GEMEINDE
Niederglatt

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Festgesetzt mit GVB vom:	15.06.1984
In Kraft getreten am:	02.03.1985

Letzte Teilrevision (Nutzungsplanung – Paket 1):

Festgesetzt mit GVB vom:	05.06.2024
In Kraft getreten am:	01.01.2025

Inhaltsverzeichnis

I Zonenordnung ... 4

Art. 1 Zonen ... 4
Art. 2 Massgebende Pläne ... 4

II Bauzonen ... 5

A Kernzone K ... 5
Art. 3 Zusätzliche Bewilligungspflicht ... 5
Art. 4 Umbauten und Ersatzbauten ... 5
Art. 5 Grundmasse für Neubauten ... 5
Art. 6 Gestaltung der Bauten ... 6
Art. 7 Fassadengestaltung ... 6
Art. 8 Dachform, Dacheindeckung ... 6
Art. 9 Dachaufbauten, -fenster, -einschnitte und Energiegewinnungsanlagen ... 7
Art. 10 Umgebungsgestaltung ... 8
Art. 11 Reklameanlagen ... 8
Art. 12 Nutzweise ... 8
B Wohnzonen ... 8
Art. 13 Grundmasse ... 8
Art. 14 Nutzweise, Immissionen W2/30, W2/45 und W3/60 ... 9
Art. 15 ersatzlos gestrichen ... 9
Art. 16 gestrichen, neu in Art. 14 geregelt ... 9
Art. 17 ersatzlos gestrichen ... 9
B1 Quartiererhaltungszone Im Guet ... 9
Art. 17b Zweck ... 9
Art. 17c Verhältnis zu den Wohnzonen ... 9
Art. 17d Grundmasse ... 10
Art. 17e Baubereiche ... 10
Art. 17f Gestaltung ... 10
Art. 17g Umgebung ... 10
C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ... 10
Art. 18 Grundmasse ... 10
Art. 19 ersatzlos gestrichen ... 11
Art. 20 Nutzweise, Immissionen ... 11
Art. 21 ersatzlos gestrichen ... 11
D Gewerbezone ... 11
Art. 22 Grundmasse ... 11
Art. 23 Erhöhter Grenzabstand ... 12
Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes ... 12
Art. 25 Mehrlängenzuschlag ... 12
Art. 26 Nutzweise, Immissionen ... 12
Art. 27 Bepflanzung ... 12
E Industriezone ... 13
Art. 28 Grundmasse ... 13
Art. 29 Nutzweise, Immissionen ... 13
F Zone für öffentliche Bauten OeB ... 13
Art. 30 Grundmasse ... 13
G Erholungszonen ... 14
Art. 30a Erholungszone E1 ... 14
Art. 30b Erholungszone E2 ... 14
Art. 30c Erholungszone E3 ... 14

Art. 30d Erholungszone E4 ... 14
Art. 30e Erholungszone E5 ... 15

III Besondere Institute ... 15

A Arealüberbauungen ... 15
Art. 31 Mindestarealfläche ... 15
Art. 31b Ergänzende Anforderungen ... 15
Art. 32 Ausnützungszuschlag und Vollgeschosse ... 15
Art. 33 Höhen ... 15
B Pflicht zum Gestaltungsplan ... 16
Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan ... 16
Art. 33.1a Zweck "Rietlen Nord", "Rietlen Süd" und "Gwyd" ... 16
Art. 33.2 Gebiet "Rietlen Nord" ... 16
Art. 33.3 ersatzlos gestrichen ... 17
Art. 33.4 Gebiet "Gwyd" ... 17

