

Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – öffentliche Auflage und Vorprüfung

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

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

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

² 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:

1. Bauzonen		ES
Kernzone	K	III
Wohnzonen		
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/30	II
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/45	II
- Wohnzone, 3 Geschosse	W3/60	II
Quartiererhaltungszone	QUEZ	II
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG)		
- WG , 2 Geschosse	WG2/45	III
- WG , 3 Geschosse	WG3/60	III
Zentrumszone	Z4/90	III
Gewerbebezonen		
- Gewerbezone 3	G3	III
- Gewerbezone 4	G4	III
Industriezonen		
- Industriezone A	IA10	III
- Industriezone B	IB10	III
Zone für öffentliche Bauten	OeB	II (*)
2. Erholungszone	E	II (*)
3. Freihaltezone	F	

* 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.

Zentrumszone für Bahnhofgebiet.

Von der Systematik her sollten hier keine Grundmasse aufgeführt sein (Gebäudehöhenangabe streichen).

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

R wird gestrichen, es gibt keine Reservezone in Niederglatt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Der in der Bau- und Zonenordnung enthaltene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.</p>	<p>Art. 2 Massgebende Pläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000.</p> <p>² Für die Festlegungen innerhalb der Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:2500.</p> <p>³ Für die Quartiererhaltungszone "Im Guet" gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:1000.</p> <p>⁴ Für die Waldabstandslinien gilt der Waldabstandslinienplan 1:2500 und für den Gewässerabstand der Gewässerabstandslinienplan 1:2500.</p> <p>⁵ Für das Reduktionsgebiet "Güteklasse C" zur Reduktion des Parkplatzbedarfs gilt der gleichnamige Plan 1:5000.</p> <p>⁶ Die in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Neue Strukturierung zu Gunsten der Übersichtlichkeit.</i></p> <p><i>Die Abgrenzung der Kernzone ist heute im Zonenplan abschliessend definiert.</i></p> <p><i>Die Gewässerabstandslinien an der Glatt werden voraussichtlich nach Festlegung des Gewässerraumes aufgehoben. Aktuell hat der Gewässerabstandslinienplan aber noch Gültigkeit.</i></p> <p><i>Auch der Kernzonenplan wird verkleinert der BZO beigelegt.</i></p>

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

¹ 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.

² 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.

³ 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

¹ 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.

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

³ 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
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	Art. 5 Grundmasse für Neubauten	
¹ Es gelten folgende Grundmasse:	¹ Es gelten folgende Grundmasse:	
Vollgeschosse max. 2	Vollgeschosse max. 2	
Dachgeschosse max. 2	Dachgeschosse max. 2	
Gebäudelänge max. m 40	Fassadenhöhe max. m 7.5 Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	<i>Da das neue PBG die Höhenberechnung aus der Geschosszahl (§ 279 PBG) nicht mehr umfasst, sind Fassadenhöhen festzulegen.</i>
	Gebäudelänge max. m 40	<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>
Grosser Grundabstand min. m 8	Grosser Grundabstand min. m 8	
Kleiner Grundabstand min. m 4	Kleiner Grundabstand min. m 4	
Empfindlichkeitsstufe nach LSV III		<i>Die Empfindlichkeitsstufe ist neu in Art. 1 festgelegt.</i>
² Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grundabstand von 4 m.		<i>Es sind kaum mehr landwirtschaftliche Ökonomiegebäude vorhanden, die nicht ungenutzt werden. Auf den Absatz wird verzichtet.</i>
³ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	³ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.	

Gültige Fassung

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

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

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

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

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

⁵ Fenster- und Fenstertüröffnungen dürfen nur mit Jalousieläden versehen werden.

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

Neue Fassung

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

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

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

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

⁴ 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.**

⁵ Fenster- und Fenstertüröffnungen dürfen **bei rot bezeichneten Bauten in der Regel** nur mit Jalousieläden versehen werden.

⁶ **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.**

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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
<p>Art. 8 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.</p> <p>² Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ Für besondere Gebäude im Sinne von PBG § 273 sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.</p> <p>⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.</p> <p>⁶ 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.</p>	<p>Art. 8 Dachform, Dacheindeckung</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten in Einklang stehen.</p> <p>² 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.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Vorbehalten bleibt Art. 9 Abs. 10 BZO.</p> <p>⁶ 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.</p>	<p><i>Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit von Solardächern wird die Anpassung der Ausrichtung zugelassen.</i></p> <p><i>Bewohnte eingeschossige Bauten dürfen nach wie vor nur Satteldächer aufweisen.</i></p> <p><i>Mit Art. 9 Abs. 10 BZO können auch Solarziegel zugelassen werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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

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

² Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

³ Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

⁴ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 0.3 m² Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

⁵ Auf derselben Dachfläche sind gleiche Arten von Dachaufbauten oder Dachfenstern die Regel.

