



Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – öffentliche Auflage und 2. Vorprüfung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am xxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxxxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Links: Gültige BZO vom 10. Mai 1985 – revidiert am 21. April 1993 sowie am 8. Dezember 2016	Mitte: Beantragte neue BZO Rot = Änderungen aufgrund IVHB gelb hinterlegt = weitere Änderungen aufgrund Richtplanung, Vollzugsproblemen, anderer Anliegen	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>

Auftraggeber

Gemeinde Niederglatt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel

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

Die Gemeinde Oberglatt erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 respektive der Revision vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

1. Bauzonen

Kernzonen

- Zweigeschossige Kernzone K2/20%
- Zweigeschossige Kernzone K2/28%
- Zweigeschossige Kernzone K2/40%

Wohnzonen

- Zweigeschossige Wohnzone W2/30%
- Zweigeschossige Wohnzone W2/35%
- Zweigeschossige Wohnzone W2/40%
- Dreigeschossige Wohnzone W3/50%
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/48%
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60%

Industrie- und Gewerbebezonen

- Dreigeschossige Industriezone I3
- Fünfgeschossige Industriezone I5
- Zweigeschossige Gewerbezone G2
- Dreigeschossige Gewerbezone G3
- Dreigeschossige Zone für öffentliche Bauten Oe

2. Freihaltezone

3. Reservezone

R

Die Gemeinde Oberglatt erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

1. Bauzonen

Kernzonen

- Zweigeschossige Kernzone K2/20% III
- Zweigeschossige Kernzone K2/28% III

Wohnzonen

- Zweigeschossige Wohnzone W2/30% II
- Zweigeschossige Wohnzone W2/35% II
- Zweigeschossige Wohnzone W2/40% II
- Dreigeschossige Wohnzone W3/50% II
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/48% III
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60% III

Zentrumszone Z4/90% III

Industrie- und Gewerbebezonen

- Industriezone 6 I6 III
- Industriezone 8 I8 III
- Gewerbezone 4 G4 III
- Gewerbezone 5 G5 III

Zone für öffentliche Bauten Oe *

2. Erholungszonen Ec, Ed, Ee *

3. Kommunale Freihaltezone F

4. Reservezone R

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

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

Der Übersichtlichkeit halber werden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingefügt.

K2/40 wird in W2/40 umgezont und entfällt daher.

Für das Bahnhofumfeld wird eine neue Zone Z eingeführt.

Die Zonenbezeichnung muss sich auf die Bau- masse und nicht auf die Geschosszahl beziehen (Darstellungsverordnung). Auf die Geschosszahl in der Bezeichnung wird verzichtet.

Für die Sportanlagen, Familiengärten und den Friedhof werden neue Erholungszonen eingeführt.

Gültige Fassung

Art. 2

wird aufgehoben.

Art. 3 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gelten der Kernzonenplan 1:1000 und für die Waldabstandslinien die entsprechenden Pläne 1:1000 resp. 1:500. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.

Der Kernzonenplan sowie die Waldabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5000.

Neue Fassung

Art. 2 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in Art. 1 bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung (*) gilt der Zonenplan 1:5000.

Art. 3 Massgebende Pläne

Es gelten folgende massgebenden Pläne:

- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenplan 1:1500
- Waldabstandslinienpläne 1:1000 resp. 1:500

Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend.

Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Der Kernzonenplan sowie die Waldabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor.

-> Lärmempfindlichkeitsstufen verschoben, neu Art. 2

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 2 wird für die bislang unter Art. 3 aufgeführte Regelung der Empfindlichkeitsstufen genutzt.

Anpassung der Darstellung zur besseren Lesbarkeit.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 BAUZONEN

Vorschriften für die Kernzonen

Art. 4 Grundsatz

Bauliche Massnahmen sind in Ausmass, Fassaden, Dachformen, den Materialien und Farben auf das historische Dorfbild abzustimmen.

Art. 5 Nutzweisen

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% sind mässig störende Betriebe gestattet.

In der Kernzone K2/40% sind mit Ausnahme der im Zonenplan bezeichneten Gebiete lediglich nichtstörende Betriebe zugelassen.

Art. 6 Aufhebung Strassenabstand

In den Kernzonen ist das Näherbauen bis an die Strassen- bzw. Weggrenze gestattet, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

(Teilrevision 2016, in Kraft ab 01.07.2017)

2 BAUZONEN

Vorschriften für die Kernzonen

Art. 4 Grundsatz

Bauliche Massnahmen sind in Ausmass, Fassaden, Dachformen, den Materialien und Farben auf das historische Dorfbild abzustimmen.

Art. 5 Nutzweisen

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% sind mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 6 **Strassenabstand**

In den Kernzonen ist das Näherbauen bis an die Strassen- bzw. Weggrenze gestattet, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten haben einen Abstand von mindestens 1.50 m von der Strassengrenze einzuhalten.

K2/40 entspricht aufgrund der Nutzweise einer Wohnzone, sie wird entsprechend in die W2/40 umgezont und entfällt daher hier.

Die heutige Zone K2/40 weist bis auf die Teilbereiche mit „Betriebsart erleichternd“ eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf. Bezüglich Lärmempfindlichkeitsstufe verändert sich daher bei Umzonung in W2/40 nichts. Der Absatz für die Betriebsart erleichternd muss zur Wohnzone W2/40 Art. 25 verschoben werden.

Damit soll genügend Spielraum für künftige Medien und Sanierungen geschaffen werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Vorschriften für die Kernzone K2/20%

Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten

Die im Kernzonenplan 1:1000 schwarz umrandeten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur in ihrem bisherigen Ausmass (Gebäude- und Firsthöhe, Dachneigung und -gestaltung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene und des Ortsbildschutzes ist.

Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 14 zulässig. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Die bestehenden, im Kernzonenplan nicht umrandeten Gebäude und Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten oder Anbauten gemäss Art. 9 ersetzt oder ergänzt werden.

Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan 1:1500 schwarz umrandeten, rot bezeichneten Gebäude dürfen nur in ihrem bisherigen Ausmass (Fassaden- und Gesamthöhe, Dachneigung und -gestaltung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 14 zulässig.

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Bei Gebäuden mit eingetragenen schwarz umrandeten Gebäudeteilen (grau bezeichnete Gebäude) sind die entsprechenden Fassaden zu erhalten. Ansonsten kann ein Umbau nach Art. 7 Abs. 2 vorgesehen werden.

Angebaute Gebäudeteile sind auch bei Fassaden mit schwarzen Umrandungen zulässig, sofern sie sich klar unterordnen, eine besonders gute, in der Regel moderne Gestaltung aufweisen und die betreffende Fassade als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Die bestehenden, im Kernzonenplan nicht umrandeten Gebäude und Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten oder angebaute Gebäudeteile gemäss Art. 9 ersetzt oder ergänzt werden.

³ Vorbehalten sind Abweichungen von den Bestimmungen aufgrund der übergeordneten (überkommunalen) Inventare sowie Unterschutzstellungen.

Die Grundmasse der K2/28 werden in die Grundmasstabelle Art. 9 eingefügt. Die Vorschriften gelten für beide Kernzonen. Die Überschrift entfällt.