IV Ergänzende Bauvorschriften ... 17

A Bauweise ... 17
Art. 34 Bauweise ... 17
Art. 34b Flachdachbegrünung ... 17
B Abstandsvorschriften ... 18
Art. 35 Grosser und kleiner Grundabstand ... 18
Art. 36 Mehrlängenzuschlag ... 18
Art. 37 Grenzabstand für Klein- und Anbauten ... 18
Art. 38 ersatzlos gestrichen ... 18
Art. 39 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ... 18
C Abstellplätze ... 18
Art. 40 Motorfahrzeugabstellplätze ... 18
Art. 40.1 Grenzbedarf ... 18
Art. 40.2 Massgeblicher Bedarf ... 19
Art. 40.3 Gestaltung und Abmessungen ... 20
Art. 41 Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen ... 20
D Umgebung ... 20
Art. 41a1 Abgrabungen und Aufschüttungen ... 20
Art. 41a2 Spiel- und Ruheflächen ... 20
E Mehrwertausgleich ... 21
Art. 41b Mehrwertabgabe ... 21

V Inkrafttreten ... 21

Art. 42 Inkrafttreten ... 21

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
Quartierhaltungszone	**QUEZ**	**II**
Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG)		
- WG, 2 Geschosse	WG2/45	III
- WG, 3 Geschosse	WG3/60	III
Gewerbezonen		
- Gewerbezone 3	G3	III
- Gewerbezone 4	G4	III
Industriezonen		
- Industriezone A	IA10	III
- Industriezone B	IB10	III
Zone für öffentliche Bauten	**OeB**	**II (*)**

***** Abweichungen sind im Zonenplan festgelegt.

2. Erholungszone

- Erholungszone E1, E2, E3, E4, E5

3. Freihaltezone **F**

Art. 2 Massgebende Pläne

[1] Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5000.

[2] Für die Festlegungen innerhalb der Kernzone gilt der Kernzonenplan im Massstab 1:2500.

[3] Für die Quartiererhaltungszone "Im Guet" gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:1000.

[4] Für die Waldabstandslinien gilt der Waldabstandslinienplan 1:2500 und für den Gewässerabstand der Gewässerabstandslinienplan 1:2500.

[5] Für das Reduktionsgebiet "Güteklasse C" zur Reduktion des Parkplatzbedarfs gilt der gleichnamige Plan 1:5000.

[6] Die in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

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.

Art. 5 Grundmasse für Neubauten

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
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.

Gebäudelänge	max. m	40
Grosser Grundabstand	min. m	8
Kleiner Grundabstand	min.	4 m

[2] Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 6 Gestaltung der Bauten

Alle Bauvorhaben haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz 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 Fenstergestaltung 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.

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. 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 m^2 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.

[7] *aufgehoben, neu in Absatz 1 geregelt*

[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. 10 Umgebungsgestaltung

[1] Die Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflästerung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen) und besonders gut zu gestalten.

[2] Bei der Gestaltung des Umschwungs 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.

B 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			

			W2/30	W2/45	W3/60
–	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.

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

[1] Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt.

[2] In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

Art. 15 ersatzlos gestrichen

Art. 16 gestrichen, neu in Art. 14 geregelt

Art. 17 ersatzlos gestrichen

B1 Quartiererhaltungszone Im Guet

Art. 17b Zweck

Zeck 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 Art. 17 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 Abstandvorschriften vor.

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

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

C Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 18 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:		WG2/45	WG3/60
– Anrechenbare Untergeschosse		***	***
– Vollgeschosse	max.	2	3
– Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2	2
– Anrechenbare Attikageschosse	max.	1	1
– Fassadenhöhe*	max. m	8.1	11.4

–	Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.		
–	Fassadenhöhe mit Attikageschoss (Flachdach)	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.		
–	Gebäudelänge	max. m	30	40
–	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

Art. 19 *ersatzlos gestrichen*

Art. 20 Nutzweise, Immissionen
Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Art. 21 *ersatzlos gestrichen*

D Gewerbezone

Art. 22 Grundmasse

	Es gelten folgende Grundmasse:		G3	G4
–	Baumassenziffer	max. m^3/m^2	3	4
–	Fassadenhöhe	max. m	9.5	13.5
–	Gesamthöhe	max. m	12.5	16.5
–	Gebäudelänge	max. m	50	50
–	Grundabstand	min. m	5	4
–	Grundabstand gegen Neeracher Ried	min. m	10(*)	-

(*) 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

Der kleine Grenzabstand zuzüglich eines allfälligen Mehrlängenzuschlages gegenüber Wohnzone oder Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung muss mindestens so gross sein, wie er in diesen Zonen vorgeschrieben ist.

