



Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Hochbord

Änderung Bauordnung (Synoptische Darstellung)

(rot = Änderungen des Bauordnungstextes)

Festsetzung

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber

Genehmigung

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

23. November 2015



1. Zonenordnung

Art. 3 Ergänzungspläne / Behördenverbindliche Pläne und Texte (rechtskräftig):

2 Als Ergänzungspläne werden festgelegt:

-

4 Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:

- Teilrichtplan Bahnhofgebiet

Kommentar zu Art. 3 (bisher):

Diese Pläne sind notwendig, da die Anordnungen gemäss Art. 2 in Worten nicht genügend umschrieben werden können. Diese Detailpläne ergänzen den Zonenplan 1:5000. Sie gehen hinsichtlich der durch sie geregelten Belange dem Zonenplan vor.

Die Kernzonenpläne verdeutlichen die Vorschriften für die Kernzonen. Sie regeln genauer, als dies in Worten möglich ist, die Klassierung und die Stellung der Gebäude (PBG §§ 46, 50, 66, 262, 67, 263, 75, 203).

Die behördenverbindlichen Pläne und Texte dienen zur Koordination der Folgeplanungen.

1. Zonenordnung

Art. 3 Ergänzungspläne / Behördenverbindliche Pläne und Texte (neu):

2 Als Ergänzungspläne werden festgelegt:

-

- I Zentrumszone Hochbord 1:1000

4 Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:

- Teilrichtplan Bahnhofgebiet

- Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Kommentar zu Art. 3 (bisher):

Diese Pläne sind notwendig, da die Anordnungen gemäss Art. 2 in Worten nicht genügend umschrieben werden können. Diese Detailpläne ergänzen den Zonenplan 1:5000. Sie gehen hinsichtlich der durch sie geregelten Belange dem Zonenplan vor.

Die Kernzonenpläne verdeutlichen die Vorschriften für die Kernzonen. Sie regeln genauer, als dies in Worten möglich ist, die Klassierung und die Stellung der Gebäude (PBG §§ 46, 50, 66, 262, 67, 263, 75, 203).

Der Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" verdeutlicht die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 und legt sie örtlich fest.

Die behördenverbindlichen Pläne und Texte dienen zur Koordination der Folgeplanungen.



2.2. Zentrumszonen

Art. 16 Grundmasse (rechtskräftig):

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3	Z4
Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110%	140%	-
Baumassenziffer	-	-	-	7m ³ /m ²
Freiflächenziffer	-	-	20%	-
min. Wohnanteil	60% ^{1/} 30% ^{2/}	30%	0%	0%
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max.	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	20m 12m ^{3/}
Gebäuelänge max.	45m	80m	unbeschr.	unbeschr.
Grenzabstand:				
- kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	6.0m
- grosser min.	12.0m	6.0m	-	-
- kleiner max.	10.0m	3.5m	-	-
- grosser max.	18.0m	13.0m	-	-

^{1/} südlich der Bahnlinie
^{2/} nördlich der Bahnlinie
^{3/} auf einem Streifen von 40.0 m Breite entlang der Glatt

Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet:

2.2. Zentrumszonen

Art. 16 Grundmasse (neu):

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3	Z4
Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110%	140%	-
Baumassenziffer max.	-	-	-	7 m ³ /m ²
Freiflächenziffer min.	-	-	20%	20%/40% ^{3/}
min. Wohnanteil	60% ^{1/} 30% ^{2/}	30%	0%	gemäss EP ^{4/}
max. Wohnanteil				gemäss EP ^{4/}
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max.	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	20m 12m ^{3/} 25m
Gesamthöhe max.	-	-	-	25m
Gebäuelänge max.	45m	80m	unbeschr.	unbeschr.
Grenzabstand:				
- kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	3.5m
- grosser min.	12.0m	6.0m	-	-
- kleiner max.	10.0m	3.5m	-	-
- grosser max.	18.0m	13.0m	-	-

