

Teilrevision Nutzungsplanung – Paket 2

BAU- UND ZONENORDNUNG

synoptische Darstellung – öffentliche Auflage

Paket 1 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 5. Juni 2024

Paket 2 von der Gemeindeversammlung festgesetzt am.....

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Paket 1 von der Baudirektion genehmigt am 18.10.2024

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. KS-0234 / 24

Paket 2 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 (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Links:</p> <p>Rechtskräftige Fassung gemäss GV 5.6.2024 Genehmigt am 18.10.2024 Inkraftsetzung am 1.1.2025</p>	<p>Mitte:</p> <p>Beantragte neue BZO gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund Richtplanung, Vollzugsproblemen, anderen Anliegen</p>	<p>Rechts:</p> <p><i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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
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		
- Erholungszone E1, E2, E3, E4, E5		
3. Freihaltezone	F	

* Abweichungen sind im Zonenplan festgelegt.

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.

A ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

		ES
1. Kernzone	K	III
2. Wohnzonen		
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/30	II
- Wohnzone, 2 Geschosse	W2/45	II
- Wohnzone, 3 Geschosse	W3/60	II
3. Quartiererhaltungszone Im Guet	QUEZ	II
4. Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) und Zentrumszone		
- WG, 2 Geschosse	WG2/45	III
- WG, 3 Geschosse	WG3/60	III
- Zentrumszone, 5 Geschosse	Z5/108	III
5. Gewerbebezonen		
- Gewerbezone 3	G3	III
- Gewerbezone 4	G4	III
6. Industriezonen		
- Industriezone A	IA10	III
- Industriezone B	IB10	III
7. Zone für öffentliche Bauten	OeB	II (*)
8. Erholungszone		
- Erholungszone E1, E2, E3, E4, E5		
9. Freihaltezone	F	

* Abweichungen sind im Zonenplan festgelegt.

Aufnahme der in Niederglatt üblichen Nummerierungsstruktur

Zentrumszone für Bahnhofgebiet.

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<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>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.</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>Der Gewässerabstandslinienplan wird aufgehoben.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Erste Ansätze Änderungen NH oder OG
<p>II BAUZONEN</p> <p>A Kernzone K</p> <p>Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>In der Kernzone sind folgende Bauvorhaben zusätzlich bewilligungspflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.</p>	<p>B 1 BAUZONEN</p> <p>Kernzone K</p> <p>Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>In der Kernzone sind folgende Bauvorhaben zusätzlich bewilligungspflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 5 ersetzt werden.</p>	<p><i>Aufnahme der in Niederglatt üblichen Nummerierungsstruktur</i></p>

Gültige Fassung			Neue Fassung (Paket 2)			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			
Fassadenhöhe	max. m	7.5	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.			Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.					
Gebäudelänge	max. m	40	Gebäudelänge	max. m	40			
Grosser Grundabstand	min. m	8	Grosser Grundabstand	mind. m	8			
Kleiner Grundabstand	min. m	4	Kleiner Grundabstand	mind. m	4			
² Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.			² Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.					

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

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

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 Inter- pretation der herkömmlichen Bauweise zulässig. Für Bauteile ge- mäss Absatz 3 ist auch die Materialisierung in Stein, Metall oder Holz-Metall zulässig.

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 Inter- pretation der herkömmlichen Bauweise zulässig. Für Bauteile ge- mäss Absatz 3 ist auch die Materialisierung in Stein, Metall oder Holz-Metall zulässig.

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 8 Dachform, Dacheindeckung

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

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.

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.

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

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

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.

Art. 8 Dachform, Dacheindeckung

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

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.

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.

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

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

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.

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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.
- ¹⁰ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.
- 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.

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.
- ⁶ Schmale, horizontale Dachflächen-Lichtbänder oder Glasziegel sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.
- ⁷ 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.
- ¹⁰ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.
- 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.

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 10 Umgebungsgestaltung

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.

² Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.

³ Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.

⁴ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

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.

Art. 10 Umgebungsgestaltung Kernzone

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.

² Bei der Gestaltung des Umschwunges sind Vorgärten und Bäume weitmöglichst zu erhalten.

³ Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.

⁴ Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

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.

