

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 1

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am  
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am  
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Links: Gültige BZO vom 15. Juni 1984, letzte Teilrevision vom 11. Juni 2014	Mitte: Beantragte neue BZO  rot = Änderungen aufgrund IVHB gelb hinterlegt = weitere Änderungen aufgrund Richtplanung, Vollzugsproblemen, anderen Anliegen	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>

**Auftraggeber**

Gemeinde Niederglatt

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
 Peter von Känel

**Gültige Fassung**

Die Gemeinde Niederglatt erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 sowie den seitherigen Änderungen, und unter Vorbehalt des vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**I ZONENEINTEILUNG**

**Art. 1 Zonen**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

<sup>2</sup> Kernzone	K
Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse	WE2
Wohnzone, 2 Geschosse	W2
Wohnzone, 3 Geschosse	W3
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung:	
- 2 Geschosse	WG2
- 3 Geschosse	WG3
Gewerbebezonen:	
- max. Gebäudehöhe 9,5 m	G3
- max. Gebäudehöhe 13,5 m	G4
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Reservezone	RZ
Freihaltezone	F

**Neue Fassung**

Die Gemeinde Niederglatt erlässt, gestützt auf **die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes** vom 7. September 1975 **(PBG) mit seitherigen Änderungen** (und unter Vorbehalt **von eidgenössischem und kantonalem** Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

**I ZONENORDNUNG**

**Art. 1 Zonen**

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

<b>1. Bauzonen</b>		<b>ES</b>
Kernzone	K	III
<b>Wohnzonen</b>		
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/30	II
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/45	II
- Wohnzone, 3 Geschosse	W3/60	II
<b>Quartiererhaltungszone</b>	<b>QUEZ</b>	<b>II</b>
<b>Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG)</b>		
- <b>WG</b> , 2 Geschosse	WG2/45	III
- <b>WG</b> , 3 Geschosse	WG3/60	III
<b>Gewerbebezonen</b>		
- Gewerbezone <b>3</b>	G3	III
- Gewerbezone <b>4</b>	G4	III
<b>Industriezonen</b>		
- Industriezone <b>A</b>	IA10	III
- Industriezone <b>B</b>	IB10	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II (*)
<b>2. Erholungszone</b>		
- Erholungszone E1, E2, E3, E4, E5		
<b>3. Freihaltezone</b>		<b>F</b>
* Abweichungen sind im Zonenplan festgelegt.		

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

*Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet.*

*Die Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes ARE vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.*

*Es wird neu der korrektere Begriff Zonenordnung angewendet.*

*Neue Abkürzungen der Zonen im Sinne der Darstellungsverordnung und Einfügen der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES).*

*Verzicht auf den Zusatz E.*

*Neue Quartiererhaltungszone für Im Guet.*

*Aufteilung der Industriezone in A und B zwecks differenzierter Regelung der Nutzweise.*

*R wird gestrichen, es gibt keine Reservezone in Niederglatt. In Erholungszone sind nur in Ausnahmefällen lärmempfindliche Räume zulässig. Auf eine ES Zuordnung wird daher verzichtet.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 2 Massgebende Pläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000, bzw. der Kernzonenplan 1:2500; für die Waldabstandslinien der Waldabstandslinienplan 1:2500 und für den Gewässerabstand der Gewässerabstandslinienplan 1:2500.

<sup>2</sup> Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

**Art. 2 Massgebende Pläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000.

<sup>2</sup> Für die Festlegungen innerhalb der Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:2500.

<sup>3</sup> Für die Quartiererhaltungszone "Im Guet" gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:1000.

<sup>4</sup> Für die Waldabstandslinien gilt der Waldabstandslinienplan 1:2500 und für den Gewässerabstand der Gewässerabstandslinienplan 1:2500.

<sup>5</sup> Für das Reduktionsgebiet "Güteklasse C" zur Reduktion des Parkplatzbedarfs gilt der gleichnamige Plan 1:5000.

<sup>6</sup> Die in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

*Neue Strukturierung zu Gunsten der Übersichtlichkeit.*

*Die Abgrenzung der Kernzone ist heute im Zonenplan abschliessend definiert.*

*Die Gewässerabstandslinien an der Glatt werden voraussichtlich nach Festlegung und Erlangen der Rechtskraft des Gewässerraumes aufgehoben. Aktuell hat der Gewässerabstandslinienplan aber noch Gültigkeit.*

*Auch der Kernzonenplan wird verkleinert der BZO beigelegt.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**II BAUZONEN**

**A Kernzone K**

**Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

In der Kernzone sind folgende Bauvorhaben zusätzlich bewilligungspflichtig:

- a) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen (Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.)
- b) Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
- c) Veränderungen an Fenstern und Türen
- d) Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs

**Art. 4 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung und Dachform) und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden. Die Firstrichtung der Altbauten ist zu übernehmen.

<sup>3</sup> Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

**II BAUZONEN**

**A Kernzone K**

**Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht**

In der Kernzone sind folgende Bauvorhaben zusätzlich bewilligungspflichtig:

- a) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen (Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.)
- b) Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
- c) Veränderungen an Fenstern und Türen
- d) Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs

**Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung und Dachform) und des Erscheinungsbildes (Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile können entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

<sup>3</sup> Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.

*Ergänzungsbauten sind Neubauten*

*Der Kernzonenplan wird neu gezeichnet. Die bisher punktiert eingetragenen Gebäude sind nun rot dargestellt. Inhaltlich entsteht dadurch keine Veränderung.*

*Das Zulassen von Abweichungen aufgrund des Gewässerraumes ist nicht erforderlich da im Bereich der Kernzone keine Gewässer vorkommen.*

*Die bisher schraffiert eingetragenen Gebäude sind neu braun dargestellt. Inhaltlich entsteht dadurch keine Veränderung.*

*Es wird nicht als notwendig beurteilt die Firstrichtung zu übernehmen, wenn ein Neubau erstellt wird.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																				
<p><b>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>m 40</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m 8</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>m 4</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe nach LSV</td> <td></td> <td>III</td> </tr> </table> <p><sup>2</sup> Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.</p> <p><sup>3</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Gebäudelänge	max.	m 40	Grosser Grundabstand	min.	m 8	Kleiner Grundabstand	min.	m 4	Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	<p><b>Art. 5 Grundmasse für Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Grosser Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grundabstand</td> <td>min. m</td> <td>4</td> </tr> </table> <p><i>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</i></p> <p><sup>2</sup> Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Fassadenhöhe	max. m	7.5	Gebäudelänge	max. m	40	Grosser Grundabstand	min. m	8	Kleiner Grundabstand	min. m	4	<p><i>Da das neue PBG die Höhenberechnung aus der Geschosszahl (§ 279 PBG) nicht mehr umfasst, sind Fassadenhöhen festzulegen.</i></p> <p><i>Da bislang nichts festgelegt ist, kann mit 3.3 m je Geschoss und 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses gemäss PBG in der Fassung bis 28.2.2017 ausgegangen werden (d.h. 8.1 m). 3 m je Geschoss und 1.5 m Erhebung EG (7.5 m) gemäss altem PBG ist jedoch in Kernzonen üblicher. Es wird dieses Mass vorgeschlagen zumal aufgrund geänderter Messweise neue Bauten rund 50 cm höher werden dürfen.</i></p> <p><i>Die Empfindlichkeitsstufe ist neu in Art. 1 festgelegt.</i></p> <p><i>Es sind kaum mehr landwirtschaftliche Ökonomiegebäude vorhanden, die nicht ungenutzt werden. Auf den Absatz wird verzichtet.</i></p>
Vollgeschosse	max.	2																																				
Dachgeschosse	max.	2																																				
Gebäudelänge	max.	m 40																																				
Grosser Grundabstand	min.	m 8																																				
Kleiner Grundabstand	min.	m 4																																				
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III																																				
Vollgeschosse	max.	2																																				
Dachgeschosse	max.	2																																				
Fassadenhöhe	max. m	7.5																																				
Gebäudelänge	max. m	40																																				
Grosser Grundabstand	min. m	8																																				
Kleiner Grundabstand	min. m	4																																				

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 6 Gestaltung der Bauten**

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bau-substanz einzuordnen.