Anpassung aufgrund der Neuzeichnung des Kernzonenplanes.

Förderung / Ermöglichung von energetischen und lärmschutztechnischen Sanierungen.

Im Sinne einer Klärung, was für teilweise umrandete Gebäudeteile gilt, werden diese separat aufgeführt.

Bereits heute bestehen diverse angebaute Gebäudeteile bei schwarz umrandeten Fassaden. Dies soll auch zukünftig zugelassen werden, wenn die Qualität des Bauteils stimmt und die Fassade nicht dahinter untergeht.

IVHB: Anbauten ist gemäss IVHB definiert und darf keine Wohnnutzungen enthalten, der Begriff wird daher ersetzt.

Vorgabe der kantonalen Denkmalpflege für überkommunale Inventare wie zum Beispiel die archäologischen Zonen, KOBI, Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung etc.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																													
<p>Art. 8 Abbrüche</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p>	<p>Art. 8 Abbrüche</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p>																																														
<p>Art. 9 Grundmasse für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. 50 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudehöhe</td> <td>max. 8.1 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36</p> <p>f) Überbauungsziffer</p> <p>max. 20 %</p> <p>Höhenlage</p> <p>In bis 5 % geneigtem Gelände darf das Erdgeschoss höchstens 50 cm über dem gewachsenen Terrain liegen.</p> <p>In stärker geneigtem Gelände ist das Erdgeschoss mindestens bei einer Fassade an das gewachsene Terrain anzupassen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen anzubringen.</p>	a) Vollgeschosse	max. 2				b) Dachgeschosse	max. 2				c) Gebäudelänge	max. 50 m				d) Gebäudehöhe	max. 8.1 m				<p>Art. 9 Grundmasse für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: yellow;">K2/20%</td> <td style="background-color: yellow;">K2/28%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>50</td> <td>60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>8.1</td> <td>8.1</td> <td></td> </tr> </table> <p>d1) Fassadenhöhe Schrägdach</p> <p style="color: red;">Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° Altgrad ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</p> <p>e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36</p> <p>mind. m</p> <p>3.5</p> <p>3.5</p> <p>f) Überbauungsziffer</p> <p>max. %</p> <p>20</p> <p>28</p> <p>Höhenlage</p> <p>In bis 5 % geneigtem Gelände darf das Erdgeschoss höchstens 50 cm über dem massgebenden Terrain liegen.</p> <p>In stärker geneigtem Gelände ist das Erdgeschoss mindestens bei einer Fassade an das massgebende Terrain anzupassen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen anzubringen.</p>			K2/20%	K2/28%		a) Vollgeschosse	max.	2	2		b) Dachgeschosse	max.	2	2		c) Gebäudelänge	max. m	50	60		d) Fassadenhöhe	max. m	8.1	8.1		<p><i>Aufnahme der Bestimmungen von Art. 20</i></p> <p><i>IVHB: Neubauten können rund 50 cm höher werden als heute. Entspricht PBG und müsste dementsprechend hier nicht erwähnt werden.</i></p> <p><i>An der Überbauungsziffer wird festgehalten.</i></p> <p><i>IVHB</i></p>
a) Vollgeschosse	max. 2																																														
b) Dachgeschosse	max. 2																																														
c) Gebäudelänge	max. 50 m																																														
d) Gebäudehöhe	max. 8.1 m																																														
		K2/20%	K2/28%																																												
a) Vollgeschosse	max.	2	2																																												
b) Dachgeschosse	max.	2	2																																												
c) Gebäudelänge	max. m	50	60																																												
d) Fassadenhöhe	max. m	8.1	8.1																																												

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 10 Besondere Gebäude Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.	Art. 10 Klein- und Anbauten Für Klein- und Anbauten gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.	
Art. 11 Dachneigung Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° neuer Teilung zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Pultdächer sind für besondere Gebäude i.S. von § 49 Abs. 3 PBG gestattet.	Art. 11 Dachneigung Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-50° Altgrad zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Pultdächer und Flachdächer sind für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gestattet.	<i>Im Sinne einer Erleichterung werden 35-50° Neigung verwendet. Weil Neugrad (Gon) immer wieder zu Unklarheiten führte wird explizit der Begriff Altgrad verwendet. Auch für eingeschossige (bewohnte) Gebäudeteile wird Flachdach zugelassen.</i>
Art. 12 Bedachungsmaterial Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln zu decken. Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht übermässig stören. Für Pultdächer können andere Bedachungsmaterialien gestattet werden.	Art. 12 Bedachungsmaterial Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln oder Solarziegeln zu decken. Sonnenkollektoren sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts gestattet. 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. Für Pultdächer können andere Bedachungsmaterialien gestattet werden.	<i>Neu werden Solarziegel zugelassen. Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung treten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur Nutzung / Belichtung der Dachgeschosse beitragen. d.h. für Klein- und Anbauten</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 13 Dachvorsprünge</p> <p>In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen.</p> <p>Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen die Dachtraufen und Dachflächen nicht durchgehend gestaltet sein.</p>	<p>Art. 13 Dachvorsprünge</p> <p>In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen.</p> <p>Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen die Dachtraufen und Dachflächen nicht durchgehend gestaltet sein.</p>	
<p>Art. 14 Dachaufbauten und Dachbelichtungen</p> <p>Zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten und Dachbelichtungen grundsätzlich zulässig in Form von Schleppgauben, Lukarnen, Dachflächenfenstern und Ochsenaugen.</p> <p>Andere Belichtungsarten wie zum Beispiel Lichtbänder können gestattet werden, sofern damit eine gute und ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachgauben und Lukarnen müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p>	<p>Art. 14 Dachaufbauten und Dachbelichtungen</p> <p>Zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten und Dachbelichtungen grundsätzlich zulässig in Form von Schleppgauben und Lukarnen. Dachflächenfenster und Ochsenaugen sind im 1. und 2. Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder dachflächenbündige Firstverglasungen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Dachflächenlichtbänder und Glasziegel sind vom First um mindestens 2 Ziegelreihen abzusetzen.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachgauben und Lukarnen müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p>	<p><i>Klärung der Formulierung.</i></p> <p><i>Erleichterungen für die Belichtung von Dachgeschossen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Lukarnen und Schleppegauben unterliegen folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Gesamtbreite darf höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.80 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen.– Lukarnen haben etwa ein Verhältnis von lichter Breite zu lichter Höhe 2:3 aufzuweisen. Pro Lukarne darf die gesamte Lichtfläche im max. 1.20 m² betragen.– Schleppegauben dürfen nicht breiter als 3.00 m und zwischen den einzelnen Schleppegauben muss ein Mindestabstand von 0.80 m sein.– Die Dachneigung von Schleppegauben darf höchstens 20 Grad neuer Teilung geringer sein als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 15 Grad betragen. Die lichte Fensterhöhe ist auf max. 1.00 m beschränkt. <p>Dachflächenfenster und Ochsenaugen unterliegen folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen pro Dachfläche nicht vermischt werden.– Pro Dachfläche sind höchstens 2 Fenster gestattet, die je im max. 0.6 m² Lichtfläche aufweisen dürfen.¹– Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen mit keinem Teil näher als 1.60 m an die Firstlinie bzw. 1.20 m an die Trauflinie heranreichen.– Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 0.80 m einzuhalten.	<p>Lukarnen und Schleppegauben unterliegen folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.80 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen.– Lukarnen haben etwa ein Verhältnis von lichter Breite zu lichter Höhe von 2:3 aufzuweisen. Pro Lukarne darf die gesamte Lichtfläche im max. 1.50 m² betragen.– Schleppegauben dürfen nicht breiter als 3.00 m und zwischen den einzelnen Schleppegauben muss ein Mindestabstand von 0.80 m sein. Die zulässige Fronthöhe beträgt 1.50 m.– Die Dachneigung von Schleppegauben darf höchstens 20° Altgrad geringer sein als die Neigung des Hauptdaches. <p>Dachflächenfenster und Ochsenaugen unterliegen folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen pro Dachfläche nicht vermischt werden.– Pro Dachfläche sind pro 10 m Fassadenlänge höchstens 3 Fenster gestattet, die je max. 0.6 m² Lichtfläche aufweisen dürfen.– Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen mit keinem Teil näher als 1.60 m an die Firstlinie bzw. 1.20 m an die Trauflinie heranreichen.– Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 0.80 m einzuhalten.	<p><i>Es werden moderate Erleichterungen vorgesehen.</i></p> <p><i>Neu wird die Fronthöhe von Schleppegauben eingeführt.</i></p> <p><i>Verwendung von Altgrad (360°).</i></p> <p><i>Auf längeren Gebäuden sollen auch mehr Dachflächenfenster zulässig sein.</i></p>

