bei Wegfall der Nutzung durch die Baumschule und/oder den Gartenbaubetrieb entschädigungslos in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

Art. 22 Areal Ebisquare

In dem im Zonenplan bezeichneten Areal Ebisquare können im Rahmen eines Bebauungsplans folgende Nutzungen realisiert werden:

- Einkaufs- und/oder Fachmarktzentrum
- Freizeitnutzungen Sport, Kultur und Bildung
- Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- Restaurants und Hotellerie
- In untergeordnetem Mass: Wohnen

Art. 23 Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone

1 Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV pro 100 m^2 realisierter Nutzfläche sind in der Arbeitszone nicht zulässig. Die zulässigen Verkaufsnutzungen gemäss Art. 24 BZR sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Für bestehende Nutzungen gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

2 Unter den realisierten Nutzflächen sind die Nettogeschossfläche gemäss Anhang 10 BZR sowie die Nettofläche gemäss § 169 PBG zu verstehen. Bei den realisierten Nutzflächen von überhohen Räumen (z.B. Gewerbehallen) dürfen zusätzlich pro 3.0 m vollständig erreichter Raumhöhe entsprechende Geschosse mitberücksichtigt werden („virtuelle Geschosse").

Art. 24 Verkaufsnutzungen in der Zentrumszone A und in den Arbeitszonen

1 Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit Nettoflächen von mehr als 500 m^2 pro Ladenlokal sind nur in der Zentrumszone A zulässig. In dem im Zonenplan definierten Bereich «eingeschränkte Verkaufsnutzungen» sind nur Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit Nettoflächen bis 500 m^2 pro Ladenlokal zulässig.

2 In den Arbeitszonen sind neue Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen von mehr als 200 m^2 pro Betrieb resp. Projekt im Sinne von § 169 PBG Abs. 1 nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.

3 In Abweichung von Abs. 2 sind folgende neue Verkaufsnutzungen aller Art mit mehr als 200 m^2 Nettofläche pro Betrieb resp. Projekt zulässig:

a) Im Arbeitsgebiet EbiSquare (siehe Art. 22 BZR) sind die zulässige Nettofläche im Bebauungsplan festgelegt.

b) Der Verkauf von am Ort produzierten Gütern (inkl. Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs und Lebensmittel), wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.

c) Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern (keine Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs und Lebensmittel) unter folgenden Bedingungen:

- Er muss in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
- Die Nettofläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m2.

d) An Ort produzierte Gärtnereiprodukte.

e) Verkaufsflächen des Autogewerbes und des Autohandels.

4 Der Gemeinderat kann von der Beschränkung der Nettoflächen gemäss Abs. 2 und 3 Ausnahmen gewähren, wenn die Verkaufsnutzungen innerhalb eines zusammenhängenden Areals oder eines Gebäudes in Kombination mit anderen Nutzungen insgesamt weniger als 15 Fahrten DTV pro 100 m^2 Nutzfläche verursachen. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für den Verkauf von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf.

5 In den Arbeitszonen gilt für Verkaufsflächen, die nicht dem Teilrichtplan Detailhandel entsprechen, die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Erweiterungen von Verkaufsflächen, die nach dem 15. Dezember 2008 bewilligt wurden und die über die realisierte resp. bewilligte Nettofläche hinaus gehen, sind nicht zulässig.

Art. 25 Zone für öffentliche Zwecke OeZ

1 Für die Zone für öffentliche Zwecke gelten § 48 PBG sowie die Zweckbestimmungen gemäss Anhang 1 BZR.

2 Teilflächen der Parzellen Nrn. 2360 und 2361 in Rathausen werden unterteilt in:

- Zone für öffentliche Zwecke B (Baubereiche) OeZ-B
- Zone für öffentliche Zwecke F/P (Freizeitbereich/Parkierung) OeZ-F/P
- Zone für öffentliche Zwecke F/W (Freizeitbereich/Wildtiervernetzung) OeZ-F/W

Teile der öffentlichen Zone liegen auf dem Nationalstrassengrundstück (Parzelle Nr. 2361). Grundsätzlich hat das Nationalstrassengrundstück den Bedürfnissen der Nationalstrasse zu dienen. Die im Bereich des Tunnels teilweise überlagerte Nutzung als öffentliche Zone darf die Bedürfnisse der Nationalstrasse nicht beeinträchtigen. Die Bestimmungen des Nationalstrassengesetzes bleiben ausdrücklich vorbehalten.

3 Die zuständige Stelle kann bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen in Rathausen von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für den Gestaltungsplan geschaffen wird.

Art. 26 Grünzone Allgemein Gr-A

1 Die Grünzone Allgemein im Bereich Hünenberg dient dem Erhalt des Schlössli Hünenberg, seiner Umgebung und der Wiederherstellung des dazugehörigen Bosketts. Bauliche Änderungen und Erweiterungen sowie Ersatzneubauten im gleichen Ausmass wie die bestehenden Bauten und Anlagen beim Schutzobjekt Schlössli Hünenberg sind im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben zulässig. Das Boskett ist gemäss den Vorgaben des I-COMOS1 wiederherzustellen und zu erhalten. Auf der Parzelle Nr. 1055, Grundbuch Ebikon, sind Ersatzneubauten im gleichen Ausmass wie die bestehenden Hauptbauten zulässig, sofern sie vom Aussehen her als landwirtschaftliche Bauten in Erscheinung treten. Für zusätzliche ortsverträgliche An- und Kleinbauten kann die Gemeinde Ausnahmen gestatten.

2 Bei der Grünzone Allgemein im Bereich des Mühlebach-Weihers (Mühlehofstrasse / Schlösslistrasse) ist im Uferbereich eine beschränkte Nutzung für umweltverträgliche Freizeitveranstaltungen zulässig. Die zuständige Stelle legt das Ausmass der Nutzung fest.

3 In den übrigen Grünzonen Allgemein (Gr-A) gilt folgendes:

a) Die Grünzone Allgemein (Gr-A) dient den Zwecken gemäss § 50 Abs. 1 lit. a, b und c PBG.

b) Es sind keine Bauten und Anlagen und keine Lager oder Ablagerungen aller Art zulässig sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Bestehende Zufahrten bleiben gewährleistet.

4 Die Bepflanzungen und das Gelände in der Grünzone sind in ihrer natürlichen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als Garten (ohne Bauten oder Anlagen) ist gestattet.

Art. 27 Grünzone Gewässerraum Gr-G

1 Die Grünzone Gewässerraum ist einer Grundnutzung überlagert.

2 In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die entsprechende Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden.

3. Nichtbauzonen

Art. 28 Landwirtschaftszone Lw

1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

[1] Das „International Council on Monuments and Sites", kurz ICOMOS, deutsch: Internationaler Rat für Denkmalpflege, ist eine internationale Nichtregierungsorganisation für Denkmalpflege mit Sitz in Paris.

Art. 29 Übriges Gebiet C UeG-C

1 Im Übrigen Gebiet C (UeG-C) gelten die Bestimmungen der kantonalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G

1 Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert.

2 In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

3 In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht.

Art. 31 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W

1 Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist einer Grundnutzungszone überlagert. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

3 Ausnahmen können bewilligt werden für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

4 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

5 Die zuständige kantonale Dienststelle kann die Realisierung ökologischer Aufwertungen als Begleitstruktur des Wildtierkorridors verlangen. Deren Pflege ist vertraglich zu regeln.

Art. 32 Deponiezone Stuben D-S

1 Die Deponiezone ist für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponietyp A gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA) bestimmt. Anschliessend ist das von der Deponiezone erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.

2 Die Ablagerung hat etappenweise zu erfolgen. Nach abgeschlossener Etappe ist das Land fachgerecht zu rekultivieren und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Soweit möglich sind Fruchtfolgeflächen zu erstellen.