Art. 24 Reduktion des Gebäudeabstandes

Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten auf 7 m reduziert werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

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 über 1‘000m^2 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 automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m^2 Fläche ausgeschlossen.

[4] In der Gewerbezone G3 sind Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m^2 Verkaufsfläche ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleichbehandelt 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. 23, Büsche und hochstämmige Bäume zu pflanzen, die geeignet sind, die Gewerbebauten ausreichend abzudecken.

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 gleichbehandelt 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 m^2 Fläche ausgeschlossen. Ausstellungsflächen über 1‘000m2 sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.

F Zone für öffentliche Bauten OeB

Art. 30 Grundmasse

[1] In der Zone OeB gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

[2] Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grenzabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

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.

Art. 30c Erholungszone E3

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

[2] Grundmasse und Bauweise:
Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

Art. 30d Erholungszone E4

[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.

[2] Grundmasse und Bauweise:
Es sind maximal 3 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 350 m^2 zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.

[3] Anlagengestaltung:
Sämtliche Anlagen sind nach Möglichkeit derart zu gestalten, dass eine Versickerung möglich ist.

Art. 30e Erholungszone E5

[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.

[2] Grundmasse und Bauweise:
Es sind maximal 2 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 100m^2 zulässig, wobei diese zusammengebaut werden können. Die Gesamthöhe beträgt max. 4.0 m, bei Schrägdächern max. 5.0 m.

III Besondere Institute

A Arealüberbauungen

Art. 31 Mindestarealfläche

In der Wohnzone W2/45 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/45 beträgt die Mindestfläche 3'000 m^2;
in der Wohnzone W3/60 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 beträgt die Mindestfläche 4'000 m^2.
In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

Art. 31b Ergänzende Anforderungen

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

- Tiefgaragenüberdachungen sind mit einer minimalen Substratdicke von 40 cm zu versehen, welche eine Begrünung erlaubt.
- Es ist eine angemessene Anzahl grosskronige Bäume vorzusehen.

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.

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" darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

[2] Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 55 die Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.

[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.

[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.

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.

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 ersatzlos gestrichen

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
b²) Fassadenhöhe Teilgebiet A	max. m	11.4
c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B	max.	4
c²) Fassadenhöhe Teilgebiet B	max. m	14.7
d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtprojekt bezeichneten Lage (räumlicher Akzent)	max.	7
d²) Fassadenhöhe	max. m²	24.6
e) Dach- und Attikageschosse	keine zulässig	
f) Gebäudelänge	frei	
g) Geschossfläche in Vollgeschossen	max. m²	15'500
h) davon Geschossfläche für Arbeiten in Vollgeschossen	mind. m²	2'500
g) Mehrlängenzuschlag	arealintern frei	

h) Nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche eines Gebäudes zulässig.

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

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 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 ersatzlos gestrichen

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.

C Abstellplätze

Art. 40 Motorfahrzeugabstellplätze

Art. 40.1 Grenzbedarf

[1] Es sind folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:

		Bewohner	Besucher
- Wohnen	min.	1 PP/80 m² Fläche oder 1 PP/Einheit	ab 4 Wohnungen 1 PP/4 Wohnungen

		Beschäftigte	Kunden
- Läden	min.	1 PP/175 m² mGF	1 PP/50 m² mGF
- Büro, Dienstleistungen	min.	1 PP/80 m² mGF	1 PP/230 m² mGF
- Industrielle und gewerbliche Fabrikation	min.	1 PP/150 m2 mGF	1 PP/750 m² 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 Parkierungsanlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung in der Gemeinde begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie über einen Eintrag im regionalen Richtplan verfügen.

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 Abmessung der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.

[2] Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigen Belags (z.B Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

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

Art. 41 Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen

[1] In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und Flächen für Fahrräder und Motorfahrräder/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 des Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

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.

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 m^2.

[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.

GEMEINDEVERSAMMLUNG NIEDERGLATT

Stefan Schmid	Yvonne Müller
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiberin

Von der Baudirektion genehmigt am 18.10.2024 (BDV-Nr. KS-0234/24)