



Kanton Zürich
Stadt Dübendorf

Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier Änderung Bauordnung

Bauordnung

Gemäss § 45 PBG

1. Vorprüfungsbericht vom 08.03.16, 2. Vorprüfungsbericht vom 24.11.16

Öffentliche Auflage vom 08.01.16 bis 08.03.16

Vom Gemeinderat festgesetzt am 03.07.17

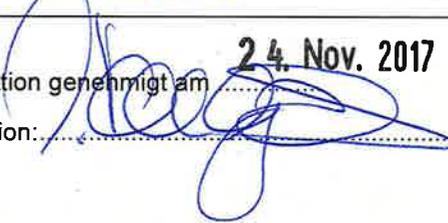
NAMENS DES GEMEINDERATS:

Der/die Präsident/in: 

Der/die Sekretär/in: 

Von der Baudirektion genehmigt am **24. Nov. 2017**

BDV Nr. **1254/17**

Für die Baudirektion: 

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen
Gelb hinterlegt: Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Roter Text gestrichen: ~~Streichungen am bestehenden Text~~
Blau kursiv: *Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen*

Bearbeitung:

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA Reg A, Raumplaner
Sandra Bänniger, dipl. Arch. ETH SIA, Raumplanerin
Vanessa Studer, BSc FHO in Raumplanung FSU

Inhalt

1 Zonenordnung	1
2 Bauzonen.....	3
2.2 Zentrumszonen.....	3
2.7 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG	6
3 Besondere Institute	9
3.1 Arealüberbauungen.....	9
4 Ergänzende Bauvorschriften.....	11
4.6 Lärmschutz bei Neueinzonungen Zone mit Gestaltungsplanpflicht.....	11