3 Die Schaffung der ökologischen Ausgleichsflächen hat gemäss Auflagen der Projektbewilligung zu erfolgen. Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu realisieren.

4 Temporäre Bauten und Anlagen für den Deponiebetrieb sind gestattet und nach Abschluss der Deponie wieder zu entfernen.

5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 33 Gefahrengebiete

1 Die Gefahrengebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Plan der Gefahrengebiete als orientierende Hinweise farbig dargestellt. Die Gefahrenkarte kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

2 Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

3 Das blaue und gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch:

a) Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion),

b) permanente Rutschungen,

c) Hangmuren.

4 Die zuständige Stelle berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5 In den blauen Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung legt die zuständige Stelle aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

6 In den gelben Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung weist die zuständige Stelle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Sie kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.

4. Schutzzonen

Art. 34 Kommunale Naturschutzzone NaZ

1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.

2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

3 Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen
- Terrainveränderungen
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei
- Sportveranstaltungen
- der private und gewerbliche Gartenbau
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege

4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- im Interesse der Schutzziele oder
- wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 35 Naturobjekte

1 Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.

2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

3 Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.0 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

4 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die zuständige Stelle eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 36 Kulturdenkmäler

1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjekts im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

3 Die zuständige Stelle kann bei den als „erhaltenswert" eingestuften Objekten Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 37 Schutzzone Kulturdenkmäler SK

1 Die Schutzzone Kulturdenkmäler dient dem Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern. Sie ist einer Nutzungszone überlagert.

2 Nutzungen, bauliche Massnahmen und die Gestaltung der Umgebung dürfen die Kulturdenkmäler nicht beeinträchtigen.

3 Innerhalb der Schutzzone Kulturdenkmäler im Gebiet Wydenhof besteht kein Anspruch auf die maximalen Baumasse gemäss Zonenvorschrift. Massgebend ist die ortsgerechte

Eingliederung aller baulichen Massnahmen. Der Masterplan Wydenhof hat wegleitenden Charakter.

Art. 38 Geotopschutz

1 Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Im Zonenplan sind die Flächenelemente orientierend dargestellt. Die Linien- und Punktelemente sind im Geoportal des Kantons zu finden.

2 Eingriffe in inventarisierte Geotope bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 39 Archäologische Fundstellen AFS

1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

5. Ortsplanungsverfahren

5.1 Sondernutzungspläne

Art. 40 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht

1 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete sind im Zonenplan so bezeichnet.

2 Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

3 Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflichtgebieten dürfen nicht mehrere Sondernutzungspläne erstellt werden. In den folgenden Fällen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden:

a) In bereits bebauten Gebieten,

b) in Gebieten, in denen über den gesamten Perimeter ein Gesamtkonzept vorliegt,

c) in Gebieten, in denen nach dem Masterplan Ebikon gebaut wird,

d) innerhalb des Bebauungsplanpflichtgebietes Weichle.

4 Für die im Zonenplan aufgeführten Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten die im Anhang 3 BZR aufgeführten Ziele, sofern sie nicht im BZR separat aufgeführt sind.

Art. 41 Bestehende Bebauungspläne

Bebauungspläne, welche vor dem Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements rechtsgültig geworden sind und die nicht gemäss Art. 64 BZR, Schlussbestimmungen,

aufgehoben werden, sind innert angemessener Frist, spätestens jedoch vor dem nächsten Baugesuch, den geltenden gesetzlichen Bestimmungen anzupassen.

Art. 42 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.

2 Der Gemeinderat kann in den folgenden Fällen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan zulassen:

a) Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten

b) Bei Gestaltungsplänen ausserhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten, wenn sie in der Wohnzone B eine Mindestfläche von 2'000 m2 umfassen sowie in allen übrigen Zonen eine Mindestfläche von 4'000 m2 umfassen.

Bezüglich Höhen sind Abweichungen ausschliesslich in der Wohnzone B (W-B) und in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten «Gesamthöhe bis 30.0 m» zulässig.

3 Der Gemeinderat gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

4 Der Gemeinderat kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z. B. Miete/Eigentum, altersgerecht, familienfreundlich) festlegen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 43 Reklamen

1 Reklamen sind Einrichtungen und Ankündigungen, die namentlich mittels Schrift, Form, Farbe, Ton und Licht der Werbung dienen.

2 Sie müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und städtebauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

3 Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Ausgestaltung, Standort, Umgebung und Häufigkeit der Reklame.

4 Der Gemeinderat erlässt eine Reklameverordnung. Diese legt insbesondere fest:

a) Die aus Ortsbildschutzgründen möglichen ungefähren Standorte für Reklameanschlagstellen.

b) Grundsätze zur Anordnung und Gestaltung von Fremdreklamen, temporären Reklamen, Eigenreklamen und Firmenanschriften.

5 Reklamen gemäss § 6 Abs. 1d der kantonalen Reklameverordnung sind bis höchstens 3.5 m^2 bewilligungsfrei.

Art. 44 Abstellflächen für Fahrzeuge

aufgehoben[2]

[2] Ersetzt durch Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund vom 18. Juni 2023

2. Höhenmasse

Art. 45 Gebäudenorm (vgl. Skizze im Anhang)

1 Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

2 Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Für die Gesamthöhe gilt § 34 PBV.

3 In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche und technisch notwendige Aufbauten gemäss Art. 50 Abs. 2 BZR.

4 Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 5 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.

5 Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gelten die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

a) der First ist horizontal um mindestens 2.5 m von der Fassade abgesetzt;

b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 0.5 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;

Art. 46 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang)

1 Gebäude sind dem Hangverlauf entsprechend zu gestalten und das gewachsene Terrain ist an die Fassade zu führen. Die zuständige Stelle kann für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen, Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte Ausnahmen bewilligen.

2 Mit Ausnahme in den Zentrumszonen entlang der Kantonsstrasse reduzieren sich in allen Zonen die zonengemässe talseitigen Fassadenhöhen und die Gesamthöhen gemäss Art. 7 BZR um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.5 m sind sowie für Lichtschächte und Notausgänge.

3 Das Niveau des Fussbodens des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden der talseitigen Fassadenhöhe liegen.

4 Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind die Flächen von Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a PBG, Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 47 Terrassenhäuser in der Wohnzone B (W-B) (vgl. Skizze im Anhang)

1 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone B (W-B) zulässig und dürfen maximal drei Geschosse mit Hauptnutzflächen aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.0 m versetzt sind.

2 Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Rückversatz ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 10 BZR realisiert werden. Bei bergseitiger Erschliessung kann dieses auch als oberstes Geschoss angeordnet sein.

3 An Stelle der Höhen gemäss Art. 7 BZR gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe 1 und 2 von 9.0 m.

4 Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 7 BZR erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.0 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.0 m.

Art. 48 Siedlungsökologie

1 Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen und des Freiraums im Siedlungsbereich sind ökologische und klimatische Aspekte wirkungsvoll und nachhaltig zu berücksichtigen.

2 Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Schotterflächen ohne ökologischen Wert sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.

3 Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.

4 Der Strassenraum muss grundsätzlich mit hochstämmigen Bäumen gesäumt werden. Die zuständige Stelle legt die Pflanzenart fest.

5 Das Baugebiet ist möglichst zu durchgrünen. In den Bauzonen sind Siedlungsränder und nicht bebaute Teile einer Parzelle, die nicht als Privatgarten, Spielplatz oder ähnliches genutzt werden, unter Verwendung von art- und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu gestalten und zu pflegen. Geeignete Elemente zur Gestaltung sind z.B. Kleingewässer, die Begrünung von Stützmauern und von Fassaden, unverfugte Mauern, Kleinstrukturen und dergleichen. Bei Gestaltungsplänen wird auf eine Durchgrünung geachtet. Bei grösseren Überbauungen kann die Gemeinde, gestützt auf ein Gesamtkonzept, Grünachsen verlangen.