⁶ Das Dach von Schleppgauben darf höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen.

⁷ 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.

⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

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

¹ 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.**

² Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

³ Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.

⁴ Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse **von max. 0.6 m²** Glasfläche zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.

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

^{5b} **Schmale, horizontale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.**

⁶ Das Dach von Schleppgauben darf höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen.

⁸ Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Es wird ein allgemeinerer Begriff verwendet.

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

0.6 m² 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
<p>¹⁰ Sichtbare Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.</p>	<p>¹⁰ Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Die Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen). Solarziegel sind zulässig.</p> <p>¹¹ 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</p>	<p><i>Im Sinne der Nutzung von Solarenergie und aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung wird auf das Verbot von Sonnenkollektoren verzichtet und Energiegewinnungsanlagen werden zugelassen.</i></p> <p><i>Indachanlagen sind aus gestalterischer Sicht zu bevorzugen.</i></p> <p><i>Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung treten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur Nutzung/Belichtung der Dachgeschosse beitragen.</i></p>
<p>Art. 10 Umgebungsgestaltung</p> <p>³ Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.</p> <p>¹ Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.</p> <p>² Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.</p>	<p>Art. 10 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.</p> <p>³ Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.</p> <p>⁴ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.</p>	<p><i>Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es werden daher Qualitätsanforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.</i></p> <p><i>IVHB</i></p>

Gültige Fassung

Art. 11 Reklameanlagen

¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erdgeschoss anzubringen.

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

Art. 12 Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise

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

² Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Neue Fassung

Art. 11 Reklameanlagen

¹ Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und im Erdgeschoss anzubringen.

² 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.

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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

Gültige Fassung		Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise				
B Wohnzonen WE2, W2, W3		B Wohnzonen			<i>Überschrift ohne Zonenbezeichnungen.</i>				
Art. 13 Grundmasse		Art. 13 Grundmasse							
Es gelten folgende Grundmasse:		WE2	W2	W3	Es gelten folgende Grundmasse:				
- Anrechenbare Untergeschosse		1	1	1	- Anrechenbare Untergeschosse	max. W2/30 ***	W2/45 ***	W3/60 ***	<i>Bezeichnung gemäss Darstellungsverordnung. Untergeschosse werden in *** geregelt.</i>
- Vollgeschosse	max.	2	2	3	- Vollgeschosse	max. 2	2	3	
- Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	2	2	- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	2	2	<i>Dies bezieht sich nur noch auf Schrägdach.</i>
		<i>oder</i>						<i>IVHB Attikageschoss (= Flachdach): Aufgrund neuer Definition des Attika erscheint dieses grösser.</i>	
					- Anrechenbare Attikageschosse	max. 1	1	1	<i>Da das neue PBG die Höhenberechnung aus der Geschosshöhe (§ 279 PBG) nicht mehr umfasst, sind Fassadenhöhen festzulegen. 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).</i>
					- Fassadenhöhe*	max. m 8.1	8.1	11.4	<i>IVHB: Text gemäss PBG.</i>
					- 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			<i>IVHB: Text gemäss PBG.</i>
- 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					<i>Richtplan: Durchgrünte Wohnquartiere.</i>
				2	- Grünflächenziffer**	min. % 30	30	30	<i>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.</i>
					* 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>Konkretisierung zur Grünflächenziffer.</i>	
					** Steingärten dürfen nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.				

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 14 Nutzweise, Immissionen WE2

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

² Es sind nur nichtstörende Betriebe gestattet.

Art. 15 Dachgestaltung WE2

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

² 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

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

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

*** An Hanglagen ist anstelle des zweiten Dach- oder anstelle des Attikageschosses ein natürlich anfallendes anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Art. 14 Nutzweise, Immissionen W2/30

¹ Andere Nutzweisen als das Wohnen sind nur nach Massgabe von § 52 Abs. 1 PBG zulässig.

² Es sind nur nichtstörende Betriebe gestattet.

Art. 15 *wird ersatzlos gestrichen*

Art. 16 Nutzweise, Immissionen W2/45 und W3/60

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Betriebe zulässig.

Art. 17 *wird ersatzlos gestrichen*

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.

neue Bezeichnung

§ 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.