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

B Wohnzonen WE2, W2, W3

Art. 13 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		W2/30	W2/45	W3/60
– Anrechenbare Untergeschosse		**	**	**
– Vollgeschosse	max.	2	2	3
– Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	2	2
oder				
– 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.			
– 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
– Ausnützungsziffer	max. %	30	45	60
– Grosser Grundabstand	min. m	10	10	12
– Kleiner Grundabstand	min. m	5	5	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.

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

2 Wohnzonen

Art. 13 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		W2/30	W2/45	W3/60
– Anrechenbare Untergeschosse		**	**	**
– Vollgeschosse	max.	2	2	3
– Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	2	2
oder				
– 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.			
– 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
– Ausnützungsziffer	max. %	30	45	60
– Grosser Grundabstand	mind. m	10	10	12
– Kleiner Grundabstand	mind. m	5	5	6
– Grünflächenziffer	mind. %	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.

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

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 14 Nutzweise, Immissionen W2/30, W2/45 und W3/60</p> <p>¹ Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt.</p> <p>² In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet.</p> <p>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.</p> <p>Art. 15 wird ersatzlos aufgehoben</p> <p>Art. 16 wird ersatzlos aufgehoben</p> <p>Art. 17 wird ersatzlos aufgehoben</p>	<p>Art. 14 Nutzweise, Immissionen W2/30, W2/45 und W3/60</p> <p>¹ Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt.</p> <p>² In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet.</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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, sofern sie ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen.

3 Quartiererhaltungszone «Im Guet»

Art. 15 Zweck

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

Art. 16 Verhältnis zu den Wohnzonen

Sofern in den Bestimmungen **in Artikel 17** nicht anders bestimmt ist, unterliegt die Quartiererhaltungszone «Im Guet» den Bestimmungen der Wohnzone W3/60.

Art. 17 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. 18 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, sofern sie ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen.

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 17f Gestaltung</p> <p>Es gilt eine Flachdachpflicht.</p>	<p>Art. 19 Gestaltung</p> <p>Es gilt eine Flachdachpflicht.</p>	
<p>Art. 17g Umgebung</p> <p>¹ Die charakteristische, parkartige Umgebung ist bestmöglich zu erhalten.</p> <p>² Der bezeichnete Baumbestand markanter Bäume ist zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.</p> <p>³ Parkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.</p>	<p>Art. 20 Umgebung Quartiererhaltungszone</p> <p>¹ Die charakteristische, parkartige Umgebung ist bestmöglich zu erhalten.</p> <p>² Der bezeichnete Baumbestand markanter Bäume ist zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.</p> <p>³ Parkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

**C Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung
WG2 und WG3**

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
– Ausnützungsziffer 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.

**4 Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung
und Zentrumszone**

Art. 21 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse: WG2/45 WG3/60 Z5/108

– Anrechenbare Untergeschosse	***	***	
– Vollgeschosse max.	2	3	5
– Anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	
– Anrechenbare Attikageschosse max.	1	1	
– Fassadenhöhe*	max. m	8.1 11.4	18.7

– 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	108
– Grosser Grundabstand mind. m	10	12	12
– Kleiner Grundabstand mind. m	5	6	6
– Grünflächenziffer** mind. %	30	30	20

* 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 mit 3.3 m für die 4 OG und 4 m für das EG gerechnet (+ 1.5 m).

Anstelle eines Attikageschosses wurde gegenüber dem Entwurf der 1. Öffentlichen Auflage ein 5. Vollgeschoss vorgesehen.

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 19 wird ersatzlos aufgehoben		
Art. 20 Nutzweise, Immissionen Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.	Art. 22 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 auch im Erdgeschoss Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn sie an einen Grünraum anstossen.	<i>Vorgeben eines Gewerbeanteils und einer gewerblichen EG-Nutzung im Sinne der Zentrumsnutzung.</i>
Art. 21 wird ersatzlos aufgehoben		