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
1 Zonenordnung		
<p>Art. 1 Zonen Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>Bauzonen</p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kernzone Bahnhofstrasse K1 – Kernzone Wallisellenstrasse K2 – Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 <p>b) Zentrumszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet Z1 – Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr. Z2 – Zentrumszone 3 Überlandstrasse - Süd Z3 – Zentrumszone 4 Hochbord Z4 <p>c) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone zweigeschossig W2a – Wohnzone zweigeschossig W2b – Wohnzone zweigeschossig W2c – Wohnzone dreigeschossig W3 – Wohnzone viergeschossig W4 <p>d) Industrie- und Gewerbebezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 – Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 – Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 	<p>Art. 1 Zonen Das Gemeindegebiet der Stadt Dübendorf wird, soweit es nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:</p> <p>Bauzonen</p> <p>a) Kernzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kernzone Bahnhofstrasse K1 – Kernzone Wallisellenstrasse K2 – Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelsstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 <p>b) Zentrumszonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet Z1 – Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr. Z2 – Zentrumszone 3a Überlandstrasse - Süd Z3a – Zentrumszone 3b Wangen- und Überlandstrasse Z3b – Zentrumszone 4 Hochbord Z4 <p>c) Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnzone zweigeschossig W2a – Wohnzone zweigeschossig W2b – Wohnzone zweigeschossig W2c – Wohnzone dreigeschossig W3 – Wohnzone viergeschossig W4 <p>d) Industrie- und Gewerbebezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 – Industrie- und Gewerbezone 2 IG2 – Industrie- und Gewerbezone 3 IG3 	<p><i>Wangenstrasse: Das Zentrum in Dübendorf soll entlang der Wangenstrasse zur Anbindung des Innovationsparkes erweitert und gestärkt werden.</i></p> <p><i>Überlandstrasse: Im Zusammenhang mit der Leitbildentwicklung Flugfeldquartier wurde erkennbar, dass ähnliche Massvorschriften wie bei der Wangenstrasse auch an der Überlandstrasse sinnvoll und zweckmässig sind.</i></p> <p><i>Dazu wird die neue Zentrumszone Z3b geschaffen. Um die bestehende Systematik der Bauordnung Dübendorf zu bewahren, wird die Z3 in die Z3a umbenannt.</i></p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
<p>e) Zone für öffentliche Bauten Oe</p> <p>f) Erholungszonen – Erholungszone Schwimmbad EA – Erholungszone Sportplätze EB – Erholungszone Familiengärten EC</p> <p>Freihaltezone F</p> <p>Reservezone R</p> <p>Landwirtschaftszone Lw</p>	<p>e) Zone für öffentliche Bauten Oe</p> <p>f) Erholungszonen – Erholungszone Schwimmbad EA – Erholungszone Sportplätze EB – Erholungszone Familiengärten EC</p> <p>Freihaltezone F</p> <p>Reservezone R</p> <p>Landwirtschaftszone Lw</p>	
<p>Art. 3 <i>Ergänzungspläne</i></p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.</p> <p>2 Als Ergänzungspläne werden festgelegt: – 6 Kernzonenpläne 1:500 – 3 Waldabstandslinien- und Kernzonenpläne 1:500 – 5 Waldabstandslinienpläne 1:1000 – 7 Gewässerabstandslinienpläne 1:1000 – 1 Wald- und Gewässerabstandslinienplan 1:1000 – 5 Aussichtsschutzpläne 1:1000; 1:2500</p> <p>3 Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p><i>Behördenverbindliche Pläne und Texte</i></p> <p>4 Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt: – Teilrichtplan Bahnhofgebiet</p>	<p>Art. 3 <i>Ergänzungspläne</i></p> <p>1 Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.</p> <p>2 Als Ergänzungspläne werden festgelegt: – 6 Kernzonenpläne 1:500 – 3 Waldabstandslinien- und Kernzonenpläne 1:500 – 5 Waldabstandslinienpläne 1:1000 – 7 Gewässerabstandslinienpläne 1:1000 – 1 Wald- und Gewässerabstandslinienplan 1:1000 – 5 Aussichtsschutzpläne 1:1000; 1:2500 – 1 Flugfeldquartier 1:2000</p> <p>3 Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p><i>Behördenverbindliche Pläne und Texte</i></p> <p>4 Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt: – Teilrichtplan Bahnhofgebiet</p>	<p><i>Das Quartierleitbild "Flugfeld" wird im Ergänzungsplan Flugfeldquartier umgesetzt. Der Ergänzungsplan enthält wichtige Grundsätze zu den Raumkanten und Grünräumen.</i></p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen																																																																																																																																																																
<p>2 Bauzonen</p> <p>2.2 Zentrumszonen</p>																																																																																																																																																																		
<p>Art. 16 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z1</th> <th>Z2</th> <th>Z3</th> <th>Z4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>60 %</td> <td>110 %</td> <td>140 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>20 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>min. Wohnanteil</td> <td>60 %¹⁾ 30 %²⁾</td> <td>30 %</td> <td>0 %</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>frei</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>17m</td> <td>20m 12m³⁾</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>45m</td> <td>80m</td> <td>unbeschr.</td> <td>unbeschr.</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner min.</td> <td>5,0m</td> <td>3,5m</td> <td>6,0m</td> <td>6,0m</td> </tr> <tr> <td>- grosser min.</td> <td>12,0m</td> <td>6,0m</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>- kleiner max.</td> <td>10,0m</td> <td>3,5m</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>- grosser max.</td> <td>18,0m</td> <td>13,0m</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) südlich der Bahnlinie 2) nördlich der Bahnlinie 3) auf einem Streifen von 40,0m Breite entlang der Glatt</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet: Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen</p> <p>Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse: Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen</p> <p>Z3 Zentrumszone Überlandstrasse-Süd: Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen</p> <p>Z4 Zentrumszone Hochbord: Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen</p>		Z1	Z2	Z3	Z4	Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110 %	140 %	-	Baumassenziffer	-	-	-	7 m ³ /m ²	Freiflächenziffer	-	-	20 %	-	min. Wohnanteil	60 % ¹⁾ 30 % ²⁾	30 %	0 %	0 %	Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl 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	-	-	<p>Art. 16 Grundmasse Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Z1</th> <th>Z2</th> <th>Z3a</th> <th>Z3b</th> <th>Z4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer, max.</td> <td>60 %</td> <td>110 %</td> <td>140 %</td> <td>140 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>20 %</td> <td>20 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>min. Wohnanteil</td> <td>60 %¹⁾ 30 %²⁾</td> <td>30 %</td> <td>0 %</td> <td>30 %⁴⁾</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>max. Wohnanteil</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>70 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>frei</td> <td>frei</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>17m</td> <td>17m</td> <td>20m 12m³⁾</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>45m</td> <td>80m</td> <td>unbeschr.