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

Bezeichnung gemäss Darstellungsverordnung

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

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

² 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

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

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

³ Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften vor.

⁴ Einzelne Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

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.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 17f Gestaltung

Es gilt eine Flachdachpflicht.

Art. 17g Umgebung

¹ Die charakteristische, parkartige Umgebung ist bestmöglich zu erhalten.

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

³ 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

¹ 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
- Ausnützungsziffer		
- 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
		2

**C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und
Zentrumszone**

Art. 18 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	WG2/45	WG3/60	Z4/90
- Anrechenbare Untergeschosse max.	***	***	-
- Vollgeschosse max.	2	3	4
- Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	-
- Anrechenbare Attikageschosse max.	1	1	-
- Fassadenhöhe* max. m	8.1	11.4	15.4
- 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	70
- Ausnützungsziffer max. %	45	60	90
- Grosser Grundabstand min. m	10	12	12
- Kleiner Grundabstand min. m	5	6	6
- 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.

** 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.

Einführung einer Zentrumszone für das Bahnhofumfeld

Höhe Z: In Zentrumszonen wurden früher 4 m/VG veranschlagt. Dies dürfte aber hier zu viel sein und fördert auch keine überhöhen EG-Situationen. Es wurde daher ebenfalls mit 3.3 m für die 3 VG und 4 m für das EG gerechnet (+ 1.5 m).
Dito Wohnzonen.

In der Zentrumszone gilt Flachdachpflicht.

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-geschosig und in W3 4-geschosig erscheinen, wird das anrechenbare UG nur zugelassen, wenn dieses natürlich anfällt und auf ein DG verzichtet wird.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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

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

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

² 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.

In der Zentrumszone hat der Gewerbeanteil mindestens 20 % zu betragen. Im Erdgeschoss sind grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite können Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn sie an einen Grünraum anstossen.

Art. 21 Dachgestaltung

In der Zentrumszone sind nur Flachdächer zulässig.

Art. 21a Bepflanzung

¹ Entlang der Seeblerstrasse ist eine Gliederung zwischen Industrie- und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vorzusehen. Dazu ist eine angemessenen dichte Baumallee anzupflanzen.

² Es sind hochstämmige, grosskronige und einheimische Baumarten zu verwenden.

Der Absatz wird gestrichen. Heute besteht kaum Gefahr, dass der Wohnanteil zu tief ist.

Die Abstandsprivilegierung für Gewerbeanteil wird wegen der Umnutzungsproblematik aufgehoben.

Vorgeben eines Gewerbeanteils und einer gewerblichen EG-Nutzung im Sinne der Zentrumsnutzung.

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

Entspricht der Potenzialstudie Seeblerstrasse und den Grünkorridoren gemäss Richtplan.

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
D Gewerbezone G3 und G4					D Gewerbezone					
Art. 22 Grundmasse					Art. 22 Grundmasse					
Es gelten folgende Grundmasse:					Es gelten folgende Grundmasse:					
- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	G3	G4	3	4	- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	G3	G4	
- Gebäudehöhe	max. m	9.5	13.5			- Fassadenhöhe	max. m	9.5	13.5	IVHB
- Firsthöhe	max. m	3	3			- Gesamthöhe	max. m	12.5	16.5	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 Gewerbezonnen in der Regel jedoch nicht.
- 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							Die Empfindlichkeitsstufen ES sind neu in Art. 1 geregelt.
(*) 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.					
Art. 23 Erhöhter Grenzabstand					Art. 23 Erhöhter Grenzabstand					
Der Grenzabstand gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.					Der kleine Grenzabstand zuzüglich eines allfälligen Mehrlängen-zuschlages gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.					
Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes					Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes					
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

¹ 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.

² 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

¹ 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.**

² Lager- oder Ausstellungsflächen 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.

³ In der Gewerbezone G4 sind Betriebe, welche eine geringe Arbeitsplatzdichte von weniger als 50 AP/ha aufweisen, ausgeschlossen.