**Art. 7 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen.

<sup>2</sup> Putze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und unpassende Verkleidungen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Türen, Tore, Brüstungen, Fenster, Jalousieläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel aus Holz zu fertigen.

<sup>4</sup> Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen. Sie sind mit Sprossenteilung zu versehen.

<sup>5</sup> Fenster- und Fenstertüröffnungen dürfen nur mit Jalousieläden versehen werden.

<sup>6</sup> Wo es die harmonische Einfügung einer Baute ins Strassen-, Platz- und Ortsbild verlangt, ist die Fassade oder Teile davon in Fachwerkbauweise (Riegelbau) auszuführen.

**Art. 6 Gestaltung der Bauten**

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bau-substanz einzuordnen.

**Art. 7 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen.

<sup>2</sup> Putze mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien und unpassende Verkleidungen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bei rot bezeichneten Bauten sind Türen, Tore, Brüstungen, Fenster, Jalousieläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile in der Regel aus Holz zu fertigen.

<sup>4</sup> Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen. Bei rot bezeichneten Bauten sind in der Regel Fenster mit Sprossenteilung vorzusehen.

<sup>5</sup> Fenster- und Fenstertüröffnungen dürfen bei rot bezeichneten Bauten in der Regel nur mit Jalousieläden versehen werden.

<sup>6</sup> Bei Neubauten gemäss Art. 5 ist für die Fassaden- und Fenster-gestaltung bei besonders guter Gestaltung eine moderne Interpretation der herkömmlichen Bauweise zulässig. Für Bauteile gemäss Absatz 3 ist auch die Materialisierung in Stein, Metall oder Holz-Metall zulässig.

*Der Artikel wird gestrichen. Für Neubauten ist es nicht zeitgemäss eine Fachwerkbauweise zu verlangen, wenn sich dies nicht aus der Baustruktur des Gebäudes ergibt. Bestehende Bauten mit Fachwerk sind zum grössten Teil rot bezeichnet oder inventarisiert, so dass hier das Fachwerk beibehalten wird.*

*Neubauten sollen zwar die Prinzipien der Kernzonenbauten einhalten. Es soll aber nicht verlangt werden, dass ein Altbau vorgetäuscht werden muss. Eine gute Einordnung ist dennoch erforderlich.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 8 Dachform, Dacheindeckung**

<sup>1</sup> Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.

<sup>2</sup> Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

<sup>3</sup> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

<sup>4</sup> Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

<sup>5</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

<sup>6</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 80 cm und giebelseits mindestens 40 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

**Art. 8 Dachform, Dacheindeckung**

<sup>1</sup> Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.

<sup>2</sup> Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird. Bei Solardächern können Erleichterungen zur besseren Ausrichtung der Dächer zugelassen werden.

<sup>3</sup> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.

<sup>4</sup> Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.

<sup>5</sup> Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 10 BZO.

<sup>6</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dachvorsprünge sind in angemessener Grösse und entsprechend den Proportionen des Gebäudes vorzusehen. Trauf- und Ortgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

*Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit von Solardächern wird die Anpassung der Ausrichtung zugelassen.*

*Bewohnte eingeschossige Bauten dürfen nach wie vor nur Satteldächer aufweisen.*

*Mit Art. 9 Abs. 10 BZO können auch Solarziegel zugelassen werden.*

*Dachvorsprünge mit 80 cm beeinträchtigen die Belichtungsmöglichkeit. Zudem ist ein starres Mass, welches nicht auf die Dachfläche bzw. die Gebäudegrösse reagiert wenig zielführend um gute Proportionen zu erreichen.*



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 9 Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Sonnenkollektoren**

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder kleine Schleppgauben (geschlossen oder offen) zulässig.

<sup>2</sup> Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

<sup>3</sup> Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.3 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

<sup>5</sup> Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.

<sup>6</sup> Das Dach von Schleppgauben darf höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen.

<sup>7</sup> Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen, gemessen ohne geschlossenes Giebelfeld bei Dachlukarnen, darf im Maximum 1/15 der Dachflächenansicht über dem jeweiligen Gebäudeteil erreichen.

<sup>8</sup> Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

<sup>9</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

**Art. 9 Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Energiegewinnungsanlagen**

<sup>1</sup> Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder kleine Schleppgauben (geschlossen oder offen) zulässig. **Sie haben in Erscheinung und Grösse dem Dach zu entsprechen.**

<sup>2</sup> Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

<sup>3</sup> Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

<sup>4</sup> Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse **von max. 0.6 m<sup>2</sup>** Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

<sup>5</sup> **Auf beiden Dachflächen eines Schrägdaches sind** gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.

<sup>5b</sup> **Schmale, horizontale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.**

<sup>6</sup> Das Dach von Schleppgauben darf höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen.

<sup>8</sup> Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

<sup>9</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

*Es wird ein allgemeinerer Begriff verwendet.*

*Beurteilung der Dachaufbauten über die Einordnung statt exakte Masse gem. Absatz 7.*

*0.6 m<sup>2</sup> entspricht dem Blendrahmen Aussenmass Velux 780 x 1'178 cm.*

*Aufgrund der bisherigen Formulierung bleibt unklar, ob nur eine Seite des Schrägdaches gemeint ist oder beide. Da die Gemeinde die Bestimmung für beide Seiten anwendet, wurde der Absatz umformuliert.*

*Zur besseren Nutzbarkeit der bestehenden Bausubstanz werden Dachflächen-Lichtbänder und Glasziegel zugelassen.*

*Die Grösse der Dachaufbauten wird neu nur noch über die Einordnung in Absatz 1 geregelt.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>10</sup> Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

<sup>10</sup> Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

*Im Sinne der Nutzung von Solarenergie und aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung wird auf das Verbot von Sonnenkollektoren verzichtet und Energiegewinnungsanlagen werden zugelassen.*

<sup>11</sup> Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen

*Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung treten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur Nutzung/Belichtung der Dachgeschosse beitragen.*

**Art. 10 Umgebungsgestaltung**

**Art. 10 Umgebungsgestaltung**

<sup>3</sup> Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.

<sup>1</sup> Die Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen) und besonders gut zu gestalten.

*Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es werden daher Qualitätsanforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.*

<sup>1</sup> Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

<sup>2</sup> Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.

<sup>3</sup> Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem **massgebenden Terrain** bewirken.

*IVHB*

<sup>2</sup> Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

<sup>4</sup> Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 11 Reklameanlagen**

<sup>1</sup> Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erdgeschoss anzubringen.

<sup>2</sup> Neue freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind nicht zulässig; bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

**Art. 12 Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise**

<sup>1</sup> In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens ein Drittel der Geschossflächen zu Wohnzwecken genutzt werden.

<sup>2</sup> Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

**Art. 11 Reklameanlagen**

<sup>1</sup> Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erdgeschoss anzubringen.

<sup>2</sup> Neue freistehende Reklamen, Fremd- und Leuchtreklamen sind nicht zulässig; bestehende dürfen nicht ersetzt werden.

**Art. 12 Nutzweise**

Es sind **Wohnnutzungen und** höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

*Es ist nicht mehr erforderlich, einen minimalen Wohnanteil zu verlangen.*

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>B Wohnzonen WE2, W2, W3</b>				<b>B Wohnzonen</b>				<i>Überschrift ohne Zonenbezeichnungen.</i>
<b>Art. 13 Grundmasse</b>				<b>Art. 13 Grundmasse</b>				
Es gelten folgende Grundmasse:	WE2	W2	W3	Es gelten folgende Grundmasse:	W2/30	W2/45	W3/60	<i>Bezeichnung gemäss Darstellungsverordnung. Untergeschosse werden in ** geregelt.</i>
- Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	- Anrechenbare Untergeschosse	**	**	**	
- Vollgeschosse	max. 2	2	3	- Vollgeschosse	max. 2	2	3	<i>Dies bezieht sich nur noch auf Schrägdach.</i>
- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	2	2	- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	2	2	
				oder				<i>IVHB Attikageschoss (= Flachdach): Aufgrund neuer Definition des Attika erscheint dieses grösser.</i>
				- Anrechenbare Attikageschosse	max. 1	1	1	
				- Fassadenhöhe*	max. m 8.1	8.1	11.4	
				- Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.			<i>IVHB: Text gemäss PBG.</i>
				- Fassadenhöhe mit Attikageschoss (Flachdach)	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m			
- Gebäudelänge	max. m 20	30	40	- Gebäudelänge	max. m 20	30	40	<i>Aufgrund neuer ABV sind zusätzlich zulässig: verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.</i>
- Ausnützungsziffer	max. % 30	45	60	- Ausnützungsziffer	max. % 30	45	60	
- Grosser Grundabstand	min. m 10	10	12	- Grosser Grundabstand	min. m 10	10	12	
- Kleiner Grundabstand	min. m 5	5	6	- Kleiner Grundabstand	min. m 5	5	6	
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV	II	II	II					
				- Grünflächenziffer	min. % 30	30	30	
				* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.				<i>Richtplan: Durchgrünte Wohnquartiere.</i>
				** An Hanglagen ist anstelle des zweiten Dach- oder anstelle des Attikageschosses ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig.				
								<i>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.</i>
								<i>Um zu vermeiden, dass Bauten in W2 dreigeschossig und Bauten in W3 viergeschossig erscheinen, wird das anrechenbare Untergeschoss nur zugelassen, wenn dieses natürlich anfällt und wenn dafür auf ein Dachgeschoss verzichtet wird.</i>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 14 Nutzweise, Immissionen WE2**

<sup>1</sup> Andere Nutzweisen als das Wohnen sind nur nach Massgabe von § 52, Abs. 1, PBG zulässig.

<sup>2</sup> Es sind nur nichtstörende Betriebe gestattet.

**Art. 15 Dachgestaltung WE2**

<sup>1</sup> Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von mindestens 30° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung als das Hauptdach sowie Flachdächer gestattet werden.

**Art. 16 Nutzweise, Immissionen W2 und W3**

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe bis maximal zur Hälfte der Gesamtnutzfläche des Gebäudes zulässig.

**Art. 17 Dachgestaltung W2 und W3**

<sup>1</sup> Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

**Art. 14 Nutzweise, Immissionen W2/30, W2/45 und W3/60**

<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet.

Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

**Art. 15 wird ersatzlos gestrichen**

**Art. 16 wird neu für alle Wohnzonen in Art. 14 geregelt**

**Art. 17 wird ersatzlos gestrichen**

*neue Bezeichnung gemäss Darstellungsverordnung*

*§ 52. 1 Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Mit der Beschreibung wird klargestellt, dass Nutzungen, welche nicht im Einklang mit einer Wohnnutzung stehen oder durch ihre Erscheinung oder ihr Verkehrsaufkommen für die Wohnnutzung störend sind (z.B. Rotlichtgewerbe, andere ideelle Immissionen usw.), nicht in der Wohnzone zugelassen sind.*

*Es werden auch andere Dachformen zugelassen. Art. 15 entfällt.*

*Auf die Beschränkung des Gewerbeanteils wird verzichtet. Neu könnte daher ein ganzes Gebäude in der Wohnzone für nichtstörende Betriebe genutzt werden (z.B. Anwaltsbüro u. dgl.).*

*Auf die Untergrenze für Schrägdächer wird verzichtet, da auch Flachdächer zugelassen sind. Es sollen zudem auch andere Dachformen zugelassen werden, so dass auf den Art. 17 verzichtet werden kann.*

*Die offene/geschlossene Bauweise ist in Art. 34 geregelt.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**B1 Quartiererhaltungszone Im Guet**

**Art. 17b Zweck**

Zweck der Quartiererhaltungszone ist die Erhaltung des Charakters des bestehenden Quartieres und die Ermöglichung einer massvollen, zeitgemässen Entwicklung.

**Art. 17c Verhältnis zu den Wohnzonen**

Sofern in den Bestimmungen unter dem Abschnitt d) nicht anders bestimmt ist, unterliegt die Quartiererhaltungszone Im Guet den Bestimmungen der Wohnzone W3/60.

**Art. 17d Grundmasse**

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe ist mittels Höhenkoten im Quartiererhaltungszonenplan festgelegt. Technische Anlagen wie Liftaufbauten dürfen diese Höhe überschreiten.

<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer gemäss Art. 13 ist nicht massgeblich. Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den Baubereichen des Quartiererhaltungszonenplanes und der jeweiligen darin bezeichneten Gesamthöhe.

**Art. 17e Baubereiche**

<sup>1</sup> Neubauten, Ersatzbauten, angebaute Bauteile und Erweiterungen sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche zulässig.

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten sind in den festgelegten Baubereichen und im entsprechend bezeichneten Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

<sup>3</sup> Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften vor.

<sup>4</sup> Einzelne Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen.

*Einführung einer QUEZ für das Gebiet Im Guet*

*Die Gesamthöhe entspricht der bestehenden Höhe.*

*Die Baubereiche beschränken die Erweiterungen.*

*Der unterirdische Baubereich dient dazu zu verhindern, dass grössere Flächen nicht mehr durchlässig sind und dadurch nicht mehr für Bäume und Bepflanzung zur Verfügung stehen.*

*Bis zur Rechtskraft des Gewässerraumes gilt der Uferstreifen.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 17f Gestaltung**

Es gilt eine Flachdachpflicht.