¹ Fassung gemäss BO vom 10. Mai 1985.
Revidierte Fassung nicht genehmigt (RRB Nr. 3328, 3. November 1993)

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 15 Fassaden

Riegelkonstruktionen sind weitgehend sichtbar zu belassen – wo möglich sichtbar zu machen. Dem Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauer- und Fachwerk und dunklen Fassadenteilen wie Tenntoren, Ökonomiegebäuden usw. ist Rechnung zu tragen.

Fenster, Fensterläden, Türen, Treppen usw. sind in ursprünglichen Formen und Abmessungen auszugestalten und auf die Riegeleinteilungen abzustimmen.

Art. 16 Baumaterialien

Als Baumaterialien der Fassade sind, wo es dem Charakter der Baute entspricht, Verputz und Holz zu verwenden.

Ursprüngliche Materialien sind möglichst zu erhalten und zu restaurieren.

Die Verwendung herkömmlicher Materialien, Verarbeitungs- und Konstruktionsarten ist die Regel.

Art. 17 Balkone

Balkone sind nur als Lauben oder als einspringende Giebelbalkone zulässig und nur dort, wo sie der bestehenden baulichen Struktur nicht zuwiderlaufen. Sie dürfen nicht über die Dachfläche hinausreichen.

Art. 15 Fassaden

Riegelkonstruktionen sind **bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7)** weitgehend sichtbar zu belassen **oder** wo möglich sichtbar zu machen. Dem Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauer- und Fachwerk und dunklen Fassadenteilen wie Tenntoren, Ökonomiegebäuden usw. ist Rechnung zu tragen.

Fenster, Fensterläden, Türen, Treppen usw. sind **bei solchen Umbauten** in ursprünglichen Formen und Abmessungen auszugestalten und auf die Riegeleinteilungen abzustimmen.

Art. 16 Baumaterialien

Als Baumaterialien der Fassade sind, wo es dem Charakter der Baute entspricht, Verputz und Holz zu verwenden.

Ursprüngliche Materialien sind **bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7)** möglichst zu erhalten und zu restaurieren.

Die Verwendung herkömmlicher Materialien, Verarbeitungs- und Konstruktionsarten ist die Regel.

Art. 17 Balkone

Balkone sind **bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7)** nur als Lauben oder als einspringende Giebelbalkone zulässig und nur dort, wo sie der bestehenden baulichen Struktur nicht zuwiderlaufen. Sie dürfen nicht über die Dachfläche hinausreichen.

Bei Ersatzbauten soll gemäss neuem Art. 17a davon abgewichen werden dürfen. Ersatzbauten sollen auch als neuzeitliche Bauten erkennbar sein dürfen, wenn sie sich mit besonders gut gestalteter, moderner Formensprache ins Ortsbild einordnen.

Bei anderen Bauten sind die Balkone damit nicht mehr eingeschränkt, was den gestalterischen Spielraum erhöht.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 17a Erleichterungen für Neu- und Ersatzbauten

Bei Neu- und Ersatzbauten ist eine moderne Interpretation der Kernzonentypologie bei besonders guter Gestaltung zulässig. Die Beurteilung der besonders guten Gestaltung muss in der Regel durch ein Fachgutachten bestätigt werden.

Es werden Erleichterungen für Neu- und Ersatzbauten vorgesehen, welche allerdings ein Fachgutachten voraussetzen.

Art. 17b Umgebungsgestaltung

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

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

Terrainveränderungen haben sich auf ein Minimum zu beschränken und sind sorgfältig auf das massgebende Terrain abzustimmen.

Art. 18 Parkierung

Die Parkplätze sind weitmöglichst im Gebäudeinnern (Tenne, Stall) unterzubringen.

Freistehende Fertiggaragen mit Flachdach sind untersagt.

Art. 18 Parkierung

Die Parkplätze sind weitmöglichst im Gebäudeinnern (Tenne, Stall) unterzubringen.

Freistehende Fertiggaragen mit Flachdach sind untersagt.

Art. 19 Reklame

Reklametafeln und dergleichen sind massvoll und unauffällig zu verwenden.

Sie haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken.

Direktleuchtende Reklametafeln sind untersagt.

Art. 19 Reklame

Reklametafeln und dergleichen sind massvoll und unauffällig zu verwenden.

Sie haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken.