</td> <td>80m⁵⁾</td> <td>unbeschr.</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- kleiner min.</td> <td>5,0m</td> <td>3,5m</td> <td>6,0m</td> <td>6,0m</td> <td>6,0m</td> </tr> <tr> <td>- grosser min.</td> <td>12,0m</td> <td>6,0m</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>- kleiner max.</td> <td>10,0m</td> <td>3,5m</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>- grosser max.</td> <td>18,0m</td> <td>13,0m</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) südlich der Bahnlinie 2) nördlich der Bahnlinie 3) auf einem Streifen von 40,0m Breite entlang der Glatt 4) Zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil. 5) Bei der Berechnung der maximalen Gebäuelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt.</p> <p>Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet: Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen</p> <p>Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse: Zone für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen</p> <p>Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd: Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen</p> <p>Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse:</p> <p>Z4 Zentrumszone Hochbord: Zone für Dienstleistungen und Gewerbe, Wohnen zugelassen</p>		Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4	Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110 %	140 %	140 %	-	Baumassenziffer	-	-	-	-	7 m ³ /m ²	Freiflächenziffer	-	-	20 %	20 %	-	min. Wohnanteil	60 % ¹⁾ 30 % ²⁾	30 %	0 %	30 % ⁴⁾	0 %	max. Wohnanteil	-	-	-	70 %	-	Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei	Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	1	Gebäudehöhe max.	-	-	17m	17m	20m 12m ³⁾	Gebäuelänge max.	45m	80m	unbeschr.	80m ⁵⁾	unbeschr.	Grenzabstand:						- kleiner min.	5,0m	3,5m	6,0m	6,0m	6,0m	- grosser min.	12,0m	6,0m	-	-	-	- kleiner max.	10,0m	3,5m	-	-	-	- grosser max.	18,0m	13,0m	-	-	-	<p>neue Zone Z3b, vgl. Erläuterungen zu Art. 1</p> <p>min. Wohnanteil: – Anlehnung an Z1, nördlich der Bahnlinie</p> <p>max. Wohnanteil: – Vorgabe Entwurf RRP je 25 % Arbeiten bzw. Wohnen – Ausschluss Wohnen im EG – 140 % / 5 = ca. 30 % pro Geschoss</p> <p>Grenzabstand, kleiner min.: – auf 6,0m belassen – Reduktion auf 3,5m: Auswirkungen auf rückwärtige Liegenschaften (Übergang zu W4 Flugfeldquartier) heikel</p> <p>Im Zonenplan und im Art. 2 ist der Verweis auf die Empfindlichkeitsstufen vorhanden. Die Nutzweise ist im Art. 16a und 17 geregelt. Somit können die Beschreibungen weggelassen werden.</p>
	Z1	Z2	Z3	Z4																																																																																																																																																														
Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110 %	140 %	-																																																																																																																																																														
Baumassenziffer	-	-	-	7 m ³ /m ²																																																																																																																																																														
Freiflächenziffer	-	-	20 %	-																																																																																																																																																														
min. Wohnanteil	60 % ¹⁾ 30 % ²⁾	30 %	0 %	0 %																																																																																																																																																														
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei																																																																																																																																																														
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl 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	-	-																																																																																																																																																														
	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4																																																																																																																																																													
Ausnutzungsziffer, max.	60 %	110 %	140 %	140 %	-																																																																																																																																																													
Baumassenziffer	-	-	-	-	7 m ³ /m ²																																																																																																																																																													
Freiflächenziffer	-	-	20 %	20 %	-																																																																																																																																																													
min. Wohnanteil	60 % ¹⁾ 30 % ²⁾	30 %	0 %	30 % ⁴⁾	0 %																																																																																																																																																													
max. Wohnanteil	-	-	-	70 %	-																																																																																																																																																													
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei																																																																																																																																																													
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	1																																																																																																																																																													
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	17m	20m 12m ³⁾																																																																																																																																																													
Gebäuelänge max.	45m	80m	unbeschr.	80m ⁵⁾	unbeschr.																																																																																																																																																													
Grenzabstand:																																																																																																																																																																		
- kleiner min.	5,0m	3,5m	6,0m	6,0m	6,0m																																																																																																																																																													
- grosser min.	12,0m	6,0m	-	-	-																																																																																																																																																													
- kleiner max.	10,0m	3,5m	-	-	-																																																																																																																																																													
- grosser max.	18,0m	13,0m	-	-	-																																																																																																																																																													