**Art. 17g Umgebung**

<sup>1</sup> Die charakteristische, parkartige Umgebung ist bestmöglich zu erhalten.

<sup>2</sup> Der bezeichnete Baumbestand markanter Bäume ist zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

<sup>3</sup> Parkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

**C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung  
 WG2 und WG3**

**Art. 18 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:		WG2	WG3
– Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1
– Vollgeschosse	max.	2	3
– Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
– Gebäudelänge	max. m	30	40
– Ausnutzungsziffer für			
– Wohnen	max. %	45	60
– Gewerbeanteil	max. %	54	70
– Grosser Grundabstand	min. m	10	12
– Kleiner Grundabstand	min. m	5	6
– Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

<sup>2</sup> Die anrechenbare Geschossfläche für Wohnzwecke hat mindestens einen Drittel der gesamten Gebäudenutzung zu betragen.

**C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung**

**Art. 18 Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:		WG2/45	WG3/60
– Anrechenbare Untergeschosse		***	***
– Vollgeschosse	max.	2	3
– Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
– Anrechenbare Attikageschosse	max.	1	1
– Fassadenhöhe*	max. m	8.1	11.4
– Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach)		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	
– Fassadenhöhe mit Attikageschoss (Flachdach)		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.	
– Gebäudelänge	max. m	30	40
– Ausnutzungsziffer	max. %	45	60
– Grosser Grundabstand	min. m	10	12
– Kleiner Grundabstand	min. m	5	6
– Grünflächenziffer**	min. %	30	30

\* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

\*\* Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

\*\*\* An Hanglagen ist in den Zonen WG2/45 und WG3/60 anstelle des zweiten Dach- oder des Attikageschosses ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig.

*Dito Wohnzonen.*

*Aufgrund neuer ABV sind zusätzlich zulässig: verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.*

*Neu in Art 1 geregelt.*

**Richtplan:** *Siedlungsökologie.*

*IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.*

*Um zu vermeiden, dass Bauten in W2 3-geschossig und in W3 4-geschossig erscheinen, wird das anrechenbare UG nur zugelassen, wenn dieses natürlich anfällt und auf ein DG verzichtet wird. Der Absatz wird gestrichen. Heute besteht kaum Gefahr, dass der Wohnanteil zu tief ist.*



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 19 Grundabstand für Gewerbebauten**

Im Erdgeschoss kann der Grundabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe bis 4,5 m allseitig auf 3,5 m herabgesetzt werden.

**Art. 20 Nutzweise, Immissionen**

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

**Art. 21 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Neben Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 25° bis 45° alter Teilung sind auch Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und gewerblich genutzte Gebäudeteile im Sinne von Artikel 19 sind auch Pult- oder Schleppdächer mit geringerer Neigung sowie Flachdächer gestattet.

**Art. 19 wird ersatzlos aufgehoben**

**Art. 20 Nutzweise, Immissionen**

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

**Art. 21 wird ersatzlos aufgehoben**

*Die Abstandsprivilegierung für Gewerbeanteil wird wegen der Umnutzungsproblematik aufgehoben.*

*Es sollen zudem auch andere Dachformen zugelassen werden, so dass auf die bisherigen Formulierungen in Art. 21 Abs.1 und 2 verzichtet werden kann.*

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>D Gewerbezone G3 und G4</b>					<b>D Gewerbezone</b>					
<b>Art. 22 Grundmasse</b>					<b>Art. 22 Grundmasse</b>					
Es gelten folgende Grundmasse:					Es gelten folgende Grundmasse:					
- Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	G3	G4	3	4	- Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	G3	G4	
- Gebäudehöhe	max. m	9.5	13.5			- <b>Fassadenhöhe</b>	max. m	9.5	13.5	<i>IVHB</i>
- Firsthöhe	max. m	3	3			- <b>Gesamthöhe</b>	<b>max. m</b>	<b>12.5</b>	<b>16.5</b>	<i>IVHB: Die Gesamthöhe ist neu gemäss IVHB definiert. Da sich der Messpunkt auf die grösste Höhe über Meer bezieht und nicht auf die grösste Höhe ab Terrain, können sich bei speziellen Dachgestaltungen in Hanglage Probleme ergeben. Dies Problematik ergibt sich in Gewerbezone in der Regel jedoch nicht.</i>
- Gebäudelänge	max. m	50	50			- Gebäudelänge	max. m	50	50	
- Grundabstand	min. m	5	4			- Grundabstand	min. m	5	4	
- Grundabstand gegen Neeracher Ried	min. m	10 (*)	-			- Grundabstand gegen Neeracher Ried	min. m	10 (*)	-	
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III							<i>Die Empfindlichkeitsstufen ES sind neu in Art. 1 geregelt.</i>
(*) Der Grundabstand entlang dem Westrand der Gewerbezone G3 zwischen Kläranlage und Kaiserstuhlstrasse beträgt zur Sicherstellung der Bepflanzung gemäss Art. 27 mindestens 10 m.					(*) Der Grundabstand entlang dem Westrand der Gewerbezone G3 zwischen Kläranlage und Kaiserstuhlstrasse beträgt zur Sicherstellung der Bepflanzung gemäss Art. 27 mindestens 10 m.					
<b>Art. 23 Erhöhter Grenzabstand</b>					<b>Art. 23 Erhöhter Grenzabstand</b>					
Der Grenzabstand gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.					Der <b>kleine Grenzabstand zuzüglich eines allfälligen Mehrlängenzuschlages</b> gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.					
<b>Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes</b>					<b>Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes</b>					
Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.					Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.					

**Gültige Fassung**

**Art. 25 Mehrlängenzuschlag**

Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.

**Art. 26 Nutzweise, Immissionen**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet.

<sup>2</sup> Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56, Abs. 4, PBG sind zulässig.

**Art. 27 Bepflanzung**

Mit der Überbauung der Gewerbezone G3 sind beidseits der Glatt und am Westrand der Zone gegen das Neeracher Ried, gemäss Art. 22, Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten ausreichend abzudecken.

**Neue Fassung**

**Art. 25 Mehrlängenzuschlag**

Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.

**Art. 26 Nutzweise, Immissionen**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone sind Bauten für höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet. **Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.**

<sup>2</sup> **Lager- oder Ausstellungsflächen über 1'000m<sup>2</sup> sind nicht zulässig, es sei denn sie hängen mit der Produktion oder mit Dienstleistungen erlaubter Betriebe zusammen und haben im Verhältnis zum Gesamtbetrieb nur untergeordnete Bedeutung.**

<sup>3</sup> **In der Gewerbezone G4 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Fläche ausgeschlossen.**

<sup>4</sup> **In der Gewerbezone G3 sind Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.**

<sup>5</sup> **Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG sind zulässig.**

**Art. 27 Bepflanzung**

Mit der Überbauung der Gewerbezone G3 sind beidseits der Glatt und am Westrand der Zone gegen das Neeracher Ried, gemäss Art. 22, Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten ausreichend abzudecken.