6 Das Grünvolumen (Gehölzkronen, Vegetationsflächen horizontal und vertikal) steht in einem ausgewogenen Verhältnis zum Gebäudevolumen. Liefergrössen und Qualitätsangaben der Pflanzen sind mit der Baueingabe einzureichen.

7 Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen.

8 In allen Zonen ist für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

9 Die zuständige Stelle kann Massnahmen gegen Vogelschlag gemäss Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte verlangen. Insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden.

Art. 49 Gestaltung des Siedlungsrandes

In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.

a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden.

b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

c) Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

Art. 50 Dachgestaltung

1 Dächer bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m^2, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

2 Technisch bedingte Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 7 und Art. 45 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

3 Dachterrassen, deren Oberkante der Dachkonstruktion weniger als 2.50 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen, sind nicht zulässig.

Art. 51 Terraingestaltung (Stützmauern / Böschungen) (vgl. Skizze im Anhang)

1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Übergänge von Terrainveränderungen sind möglichst fliessend zu den Nachbarsparzellen auszugestalten.

2 Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.0 m Vertikalmass überragen oder unterschreiten.

3 Stützmauern und mauerartige Böschungen ohne allfällige Absturzsicherung dürfen eine Höhe von max. 2.0 m nicht überschreiten und dürfen ohne Absturzsicherung das gestaltete Terrain gemäss Abs. 2 nicht überschreiten.

Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°. Absturzsicherungen dürfen in ihrer Materialisierung nicht als Einheit und/oder Teil der Stützmauer/Böschung in Erscheinung treten.

4 Bei Terrassenhäusern gilt für Gartensitzplätze Abs. 3 nicht, wobei seitliche Stützmauern eine Höhe von max. 3.0 m einhalten müssen.

5 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass der jeweiligen Höhe der Stützmauer resp. der mauerartigen Böschungen zurückversetzt werden.

6 Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann die zuständige Stelle bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen der Absätze 2, 3 und 4 erlauben.

Art. 52 Mobilfunkanlagen

1 Als Antennenanlagen im Sinne dieses Reglements gelten Mobilfunkantennen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

2 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der zuständigen Stelle mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.

b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.

c) Die zuständige Stelle prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

3 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der zuständigen Stelle vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

4 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1:	Arbeitszonen, Zone für öffentliche Zwecke Ibach: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 50.0 m aufzuweisen.
Priorität 2:	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke ohne Heime und ohne Alters-/Pflegheim: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 50.0 m aufzuweisen.
Priorität 3:	In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5 In reinen Wohnzonen, in den Zentrumszonen und in der Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

6 In der Schutzzone Kulturdenkmäler, dem übrigen Gebiet C, der kommunalen Naturschutzzone, der Landschaftsschutzzone sowie in bzw. an Denkmalschutz-, Kultur- und Naturobjekten und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100 m zu den genannten Zonen und Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

7 Von den Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 ausgenommen sind standortgebundene Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk. Sie müssen in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen.

Art. 53 Beleuchtung/Lichtemissionen

1 Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

2 Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklame-beleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen, sind bewilligungspflichtig. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind nicht zulässig.

3 Die zuständige Stelle kann mit der Bewilligung Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. erlassen, insbesondere auch für den Insektenschutz der Anlage.

4 Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten, Feste, Anlässe usw., können Ausnahmen erteilt werden. Ist der Betrieb einer Anlage wegen einer Selbstbedienungsfunktion oder dergleichen auch zur

Nachtruhe dauernd erlaubt, ist die Beleuchtung auf das absolute Minimum zu reduzieren. Dieses legt die Gemeinde im Einzelfall fest.

4. Sicherheit

Art. 54 Technische Gefahren

1 Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

2 In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere zu den vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

3 In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

4 Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

5 Bei Baubewilligungsverfahren an den im Zonenplan bezeichneten Kantonsstrassenabschnitten entlang der Zugerstrasse sind in Absprache mit der zuständigen kantonalen Stelle und soweit notwendig entsprechende bauliche und technische Massnahmen im Sinne der Störfallvorsorge zu realisieren.

5. Schutz der Gesundheit

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 55 Schutz vor Wärmeeinwirkung

Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören:

a) eine ausreichende Beschattung,

b) eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Durchlüftungskorridoren,

c) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,

d) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

2 Vor dem Hintergrund vermehrt auftretender Starkniederschläge sind Aussen- und Freiräume so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern oder stapeln können.

Art. 56 Nebenräume

1 In Ergänzung zu den notwendigen Abstellflächen für Fahrräder sind in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ohne Treppen zugängliche, separate Einstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.

5.2 Spielplätze und Freizeitanlagen

Art. 57 Ersatzabgabe für Spielplätze

Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 400.-- pro m^2 „nicht realisierte Spielfläche" (Stand 2020). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

5.3 Immissionsschutz

Art. 58 Bauen in lärmbelasteten Gebieten

1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Lärmempfindliche Nutzungen setzen einen Nachweis voraus, der die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte aufzeigt.

2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

4 Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

6. Energie

Art. 59 Energie

1 Die zuständige Stelle kann erhöhte Gebäudestandards oder die Einhaltung und den Nachweis von Vorgaben und Zielwerten des Merkblattes SIA-2040, SIA-Effizienzpfad unter Beachtung der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, verlangen. Die zuständige Stelle kann weitere Standards oder Labels anerkennen.

2 Bei Bebauungsplänen und Gestaltungsplänen werden die erhöhten Gebäudestandards gemäss Abs. 1 verlangt.

7. Hohe Häuser

Art. 60 Hohe Häuser

1 In Abweichung zu den festgelegten Höhen der Grundnutzungszone dürfen in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten «Gesamthöhe bis 30.0 m» Gebäude mit einer entsprechenden Gesamthöhe realisiert werden.

2 In Erweiterung von § 166 PBG gilt die Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone A ab einer Gesamthöhe von 22.5 m und in der Arbeitszone C ab einer Gesamthöhe von 25.0 m.

3 Für die Gestaltungs- oder Bebauungspläne ist das qualitätssichernde Verfahren in Form eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 4 BZR zwingend.

Art. 61 Bestand und Ersatz bestehender hoher Häuser

1 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten, die die zulässigen Gesamt- resp. Fassadenhöhen überschreiten, sind der Bestand und der Ersatz mit gleicher anrechenbaren Gebäudefläche und Gesamthöhe 1 / Fassadenhöhe 1 wie bestehend mit Ergänzung durch energetische Massnahmen (Wärmedämmung, Photovoltaikanlagen) gewährleistet.

2 Für die Realisierung von qualitätsvollen Aussengeschossflächen gemäss § 154a PBG (z.B. Balkone) sind massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten zulässig.

IV. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Art. 62 Gebühren

1 Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die zuständige Stelle Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

2 Die Gemeinde legt den massgebenden Stundenansatz zwischen CHF 60.- und 300.- fest.

3 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

4 Die zuständige Stelle kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 63 Strafbestimmungen

1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.--.

2 Wer die Vorschriften in den Art. 34 und Art. 35 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

V. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Art. 64 Schlussbestimmung

1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Das Bau- und Zonenreglement vom 14. Februar 1995 wird aufgehoben.

3 Bis ein separates Reglement für die Parkierung auf privatem Grund in Kraft tritt, gilt für das Parkieren auf privatem Grund Art. 44 BZR.