Direktleuchtende Reklametafeln sind untersagt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Vorschriften für die Kernzone K2/28%</p>		
<p>Art. 20 Zweck</p>	<p>Art. 20 -</p>	
<p>Die Kernzone K2/28% soll eine auf die alten Dorfteile abgestimmte Zentrumsüberbauung sicherstellen.</p>		<p><i>Die Zentrumsüberbauung in der K2/28% besteht. Die Vorschriften unterscheiden sich abgesehen von den Grundmassen kaum. Die Grundmasse werden in die Grundmasstabelle von K2/20 eingefügt. Das Kapitel Vorschriften K2/28 wird gestrichen.</i></p>
<p>Bezüglich Umbauten, Ersatzbauten, Abbrüchen, Gestaltung und Grundmassen gelten die Bestimmungen der Kernzone K2/20% mit folgenden Ausnahmen:</p>		
<p>- Ausnützung</p>		
<p>Die Überbauungsziffer beträgt inklusive besondere Gebäude 28 %.</p>	<p>Die Überbauungsziffer beträgt inklusive besondere Gebäude 28 %.</p>	<p><i>-> Verschiebung zu Art. 9.</i></p>
<p>Falls das Erdgeschoss dauernd mit Läden, Dienstleistungsbetrieben oder gewerblichen Betrieben genutzt wird, beträgt die Überbauungsziffer max. 30 %.</p>		<p><i>Auf den Gewerbebonus wird verzichtet, da dies zu Problemen bei Umnutzungen führt.</i></p>
<p>- Gebäudebreite, Gebäudelänge</p>	<p>- Gebäudebreite, Gebäudelänge</p>	<p><i>-> Verschiebung zu Art. 9.</i></p>
<p>Die max. Gebäudebreite beträgt 25 m und die max. Gebäudelänge 60 m.</p>	<p>Die max. Gebäudebreite beträgt 25 m und die max. Gebäudelänge 60 m.</p>	
<p>Vorschriften für die Kernzone K2/40%</p>		<p><i>Gebiete in der K2/40% werden in W umgezont. Die Bestimmungen zur K2/40% entfallen.</i></p>
<p>Art. 21 Zweck</p>	<p>Art. 21 —</p>	
<p>Die Gebiete dieser Zone sollen eine ästhetisch gute Umgebung der alten Dorfteile sicherstellen.</p>		
<p>Die verwendeten Gestaltungselemente müssen den Bezug zum alten Dorfkern spürbar machen.</p>		
<p>Bezüglich Geschosshöhe und Dachgestaltung gelten die Bestimmungen der Kernzone K2/20% und bezüglich der übrigen Grundmasse diejenigen der Wohnzone W2/40%.</p>		
<p>Art. 22</p>	<p>Art. 22 -</p>	
<p>wird aufgehoben.</p>		

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

Vorschriften für die Wohnzonen

Art. 23 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 30%	W2/ 35%	W2/ 40%	W3/ 50%	WG2/ 48%	WG3/ 60%
a) Ausnützungsziffer max. %	30	35	40	50	48	60
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	3
c) Zusätzlich anrechenbare Dach- und Untergeschosse je	1	1	1	1	1	1
d) Gebäudelänge max. m	24	35	45	50	45	50
e) Gebäudehöhe max. m	8.1	8.1	8.1	11.4	8.1	11.4
f) Firsthöhe max. m	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
g) Grenzabstände:						
Grundabstand mind. m	-	-	5	6	5	6
Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	-	-	-	-
Grosser Grundabstand mind. m	9	8	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag nach Art. 36						

Vorschriften für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 23 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 30%	W2/ 35%	W2/ 40%	W3/ 50%	WG2/ 48%	WG3/ 60%
a) Ausnützungsziffer max. %	30	35	40	50	48	60
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	3
c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse *	1	1	1	1	1	1
c2) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	1	1	1
d) Gebäudelänge max. m	24	35	45	50	45	50
e) Fassadenhöhe ** max. m	8.1	8.1	8.1	11.4	8.1	11.4
f) Fassadenhöhe - Schrägdach						
- Flachdach mit Attikageschoss						
g) Grenzabstände:						
Grundabstand mind. m	-	-	5	6	5	6
Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	-	-	-	-
Grosser Grundabstand mind. m	9	8	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag nach Art. 36						
h) Grünflächenziffer mind. %	30	30	30	30	30***	30***

* Das Attikageschoss darf maximal 70 % eines durchschnittlichen Vollgeschosses bei gleichmässiger Aufteilung der Gesamtnutzung auf die zulässige Anzahl Geschosse betragen.

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

Aufteilung zum besseren Verständnis wegen dem neuen Begriff Attikageschoss.

IVHB, Gebäude können ca. 50 cm höher werden als heute, Firsthöhe ist zu ersetzen.

IVHB: Text gemäss PBG, da in Oberglatt 6 statt der üblichen 7 m vorgesehen sind, muss dies erwähnt werden.

IVHB: Text gemäss PBG.

Richtplan: Durchgrünte Wohnquartiere.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Ausnützungsbonus</p> <p>Ein Ausnützungsbonus von 1/10 wird in den Zonen W2/40% und W3/50% gewährt, falls die Baute mit mindestens der Hälfte der Geschossfläche mit Familienwohnungen gemäss § 49a Abs. 3 PBG genutzt wird.</p>	<p>** 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.</p> <p>*** Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.</p> <p>Ausnützungsbonus</p> <p>Ein Ausnützungsbonus von 1/10 wird bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen in den Zonen W2/40% und W3/50% gewährt, falls die Baute mit mindestens der Hälfte der Geschossfläche mit Familienwohnungen gemäss § 49a Abs. 3 PBG genutzt wird.</p>	<p><i>IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.</i></p> <p><i>Der Ausnützungsbonus für Familienwohnungen soll bei EFH und REFH nicht möglich sein.</i></p> <p><i>Ganz streichen und nachfolgende Artikel umnummerieren (im Rahmen der Genehmigung).</i></p>
<p>Art. 24</p> <p>wird aufgehoben.</p>	<p>Art. 24 -</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

**Art. 25 Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbe-
erleichterung**

In den Wohnzonen W2/40% und W3/50% sind ausser Wohnungen nichtstörende Betriebe gestattet, wobei die letzteren der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/2 der Geschossflächen des ganzen Gebäudes betragen darf.

**Art. 26 Nutzweise der Wohnzonen mit Gewerbe-
erleichterung WG**

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/48% und WG3/60% sind ausser Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.

Der Grenzbau ist für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile erlaubt, sofern gleichzeitig gebaut wird oder eine nachbarliche Vereinbarung getroffen wird. Es dürfen damit keine öffentlichen Interessen, insbesondere des Brandschutzes, verletzt werden.

Die Ausnützung kann um 1/5 der Grundziffer erhöht werden, wenn mindestens die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.

**Art. 25 Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbe-
erleichterung**

¹ In den Wohnzonen W2/40% und W3/50% sind ausser Wohnungen nichtstörende Betriebe gestattet, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/2 der Geschossflächen des ganzen Gebäudes betragen.

² In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen der W2/40% sind mässig störende Betriebe zulässig.

**Art. 26 Nutzweise der Wohnzonen mit Gewerbe-
erleichterung WG**

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/48% und WG3/60% sind ausser Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.

Die gewerblichen Nutzungen in den Wohnzonen sollen zum Wohnen passen. Es sollen keine ganzen Gebäude in den Wohnzonen gewerblich (z.B. Ärztehaus) genutzt werden.

Die Bereiche bestanden in der heutigen K2/40% mit ES II bereits. Die Bestimmung zur „Betriebsart erleichternd“ muss von Art. 5 hierher verschoben werden.

Gewerbeboni sind aufgrund der Umnutzungsmöglichkeit problematisch.