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

*Art. 36 macht keine spezielle Aussage zu G. Der Mehrlängenzuschlag gilt daher ab 16 m Gebäudelänge, d.h. bei recht kleinen Gewerbebauten.*

*Die G4 liegt bahnhofsnahe. Hier sollen Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Die G3 liegt hingegen bei der ARA, abseits des Bahnhofes. Hier sind auch Betriebe mit weniger Arbeitsplätzen denkbar. Der Handel für Güter des täglichen Bedarfs soll in der Stärkung des Ortskerns in der abseits gelegenen G3 eingeschränkt werden.*

Gültige Fassung			Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>E Industriezone</b>			<b>E Industriezone</b>			
<b>Art. 28 Grundmasse</b>			<b>Art. 28 Grundmasse</b>			
Es gelten folgende Grundmasse:			Es gelten folgende Grundmasse:			
				IA10	IB10	
- Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	10	- Baumassenziffer	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	10	
- Gebäudehöhe	max. m	20 (*)	- Fassadenhöhe / Gesamthöhe	max. m	20 (*) 20 (**)	Zwecks klarer Regelung der Nutzweise wird die Industriezone in zwei Zonentypen A und B aufgeteilt.
- Grundabstand	min. m	3.5	- Grundabstand	min. m	3.5	Auf den 20 m hohen Bauten wird kein Dach- oder Attikageschoss zugelassen.
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	
			(*) In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich am Siedlungsrand ist die Fassadenhöhe/Gesamthöhe in der IA10 auf 13.5 m beschränkt.			Im Bereich Asp grenzt die I10 an den Siedlungsrand. Auch wenn dieser mit der Zürcherstrasse begrenzt ist, ist hier entsprechend dem angrenzenden Oberglatt eine geringere Fassadenhöhe von 13.5 m angemessen.
(*) Im Übergangsbereich zur Wohnzone ist in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich bis auf eine Tiefe von 20 m die Gebäudehöhe auf 13.5 m beschränkt.			(**) Im Übergangsbereich zur Wohnzone ist in dem im Zonenplan bezeichneten Bereich bis auf eine Tiefe von 20 m die Fassadenhöhe auf 13.5 m beschränkt. In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich entlang der Seeblerstrasse darf die Fassadenhöhe/Gesamthöhe die Höhenkote von 445 m ü. M. nicht überschreiten.			Entsprechend der Potenzialstudie Seeblerstrasse sollen die Gewerbebauten auf der unteren Geländestufe stehen. Diese Geländestufe entspricht jedoch nicht dem ursprünglichen Terrainverlauf. Aufgrund der neuen Messweise der Höhen ab ursprünglichem Terrain könnten hier gegenüber der neuen hinterliegenden WG-Zone zu hohe Bauten entstehen, wenn diese nicht über die Höhenkote begrenzt werden.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 29 Nutzweise, Immissionen**

<sup>1</sup> In der Industriezone sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet.

<sup>2</sup> Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56, Abs. 4, PBG sind zulässig.

**F Zone für öffentliche Bauten OeB**

**Art. 30 Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

– Vollgeschosse	max.	3
– Dachgeschosse	max.	2
– Grundabstand allseitig	min. m	3.5
– Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II (*)

(\*) Für das Gebiet der Kläranlage gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

**Art. 29 Nutzweise, Immissionen**

<sup>1</sup> In der Industriezone **IA10 und IB10** sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe mit und ohne Schichtbetrieb sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie, das Gewerbe und den Handel gestattet. **Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend.**

<sup>2</sup> Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

<sup>3</sup> Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG sind zulässig.

<sup>4</sup> **In der Industriezone IB 10 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Fläche ausgeschlossen. Ausstellungsflächen über 1'000m<sup>2</sup> sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.**

**F Zone für öffentliche Bauten OeB**

**Art. 30 Grundmasse**

<sup>1</sup> **In der Zone OeB gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.**

<sup>2</sup> Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

*Gewerbebetriebe mit Schichtbetrieb gelten an sich als stark störend (ES IV). Da der Artikel allerdings genehmigt ist, könnte man dies für die Vorprüfung so belassen.*

*Der Handel für Güter des täglichen Bedarfs soll Sinne der Stärkung des Ortskerns in den Industriezonen ausgeschlossen werden.*

*Regelung der Nutzweise in der IB10 an der Seeblerstrasse im Sinne der Potenzialstudie, um an der gut mit ÖV erschlossenen Lage möglichst arbeitsplatzintensive hochwertige Betriebe zu erreichen.*

*Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der GV vorgelegt werden. Es wird lediglich auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen (3.5 m Grundabstand, 20 m Höhe).*

*Neu in Art. 1 bzw. im Zonenplan geregelt  
Die Vergrößerung der Abstände gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.*

## **G Erholungszone**

### **Art. 30a Erholungszone E1**

#### <sup>1</sup> Nutzweise:

In der Erholungszone E1 sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig.

#### <sup>2</sup> Grundmasse und Bauweise:

- Gebäudelänge (max.) 3 m
- Gebäudebreite (max.) 2.5 m
- Gesamthöhe bis First max. 2.7 m
- Das Zusammenbauen von Gebäuden ist nicht gestattet.
- Die Gebäude sind aus Holz auszuführen.
- Vordächer dürfen auf der vom Weg abgewandten Längsseite angebracht werden.

<sup>3</sup> Im speziell bezeichneten Bereich sind keine Gebäude zulässig. Es können lediglich Werkzeugkisten mit den Abmessungen 2.5 x 1.0 x 1.5 m (L/B/H) gestattet werden.

### **Art. 30b Erholungszone E2**

#### <sup>1</sup> Nutzweise:

In der Erholungszone E2 sind Gebäude und Anlagen, die für den Betrieb und den Unterhalt der Sportanlage sowie für ein zeitgemässes Sportangebot notwendig sind, zulässig.

#### <sup>2</sup> Bauweise:

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Der Grenzbau ist unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen mit unbeschränkter Bautiefe gestattet. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

*Auf den Bezug zum Familiengartenreglement musste in der BZO verzichtet werden.*

**Art. 30c Erholungszone E3**

<sup>1</sup> Nutzweise:

In der Erholungszone E3 sind Friedhofanlagen und Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Park- und Friedhofanlagen notwendig sind, zulässig.

<sup>2</sup> Grundmasse und Bauweise:

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

**Art. 30d Erholungszone E4**

<sup>1</sup> Nutzweise:

In der Erholungszone E4 sind Sport- und Erholungsanlagen zulässig. Es sind lediglich Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt notwendig sind, zulässig.

<sup>2</sup> Grundmasse und Bauweise:

Es sind maximal 3 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 350 m<sup>2</sup> zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.

<sup>3</sup> Anlagengestaltung:

Sämtliche Anlagen sind nach Möglichkeit derart zu gestalten, dass eine Versickerung möglich ist.

*Durch die Verwendung der Mehrzahl wird eindeutig, dass für unterschiedliche Sport-/ Erholungsnutzungen Infrastrukturen erstellt werden dürfen.*

**Art. 30e Erholungszone E5**

<sup>1</sup> Nutzweise:

In der Erholungszone E5 ist eine Spielplatzanlage mit zugehörigen Nebennutzungen (Grillplatz etc.) zulässig. Es sind lediglich Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt notwendig sind, zulässig.