Gültige Fassung				Neue Fassung (Paket 2)				Erste Ansätze Änderungen NH oder OG	
D Gewerbezone G3 und G4				5 Gewerbebezonen					
Art. 22 Grundmasse				Art. 23 Grundmasse					
Es gelten folgende Grundmasse:				Es gelten folgende Grundmasse:					
– Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	G3	G4	– Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	G3	G4		
		3	4			3	4		
– Fassadenhöhe	max. m	9.5	13.5						
– Gesamthöhe	max. m	12.5	16.5	– Fassadenhöhe/Gesamthöhe	max. m	12.5	16.5		
– Gebäudelänge	max. m	50	50	– Gebäudelänge	max. m	50	50		
– Grundabstand	min. m	5	4	– Grundabstand	mind. m	5	4		
– Grundabstand gegen Neeracher Ried	min. m	10 (*)	–	– Grundabstand gegen Neeracher Ried	mind. m	10 (*)	–		
(*) 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. 28 mindestens 10 m.					
Art. 23 Erhöhter Grenzabstand				Art. 24 Erhöhter Grenzabstand					
Der kleine Grenzabstand zuzüglich eines allfälligen Mehrlängenzuschlages gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.				Der kleine Grenzabstand zuzüglich eines allfälligen Mehrlängen-zuschlages gegenüber Wohnzonen oder Wohnzonen mit Ge- werbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.					
Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes				Art. 25 Reduktion des Gebäudeabstandes					
Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentli- chen Interessen entgegenstehen.				Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentli- chen Interessen entgegenstehen.					

Gemäss neueren Erkenntnissen zur IVHB ist die Kombination von Gesamthöhe und Fassadenhöhe ungünstig. Im Sinne des Gewerbes werden die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe gleichgesetzt.

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 25 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.</p> <p>Art. 26 Nutzweise, Immissionen</p> <p>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.</p> <p>² Lager- oder Ausstellungsflächen über 1000 m² 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.</p> <p>³ In der Gewerbezone G4 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche ausgeschlossen.</p> <p>⁴ In der Gewerbezone G3 sind Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.</p> <p>⁵ Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG sind zulässig.</p> <p>Art. 27 Bepflanzung</p> <p>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.</p>	<p>Art. 26 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Für Grenzabstände innerhalb der Gewerbezone findet der Mehrlängenzuschlag keine Anwendung; hingegen ist er gegenüber benachbarten Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung einzuhalten.</p> <p>Art. 27 Nutzweise, Immissionen</p> <p>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.</p> <p>² Lager- oder Ausstellungsflächen über 1000 m² 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.</p> <p>³ In der Gewerbezone G4 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche ausgeschlossen.</p> <p>⁴ In der Gewerbezone G3 sind Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.</p> <p>⁵ Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG sind zulässig.</p> <p>Art. 28 Bepflanzung</p> <p>Mit der Überbauung der Gewerbezone G3 sind beidseits der Glatt und am Westrand der Zone gegen das Neeracher Ried, gemäss Art. 23, Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten ausreichend abzudecken.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

E Industriezone

Art. 28 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		IA10	IB10
– Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	10	10
– Fassadenhöhe / Gesamthöhe	max. m	20 (*)	20 (**)
– Grundabstand	min. m	3.5	3.5
– Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

(*) In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich am Siedlungsrand ist die Fassadenhöhe/Gesamthöhe in der IA10 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.

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 IB 10 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche ausgeschlossen. Ausstellungsflächen über 1000 m² sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.

6 Industriezone

Art. 29 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		IA10	IB10
– Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	10	10
– Fassadenhöhe/Gesamthöhe	max. m	20 (*)	20 (**)
– Grundabstand	mind. m	3.5	3.5
– Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

(*) In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich am Siedlungsrand ist die Fassadenhöhe/Gesamthöhe in der IA10 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. Entlang der Seeblerstrasse ist eine angemessene dichte Baumreihe zu pflanzen.

Art. 30 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 IB 10 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche ausgeschlossen. Ausstellungsflächen über 1000 m² sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.

Entsprechend Potenzialstudie / Grünkorridor
gemäss Richtplanung

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<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>7 Zone für öffentliche Bauten OeB</p> <p>Art. 31 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>	

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

G Erholungszonen

Art. 30a Erholungszone E1

¹ Nutzweise:

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

² 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.

³ 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

¹ 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.

² 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.

8 Erholungszonen

Art. 32 Erholungszone E1

¹ Nutzweise:

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

² 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.

³ 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. 33 Erholungszone E2

¹ 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.