Brandschutzvorschriften sind zwingende Vorschriften, die keiner rechtlichen Grundlage in der Bauordnung bedürfen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																											
	<p>Vorschriften für die Zentrumszone</p> <p>Art. 26a Grundmasse</p> <p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Z</td> </tr> <tr> <td>a) Ausnutzungsziffer</td> <td>max. %</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> <tr> <td>b) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>c2) Anrechenbare Untergeschosse</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td style="text-align: center;">70</td> </tr> <tr> <td>e) Fassadenhöhe*</td> <td>max. m</td> <td style="text-align: center;">17.5</td> </tr> <tr> <td>g) Grundabstand</td> <td>mind. m</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>h) Grünflächenziffer</td> <td>mind. %</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> </table> <p>* Fassadenhöhenzuschlag: Wird auf der Dachfläche 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.</p> <p>Art. 26b Nutzweise der Zentrumszone</p> <p>¹ In der Zentrumszone sind im Erdgeschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite können Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn sie an einen Grünraum anstossen.</p> <p>² Der Wohnanteil muss mindestens 20% betragen. Der Gewerbeanteil muss mindestens 35% betragen.</p> <p>Art. 26c Dachgestaltung</p> <p>Es sind nur Flachdächer zulässig.</p>			Z	a) Ausnutzungsziffer	max. %	90	b) Vollgeschosse	max.	4	c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse		1	c2) Anrechenbare Untergeschosse		1	d) Gebäudelänge	max. m	70	e) Fassadenhöhe*	max. m	17.5	g) Grundabstand	mind. m	6	h) Grünflächenziffer	mind. %	10	<p>Für das Bahnhofumfeld wird eine Zentrumszone eingeführt.</p> <p>= 4 x 4 m + 1.5 m</p> <p>Die Aufzonung darf nicht zu mehr Geschossfläche für Wohnen führen. Der Wohnanteil muss daher bei der vorgesehenen AZ 90 % auf 65 % beschränkt werden. Dies ist mit dem Vorschreiben eines minimalen Gewerbeanteils von 35% sichergestellt.</p>
		Z																											
a) Ausnutzungsziffer	max. %	90																											
b) Vollgeschosse	max.	4																											
c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse		1																											
c2) Anrechenbare Untergeschosse		1																											
d) Gebäudelänge	max. m	70																											
e) Fassadenhöhe*	max. m	17.5																											
g) Grundabstand	mind. m	6																											
h) Grünflächenziffer	mind. %	10																											

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

Vorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 27 Massvorschriften

Es gelten folgende Massvorschriften:

	I3	I5	G2	G3
- Baumassenziffer max. m ³ /m ²	6	8	4	5
davon für Handels- und Dienstleistungsbetriebe max. m ³ /m ²	3	-	-	-
- Freiflächenziffer mind. %	10	10	10	10
- Grenzabstand mind. m	4	4	5	5
- Gebäudehöhe max. m	12	18	8	10
- Firsthöhe max. m	4	4	3	3
- Vollgeschosse max.	3	5	2	3
- Zusätzlich anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	1	1
- Zusätzlich anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1
- Der Grenzbau ist erlaubt.				
- Die Bautiefe ist nicht beschränkt.				
- Die Gebäudebreite und Gebäudelänge sind nicht beschränkt.				
- In der Industriezone I5 ist längs der Kaiserstuhl- und der Wehntalerstrasse die Gebäudehöhe und die Höhe von Giebfassaden auf eine Bautiefe von 20 m auf max. 13 m beschränkt. In diesem Bereich beträgt die maximale Firsthöhe 7 m, und die Dachgeschosse sind ohne Beschränkung innerhalb dem – durch die Firsthöhe und die 50°-Ebene ab zulässiger Gebäudehöhe – gebildeten Lichtraumprofil erlaubt.				

Vorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 27 Massvorschriften

Es gelten folgende **Grundmasse**:

		I6	I8	G4	G5
- Baumassenziffer max. m ³ /m ²		6	8	4	5
davon für Handels- und Dienstleistungsbetriebe max. m ³ /m ²		3	-	-	-
- Grünflächenziffer mind. %		5	5	5	5
- Grund abstand mind. m		4	4	5	5
- Fassaden höhe max. m		12	18	8	10
- Gesamthöhe max. m		16	22	11	13
- Der Grenzbau ist erlaubt.					
- Die Bautiefe ist nicht beschränkt.					
- Die Gebäudebreite und Gebäudelänge sind nicht beschränkt.					
- In der Industriezone I8 ist längs der Kaiserstuhl- und der Wehntalerstrasse die Fassaden höhe und die Gesamthöhe auf eine Bautiefe von 20 m auf max. 13.5 m beschränkt.					

Benennung mit Bezug auf Baumasse statt Geschosse (Darstellungsverordnung).

IVHB: Das Mass muss wegen der neuen Messweise verkleinert werden.

Gesamthöhe statt Firsthöhe.

Die Festlegung einer Geschosshöhe ist nicht nötig.

An der Beschränkung der Gebäudehöhe in diesem Bereich wird festgehalten. Die Beschränkung wird neu auch auf Gemeindegebiet von Niederglatt weitergezogen. Das Mass wird daher auf 13.5m angeglichen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 28 Nutzweise</p> <p>In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, gestattet.</p> <p>Betriebe, welche einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen sowie Betriebe der Gütergrossverteilung, des Transports oder Lagerbetriebe, welche eine überbaute Fläche von mehr als 1'500 m² aufweisen, sind ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 28 Nutzweise</p> <p>In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.</p> <p>Betriebe, welche einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen sowie Betriebe der Gütergrossverteilung, des Transports oder Lagerbetriebe, welche eine sehr geringe Arbeitsplatzdichte von weniger als 50 AP/ha aufweisen und/oder eine überbaute Fläche von mehr als 1'500 m² aufweisen, sind ausgeschlossen.</p>	<p><i>Ergänzung mit Arbeitsplatzdichte in Abstimmung mit der Nutzungsdichte gemäss Richtplan ONN.</i></p>
<p>Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe)</p> <p>Art. 29 Massvorschriften</p> <p>In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p>Es sind drei Vollgeschosse sowie zusätzlich ein anrechenbares Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.</p>	<p>Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe)</p> <p>Art. 29 Massvorschriften</p> <p>In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	<p><i>Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der GV vorgelegt werden. Es wird als wenig zweckmässig beurteilt, die BZO anpassen zu müssen, um eine öff. Baute zu erstellen, die sowieso der GV vorgelegt werden muss. Es wird auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen werden (3.5 m Grundabstand, 20 m Höhe).</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Vorschriften für die Erholungszonen E_c, E_D E_E

Art. 29a Nutzung und Massvorschriften E_c

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 5 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.

² Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen als Sport- und Spielplatzanlagen oder Aussenanlagen von Schulen in Verbindung stehen.

³ Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Durchlässigkeit der Anlage mit Fusswegverbindungen ist sicherzustellen.

⁴ Auf die Anordnung der Erschliessung sowie von neuen Bauten und Anlagen im Bereich der mittleren Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte ist nach Möglichkeit zu verzichten oder es sind Objektschutzmassnahmen zu treffen um das Risikopotenzial gering zu halten.

Art. 29b Nutzung und Massvorschriften E_D

¹ In der Erholungszone E_D sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig. Es gilt das Reglement der Familiengartenanlagen.

² Die maximale Gebäudegrundfläche je Gebäude beträgt max. 7.5 m², die Gesamthöhe beträgt max. 2.5 m.