⁴ In der Gewerbezone G3 sind Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

⁵ 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		
E Industriezone			E Industriezone					
Art. 28 Grundmasse			Art. 28 Grundmasse					
Es gelten folgende Grundmasse:			Es gelten folgende Grundmasse:			IA10	IB10	
- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	10	- Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	10	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	3.5		Auf den 20 m hohen Bauten wird kein Dach- oder Attikageschoss zugelassen.
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III		
(*) 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.			(*) In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich am Siedlungsrand ist die Fassadenhöhe/Gesamthöhe in der IA10 auf 13.5 m beschränkt.			Mit dem neuen Vorschlag des Zonenplanes grenzt die I-Zone nicht mehr an W und auch nicht an WG, sondern lediglich an G und Z sowie LK.		
			(**) In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich entlang der Seeblerstrasse darf die Fassadenhöhe/Gesamthöhe die Höhenkote von 445 m ü. M. nicht überschreiten.			Im Bereich Asp grenzt die I10 hingegen 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.		
						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

¹ 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.

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

Art. 29 Nutzweise, Immissionen

¹ 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.**

² **Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² Verkaufsfläche sind ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.**

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

⁴ **In der Industriezone IB10 sind Betriebe der Gütergrossverteilung, des Transports oder Ausstellungs- und Lagerbetriebe, welche eine Arbeitsplatzdichte weniger als 50 AP / ha aufweisen, ausgeschlossen.**

Art. 29a Bepflanzung

¹ **Entlang der Seeblerstrasse ist eine Gliederung zwischen Industrie- und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vorzusehen. Dazu ist eine angemessenen dichte Baumallee anzupflanzen.**

² **Es sind hochstämmige, grosskronige und einheimische Baumarten zu verwenden.**

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.

Entspricht der Potenzialstudie Seeblerstrasse und den Grünkorridoren gemäss Richtplan.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise												
<p>F Zone für öffentliche Bauten OeB</p> <p>Art. 30 Grundmasse</p> <p>¹ Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- Grundabstand allseitig</td> <td>min. m</td> <td>3.5</td> </tr> <tr> <td>- Empfindlichkeitsstufe nach LSV</td> <td></td> <td>II (*)</td> </tr> </table> <p>(*) Für das Gebiet der Kläranlage gilt die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	- Vollgeschosse	max.	3	- Dachgeschosse	max.	2	- Grundabstand allseitig	min. m	3.5	- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II (*)	<p>F Zone für öffentliche Bauten OeB</p> <p>Art. 30 Grundmasse</p> <p>¹ In der Zone OeB gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p> <p>G Erholungszone</p> <p>Art. 30a Grundmasse</p> <p>¹ In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p> <p>Art. 30b Nutzweise</p> <p>Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit der Nutzung als Sport- und Freizeitanlagen, Spielplatz, Familiengärten, Friedhof etc. stehen.</p>	<p><i>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).</i></p> <p><i>Neu in Art. 1 bzw. im Zonenplan geregelt</i></p> <p><i>Die Vergrößerung der Abstände gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.</i></p>
- Vollgeschosse	max.	3												
- Dachgeschosse	max.	2												
- Grundabstand allseitig	min. m	3.5												
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV		II (*)												

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

III BESONDERE INSTITUTE

A Arealüberbauungen

Art. 31 Mindestarealfläche

In der Wohnzone W2 und in der Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2 beträgt die Mindestfläche 4'000 m²;

in der Wohnzone W3 und in der Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3 8'000 m².

In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

Art. 32 Ausnützungszuschlag

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht
werden.

Art. 33 Vollgeschosse

Die zonenmässige Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht
werden.

III BESONDERE INSTITUTE

A Arealüberbauungen

Art. 31 Mindestarealfläche

In der Wohnzone W2/45 und in der Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2/45 beträgt die Mindestfläche 3'000 m²;

in der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3/60 sowie der Zentrumszone Z4/90 4'000 m².

In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

Art. 31b Ergänzende Anforderungen

Ergänzend zu den Anforderungen gemäss § 71ff PBG sind
folgende Anforderungen einzuhalten:

- Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max.
90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen.
- Tiefgaragenüberdachungen sind mit einer minimalen Sub-
stratdicke von 40 cm zu versehen, welche eine Begrünung
erlaubt.
- Es ist eine angemessene Anzahl grosskronige Bäume vorzu-
sehen.

Art. 32 Ausnützungszuschlag

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht
werden.

Art. 33 Vollgeschosse und Höhen

Die zonenmässige Zahl der Vollgeschosse kann um 1 Vollge-
schoss erhöht werden, wenn auf die Dachgeschosse oder das
Attikageschoss verzichtet wird. Die zulässigen Fassadenhöhen
dürfen um 3.3 m erhöht werden.