<sup>2</sup> Grundmasse und Bauweise:

Es sind maximal 2 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<h3>III BESONDERE INSTITUTE</h3> <h4>A Arealüberbauungen</h4> <h5>Art. 31 Mindestarealfläche</h5> <p>In der Wohnzone W2 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG2 beträgt die Mindestfläche 4'000 m<sup>2</sup>; in der Wohnzone W3 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3 8'000 m<sup>2</sup>. In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.</p> <h5>Art. 32 Ausnützungszuschlag</h5> <p>Die Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.</p> <h5>Art. 33 Vollgeschosse</h5> <p>Die zonenmässige Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.</p>	<h3>III BESONDERE INSTITUTE</h3> <h4>A Arealüberbauungen</h4> <h5>Art. 31 Mindestarealfläche</h5> <p>In der Wohnzone W2/45 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG2/45 beträgt die Mindestfläche 3'000 m<sup>2</sup>; in der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbe- erleichterung WG3/60 beträgt die Mindestfläche 4'000 m<sup>2</sup>. In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.</p> <h5>Art. 31b Ergänzende Anforderungen</h5> <p>Ergänzend zu den Anforderungen gemäss § 71ff PBG sind folgen- de Anforderungen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiefgaragenüberdachungen sind mit einer minimalen Sub- stratdicke von 40 cm zu versehen, welche eine Begrünung erlaubt.</li><li>• Es ist eine angemessene Anzahl grosskronige Bäume vorzu- sehen.</li></ul> <h5>Art. 32 Ausnützungszuschlag und Vollgeschosse</h5> <p>Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 15 % erhöht werden, wenn anstelle der Dachgeschosse oder des Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt wird.</p> <h5>Art. 33 Höhen</h5> <p>Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen um 3.3 m erhöht werden.</p>	<p><i>Reduktion der Mindestfläche zur Förderung dieses Verdichtungsinstrumentes.</i></p> <p><i>Für die bisherige WE2/neu W2/30 werden wei- terhin keine Arealüberbauungen zugelassen.</i></p> <p><i>Im Sinne einer Verbesserung der Siedlungs- qualität werden bei Arealüberbauungen wei- tergehende Qualitätsanforderungen verlangt, die über die Anforderungen gemäss § 71ff PBG hinausgehen.</i></p> <p><i>Förderung von Bäumen in der Arealüber- bauung statt genereller "Baumschutz"</i></p> <p><i>Der Ausnützungszuschlag kann nur genutzt werden, wenn höher gebaut wird. Dadurch kann mehr Freiraum/Umgebung freigehalten werden. Das zusätzliche Vollgeschoss muss an die AZ angerechnet werden, daher muss die AZ relativ stark erhöht werden.</i></p> <p><i>D.h. in der W2/WG2/45 dürfen 3 VG ohne DG/AG erstellt werden, max. Fassadenhöhe 11.4 m, in der W3/WG3/60 dürfen 4 VG ohne DG/AG erstellt werden, max. Fassadenhöhe 14.7 m.</i></p>



**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**B Pflicht zum Gestaltungsplan**

**Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten "Rietlen Nord", "Rietlen Süd" und "Gwyd" darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

<sup>4</sup> Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 40 die Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.

<sup>5</sup> Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der nachstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen im Sinne von § 86 PBG lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.

<sup>2</sup> Die Gestaltungspläne bezwecken:

- Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
- Stärkung des Ortszentrums;
- Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots;
- Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
- Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräumen

<sup>3</sup> Das Richtprojekt "Rietlen-Gwyd" ist in den Vorschriften des Gestaltungsplans als wegleitend zu erklären. Mit Nachweis einer mindestens gleich hohen Siedlungsqualität kann der Gemeinderat Abweichungen vom Richtprojekt zulassen.

**B Pflicht zum Gestaltungsplan**

**Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten "Rietlen Nord", "Rietlen Süd", "Gwyd" darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

<sup>2</sup> Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 40 die Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.

<sup>3</sup> Je Gestaltungsplanpflichtgebiet ist in der Regel ein Gestaltungsplan aufzustellen. Eine Aufteilung der Perimeter in zwei Gestaltungspläne ist nur mit Zustimmung durch den Gemeinderat zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine unabhängige Erschliessung möglich ist und ein Gesamtkonzept für das ganze Gestaltungsplanpflichtgebiet vorliegt.

<sup>4</sup> Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der nachstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen im Sinne von § 86 PBG lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.

**Art. 33.1a Zweck "Rietlen Nord", "Rietlen Süd" und "Gwyd"**

<sup>1</sup> Die Gestaltungspläne bezwecken:

- Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
- Stärkung des Ortszentrums;
- Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots;
- Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
- Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräumen

<sup>2</sup> Das Richtprojekt "Rietlen-Gwyd" ist in den Vorschriften des Gestaltungsplans als wegleitend zu erklären. Mit Nachweis einer mindestens gleich hohen Siedlungsqualität kann der Gemeinderat Abweichungen vom Richtprojekt zulassen.

*Der Kanton verlangte in der 1. Vorprüfung die Klarstellung, ob 1 oder mehrere Gestaltungspläne für die Gestaltungsplanpflichtgebiete zugelassen werden können.*

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>Art. 33.2 Gebiet "Rietlen Nord"</b>		<b>Art. 33.2 Gebiet "Rietlen Nord"</b>		
Im Gebiet "Rietlen Nord" gelten die folgenden Vorgaben:		Im Gebiet "Rietlen Nord" gelten die folgenden Vorgaben:		
a) Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	a) Anrechenbare Untergeschosse	max. 1	
b) Anzahl Vollgeschosse	max. 5	b) Anzahl Vollgeschosse	max. 5	
c) Dachgeschosse	keine zulässig	b <sup>2</sup> ) Fassadenhöhe	max. m 18 m	= 5 * 3.3 m + 1.5 m
d) Gebäudelänge	frei	c) Dach- und Attikageschosse	keine zulässig	
e) Geschossfläche in Vollgeschossen	max. 8'200 m <sup>2</sup>	d) Gebäudelänge	frei	
f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	max. 300 m <sup>2</sup>	e) Geschossfläche in Vollgeschossen	max. m <sup>2</sup> 8'200	
g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei	f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	max. m <sup>2</sup> 300	
h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.		g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei	
		h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.		
<b>Art. 33.3 Gebiet "Rietlen Süd"</b>		<b>Art. 33.3 wird ersatzlos aufgehoben</b>		
Im Gebiet "Rietlen Süd" gelten die folgenden Vorgaben:				
a) Anrechenbare Untergeschosse	max. 1			
b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A	max. 3			
c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B	max. 5			
d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent)	max. 6			
e) Dachgeschosse	keine zulässig			
f) Gebäudelänge	frei			
g) Geschossfläche in Vollgeschossen	max. 17'500 m <sup>2</sup>			
h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	mind. 1'100 m <sup>2</sup>			
g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei			
h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.				
				Der GP Rietlen Süd besteht. Auf die Beschreibung bzw. Art. 33.3 kann verzichtet werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Erste Ansätze Änderungen NH oder OG
-----------------	--------------	-------------------------------------