³ Im Gebiet Breitmatt ist auf die Anordnung der Erschliessung sowie von neuen Bauten und Anlagen mit Risikopotenzial im Bereich der mittleren Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte zu verzichten oder es sind Objektschutzmassnahmen zu treffen um das Risikopotenzial gering zu halten.

⁴ Die Familiengartenanlagen sind so zu nutzen, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben

Die bisher in der Freihaltezone gelegenen Sportanlagen sollen in Erholungszonen eingezont werden, um notwendige Erweiterungen dieser Anlagen besser vorsehen zu können.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3 AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 30 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in den Zonen K2/40%, W2/30%, W2/35%, W2/40% und W3/50% zulässig.

Die Arealfläche muss mindestens 4'000 m² umfassen.

Art. 31 Massvorschriften

Das zonengemässe Ausnutzungsmass darf um 1/10 überschritten werden.

In den Zonen K2/40%, W2/40% und W3/50% ist ein zusätzliches Vollgeschoss und in der Zone W3/50% sind max. zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig.

In der Zone W3/50% sind bei Ausnutzung des zusätzlichen Vollgeschosses nur Bauten mit Lift zulässig.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Art. 29c Nutzung und Massvorschriften E_E

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen als Friedhof in Verbindung stehen.

3 BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 30 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/30%, W2/35%, W2/40%, W3/50%, **WG2/48%** und **WG3/60%** sowie **Z4/90%** zulässig.

Die Arealfläche muss mindestens **3'000 m²** umfassen.

Art. 30b Elektroanschlüsse

Es sind gut zugängliche Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge anzuordnen.

Art. 31 Massvorschriften

Das zonengemässe Ausnutzungsmass darf um **1/8** überschritten werden.

In den Zonen W2/40%, **WG2/48%**, W3/50% und **WG3/60%** sowie **in der Z4/90%** ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. **Die Fassadenhöhe erhöht sich um 3.3 m.**

In der Zone W3/50% und **WG3/60%** sind max. zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. In den Zonen W3/50%, **WG3/60%** und **Z4/90%** sind bei Ausnutzung des zusätzlichen Vollgeschosses nur Bauten mit Lift zulässig.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Reduktion der Mindestarealfläche zu Gunsten von mehr Spielräumen für Arealüberbauungen, Verdichtung.

Weitergehende Qualitätsanforderung, die über die Anforderungen gemäss § 71ff PBG hinausgehen vorsehen. Auf erhöhte Energieanforderungen konnte aufgrund des neuen Energiegesetzes verzichtet werden.

Das Mass des Ausnutzungsbonus wird aufgrund der Mehranforderungen etwas angehoben.

Ab 8 Wohnungen müssen gemäss § 239a Abs. 2 PBG ohnehin Lifte eingebaut werden!

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb oder an der Grenze der Arealfläche bemessen sich die Abstände wie bei der Einzelbebauung. Die Grenzabstände der Gebäude, die in der Höhe von der zonengemässen Bebauung abweichen, sind jedoch um die Mehrhöhe zu vergrössern.</p> <p>Der Strassenabstand zu arealinternen Erschliessungen beträgt 3.5 m.</p> <p>Entsorgung</p> <p>Es sind Abfallsammeleinrichtungen zu erstellen, welche ein getrenntes Sammeln der Abfälle erlauben.</p>	<p>Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb oder an der Grenze der Arealfläche bemessen sich die Abstände wie bei der Einzelbebauung. Die Grenzabstände der Gebäude, die in der Höhe von der zonengemässen Bebauung abweichen, sind jedoch um die Mehrhöhe zu vergrössern.</p> <p>Der Strassenabstand zu arealinternen Erschliessungen beträgt 3.5 m.</p>	<p><i>Dieser Abschnitt ist überflüssig, da dies einerseits in Art. 45 der vorliegenden Bauordnung und andererseits in §71 PBG vorgegeben wird.</i></p>
<p>Art. 32 Ausnützungsverschiebungen</p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/4 der zonengemässen Ausnutzung bei der Regelbebauung übersteigen.</p>	<p>Art. 32 -</p> <p>-</p>	<p><i>Schon mit den allgemeinen Qualitätskriterien gemäss §71 PBG lässt sich verhindern, dass eine allzu starke Konzentration der baulichen Nutzung in einem Zonenteil erfolgt.</i></p>
	<p>3.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete</p> <p>Art. 32a Grundsätzliche Anforderungen</p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne zu erarbeiten. Darin sind grundsätzlich die ortsbauliche Qualität, der Umgang mit öffentlichem Raum, die Nutzungsdurchmischung, die Verkehrsführung und der Lärmschutz sicherzustellen. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 32b Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof

Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Zu Gunsten von ortsbaulichen Akzenten und für eine bessere volumetrische Gliederung dürfen an einzelnen Stellen bis zu 6 Vollgeschosse vorgesehen werden. Dazu darf die Fassadenhöhe pro Geschoss um 3.3m erhöht werden.
- Bei sinnvoller Aufteilung im Bereich der Kantonsstrasse kann die Gestaltungsplanpflicht in zwei Teilgestaltungsplänen realisiert werden, wenn das Gesamtkonzept gewährleistet ist.
- Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-P-Eco- oder den Minergie-A-Eco-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen.
- Ziel ist eine kleinstädtische Konzeption mit einem urbanen Platz, welche den Bahnhof, die Kreuzung sowie die angrenzende Bebauung einbezieht.
- Die zum öffentlichen Raum hin orientierten Erdgeschosse haben publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen.
- Der maximal zulässige Wohnanteil kann in Teilbereichen erhöht werden, wenn er andernorts entsprechend reduziert wird.
- Für die Anbindung des Busses sind an geeigneter Lage die erforderlichen Flächen vorzusehen, wobei diese bei Bedarf unter den Bauten vorgesehen werden können.
- Die Konzeption ist auf die Lärm- und Störfallrisikosituation abzustimmen. Ein Ausbau der Bahnlinie ist zu beachten.
- Die Parkierung ist wo möglich unterirdisch oder überdeckt vorzusehen.
- Die Veloparkierungen sind bei den Perronzugängen/Unterführungen anzuordnen und hochwertig auszustatten.

*Gestaltungsplanpflicht für das Bahnhofgebiet zur Sicherung der angestrebten Struktur gemäss Richtplan / Verdichtung
Gewährleistung Lärmproblematik und die Störfallsituation*

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 33 Aussenantennen

In den Kernzonen ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 53 RTVG bleibt vorbehalten.

Art. 34 Abstandsvorschriften, grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/30% und W2/35% für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 32c Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 23, 23a und 27 mindestens 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren.

Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Art. 33 -

-

Art. 33a Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 34 Abstandsvorschriften, grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/30% und W2/35% für die am stärksten gegen Süden **oder Westen** gerichtete Längsseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Der Artikel soll gewährleisten, dass haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Mit der Baueingabe ist daher darzulegen, dass zum Beispiel mit einem Anbau, einem Ergänzungsbau oder einer Aufstockung mindestens 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnten.