² 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.

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 30c Erholungszone E3</p> <p>¹ Nutzweise: In der Erholungszone E3 sind Friedhofanlagen und Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Park- und Friedhofanlagen notwendig sind, zulässig.</p> <p>² Grundmasse und Bauweise: Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Art. 30d Erholungszone E4</p> <p>¹ Nutzweise: In der Erholungszone E4 sind Sport- und Erholungsanlagen zulässig. Es sind lediglich Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt notwendig sind, zulässig.</p> <p>² Grundmasse und Bauweise: Es sind maximal 3 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 350 m² zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.</p> <p>³ Anlagengestaltung: Sämtliche Anlagen sind nach Möglichkeit derart zu gestalten, dass eine Versickerung möglich ist.</p> <p>Art. 30e Erholungszone E5</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Grundmasse und Bauweise: Es sind maximal 2 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.</p>	<p>Art. 34 Erholungszone E3</p> <p>¹ Nutzweise: In der Erholungszone E3 sind Friedhofanlagen und Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt von Park- und Friedhofanlagen notwendig sind, zulässig.</p> <p>² Grundmasse und Bauweise: Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Art. 35 Erholungszone E4</p> <p>¹ Nutzweise: In der Erholungszone E4 sind Sport- und Erholungsanlagen zulässig. Es sind lediglich Gebäude, die für den Betrieb und den Unterhalt notwendig sind, zulässig.</p> <p>² Grundmasse und Bauweise: Es sind maximal 3 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 350 m² zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.</p> <p>³ Anlagengestaltung: Sämtliche Anlagen sind nach Möglichkeit derart zu gestalten, dass eine Versickerung möglich ist.</p> <p>Art. 36 Erholungszone E5</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Grundmasse und Bauweise: Es sind maximal 2 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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 3000 m²;

in der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3/60 beträgt die Mindestfläche 4000 m².

In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

Art. 31b Ergänzende Anforderungen

Ergänzend zu den Anforderungen gemäss § 71ff PBG sind folgen-
de Anforderungen einzuhalten:

- 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 und Vollgeschosse

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 15 % erhöht werden,
wenn anstelle der Dachgeschosse oder des Attikageschosses ein
Vollgeschoss erstellt wird.

Art. 33 Höhen

Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen um 3.3 m erhöht werden.

C BESONDERE INSTITUTE

1 Arealüberbauungen

Art. 37 Mindestarealfläche

In der Wohnzone W2/45 und in der Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG2/45 beträgt die Mindestfläche 3000 m²;

in der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG3/60 beträgt die Mindestfläche 4000 m².

In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

Art. 38 Ergänzende Anforderungen

Ergänzend zu den Anforderungen gemäss § 71ff PBG sind folgen-
de Anforderungen einzuhalten:

- 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. 39 Ausnützungszuschlag und Vollgeschosse

Die Ausnützungsziffer kann um höchstens 15 % erhöht werden,
wenn anstelle der Dachgeschosse oder des Attikageschosses ein
Vollgeschoss erstellt wird.

Art. 40 Höhen

Die zulässigen Fassadenhöhen dürfen um 3.3 m erhöht werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>B Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten «Rietlen Nord», «Rietlen Süd», «Gwyd» darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.</p> <p>² 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.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ 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.</p> <p>Art. 33.1a Zweck «Rietlen Nord», «Rietlen Süd» und «Gwyd»</p> <p>¹ Die Gestaltungspläne bezwecken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil; - Stärkung des Ortszentrums; - Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots; - Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten; - Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräumen <p>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.</p>	<p>2 Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>Art. 41 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan</p> <p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten «Rietlen Nord», «Rietlen Süd», «Gwyd», «Bahnhof», «Seeblerstrasse Süd» und «Seeblerstrasse Nord» darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.</p> <p>² Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 52 die Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ 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.</p> <p>Art. 42 Zweck «Rietlen Nord», «Rietlen Süd» und «Gwyd»</p> <p>¹ Die Gestaltungspläne bezwecken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung gestalterisch hochwertiger Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil; - Stärkung des Ortszentrums; - Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots; - Differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten; - Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräumen <p>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.</p>	<p><i>Richtplan: Umsetzung Masterplan/Potenzialstudie Seeblerstrasse und Aufwertung Schlüselgebiet Bahnhof</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 43 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;
- Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebotes;
- Schaffung eines vielfältigen 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;
- Förderung eines vernetzten zukunftsfähigen Mobilitätsangebotes und einer nachhaltigen Mobilität;
- Sicherstellung des Lärmschutzes und Begrenzung der Störfallrisiken.