4 Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

a) Gestaltungsplan A1 „Alfred Schindlerstrasse" vom 8. Juli 1959

b) Gestaltungsplan A2 „Alfred Schindlerstrasse" vom 29. November 1958

c) Gestaltungsplan A3 „Alfred Schindlerstrasse" vom 17. Februar 2000

d) Gestaltungsplan A4 „Äschenmatte" vom 22. Juni 1989, mit Änderungen vom 26. Mai 1994 und 27. Oktober 1994 und 20. März 1997 und 25. März 2021

e) Gestaltungsplan A5 „Äschenthürli" vom 17. März 1972

f) Gestaltungsplan A6 „Äschenthürli" vom 20. Oktober 1977, mit Änderungen vom 30. Dezember 2003

g) Gestaltungsplan B1 „Bergstrasse" vom 11. März 1965

h) Gestaltungsplan E1 „Eschenweg" vom 2. August 1966

i) Gestaltungsplan F1 „Fildern" vom 9. Juli 1959, mit Änderung vom 18. September 1988

j) Gestaltungsplan G1 „Gerbering / Schlösslistrasse" vom 3. März 1959

k) Gestaltungsplan H1 „Haltenstrasse" vom 2. Dezember 1993

l) Gestaltungsplan H2 „Hartenfelsstrasse" vom 15. Juli 2004, mit Änderung vom 10. Juli 2008 und 09. März 2017

m) Gestaltungsplan H3 „Hartenfelsstrasse / Hartenfelsweg" vom 11. Mai 1995

n) Gestaltungsplan H4 „Hartenfelsweg" vom 17. Oktober 1985

o) Gestaltungsplan H5 „Hartenfelsstrasse / Hartenfelsrain" vom 14. Mai 1998

p) Gestaltungsplan H6 „Hartenfelsstrasse" vom 17. Mai 1973

q) Gestaltungsplan H7 „Höchweidstrasse" vom 6. Juli 1968

r) Gestaltungsplan H8 „Höchweidstrasse" vom 18. Dezember 1980, mit Änderung vom 22. April 2010

s) Gestaltungsplan H9 „Höchweid" vom 5. August 1959, mit Änderungen vom 20. Mai 1974 und 14. Oktober 1983

t) Gestaltungsplan H10 „Höfli – Lischenstrasse" vom 4. November 1964

u) Gestaltungsplan H11 „Höfli / Höflirain" vom 5. Oktober 1966, mit Änderung vom 14. August 1974 und Ergänzung vom 11. Mai 1995

v) Gestaltungsplan H12 „Hofmattstrasse" vom 26. Juni 1980

w) Gestaltungsplan H13 „Hofmatt" vom 15. Februar 1973

x) Gestaltungsplan H14 „Herrenweg" vom 20. März 2003, mit Änderung vom 8. Januar 2007

y) Gestaltungsplan H15 „Halten" vom 11. September 2003

z) Gestaltungsplan H16 „Hofmatt" vom 17. Januar 2008

aa) Gestaltungsplan K2 „Keramikweg 1/3" vom 13. Februar 1997

bb) Gestaltungsplan L1 „Luzernerstrasse" vom 18. Oktober 1958, mit Änderung vom 12. April 1962

cc) Gestaltungsplan L3 „Luzernerstrasse" vom 23. Februar 1961

dd) Gestaltungsplan L4 „Luzernerstrasse 28 — 30" vom 15. Februar 1973, mit Änderung vom 9. Januar 2001

ee) Gestaltungsplan L5 „Luzernerstrasse / Schachenstrasse" vom 22. Mai 1980

ff) Gestaltungsplan L6 „Luzernerstrasse / Mühlebachweg" vom 30. November 2006

gg) Gestaltungsplan M1 „Mühlegg" vom 9. Mai 1985

hh) M2 „Mühlehof - Sagenstrasse" vom 25. Januar 1966, mit Änderungen vom 10. Juli 1969, 27. August 1992, 24. August 2000, 23. September 2004 und 16. August 2018

ii) Gestaltungsplan M3 „Mühleweg" vom 4. August 1988, mit Änderungen 17. Oktober 1991, 15. August 1996, 19. Oktober 2006 und 26. April 2007

jj) Gestaltungsplan O1 „Oberdierikonerstrasse" vom 12. Januar 1984, mit Änderung vom 29. August 2013

kk) Gestaltungsplan O2 „Oberdierikonerstrasse" vom 7. Juli 1983

ll) Gestaltungsplan O3 „Oberdierikonerstrasse 53" vom 14. Februar 2002

mm) Gestaltungsplan O4 „Obfalken" vom 16. Dezember 1999

nn) Gestaltungsplan O5 + O6 „Ottigenbühlring" vom 27. Januar 1972, mit Änderungen vom 14. Dezember 1972, 27. September 1984 und 8. April 1993

oo) Gestaltungsplan R1 „Rankstrasse" vom 27. April 1989

pp) Gestaltungsplan R2 „Riedmattstrasse" vom 23. Januar 2014 mit Änderung vom 15. November 2018

qq) Gestaltungsplan S1 „Sagenblick" vom 18. September 1980, mit Änderungen vom 28. Oktober 1982 und 15. Februar 2001

rr) Gestaltungsplan S2 „Sagenhof" vom 26. Mai 1977

ss) Gestaltungsplan S3 „Sagenstrasse" vom 17. Februar 1972

tt) Gestaltungsplan S4 „Sagenstrasse" vom 28. April 1965, mit Änderung vom 21. Dezember 1970

uu) Gestaltungsplan S5 „Sagenstrasse" vom 15. November 1973, mit Änderung vom 2. April 1981

vv) Gestaltungsplan S6 „Schachenweidstrasse" vom 13. Oktober 1988

ww) Gestaltungsplan S7 „Schachenweidstrasse" vom 1. April 1971

xx) Gestaltungsplan S8 „Schachenweidstrasse" vom 13. November 1966

yy) Gestaltungsplan S9 „Schachenweidstrasse / Schachenweidrain" vom 22. September 1983, mit Änderung vom 10. Mai 1984

zz) Gestaltungsplan S10 „Schachenstrasse" vom 21. Juli 1988

aaa) Gestaltungsplan S11 „Schlösslistrasse" vom 6. Juli 1965

bbb) Gestaltungsplan S12 „Schlösslistrasse" vom 27. Mai 1971

ccc) Gestaltungsplan S13 „Schmiedhof" vom 12. März 1959, mit Änderung vom 23. April 2015

ddd) Gestaltungsplan S14 „Sonnenterrasse" vom 29. April 1971, mit Änderung vom 4. Februar 1971

eee) Gestaltungsplan S15 „Sonnhalde" vom 7. Mai 1998, mit Änderung vom 8. Juni 2000

fff) Gestaltungsplan S16 „Sonnhalde" vom 14. August 1997, mit Änderung vom 7. September 2000

ggg) Gestaltungsplan S18 „Sonnhalde" vom 28. Juni 1984

hhh) Gestaltungsplan S19 „Sonnhalde" vom 7. Oktober 2004, mit Änderung 23. März 2006

iii) Gestaltungsplan S20 „Sonnhaldenstrasse" vom 30. Juni 2005

jjj) Gestaltungsplan S21 „Sonnhaldenrain" vom 23. Dezember 2009

kkk) Gestaltungsplan W1 „Wydenhof" vom 19. Mai 1993

lll) Gestaltungsplan W2 „Wydenhofstrasse" vom 21. April 1968

mmm) Gestaltungsplan Z1 „Zentralstrasse" vom 1. Juli 1982, mit Änderungen vom 5. Juli 1984 und 22. Januar 1987

nnn) Gestaltungsplan Z2 „Zentralstrasse" vom 13. Oktober 1966

ooo) Gestaltungsplan Z3 „Zentralstrasse" vom 7. September 1976, mit Änderungen vom 24. Juli 1977, 18. Dezember 1997 und 18. November 2010

ppp) Gestaltungsplan Z4 „Zugerstrasse" vom 11. Januar 2007

qqq) Gestaltungsplan Z5 „Zugerstrasse, Alfred-Schindlerstrasse, Hartenfelsstrasse" vom 2. September 2010