**Art. 33.4 Gebiet "Gwyd"**

Im Gebiet "Gwyd " gelten die folgenden Vorgaben:

- |  |                  |                       |
|--|------------------|-----------------------|
| a) Anrechenbare Untergeschosse   | max.             | 1                     |
| b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A  | max.             | 3                     |
| c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B  | max.             | 4                     |
| d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent)    | max.             | 7                     |
| e) Dachgeschosse   | keine zulässig   |                       |
| f) Gebäudelänge  | frei             |                       |
| g) Geschossfläche in Vollgeschossen  | max.             | 15'500 m <sup>2</sup> |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen                               | mind.            | 2'500 m <sup>2</sup>  |
| g) Mehrlängenzuschlag  | arealintern frei |                       |
| h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. |                  |                       |

**Art. 33.4 Gebiet "Gwyd"**

Im Gebiet "Gwyd " gelten die folgenden Vorgaben:

- |  |                      |        |
|--|----------------------|--------|
| a) Anrechenbare Untergeschosse   | max.                 | 1      |
| b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A  | max.                 | 3      |
| b <sup>2</sup> ) Fassadenhöhe Teilgebiet A   | max. m               | 11.4   |
| c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B  | max.                 | 4      |
| c <sup>2</sup> ) Fassadenhöhe Teilgebiet B   | max. m               | 14.7   |
| d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtprojekt bezeichneten Lage (räumlicher Akzent) | max.                 | 7      |
| d <sup>2</sup> ) Fassadenhöhe  | max. m               | 24.6   |
| e) Dach- und Attikageschosse   | keine zulässig       |        |
| f) Gebäudelänge  | frei                 |        |
| g) Geschossfläche in Vollgeschossen  | max. m <sup>2</sup>  | 15'500 |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen                               | mind. m <sup>2</sup> | 2'500  |
| g) Mehrlängenzuschlag  | arealintern frei     |        |
| h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. |                      |        |

=7 \* 3.3 m + 1.5 m

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

## IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### A Bauweise

#### Art. 34 Bauweise

<sup>1</sup> In der Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse WE2, im Gässliquartier sind Gebäude in offener Bauweise zu erstellen.

In den übrigen Bauzonen können Gebäude auch in geschlossener Bauweise erstellt werden; in der Kernzone und in den Wohnzonen jedoch nur, wenn an ein Hauptgebäude angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude, ohne besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, darf die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.

### B Abstandsvorschriften

#### Art. 35 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

## IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### A Bauweise

#### Art. 34 Bauweise

<sup>1</sup> In der W2/30, im Gässliquartier ist für Gebäude (Hauptgebäude) eine offene Bauweise vorzusehen. Eingeschossige Gebäudeteile sowie Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV dürfen hingegen zusammgebaut werden, sofern die zulässige Gebäudelänge gemäss Abs. 3 nicht überschritten wird.

<sup>2</sup> In den übrigen Bauzonen können Gebäude auch in geschlossener Bauweise erstellt werden; in der Kernzone und in den Wohnzonen jedoch nur, wenn an ein Hauptgebäude angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Gesamtlänge der Gebäude, ohne Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV, darf die zonengemässe maximale Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### Art. 34b Flachdachbegrünung

Bei Neubauten sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.

### B Abstandsvorschriften

#### Art. 35 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden, Westen oder zur Glatt gerichteten Gebäudeseite. An immissionsbelasteten Standorten kann der grosse Grundabstand auch auf der immissionsarmen Gebäudeseite angeordnet werden. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

*Gebäude in der bisherigen WE2 / neu W2/30  
Im Gässliquartier sollen über Garagen und  
Anbauten ebenfalls zusammgebaut werden  
dürfen.*

*IVHB*

*Richtplan: Siedlungsökologie.*

*Auch wenn Energiegewinnungsanlagen erstellt  
werden, ist eine Flachdachbegrünung erforder-  
lich.*

*Ergänzung Westen zu Gunsten von mehr Pro-  
jektierungsspielraum und entsprechend dem  
Zeitgeist. Im Bereich der Glatt können gegen-  
über dem Fluss schöne Aussenräume gebildet  
werden. Insbesondere bei der Bahn oder der  
Strasse (Immissionen) soll zudem die Haupt-  
wohnseite auf der immissionsabgewandten  
Seite vorgesehen werden dürfen.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

**Art. 36 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> Der Grundabstand erhöht sich in den Einfamilienhauszonen, in den Wohnzonen und in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m.

<sup>2</sup> In den übrigen Bauzonen gelangt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

<sup>3</sup> Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind besondere Gebäude im Sinne des PBG bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> für den Mehrlängenzuschlag nicht zu berücksichtigen.

**Art. 37 Grenzabstand für besondere Gebäude**

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt ein allseitiger Grundabstand von 3,5 m.

**Art. 38 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe in der Wohnzone Einfamilienhaus, 2 Geschosse, WE2, errechnet sich allein aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl und einer Bruttogeschosshöhe von 3 Metern, zuzüglich 1,5 Meter für die Erhebung des Erdgeschosses.

**Art. 39 Unterirdische Gebäude**

In Ergänzung zu § 265 PBG haben unterirdische Gebäude bei fehlenden Baulinien an öffentlichen und privaten Strassen sowie öffentlichen Wegen einen Abstand von 3,5 Metern einzuhalten.

**Art. 36 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen **W2/30, W2/45 und W3/60**, in den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung **WG2/45 und WG3/60** um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16 m, jedoch höchstens um 6 m.

<sup>2</sup> In den übrigen Bauzonen (**Z4/90, G3, G4, IA10, IB10 und OeB**) gelangt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

<sup>3</sup> Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** für den Mehrlängenzuschlag nicht zu berücksichtigen.

**Art. 37 Grenzabstand für Klein- und Anbauten**

Für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** gilt ein allseitiger Grundabstand von 3.5 m.

**Art. 38 wird ersatzlos aufgehoben**

**Art. 39 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten**

In Abweichung zu § 269 PBG haben **unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV** bei fehlenden Baulinien an öffentlichen und privaten Strassen sowie öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 Metern einzuhalten.