Richtplan: Schlüsselareal Bahnhof

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>Art. 44 Zweck «Seeblerstrasse Nord» und «Seeblerstrasse Süd»</p> <p>¹ Die Gestaltungspläne bezwecken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 gegenüber der Seeblerstrasse bzw. der Industriezone mit optimierter Anordnung von gewerblichen Nutzungen; - Entlang der Seeblerstrasse ist eine angemessene dichte Baumreihe zu pflanzen; - Eine angemessene Höhenabstufung gegenüber dem Wohngebiet Fronberg mit maximaler Fassadenhöhe entsprechend der W2/45 sowie eine Anordnung von Wohnnutzungen in diesem Bereich; - Förderung eines vernetzten zukunftsfähigen Mobilitätsangebotes und einer nachhaltigen Mobilität; - Gewährleistung der Sicherheit vor Naturgefahren; - Schaffung einer angemessenen Quartierwertstoffsammelstelle an der Seeblerstrasse; - Prüfung und Freihaltung von genügend Raum für Anlagen zur Versorgung (Strom, Wärme etc.); - Prüfung und gegebenenfalls Schaffung eines Kindergartens ausserhalb des Konsultationsbereichs der Eisenbahn; - Sicherstellung des Lärmschutzes und Begrenzung der Störfallrisiken im Konsultationsbereich. <p>² Bei bestehenden Betrieben im Gebiet «Seeblerstrasse Nord» sind erforderliche Umbauten, kleinere Anbauten und untergeordnete bauliche Anpassungen ohne ein Gestaltungsplanverfahren zulässig.</p>	<p><i>Umsetzung Masterplan und Potenzialstudie Seeblerstrasse</i></p> <p><i>Sicherung von Entsorgungsplätzen</i></p> <p><i>Insbesondere Anlagen zur Stromversorgung resp. Netzbetrieb (Trafostationen etc.) oder andere Versorgungsanlagen (Energie, Wärme etc.)</i></p> <p><i>Der Absatz soll Erleichterungen bzw. den Fortbestand für bestehende Betriebe ermöglichen.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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. | | |

Art. 33.3 wird ersatzlos aufgehoben

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 Richtprojekt 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. | | |

Art. 45 Gebiet «Rietlen Nord»

Im Gebiet «Rietlen Nord» gelten die folgenden Vorgaben:

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

Art. 46 Gebiet «Gwyd»

Im Gebiet «Gwyd» gelten die folgenden Vorgaben:

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

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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 begehbbare Terrasse genutzt werden.

D ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

1 Bauweise

Art. 47 Bauweise

¹ In der **Wohnzone** 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.

Verschieben zu Siedlungsökologie / Klima

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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.

Art. 36 Mehrlängenzuschlag

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

² In den übrigen Bauzonen (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.

2 Abstandsvorschriften

Art. 48 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.

Art. 49 Mehrlängenzuschlag

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

² In den übrigen Bauzonen (Z5/108, 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. 50 Grenzabstand für Klein- und Anbauten

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

Art. 51 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

In Abweichung zu § 265 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.

Korrektur

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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.

⁴ 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.

3 Abstellplätze

Art. 52 Motorfahrzeugabstellplätze

Art. 52.1 Grenzbedarf

¹ Es ist folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

		Bewohner	Besucher
- Wohnen	mind.	1 PP/80 m ² Fläche oder 1 PP/Einheit	ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen
		Beschäftigte	Kunden
- Läden	mind.	1 PP/175 m ² mGF	1 PP/50 m ² mGF
- Büro, Dienstleistungen	mind.	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/230 m ² mGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	mind.	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
- Restaurationsbetriebe	mind.	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. 52.2 zulässig.

⁴ 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.

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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

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.

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

Art. 52.2 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

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. 52.3 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.