5 Folgende Bebauungspläne werden aufgehoben:

a) Bebauungsplan „Dorf-Zone" vom 21. November 1957 (RRE Nr. 2902)

b) Bebauungsplan „Schachen-Gebiet" vom 21. November 1957 (RRE Nr. 2902)

c) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstück Nr. 55" vom 4. Juni 1959 (RRE Nr. 1582)

d) Bebauungsplan „Kern-Zone" vom 9. Januar 1961 (RRE Nr. 37)

e) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstück Nr. 75" vom 14. März 1960 (RRE Nr. 734)

f) Bebauungsplan „Schachenweid bis Sagenmatt" vom 26. März 1962 (RRE Nr. 845)

g) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstück Nr. 882" vom 27. April 1961 (RRE Nr. 1113) und Änderung vom 31. Januar 1997 (RRE Nr. 356)

h) Bebauungsplan „Dorf-Zone, Grundstücke Nrn. 65, 952, 940, 941, 942" vom 7. November 1966 (RRE Nr. 3591)

i) Bebauungsplan „Kirchmatt" vom 24. Mai 1976 (RRE Nr. 1589) und Änderung vom 10. Februar 1998 (RRE Nr. 226)

j) Bebauungsplan „Hofmatt" vom 16. Mai 1980 (RRE Nr. 1312) und Änderungen vom 13. Juli 1981 (RRE Nr. 1740), 16. Januar 1984 (RRE Nr. 116) und 17. Juni 1997 (RRE Nr. 1516)

k) Bebauungsplan „Wydenhof" vom 5. Dezember 1980 (RRE Nr. 3045) und Änderungen vom 4. Juni 1984 (RRE 1326) und 23. Dezember 1986 (RRE Nr. 3223)

l) Bebauungsplan „Schindler" vom 21. Oktober 1994 (RRE Nr. 2882)

6 Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne und Bebauungspläne gemäss Abs. 4 und 5 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Ebikon, 18. Juni 2023

Gemeinderat Ebikon

Daniel Gasser	Roland Baggenstos
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

An der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 beschlossen.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1037 am 24. September 2024 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Änderungen:

	Beschlossen durch die Stimmberechtigten	Genehmigt durch den Regierungsrat
Deponiezone Stuben	15. Mai 2022	RRE Nr. 898 vom 26. August 2025
Zonierung Grundstück Nr. 135, GB Ebikon; Wohnzone Hünenberg und Grünzone A	18. Juni 2023	RRE Nr. 100 vom 23. Januar 2026

ANHÄNGE

Anhang 1

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke		Anhang 1 verbindlich
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Innerschachen	120 (Baurechtsparzelle 2569), 124	Kirchliche Anlagen, Schulanlagen, Parkplätze, Stille Nutzungen von Institutionen im öffentlichen Interesse (z.B. Vereine); Spielplätze
Rotseeweg	625, 760	Kirchliche Anlagen, Stille Nutzungen von Institutionen im öffentlichen Interesse (z.B. Vereine)
Dorfstrasse	84, 89, 90, 91, 93, 574, 928	Pfarreiheim, Pfarrhaus, Friedhof, Werkhof Gemeinde, Parkplätze, Feuerwehrmagazin, Dienstleistungen und Nutzungen von Institutionen im öffentlichen Interesse, Wohnen
	79, 80, 81, 399, 400, 414	Gemeindeverwaltung, Wohn- und Geschäftshäuser, Kirchliche Anlagen, Parkplätze
Bahnhofstrasse	1	SBB-Anlagen
Gopplismoos	148	Bauten und Anlagen der Stadtgärtnerei
Schulhaus Sagen	883	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
Schulhaus Zentral	67, 580	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
Schulhausstrasse	632	Schulanlage
Schulhausstrasse	63	Öffentliche Sammelstelle, schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen
Schulhaus Wydenhof	66, 1308, 943	Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Wohnen im Alter, Zivilschutzanlage
Höchweidstrasse	895	Pflegeheim
Höchweidstrasse	896	Quartierspielplatz
Schulhaus Höfli	884, 1932	Schulische Anlagen
Höfli	289	Kirchliche Anlagen, Parkplätze
Höfli	934	Schulanlage
Sedel	152	Im Gebäude: Kultur- und Ateliernutzung Ausserhalb: Parkplätze
Rathausen	155, 2360, 2361	Stätte für Menschen mit Behinderung, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze, Ausbildungszentrum, Wildtiervernetzung
Ibach	1386, 2003	Betrieb von Entsorgungseinrichtungen im öffentlichen Interesse und Anlagen der Energiegewinnung. Wohnungen sind nicht gestattet.
Bahnhof / Bushof	19, 21, 880, 2769	Öffentlicher Verkehr (Bushof)
Rütihof	394	Werkhof Gemeinde und Wasserversorgung, nicht kommerzielle Nutzung im öffentlichen Interesse

Anhang 2

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen		Anhang 2 verbindlich
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Innerschachen	114, 596, 629	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Restaurant und Kulturveranstaltungen für die Rotseebadi, Parkplätze
Lindenhof	97, 2534 (Baurechtsparzelle 2379)	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Reitzentrum
Rathausen	2360	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Pferdehaltung und Reitanlage SSBL
Rütihof	885	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Familiengärten
Risch	259, 269, 270, 634	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Kultur
Riedholz	929	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Restaurant
Schmiedhof	810	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Spielplatz, Parkanlage, Parkplätze
Wydenhof	1308	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Spielplatz
Chäppelimattstrasse	592	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit, Spielplatz
Halte	2536	Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit

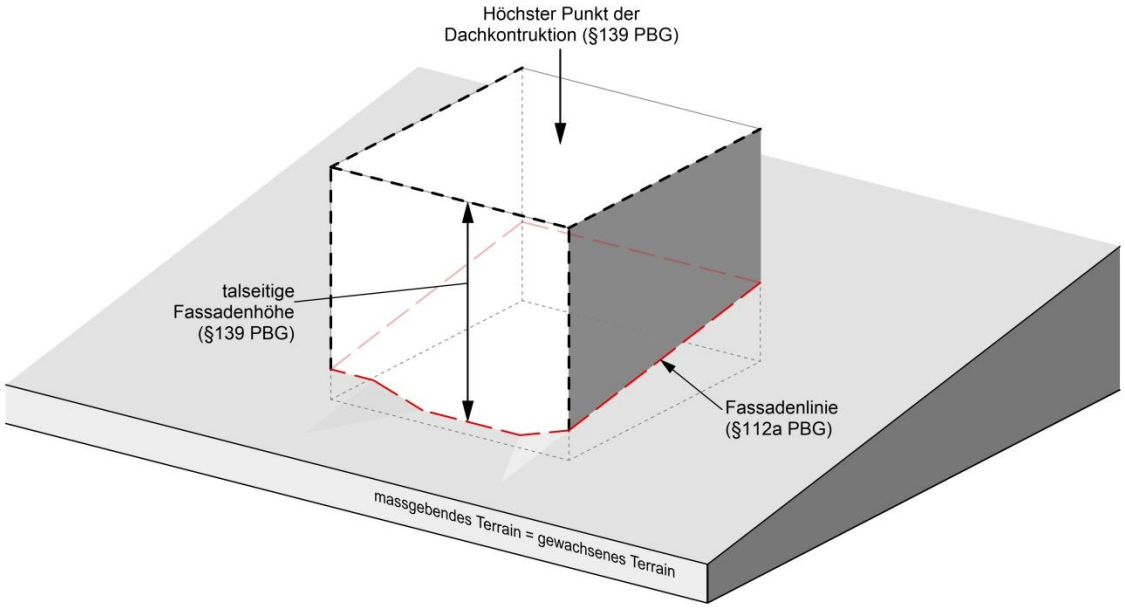
Anhang 3

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Bestehende Gestaltungspläne (neu Gestaltungsplan-Pflichtgebiete)		Anhang 3 verbindlich
Bezeichnung	Parzelle Nr.	Ziele
Gestaltungsplan C1 „Chäppelimatt" vom 27. Februar 1997	54, 55, 57 - 62, 405, 415, 416, 433, 438, 439, 448, 582, 583, 894	Erhaltung, da noch nicht vollständig umgesetzt Sicherung der Baubereichslinien
Gestaltungsplan H17 „Höfli" vom 30. Oktober 2014	289	Erhaltung, da noch nicht vollständig umgesetzt
Gestaltungsplan R3 „Rathausen" vom 16. Oktober 2014	2360, teilw. 155, teilw. 2361	Erhaltung, da noch nicht vollständig umgesetzt, denkmalpflegerische Massnahmen, Wildtiervernetzung
Gestaltungsplan S22 „Sagi-Mülibachpark" vom 06. September 2018	371 und 684	Erstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der Naturbezogenheit mit Wald und Bach