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
<p>Hinweisspalte zu Art. 16 <i>Die Grundmasse tragen der Zielsetzung der Zentrumszonen Rechnung, indem der Ausdehnung der Gebäude sehr weite Grenzen gesetzt werden. In den Zentrumszonen 1 und 2 wird neben dem minimalen Grenzabstand auch ein maximal erforderlicher festgesetzt, um die Wirkung des Mehrlängenzuschlags zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff).</i></p> <p><i>Bei der Zentrumszone Z3 und Z4 wird die Geschosshöhe analog geregelt wie bei den Industriezonen (vgl. Art. 23).</i></p>	<p>Hinweisspalte zu Art. 16 <i>Die Grundmasse tragen der Zielsetzung der Zentrumszonen Rechnung, indem der Ausdehnung der Gebäude sehr weite Grenzen gesetzt werden. In den Zentrumszonen 1 und 2 wird neben dem minimalen Grenzabstand auch ein maximal erforderlicher festgesetzt, um die Wirkung des Mehrlängenzuschlags zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff).</i></p> <p><i>Bei der Zentrumszone Z3 und Z4 wird die Geschosshöhe analog geregelt wie bei den Industriezonen (vgl. Art. 23).</i></p>	<p><i>Verweis auf Art. 23 ist verwirrend, da bei Z3a und Z3b betreffend DG / BMZ nicht zutreffend.</i></p>
<p>Art. 16a <i>Wohnnutzung in der Zone Z3 und Z4</i> Wird in der Zone Z3 und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.</p>	<p>Art. 16a <i>Wohnnutzung in der Zone Z3a, Z3b und Z4</i> Wird in der Zone Z3a, Z3b und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.</p>	<p><i>Durch die erhöhte AZ in der Z3b, sind erhöhte Anforderungen betreffend Städtebau und Wohnhygiene zu erfüllen.</i></p>
<p>Hinweisspalte zu Art. 16a <i>Wird in der Zone Z3 und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch integriert werden kann.</i></p> <p><i>Übersteigt die AZ 140 % respektive eine diesem Mass entsprechende Baumassenziffer, so wird die Integration der Wohnnutzung vor erhöhte Anforderungen gestellt. Deshalb wird der Nachweis verlangt, dass sich die Wohnnutzung städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integrieren lässt.</i></p> <p><i>Die umweltrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Lärmschutzverordnung, sind in jedem Fall einzuhalten.</i></p>	<p>Hinweisspalte zu Art. 16a <i>Wird in der Zone Z3a und Z4 Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch integriert werden kann.</i></p> <p><i>Übersteigt die AZ 140 % respektive eine diesem Mass entsprechende Baumassenziffer, so wird die Integration der Wohnnutzung vor erhöhte Anforderungen gestellt. Deshalb wird der Nachweis verlangt, dass sich die Wohnnutzung städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integrieren lässt.</i></p> <p><i>Die umweltrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Lärmschutzverordnung, sind in jedem Fall einzuhalten.</i></p>	<p><i>vgl. Erläuterungen zu Art. 16a</i></p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
	<p>Art. 16c Ergänzende Vorschriften Z3b</p> <p>1 In der Zentrumszone Z3b sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Dietlikon-, Wangen- und Überlandstrasse ausrichten. In diesen Bereichen sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.</p> <p>2 Das Erdgeschoss hat eine Bruttogeschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.0 m aufzuweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können.</p> <p>3 Für die erste Gebäudetiefe entlang der Wangenstrasse und im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Bahnhof Nord entlang der Überlandstrasse sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Grenzbau für alle Geschosse mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet; - der Grenzbau für Untergeschosse und Erdgeschosse bis auf eine Bautiefe von 15.0 m ab Baulinie auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, sofern die schutzwürdigen öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben (z.B. bestehende Durchfahrten) und das Erdgeschoss dauerhaft gewerblich genutzt wird; - das Bauen auf die Verkehrsbaulinie für alle Vollgeschosse auf einer Anstosslänge von mindestens 80% Pflicht. Es besteht ein Anordnungsspielraum von maximal 1.0 m. Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden. 	<p><i>Allgemeine Infos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Art. 16b ist für die Revision Hochbord reserviert. - Die Formulierungen wurden analog oder ähnlich wie Hochbord gewählt. <p><i>Entlang der Wangenstrasse und der Überlandstrasse im Bereich westlich der Einmündung Wangenstrasse besteht teilweise eine kleinteilige Parzellarstruktur. Damit die Zentrumsachse mit prägenden Raumkanten realisiert werden kann, wird der Grenzbau sowie die Anbaupflicht an die Verkehrsbaulinie definiert.</i></p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
