



# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Kanton Zürich, Niederglatt

8. April 2014

Beschluss der Gemeindeversammlung  
vom: .....

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am: .....

BDV Nr. ....

Für die Baudirektion:

.....



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

## Änderung Bau- und Zonenordnung

### III BESONDERE INSTITUTE

#### B Pflicht zum Gestaltungsplan (neu)

##### Art. 33.1 Gebiete mit Pflicht zum Gestaltungsplan (neu)

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten „Rietlen Nord“, „Rietlen Süd“ und „Gwyd“ darf je Gebiet nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden.
- 2 Die Gestaltungspläne bezwecken:
  - Erstellung gestalterisch hochwertigen Überbauungen mit angemessenem Gewerbeanteil;
  - Stärkung des Ortszentrums;
  - Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebots;
  - differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten;
  - Erstellung von attraktiven öffentlichen Freiräume.
- 3 Das Richtprojekt „Rietlen-Gwyd“ ist in den Vorschriften des Gestaltungsplans als wegleitend zu erklären. Mit Nachweis einer mindestens gleichhohen Siedlungsqualität kann der Gemeinderat Abweichungen vom Richtprojekt zulassen.
- 4 Für die Bestimmung der Mindestanzahl Motorfahrzeugabstellplätze kann anstelle von Art. 40 die Wegleitung der Bau- und Zonenordnung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Oktober 1997) angewendet werden.
- 5 Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der nachstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen im Sinne von § 86 PBG lediglich der Zustimmung des Gemeinderats und einer kantonalen Genehmigung.

##### Art. 33.2 Gebiet „Rietlen Nord“ (neu)

Im Gebiet „Rietlen Nord“ gelten die folgenden Vorgaben:

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

**Art. 33.3 Gebiet „Rietlen Süd“ (neu)**

Im Gebiet „Rietlen Süd“ gelten die folgenden Vorgaben:

- a) Anrechenbare Untergeschosse: max. 1
- b) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet A: max. 3
- c) Anzahl Vollgeschosse in Teilgebiet B: max. 5
- d) Anzahl Vollgeschosse an der im Richtplan  
bezeichneten Lage (räumlicher Akzent): max. 6
- e) Dachgeschosse: keine zulässig
- f) Gebäudelänge: frei
- g) Geschossfläche in Vollgeschossen: max. 17'500 m<sup>2</sup>
- h) davon Geschossfläche für Arbeiten in  
Vollgeschossen: mind. 1'100 m<sup>2</sup>
- i) Mehrlängenzuschlag: arealintern frei
- j) nicht störende Betriebe sind auf der gesamten Nutzfläche  
eines Gebäudes zulässig.

**Art. 33.4 Gebiet „Gwyd“ (neu)**

Im Gebiet „Gwyd“ gelten die folgenden Vorgaben:

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