Neue Gestaltungsplan-Pflichtgebiete		
Gebiet	Parzelle Nr.	Ziele
Geschäfts- und Wohnzone Ausserschachen mit Änderungen vom 24. September 1998 und 30. April 2009	123	Sicherung des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzeptes „Du Bois" vom 15. Juni 2012
Haltenstrasse und Riedholzstrasse, Halte	244, 250, 2632	Übergang von Wohnzone in Arbeitszone A
Luzernerstrasse 28- 30	109, 1370	Aufwertung an Kantonsstrasse K17, innere Verdichtung am richtigen Ort
Luzernerstrasse 33, Schachenweidstrasse 46 – 48 Schmiedhof, Schachenweid	689, 1490, 1571, 1936, 1937, 2001	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Luzernerstrasse 47 – 49 Innerschachen	1929, 2766, (1494)	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Luzernerstrasse 48 Innerschache, Schacheweid	117, 513 (teilweise), 514, 541	Übergang von Zentrumszone D zu Zentrumszone E, Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Luzernerstrasse 57 Innerschachen	420	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung K17
Sagenstrasse 39 - 45	333 teilweise (bis zur neuen Grenze der Grünzone), 1238, 1239, 1321 und 1628	Einpassung in die bestehende Umgebung, Übergang Wohnzone zu Grünzone
Riedholzstrasse, Buchrainstrasse Halte, Haltewald	224	Übergang Arbeitszone zu Wald
Rischstrasse, Bachweid	273, 1627	Innere Verdichtung am richtigen Ort
Wohnzone „Hünenberg" Hüneberg, Oberschache	135	Einpassung in die bestehende Umgebung, Übergang Wohnzone zu Grünzone
Wohnzone „Wydenhof" Wydenhof	66, 1308	Einpassung in die bestehende Umgebung, Übergang Wohnzone zu Grünzone, Masterplan Wydenhof ist zu berücksichtigen, Grünkorridor in Hangrichtung gemäss Masterplan Ebikon
Zugerstrasse 25 Feldmatt	751, 2634	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung Kantonsstrasse
Zugerstrasse, Hartenfelsweg Filderen	2484-2486	Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung Kantonsstrasse
Herreweg	2304	Verbindender Freiraum (Grün- und Vernetzungsachse), Erhalt Naturobjekt (Hecke, Baum)
Arbeitszone Feldmatt, Weichle / Feldmatt	1637, 1638, 285, 286, 518	Keine neuen Erschliessungen ab Kantonsstrasse, Bezug Strasse – Siedlung, Aufwertung Kantonsstrasse
Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau, Adligenswilerstrasse 50 6030 Ebikon	383, 560	Gemäss Art. 21 BZR

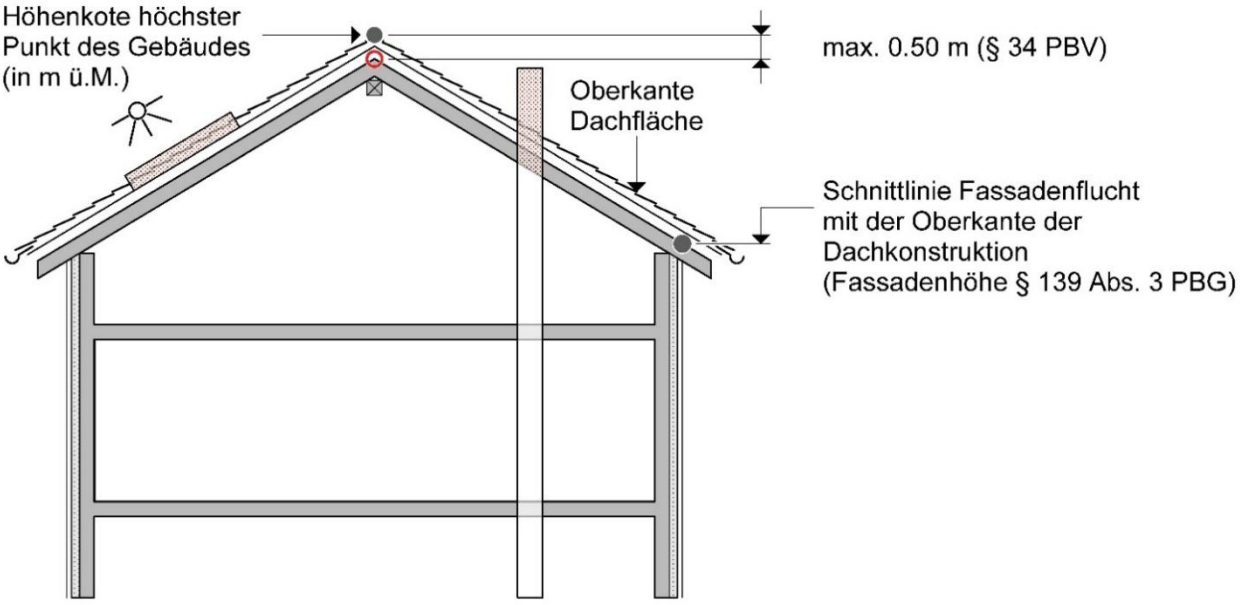
Anhang 4

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Art. 45 (Abs. 1): Gebäudenorm (schematisch)	**Anhang 4** orientierende Skizze

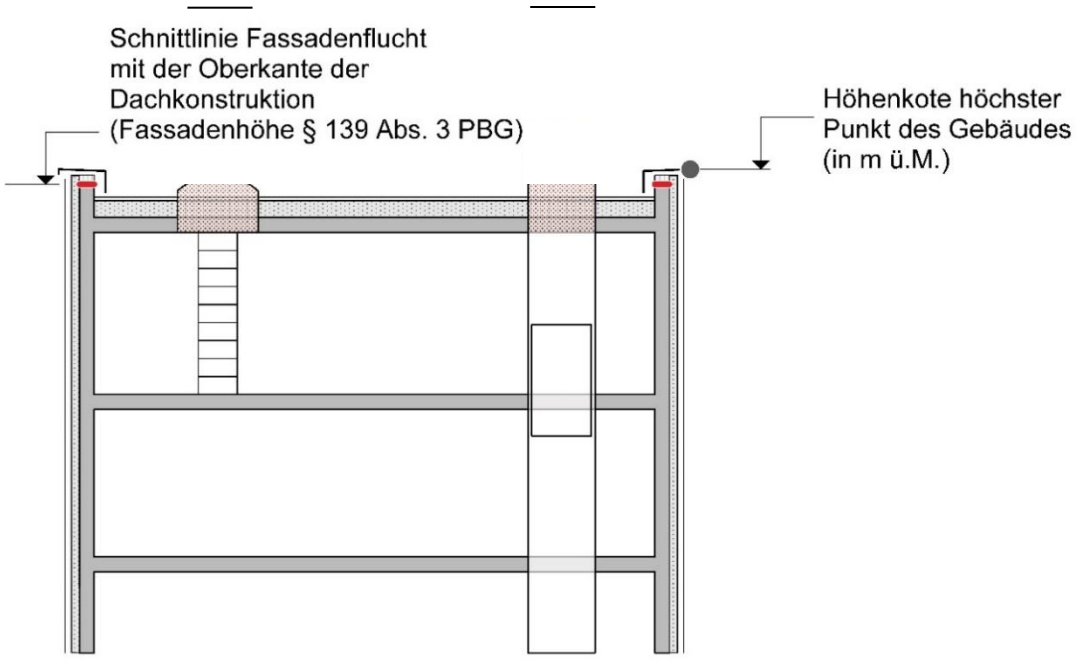


Anhang 5

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV	**Anhang 5** orientierende Skizze