*Reduktion der Mindestfläche zur Förderung
dieses Verdichtungsinstrumentes.*

*Für die bisherige WE2/neu W2/30 werden wei-
terhin keine Arealüberbauungen zugelassen.*

*Im Sinne einer Verbesserung der Siedlungs-
qualität werden bei Arealüberbauungen wei-
tergehende Qualitätsanforderungen verlangt,
die über die Anforderungen gemäss § 71ff PBG
hinausgehen.*

*Förderung von Bäumen in der Arealüber-
bauung statt genereller "Baumschutz"*

*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.*

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

B Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

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

⁴ 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.

⁵ 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.

² 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

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

B Pflicht zum Gestaltungsplan

Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan

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

⁴ 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.

⁵ 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"

¹ 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

² 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.

Richtplan: Umsetzung Masterplan/Potenzialstudie Seeblerstrasse und Aufwertung Schlüsselgebiet Bahnhof

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 33.1b Zweck "Seeblerstrasse Nord" und "Seeblerstrasse Süd"

¹ Die Gestaltungspläne bezwecken:

- Erstellung von besonders gut gestalteten Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
- Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
- Erstellung von attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen mit erhöhtem siedlungsökologischem Wert;
- Einen gut strukturierten Übergangsbereich entlang der Seeblerstrasse mit Baumallee und optimierter Anordnung von gewerblichen Nutzungen entlang der Seeblerstrasse;
- Eine angemessene Höhenabstufung gegenüber dem Wohngebiet Frohnberg mit maximaler Fassadenhöhe entsprechend der W2/45 sowie eine Anordnung von Wohnnutzungen in diesem Bereich;
- Realisierung fortschrittlicher Energieversorgungssysteme

² Bei bestehenden Betrieben im Gebiet "Seeblerstrasse Nord" sind erforderliche Umbauten, kleinere Anbauten und untergeordnete bauliche Anpassungen ohne ein Gestaltungsplanverfahren zulässig.

Umsetzung Masterplan und Potenzialstudie Seeblerstrasse

d.h. max. 8.1 m + 1 m für Brüstungen bei Flachdachbauten

Der Absatz ermöglicht Erleichterungen bzw. den Fortbestand für Selig und den Entsorgungsbetrieb.

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

Art. 33.1c Zweck "Bahnhof"

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Erstellung einer besonders gut gestalteten und dichten Bahnhofsüberbauung mit angemessenem Anteil publikumsorientierter Nutzungen in den Erdgeschossen im Sinne einer sanften Urbanisierung;
- Stärkung des Ortszentrums;
- Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebotes;
- Schaffung eines Wohnangebotes und von Arbeitsnutzungen am Bahnhof;
- Erstellung eines attraktiven Strassenraumes im Bahnhofumfeld/Vorplatz mit Bäumen und einem Anteil unversiegelter Flächen;
- Weitgehende Integration der erforderlichen Parkieranlagen in die Bebauung;
- Sicherstellung des Lärmschutzes und Begrenzung der Störfallrisiken;
- Die Realisierung fortschrittlicher Energieversorgungssysteme

Richtplan: Schlüsselareal Bahnhof

Art. 33.2 Gebiet "Rietlen Nord"

Im Gebiet "Rietlen Nord" gelten die folgenden Vorgaben:

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| a) Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| b) Anzahl Vollgeschosse | max. | 5 |
| c) Dachgeschosse | keine zulässig | |
| d) Gebäudelänge | frei | |
| e) Geschossfläche in Vollgeschossen | max. | 8'200 m ² |
| f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | max. | 300 m ² |
| g) Mehrlängenzuschlag | arealintern frei | |
| h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. | | |

Art. 33.2 Gebiet "Rietlen Nord"

Im Gebiet "Rietlen Nord" gelten die folgenden Vorgaben:

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|
| a) Anrechenbare Untergeschosse | max. | 1 |
| b) Anzahl Vollgeschosse | max. | 5 |
| b ²) Fassadenhöhe | max. m | 18 m |
| c) Dach- und Attikageschosse | keine zulässig | |
| d) Gebäudelänge | frei | |
| e) Geschossfläche in Vollgeschossen | max. m ² | 8'200 |
| f) zuzüglich Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | max. m ² | 300 |
| g) Mehrlängenzuschlag | arealintern frei | |
| h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. | | |

$= 5 * 3.3 m + 1.5 m$

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

Art. 33.3 Gebiet "Rietlen Süd"

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 ² |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | mind. | 1'100 m ² |
| 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 |
| 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 ² |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | mind. | 2'500 m ² |
| g) Mehrlängenzuschlag | arealintern frei | |
| h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig. | | |

Art. 33.3 -

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 ²) Fassadenhöhe Teilgebiet A | max. m | 11.4 |
| c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B | max. | 4 |
| c ²) Fassadenhöhe Teilgebiet B | max. m | 14.7 |
| d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan bezeichneten Lage (räumlicher Akzent) | max. | 7 |
| d ²) Fassadenhöhe | max. m | 24.6 |
| e) Dach- und Attikageschosse | keine zulässig | |
| f) Gebäudelänge | frei | |
| g) Geschossfläche in Vollgeschossen | max. m ² | 15'500 |
| h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen | mind. m ² | 2'500 |
| 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.