Aussenantennen gelten gemäss § 1 lit. b) Abs. 2 ABV als Bauten und Anlagen und bedürfen einer Baubewilligung. Diese haben die erhöhten gestalterischen Anforderungen zu erfüllen.

Bisher galt subsidiär das PBG. Nachdem nun aber Dachaufbauten 1/2 der betreffenden Fassadenlänge betragen dürfen, wenn nichts in der BZO geregelt wird, soll das bisherige Mass in der BZO verankert werden.

Ergänzung Westen zu Gunsten von mehr Projektierungsspielraum und entsprechend dem Zeitgeist.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 35 Herabgesetzter Grundabstand</p> <p>Die Grundabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.</p> <p>Art. 36 Mehrlängenzuschlag</p> <p>In den Kern- und Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/3 (resp. 1/5 in der Zone K2/20%) der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf folgende Grenzabstände heraufzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonen W2/40%, WG2/48%, W3/50%, WG3/60%, K2/20% und K2/28% 12 m - Zonen W2/30% und W2/35%: <ul style="list-style-type: none"> - grosser Grenzabstand 12 m - kleiner Grenzabstand 7 m <p>Für besondere Gebäude (§ 49 Abs. 3 PBG) ist der Grundabstand um 1/6 der Mehrlänge heraufzusetzen.</p> <p>Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse und darunterliegende Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung.</p> <p>Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 7 m werden die Fassadenlängen der benachbarten Hauptgebäude zur Bestimmung des Mehrlängenzuschlages zusammengezählt.</p>	<p>Art. 35 -</p> <p>Art. 36 Mehrlängenzuschlag</p> <p>In den Kern- und Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/3 (resp. 1/5 in der Zone K2/20%) der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf folgende Grenzabstände heraufzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonen W2/40%, WG2/48%, W3/50%, WG3/60%, K2/20% und K2/28% 12 m - Zonen W2/30% und W2/35%: <ul style="list-style-type: none"> - grosser Grenzabstand 12 m - kleiner Grenzabstand 7 m <p>-</p> <p>-</p> <p>Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 7 m werden die Fassadenlängen der benachbarten Hauptgebäude zur Bestimmung des Mehrlängenzuschlages zusammengezählt.</p>	<p><i>Aufheben wegen vorspringenden Gebäudeteilen.</i></p> <p><i>Diese Regelung ist nicht praxistauglich und wird darum aufgehoben.</i></p> <p><i>Gewerbeleichterung: Streichen aufgrund der Umnutzungsproblematik.</i></p>

Gültige Fassung

Art. 37 Grenzbau und Zusammenbau

Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden sowie in den Fällen von § 270 Abs. 3 PBG. In allen Zonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer eigenen Gebäudelänge erleiden.

Geschlossene Bauweise

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% ist die geschlossene Bauweise mit unbeschränkter Gesamtlänge gestattet.

Art. 38 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von mind. 1.50 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als 1/4 der nachbarlichen Grenze beansprucht und das Gebäude nicht mehr als 5 % der massgebenden Grundfläche, höchstens aber 55 m² bedeckt.

Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Bei der Messung der Gebäudelänge werden angebaute besondere Gebäude im Sinne der §§ 25 und 28 ABV nur zur Hälfte mitgezählt.

Neue Fassung

Art. 37 Grenzbau und Zusammenbau

Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden sowie in den Fällen von § 270 Abs. 3 PBG. In allen Zonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer eigenen Gebäudelänge erleiden.

Geschlossene Bauweise

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% ist die geschlossene Bauweise mit unbeschränkter Gesamtlänge gestattet.

Art. 38 Klein- und Anbauten

Für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** gilt ein Grenzabstand von mind. 1.50 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als 1/4 der nachbarlichen Grenze beansprucht und das Gebäude nicht mehr als 5 % der **anrechenbaren Grundstücksfläche**, höchstens aber **50 m²** bedeckt.

Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Bei der Messung der Gebäudelänge werden angebaute **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** im Sinne der §§ 25 und 28 ABV **nicht** mitgezählt.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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

Ein Einbezug von Klein- und Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge erscheint nicht mehr zeitgemäss zu sein. Gemäss § 25 ABV fallen Klein- und Anbauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ebenfalls ausser Betracht, wenn die BZO keine Regelung vorsieht.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 39 Freilegung der Untergeschosse

Das Untergeschoss hat mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain zu liegen.

In bis zu 5 % geneigtem Gelände sind keine Abgrabungen zulässig, während in stärker geneigtem Gelände eine Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig ist.

Art. 39 Freilegung der Untergeschosse

Das Untergeschoss hat mehrheitlich unter dem **massgeblichen Terrain** zu liegen.

In bis zu 5 % geneigtem Gelände sind keine Abgrabungen zulässig, während in stärker geneigtem Gelände eine Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig ist.

Art. 39a Abgrabungen und Aufschüttungen

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

In Hanglagen dürfen sie insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen. Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15 % innerhalb des bebaubaren Bereiches.

In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.

Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.