^{1/} südlich der Bahnlinie
^{2/} nördlich der Bahnlinie
^{3/} ~~auf einem Streifen von 40.0 m Breite entlang der Glatt~~
^{3/} bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)
^{4/} Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" (vgl. Art. 16b)

Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet



Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen

Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse
Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen

Z3 Zentrumszone Überlandstrasse-Süd
Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen

Z4 Zentrumszone Hochbord
Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen

Kommentar zu Art. 16 (bisher):

Die Grundmasse tragen der Zielsetzung der Zentrumszonen Rechnung, indem der Ausdehnung der Gebäude sehr weite Grenzen gesetzt werden. In den Zentrumszonen Z1 und Z2 wird neben dem minimalen Grenzabstand auch ein maximal erforderlicher festgesetzt, um die Wirkung des Mehrlängenzuschlags zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff.).

Bei den Zentrumszonen Z3 und Z4 wird die Geschosszahl analog geregelt wie bei den Industriezonen (vgl. Art. 23).

Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse

Z3 Zentrumszone Überlandstrasse-Süd

Z4 Zentrumszone Hochbord

Kommentar zu Art. 16 (neu):

Die Grundmasse tragen der Zielsetzung der Zentrumszonen Rechnung, indem der Ausdehnung der Gebäude sehr weite Grenzen gesetzt werden. In den Zentrumszonen Z1 und Z2 wird neben dem minimalen Grenzabstand auch ein maximal erforderlicher festgesetzt, um die Wirkung des Mehrlängenzuschlags zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff.).

Bei der Zentrumszone Z3 wird die Geschosszahl analog geregelt wie bei den Industriezonen (vgl. Art. 23).

In der Zentrumszone Z4 erfolgen gestützt auf den Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" die spezifischen Festlegungen.

Art. 16a Wohnnutzung in den Zonen Z3 und Z4 (rechtskräftig):

Wird in den Zonen Z3 und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.

Kommentar zu Art. 16 (bisher):

Wird in den Zonen Z3 und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.

Art. 16a Wohnnutzung in der Zonen Z3 (neu):

Wird in der Zone Z3 ~~und Z4~~ Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.

Kommentar zu Art. 16 (neu):

Wird in den Zonen Z3 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.



Art. 16b Ergänzende Vorschriften Z4 (neu):

- 1 In der gesamten Z4 ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet.
- 2 An die im Ergänzungsplan bezeichneten Eckpunkte mit Anbaupflicht ist beidseitig jeweils mit einer Anbaulänge von mindestens 15 m anzubauen. An die Linien mit Anbaupflicht ist auf einer Anstosslänge von mindestens 80% anzubauen. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.00 m. Gebäudevorsprünge dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn Hochhäuser erstellt oder wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.
- 3 Es sind die jeweiligen, im Ergänzungsplan bezeichneten minimalen und maximalen Wohnanteile einzuhalten. Der Wohnanteil berechnet sich anhand des Bauvolumens über dem gewachsenen Boden. Folgende Nutzungen sind von den Bestimmungen zum minimalen Wohnanteil ausgenommen:
 - Bildung (z.B. Schulen)
 - Begegnung (z.B. Versammlungszentren)
 - Kultur (z.B. Konzertsaal)
 - Sport (z.B. Sporthalle)
 - Nutzungen im Bereich Hochspannungsleitung (Bereich 40 m beidseits Anlagenachse)
- 4 In den im Ergänzungsplan bezeichneten Bereichen sind in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren. Dieses Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.5 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können. Bestandesbauten sind von der Vorschrift ausgenommen.
- 5 In den bezeichneten Gebieten mit erhöhtem Lärmschutz sind entsprechend der jeweiligen Nutzung die folgenden Pegelwerte einzuhalten:

	Lr* in dB(A) Tag	Lr* in dB(A) Nacht
Wohnnutzung	60	50
Gewerbenutzung	65	55

* Berechnung Lr gemäss Lärmschutz-Verordnung



	<p>6 In den im Ergänzungsplan bezeichneten Abschnitten sind Baumreihen zu pflanzen und die Vorzonen sind strassenraumorientiert zu gestalten. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind nicht ab der Hochbordstrasse anzuordnen.</p> <p>Kommentar zu Art. 16b (neu):</p> <p>In der baulich dichten Zentrumszone Z4 werden eine befriedigende bauliche Grundstruktur, eine angemessene Nutzungsdurchmischung, die überzeugende Umsetzung des Lärmschutzes und attraktive Strassenräume und angestrebt. Es werden die entsprechenden Anforderungen festgelegt, dessen Einhaltung durch ein Fachgremium im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens resp. Baubewilligungsverfahren beurteilt werden.</p>
<p>Art. 17 Nutzweise (rechtskräftig):</p> <p>In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Art. 17 Nutzweise:</p> <p>In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>
<p><u>4.5. Hochhäuser</u></p> <p>Art. 39 (rechtskräftig):</p> <p>1 Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4 (Hochbord), in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet Giessen mit Gestaltungsplanpflicht zwischen Chriesbach und Glatt zulässig.</p> <p>Kommentar zu Art. 39:</p> <p>In der Zentrumszone Z4 und in der Industrie- und Gewerbezone IG3 im Hochbord können</p>	<p><u>4.5. Hochhäuser</u></p> <p>Art. 39 (neu):</p> <p>1 Hochhäuser sind in der Zentrumszone Z4, in der Industrie- und Gewerbezone IG3 (Hochbord) und im Gebiet zwischen Chriesbach und Glatt, für welches die Gestaltungsplanpflicht gilt, zulässig.</p> <p>2 Für die Gebiete gemäss Abs. 1 ist die zonengemässe max. Gebäude- resp. Gesamthöhe aufgehoben. Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m.</p> <p>3 In der Zentrumszone Z4 erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern gemäss dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.</p> <p>Kommentar zu Art. 39 (neu):</p> <p>In diesen Gebieten wird die Errichtung von Hochhäusern gemäss § 282-285 PBG aus</p>



Hochhäuser städtebaulich sinnvoll sein.

städtebaulichen Überlegungen zugelassen.

4.6. Lärmschutz bei Neueinzonungen

Art. 39a (rechtskräftig):

Die Gebiete Sonnenberg (Zone W2c) und Hochbord (Zonen Z4 und IG3) werden mit der Gestaltungsplanpflicht belegt.

Kommentar zu Art. 39a (bisher):

Die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung werden in den genannten Gebieten überschritten, so dass deren Einhaltung mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen werden muss. Im Gebiet Hochbord dient die Gestaltungsplanpflicht zudem der guten Ausgestaltung der möglichen hohen städtebaulichen Dichten.

4.6. Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 39a (neu):

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete Sonnenberg (Zone W2c), Giessen/Neugut/Chriesbach (Zonen Z3, W4, IG2, Oe) und Hochbord (Zonen Z4, IG3) ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.

2 Im Gebiet Sonnenberg ist mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der Planungswerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

3 Für die Zone Z4 im Gebiet Hochbord sind mit dem Gestaltungsplan nachzuweisen:

- Die Einhaltung der städtebaulichen Prinzipien und der Gestaltungsgrundsätze des Teilrichtplans "Zentrumszone Hochbord" für Bebauung und Gestaltung der Freiräume,
- Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens,
- Die Einhaltung der Pegelwerte gemäss Art. 16b in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten
- Die Berücksichtigung der Anforderungen an die Störfallvorsorge in dem im Ergänzungsplan bezeichneten Gebiet
- Die Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen

Kommentar zu Art. 39a (neu):

Die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung werden in den genannten Gebieten überschritten, so dass deren Einhaltung mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen werden muss.

Die GP-Pflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG stellt grundsätzlich eine noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung dar, d.h. es beschlägt die planungsrechtliche Baureife des Gebiets. Die Beurteilung, ob sich die Verwirklichung eines Bauvorhabens auf eine noch ausstehende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung - wie beispielsweise die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans gemäss § 48 Abs. 3 PBG - nachteilig auswirken würde, ist einzelfallweise zu prüfen.