=7 * 3.3 m +1.5 m

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

A Bauweise

Art. 34 Bauweise

¹ 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.

² 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

¹ 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 zusammengebaut werden, sofern die zulässige Gebäudelänge gemäss Abs. 3 nicht überschritten wird.

² 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.

³ 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 zusammengebaut 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

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

² In den übrigen Bauzonen gelangt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

³ 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 m² 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

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

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

³ 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 m² beschränkt, so dass die 50 m² nicht mehr erwähnt werden müssen.

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auf 50 m² beschränkt.

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

IVHB

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

C Abstellplätze

Art. 40 Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Es ist je ein Abstellplatz oder eine Garage zu erstellen:

- pro 80 m² Fläche für Wohnen, mindestens aber pro Wohnung eine Einheit.

- pro 40 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Läden, Gewerbe- und Bürofläche.

- pro 20 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Restaurationsbetriebe.

⁵ Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet.

² Bei Umbauten, besonderen Verhältnissen und in der Kernzone bestimmt der Gemeinderat die notwendige Anzahl der Fahrzeugabstellplätze.

C Abstellplätze

Art. 40 Motorfahrzeugabstellplätze

Art. 40.1 Grenzbedarf

¹ Es sind folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

		Bewohner	Besucher
- Wohnen	min.	1 PP/80 m ² Fläche oder 1 PP/Einheit	ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen
		Beschäftigte	Kunden
- Läden	min.	1 PP/175 m ² mGF	1 PP/50 m ² mGF
- Büro, Dienstleistungen	min.	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/230 m ² mGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	min.	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
- Restaurationsbetriebe	min.	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze

mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Attika- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

² Garagenzufahrten werden nicht als Abstellplätze angerechnet. Bei Einfamilienhäusern kann der Vorplatz zu Garagen als Parkplatz für Besucher gezählt werden.

³ 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.

Der Artikel wird neu tabellarisch dargestellt und auf Bewohner/Besucher, Beschäftigte / Kunden aufgeteilt.

Entspricht bezüglich Bewohner der Wegleitung.

Es wird der Mittelwert gemäss Wegleitung aus Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelgeschäften verwendet. Dies ergibt total in etwa den gleichen Wert wie 1 PP/40 m² für Kunden und Beschäftigtenparkplätze.

Es wird der Mittelwert gemäss Wegleitung aus publikumsorientiert und nicht publikumsorientiert verwendet.

Dies entspricht der Wegleitung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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

⁴ Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch eine bauliche Nutzung in der Gemeinde des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

Richtplan: Vermeidung von Valet-parking / off-Airport-parking.

Verschiebung in die Tabelle.

Art. 40.2 Massgeblicher Bedarf

¹ 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".

³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

² Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

³ 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

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

² Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

Richtplan: Siedlungsökologie, Oberflächenbeschaffenheit von Parkplätzen.

³ 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

¹ 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

¹ 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.

² 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

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

² Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ½ des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem **massgebenden Terrain** betragen.

³ Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.

Art. 41a2 Spiel- und Ruheflächen

¹ 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.

² **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.**

Art. 41a3 Siedlungsränder

¹ Insbesondere die Siedlungsränder gemäss Richtplan sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht.

² Stützmauern und Sichtschutzwände sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

Art. 41a4 Neophyten

Die Aussaat, Pflanzung und Züchtung von invasiven Neophyten ist verboten.

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.

Richtplan: Umsetzung Siedlungsrand gemäss kommunaler Richtplanung.

Richtplan: Siedlungsökologie, Siedlungsrand Neophytenbekämpfung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

E Mehrwertausgleich

Art. 41b Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

V INKRAFTTRETEN

Art. 42 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

E Mehrwertausgleich

Art. 41b Mehrwertabgabe

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

V INKRAFTTRETEN

Art. 42 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

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".

Aktuelle Formulierung gemäss ARE.