Neuer Regelungsvorschlag.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																												
<p>Art. 40 Abstellplätze Motorfahrzeuge a) Anzahl</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:</p> <p>Wohngebäuden</p> <ul style="list-style-type: none"> – für 75 m² Geschossfläche, mind. aber für jede Wohnung 1 ½ Abstellplätze <p>Büro- und Geschäftshäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> – für 50 m² Geschossfläche in den Zonen I3, G3, G2, WG2/48%, WG3/60% und K2/28% – für 40 m² Geschossfläche in den übrigen Zonen <p>Industrie- und Gewerbebauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – für 100 m² Geschossfläche in der Zone I5 – für 120 m² Geschossfläche in den übrigen Zonen, mindestens aber ist für drei Beschäftigte ein Abstellplatz erforderlich <p>Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</p> <p>Zur Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume in Dach- und Untergeschossen.</p>	<p>Art. 40 Grenzbedarf a) Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Bewohner</th> <th>Besucher</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Wohnen</td> <td>mind.</td> <td>1 PP/80 m² mGF mind. 1 PP/Wohnung</td> <td>siehe b)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>Beschäftigte</th> <th>Kunden</th> </tr> <tr> <td>- Büro/Dienstleistung I6, G5, G3, WG2/48%, WG3/60%, K2/28%</td> <td>mind.</td> <td>1 PP/80 m² mGF</td> <td>1 PP/300 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Büro/ Dienstleistung übrige Zonen</td> <td>mind.</td> <td>1 PP/40 m² mGF</td> <td>1 PP/300 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Industrie- und Gewerbezone I8</td> <td>mind.</td> <td>1 PP/100 m² mGF mind. 1 PP/ 3 AP</td> <td>1 PP/750 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Industrie- und Gewerbe übrige Zonen</td> <td>mind.</td> <td>1 PP/120 m² mGF mind. 1 PP/3 AP</td> <td>1 PP/750 m² mGF</td> </tr> </tbody> </table> <p>mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Attika- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden) AP = Arbeitsplatz</p> <p>b) Besucherparkplätze</p> <p>Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern 10 % der Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 40 a) Wohnen als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber ein Abstellplatz.</p>			Bewohner	Besucher	- Wohnen	mind.	1 PP/80 m ² mGF mind. 1 PP/Wohnung	siehe b)			Beschäftigte	Kunden	- Büro/Dienstleistung I6, G5, G3, WG2/48%, WG3/60%, K2/28%	mind.	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF	- Büro/ Dienstleistung übrige Zonen	mind.	1 PP/40 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF	- Industrie- und Gewerbezone I8	mind.	1 PP/100 m ² mGF mind. 1 PP/ 3 AP	1 PP/750 m ² mGF	- Industrie- und Gewerbe übrige Zonen	mind.	1 PP/120 m ² mGF mind. 1 PP/3 AP	1 PP/750 m ² mGF	<p>Der Artikel wird neu tabellarisch dargestellt und auf Bewohner/Besucher, Beschäftigte/ Kunden aufgeteilt. Die Aufteilung ist erforderlich, um die Reduktionsfaktoren gemäss neu Art. 41 anwenden zu können.</p> <p>Entspricht der Wegleitung.</p> <p>Entsprechend der Wegleitung werden neu 1 PP/80 m² für Beschäftigte vorgeschrieben. Es wird daher der tiefere Wert bei den Besuchern verwendet (Wegleitung: publikumsorientiert 1 PP/100 m², nicht publikumsorientiert 1 PP/300 m²).</p> <p>Die Wegleitung verlangt hier 1 PP/150 m² für Beschäftigte.</p> <p>Die Rundung wird zu Art 41 verschoben.</p> <p>Die Wegleitung verlangt generell +10 % bei Wohnen.</p>
		Bewohner	Besucher																											
- Wohnen	mind.	1 PP/80 m ² mGF mind. 1 PP/Wohnung	siehe b)																											
		Beschäftigte	Kunden																											
- Büro/Dienstleistung I6, G5, G3, WG2/48%, WG3/60%, K2/28%	mind.	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF																											
- Büro/ Dienstleistung übrige Zonen	mind.	1 PP/40 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF																											
- Industrie- und Gewerbezone I8	mind.	1 PP/100 m ² mGF mind. 1 PP/ 3 AP	1 PP/750 m ² mGF																											
- Industrie- und Gewerbe übrige Zonen	mind.	1 PP/120 m ² mGF mind. 1 PP/3 AP	1 PP/750 m ² mGF																											
<p>Art. 41 b) Besucherparkplätze</p> <p>Von den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern 20% als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber ein Abstellplatz.</p>																														

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

Art. 41 Massgeblicher Bedarf

Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen in Prozent des Grenzbedarfs:

ÖV Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	80	30	60	40	60
Klasse C	70	100	45	80	50	80
Klasse D	85	-	60	-	70	-
Klasse E	100	-	90	-	90	-

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

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. 42 Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend der jeweils aktuellen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Grenzbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein geeignetes Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 41 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

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

Entspricht den Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs 1997 Gemeindetyp 1.

Im Sinne der Förderung der Verlagerung weg vom Auto verlangt die neue Fassung der Wegleitung (Vernehmlassungsfassung) für Gemeinden wie Oberglatt auch ein Maximum. Dieses wird für die Klassen B und C vorgesehen, wobei bei den PP für Beschäftigte 60% statt der vorgesehenen 45% (B) und 80% statt der 65% (C) zugelassen werden.

Der Verweis auf die Norm dient als Richtlinie bei anderen Nutzungen.

Richtplan: Autoarme Nutzungen ermöglichen

³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Art. 42 c) Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 42a 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 Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.

³ Bei Garagenanlagen von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Motorfahrzeugabstellplätzen sind Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge anzuordnen.

⁴ Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter, grosskroniger Baum vorzusehen.

Richtplan: Siedlungsökologie, Oberflächenbeschaffenheit von Parkplätzen.

Richtplan: Siedlungsökologie.

Art. 42b Motorräder

Für Motorräder sind genügend Abstellflächen (MP) bereitzustellen. Es sind in der Regel je 20 Autoabstellplätze 3 MP zu erstellen.

Art. 43 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, ohne Treppen zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 43 Fahrräder und Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, ohne Treppen zugängliche Abstellräume oder Unterstände für Fahrräder und Motorfahrräder/e-Bikes 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.

³ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Richtplan: Förderung Velo, Veloförderung.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert.

Die Velofachstelle verlangt die Aufteilung von Flächen für Velos und Kinderwagen. Zudem besteht für diese Räume auch oft Bedarf für die Pakete (Online-Shopping).

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 44 Spiel- und Ruheflächen-Bemessung

Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10% der massgeblichen Grundstücksfläche umfassen.

Art. 44 Spiel- und Ruheflächen-Bemessung

Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der **anrechenbaren Grundstücksfläche** umfassen **sowie möglichst als zusammenhängende Fläche angeordnet und ausgestattet werden.**

Art. 44a Flachdachbegrünung

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

Art. 44b Baumschutz

¹ Alte, erhaltenswerte Bäume oder Baumgruppen gemäss Landschafts- und Naturschutzinventar sind zu schonen. Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau und Gebäudelänge.

² Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

³ Bei Neu- und Ersatzpflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische standortgerechte Bäume vorzusehen.

Richtplan: Siedlungsökologie

Mit der Formulierung werden Flachdachbegrünungen auch gefördert, wenn eine Solaranlage erstellt wird.

Die erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen sind im Plan des Landschafts- und Naturschutzinventars festgelegt. Es muss folglich kein zusätzlicher neuer Plan erstellt werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 45 Entsorgung

In allen Zonen sind Abfallsammeleinrichtungen gemäss Verordnung der Gemeinde Oberglatt über die Abfallbewirtschaftung zu erstellen.

Art. 45a Mehrwertausgleich

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

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

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

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

Art. 44c Siedlungsränder

Insbesondere die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass eine befriedigende Einordnung erreicht wird. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 44d Neophyten und weitere Bepflanzungen

Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

Art. 45 Entsorgung

In allen Zonen sind Abfallsammeleinrichtungen gemäss Verordnung der Gemeinde Oberglatt über die Abfallbewirtschaftung zu erstellen.

Art. 45a Mehrwertausgleich

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

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

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

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

Der Artikel ist am 29.10.2021 in Kraft getreten.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 46 Aufhebung bisherigen Rechts</p> <p>Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bauordnung vom 17. Januar 1977 (RRB Nr.3773/1977)– Teilbauordnung "Riedtli-Breitmatt" (RRB Nr.236/1968)– Teilbauordnung "Grafschaft" (RRB Nr.3775/1977)– Verordnung über private Fahrzeug-Abstellplätze und Einstellräume vom 19. Januar 1973– Grundeigentümer-Bauordnung "Riedtli-Breitmatt" vom 8. August 1967– Grundeigentümer-Bauordnung "Dickloo" vom 28. September 1976 <p>Art. 47 Inkrafttreten</p> <p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung am 24. November 1993 in Kraft.</p>	<p>5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</p> <p>Art. 46 -</p> <p>Art. 47 Inkrafttreten</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>	<p><i>Die Aufhebung erfolgt gemäss ARE automatisch mit der Inkraftsetzung der neuen Bauordnung, so dass dies nicht erwähnt werden muss.</i></p>