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

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

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 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.

Art. 53 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.

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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.

4 Umgebung und Siedlungsökologie

Art. 54 Terraingestaltung

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. 55 Begrünte Umgebungsflächen

¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen. Es gelten die je Zone festgelegten Grünflächenziffern.

² In den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungs-begrünung in Abstimmung auf die jeweilige Nutzung im Einzelfall festgelegt.

³ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

⁴ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- der Erhalt von Bäumen gemäss Art. 56.1
- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 56.3 und 57 hinausgehen
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden
- die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung
- das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen

⁵ Schottergärten ohne ökologischen Wert sind nicht zulässig.

Schottergärten haben keinen ökologischen Nutzen und überhitzen den Siedlungsraum zusätzlich.

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p>Art. 56 Baumerhalt</p> <p>56.1 In Bauzonen bedarf das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm gemessen in 1.3 m Höhe einer Bewilligung.</p> <p>56.2 Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat; b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss; oder d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert. <p>56.3 Wird das Fällen bewilligt oder bei einer Notfällung, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden, wobei Abweichungen vom bisherigen Standort zugelassen werden können. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf wiederum einer Bewilligung.</p> <p>56.4 Notfällung: Wenn der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist, ist ein Fällen ohne Bewilligung zulässig. Das Fällen ist der Gemeinde anzuzeigen.</p>	<p><i>Gemäss PBG direkt anwendbar</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

Art. 34b Flachdachbegrünung

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

Art. 57 Baumpflanzung

¹ In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in den Zonen für öffentliche Bauten sind bei Neubauten pro volle 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Baum oder hochwachsende Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume gemäss Art. 56.1 und 56.3 werden angerechnet.

² Durch die Baumpflanzpflicht darf die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert werden.

³ Neue Bäume sind vorzugsweise in nicht unterbauten Bereichen zu pflanzen. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen ist eine Überdeckung von mindestens 1.50 m vorzusehen.

⁴ Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind standortgerechte und einheimische Bäume vorzusehen.

Art. 58 Flachdachbegrünung

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

Art. 59 Begrünung von Stützmauern

Stützmauern, die eine Höhe von mehr als 1.5 m erreichen und keinen ökologischen Wert aufweisen, sind durch Abstufung zu gliedern und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist so anzulegen, dass die Wärmeabstrahlung der Stützmauer massgeblich reduziert wird.

Gestützt auf § 76 nPBG können Vorgaben zur Bepflanzung gemacht werden. Bäume haben sehr vielfältige positive Effekte.

Bei Grundstücken < 300 m² muss folglich noch kein Baum gepflanzt werden, bei Grundstücken ≥ 300 m² und < 600 m² ein Baum etc.

Die Begrünung dient der Hitzeminderung bei Stützmauern

Gültige Fassung	Neue Fassung (Paket 2)	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 41a2 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 60 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Art. 61 Siedlungsränder</p> <p>Die Siedlungsränder gegenüber der Landwirtschaftszone sind so zu gestalten, dass ein fliessender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. In der Regel sind Stützmauern, Sichtschutzhecken oder dichte Einfriedungen zu vermeiden. Es sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten in Wildformen zu pflanzen. Bauten am Siedlungsrand haben eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.</p> <p>Art. 62 Vermeidung von Lichtemissionen</p> <p>Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden.</p>	<p><i>Umsetzung Siedlungsrand gemäss kommunaler Richtplanung.</i></p> <p><i>Lichtemissionen können zu Störungen verschiedener Lebewesen führen und so den inneren Rhythmus aus dem Gleichgewicht bringen. Es besteht eine Norm (SN 586 491 SIA «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum»), welche zur Beurteilung der Grundsätze herbeigezogen wird.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung (Paket 2)

Erste Ansätze Änderungen NH oder OG

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 2000 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.

5 Mehrwertausgleich

Art. 63 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 2000 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 der «Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds» verwendet.

E INKRAFTTRETEN

Art. 64 Inkrafttreten

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

Niederglatt führt Reglemente die der Gemeindeversammlung vorgelegt werden unter dem Namen «Verordnung». Die Verordnung wurde der Gemeindeversammlung vom Juni 2025 vorgelegt.