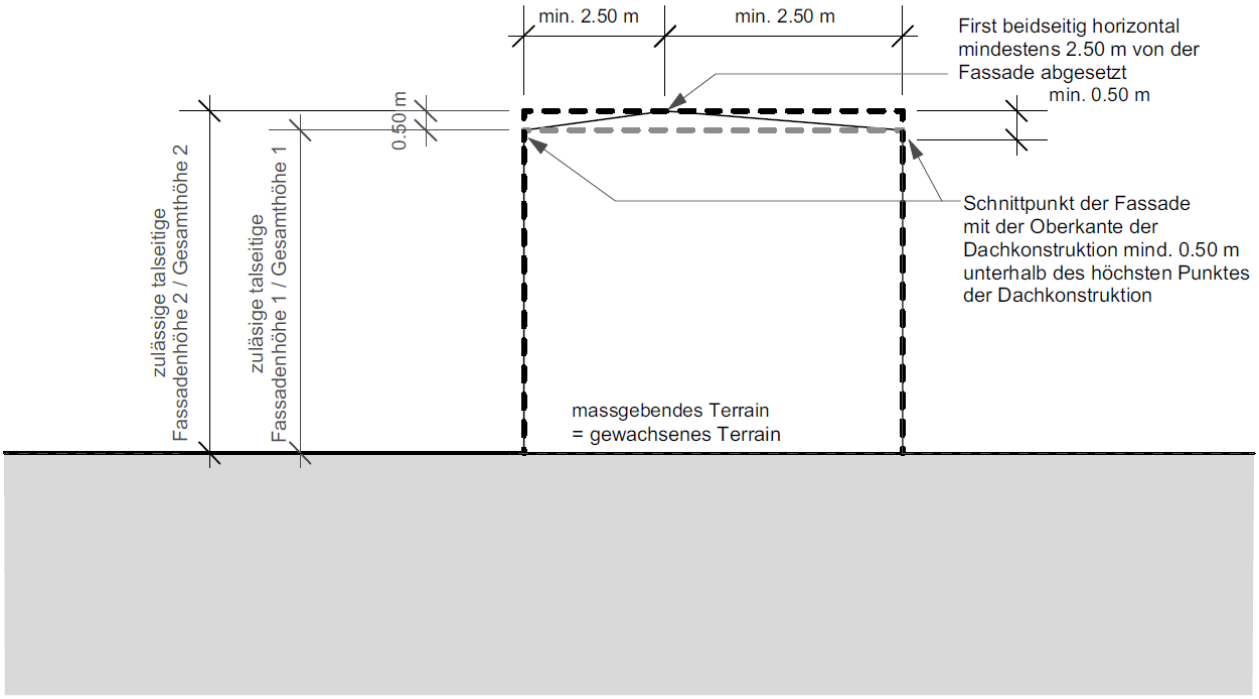
○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)



— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

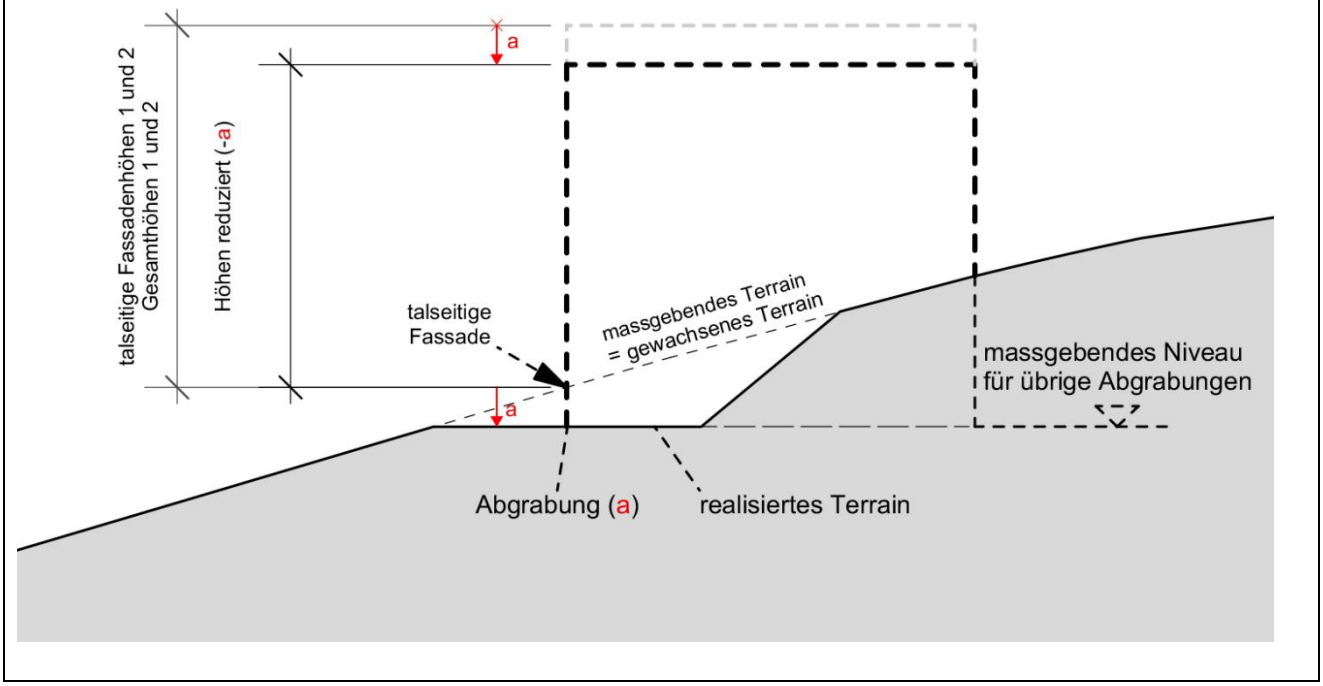
Anhang 6

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Art. 45 (Abs. 5): Grundmasse Bauzonen (schematisch) Gebäude mit Schrägdach	**Anhang 6** orientierende Skizze