*Gemäss Art. 25 ausser sie grenzen an WG oder W.*

*Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt, so dass die 50 m<sup>2</sup> nicht mehr erwähnt werden müssen.*

*Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt.*

*IVHB: Das neue PBG beinhaltet die Berechnung der Gebäudehöhe aus der Geschoszahl nicht mehr. Es sind daher neu trotz Festlegung der Anzahl Geschosse Fassadenhöhen festzulegen. Alle Höhenangaben werden in den Grundmasstabellen festgelegt.*

*IVHB*

*Die Abstandsvorgabe ermöglicht eine gewisse Fläche für Versickerung und ermöglicht zumindest einen gewissen Anteil Fläche, in welcher tiefgründige Wurzeln möglich sind.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																								
<p><b>C     Abstellplätze</b></p> <p><b>Art. 40   Motorfahrzeugabstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Es ist je ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro 80 m<sup>2</sup> Fläche für Wohnen, mindestens aber pro Wohnung eine Einheit.</li> <li>- pro 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche für Läden, Gewerbe- und Bürofläche.</li> <li>- pro 20 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche für Restaurationsbetriebe.</li> </ul> <p><sup>5</sup> Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.</p> <p><sup>2</sup> Bei Umbauten, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bestimmt der Gemeinderat die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze.</p>	<p><b>C     Abstellplätze</b></p> <p><b>Art. 40   Motorfahrzeugabstellplätze</b></p> <p><b>Art. 40.1 Grenzbedarf</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Bewohner</th> <th>Besucher</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Wohnen</td> <td>min.</td> <td>1 PP/80 m<sup>2</sup> Fläche oder 1 PP/Einheit</td> <td>ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>- Läden</td> <td>min.</td> <td>1 PP/175 m<sup>2</sup> mGF</td> <td>1 PP/50 m<sup>2</sup> mGF</td> </tr> <tr> <td>- Büro, Dienstleistungen</td> <td>min.</td> <td>1 PP/80 m<sup>2</sup> mGF</td> <td>1 PP/230 m<sup>2</sup> mGF</td> </tr> <tr> <td>- Industrielle und gewerbliche Fabrikation</td> <td>min.</td> <td>1 PP/150 m<sup>2</sup> mGF</td> <td>1 PP/750 m<sup>2</sup> mGF</td> </tr> <tr> <td>- Restaurationsbetriebe</td> <td>min.</td> <td>1 PP/40 Sitzplätze</td> <td>1 PP/6 Sitzplätze</td> </tr> </tbody> </table> <p>mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Attika- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden))</p> <p><sup>2</sup> Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Bei Einfamilienhäusern kann der Vorplatz zu Garagen als Parkplatz für Besucher gezählt werden.</p> <p><sup>3</sup> Bei anderen Nutzungen, Umbauten, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze in Anlehnung an die Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. In diesem Fall ist keine weitergehende Reduktion gemäss Art. 40.2 zulässig.</p>			Bewohner	Besucher	- Wohnen	min.	1 PP/80 m <sup>2</sup> Fläche oder 1 PP/Einheit	ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen	- Läden	min.	1 PP/175 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/50 m <sup>2</sup> mGF	- Büro, Dienstleistungen	min.	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/230 m <sup>2</sup> mGF	- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	min.	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/750 m <sup>2</sup> mGF	- Restaurationsbetriebe	min.	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze	<p><i>Der Artikel wird neu tabellarisch dargestellt und auf Bewohner/Besucher, Beschäftigte / Kunden aufgeteilt.</i></p> <p><i>Entspricht bezüglich Bewohner der Wegleitung.</i></p> <p><i>Es wird der Mittelwert gemäss Wegleitung aus Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelgeschäften verwendet. Dies ergibt total in etwa den gleichen Wert wie 1 PP/40 m<sup>2</sup> für Kunden und Beschäftigtenparkplätze.</i></p> <p><i>Es wird der Mittelwert gemäss Wegleitung aus publikumsorientiert und nicht publikumsorientiert verwendet.</i></p> <p><i>Dies entspricht der Wegleitung.</i></p>
		Bewohner	Besucher																							
- Wohnen	min.	1 PP/80 m <sup>2</sup> Fläche oder 1 PP/Einheit	ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen																							
- Läden	min.	1 PP/175 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/50 m <sup>2</sup> mGF																							
- Büro, Dienstleistungen	min.	1 PP/80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/230 m <sup>2</sup> mGF																							
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	min.	1 PP/150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP/750 m <sup>2</sup> mGF																							
- Restaurationsbetriebe	min.	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze																							

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Erste Ansätze Änderungen NH oder OG**

<sup>4</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens ein Besucherabstellplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und zu bezeichnen.

<sup>4</sup> Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung in der Gemeinde begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie über einen Eintrag im regionalen Richtplan verfügen.

*Richtplan:* Vermeidung von Valet-Parking / Off-Airport-Parking.

*Verschiebung in die Tabelle.*

**Art. 40.2 Massgeblicher Bedarf**

<sup>1</sup> In den entsprechend bezeichneten Gebieten gemäss Ergänzungsplan "Reduktionsgebiet Güteklasse C" beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher oder Kunden
ÖV Güte-Klasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	70	45	50
Klasse D und übrige	100	90	90

*Richtplan:* Ausrichtung auf ÖV und das ARE verlangt in der Regel Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklasse.

*Die Reduktionsfaktoren "Güteklasse C" entsprechen den Empfehlungen gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs 1997 Gemeindetyp 1. Diejenigen der Klasse D und übrige entsprechen den Empfehlungen "Klasse E und übrige".*

<sup>3</sup> Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

<sup>2</sup> Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

<sup>3</sup> Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

**Art. 40.3 Gestaltung und Abmessungen**

<sup>1</sup> Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.

<sup>2</sup> Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasser-durchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

*Richtplan:* Siedlungsökologie, Oberflächenbeschaffenheit von Parkplätzen.

<sup>3</sup> Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter, grosskroniger Baum vorzusehen.

*Richtplan:* Siedlungsökologie.

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 41 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

**Art. 41 Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen**

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und Flächen für Fahrräder und Motorfahräder **e-Bikes** sowie für Kinderwagen bereitzustellen.

<sup>2</sup> Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

*Richtplan: Förderung Velo, Veloförderung.*

*Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert. Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5–4.5-Zimmerwohnung) in der Regel min. 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5–2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo/evtl. E-Bike). Ausserdem benötigen die heute beliebten E-Bikes mehr Fläche.*



## D Umgebung

### Art. 41a1 Abgrabungen und Aufschüttungen

<sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.

<sup>2</sup> Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem **massgebenden Terrain** betragen.

<sup>3</sup> Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.

### Art. 41a2 Spiel- und Ruheflächen

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete, möblierte Kinderspielplätze und Ruheflächen im Umfang von mindestens 10 % der **anrechenbaren Grundstücksfläche** gemäss § 259 PBG auf privatem Grund zu erstellen. Die dauernde Nutzung ist sicherzustellen.

<sup>2</sup> Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

*Richtplan: Siedlungsökologie.*

*Zu Gunsten eines hochwertigen Wohnumfeldes werden bei Mehrfamilienhäusern Spiel- und Ruheflächen verlangt.*

*Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>E Mehrwertausgleich</b></p> <p><b>Art. 41b Mehrwertabgabe</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><b>E Mehrwertausgleich</b></p> <p><b>Art. 41b Mehrwertabgabe</b></p> <p><sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p><sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p><sup>4</sup> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Der Artikel zur Mehrwertabgabe wurde von der GV im Juni 2021 festgesetzt und wird vor der GV zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung genehmigt werden. Für die vorliegende Teilrevision gilt der Artikel daher als "gültige Fassung".</i></p>
<p><b>V INKRAFTTRETEN</b></p> <p><b>Art. 42 Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.</p>	<p><b>V INKRAFTTRETEN</b></p> <p><b>Art. 42 Inkrafttreten</b></p> <p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>	<p><i>Aktuelle Formulierung gemäss ARE.</i></p>