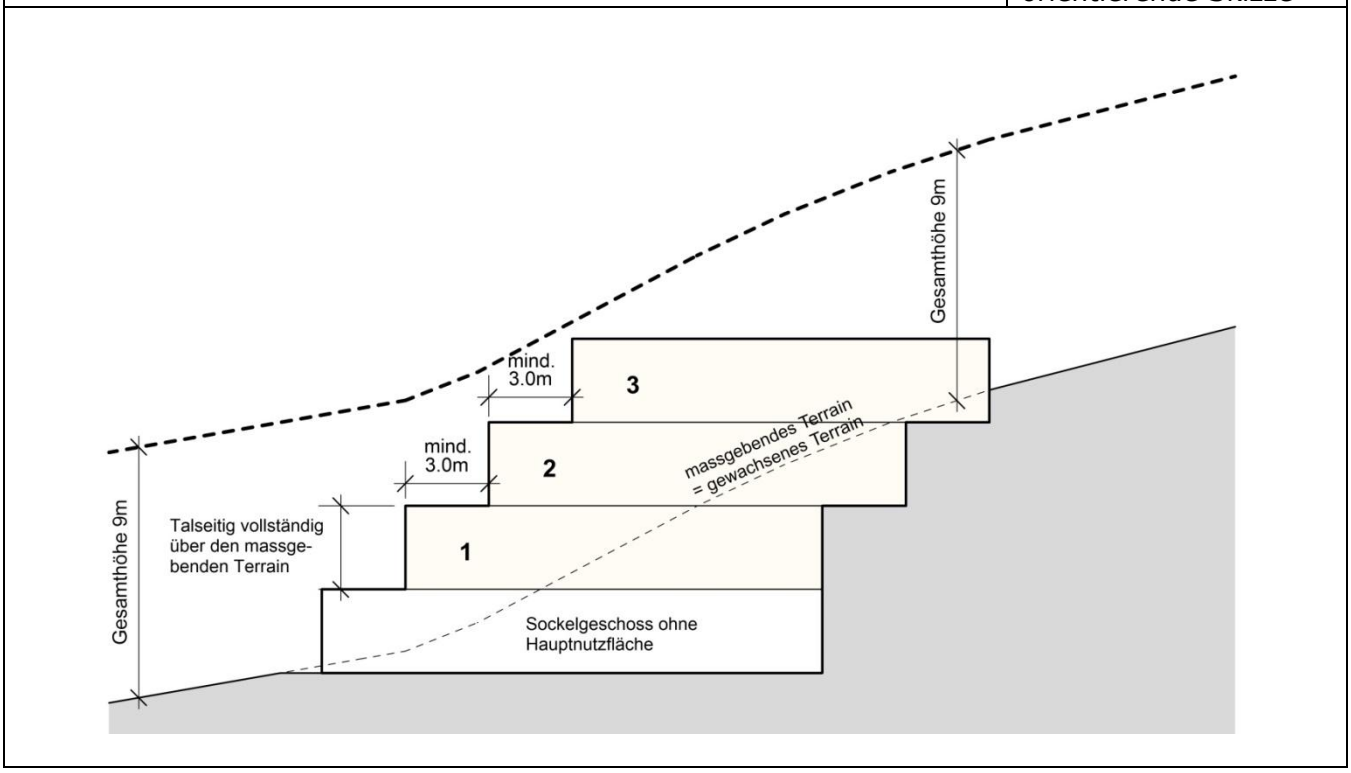
Anhang 7

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Art. 46: Abgrabungen am Gebäude (schematisch)	**Anhang 7** orientierende Skizze



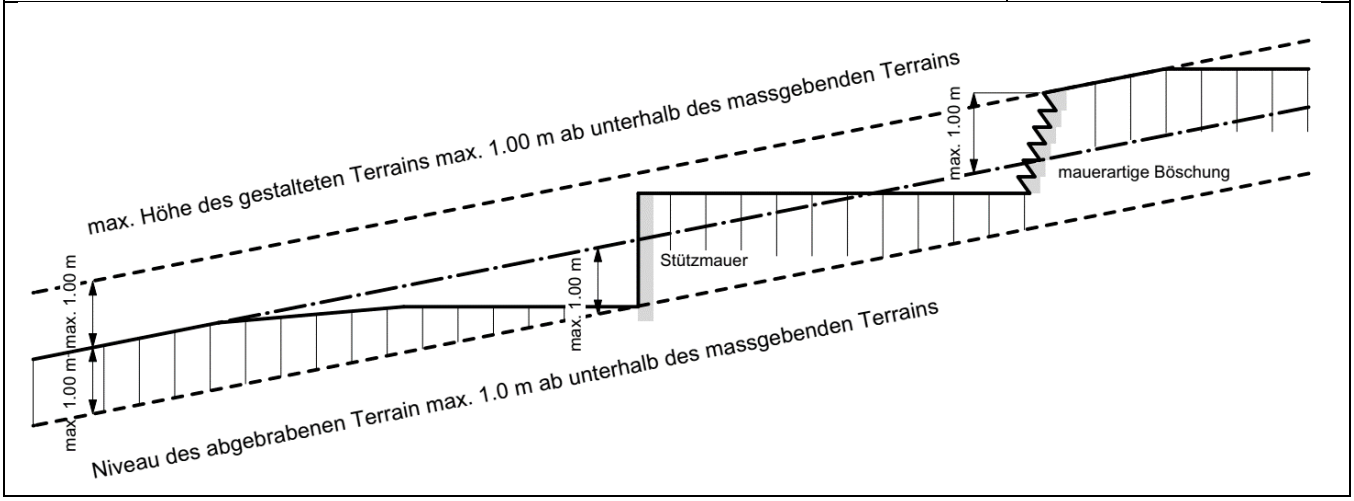
Anhang 8

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Art. 47: Terrassenhäuser	**Anhang 8** orientierende Skizze



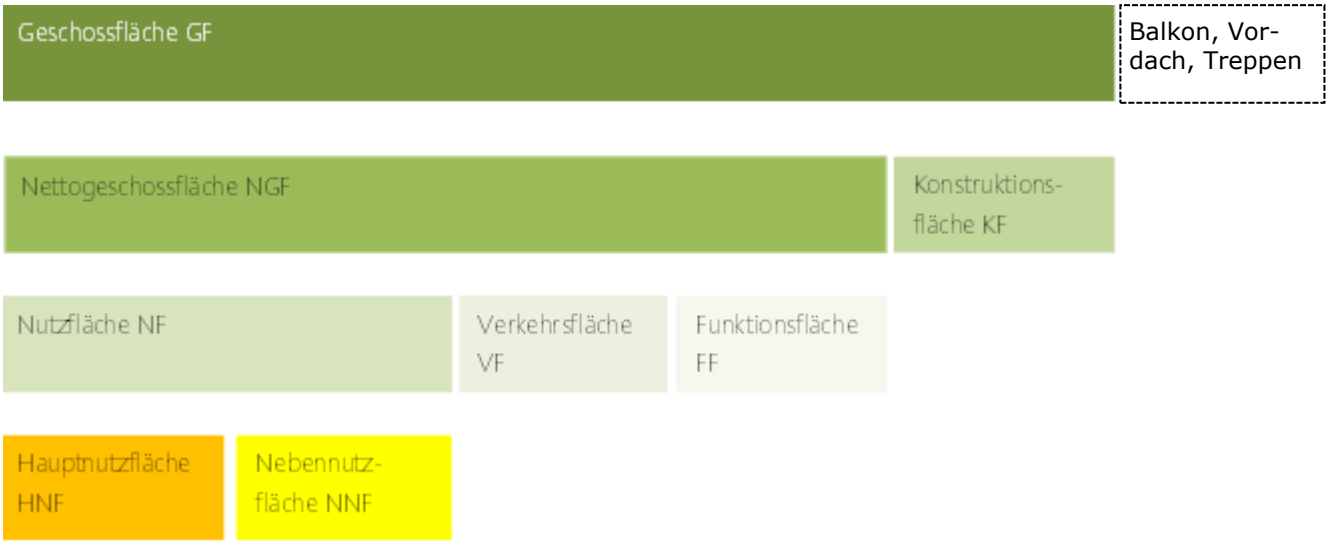
Anhang 9

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon Art. 51: Terraingestaltung	**Anhang 9** orientierende Skizze



Anhang 10

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon **Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)**	**Anhang 10** orientierende Skizze



Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten

z.B.
- Waschküche
- Estrich- und Kellerräume
- Fahrzeug-Einstellräume
- Schutzräume und Kehrichträume

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.
- Korridore
- Eingangs-hallen
- Treppen
- Rampen
- Aufzugsschächte

Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.
- Räume für Haustechnikanlagen
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
- Tankräume

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:
- Aussenwände
- Innenwände
- Stützen und Brüstungen