2.7 Sonderbauvorschriften gemäss § 79 ff PBG		
	<p>Art. 26b <i>Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Mit diesen Sonderbauvorschriften sollen unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung und der Aufwertung sowie der Gestaltung grösserer und attraktiver Freiräume die Voraussetzungen für Nachverdichtungen mit hoher Siedlungsqualität geschaffen werden. 2 Der Strassenraum des Rechweges, der Oskar-Bider-Strasse und der Überlandstrasse im Anschluss an das Flugfeldquartier ist gemäss Ergänzungsplan Flugfeldquartier mit der Bebauung als optisch wirksame Kante zu fassen. 3 Die Grünräume sind für alle Generationen attraktiv zu gestalten und haben mindestens 15 % der Gesamtnutzflächen gemäss Art. 37 Abs. 1 zu umfassen. Die Grünräume haben besonders gute Qualitäten aufzuweisen und sollen in den Bereichen der vorgegebenen Schraffuren im Ergänzungsplan Flugfeldquartier zusammengefasst werden. 4 Das zonenkonforme Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss mit Flachdach ersetzt werden, wenn dabei eine besonders gute Einordnung, Gestaltung und Freiraumqualität nachgewiesen wird. 5 Der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag finden keine Anwendung. 6 Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 100 % und die Vollgeschosszahl auf 5 VG (kein zusätzliches DG). 7 Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen. 8 Bei Neubauten sind Abs. 5 - 7 nur anwendbar, wenn die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®- 	<p><i>Mit der Sonderbauvorschrift "Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier" wird ein Anreizsystem zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen. Das Flugfeldquartier liegt an einer zentralen Lage. Durch die geplante GlattalbahnPLUS und den Innovationspark wird das Quartier zusätzlich eine Wertsteigerung erfahren.</i></p> <p><i>Das Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn gewisse "Gegenleistungen" erfüllt werden. Diese sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten (gemäss § 71 PBG, Arealüberbauung)</i> - <i>besonders gute Freiraumqualität</i> - <i>grösserer zusammenhängender Grünraum, welcher für alle Generationen seine Vorzüge hat</i> - <i>zusätzliche Flächen sind für Wohnzwecke zu nutzen</i> - <i>Einhaltung und Nachweis der Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards (die Erlangung des Minergie-Zertifikats wird nicht zwingend verlangt, jedoch die wichtigen Anforderungen für Niedrigenergiebauten, wie sie vom Minergie-Standard vorgegeben werden)</i> <p><i>Die Gebäudehöhe ist gemäss PBG § 279 geregelt.</i></p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
	<p>Standards eingehalten und nachgewiesen werden.</p> <p>9 Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 27 und 28 kombiniert werden.</p> <p>10 Als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben dient das Quartierleitbild "Flugfeld". Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.</p>	
	<p>Hinweisspalte zu Art. 26b</p> <p>Mit der Sonderbauvorschrift "Aufwertung und Verdichtung der Zone W4" wird ein Anreizsystem zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen.</p> <p>Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.</p> <p>Das Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn Folgendes erfüllt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - besonders gute Einordnung und Gestaltung der Bauten (gemäss § 71 PBG) - besonders gute Freiraumqualität - grösserer zusammenhängender Grünraum, welcher für alle Generationen seine Vorzüge hat - Eine Spielwiese kann z.B. sowohl und gleichzeitig dem Grünraum als auch den Kinderspielflächen gemäss Art. 37 Abs. 1 zugerechnet werden. - zusätzliche Flächen sind für Wohnzwecke zu nutzen - Einhaltung und Nachweis der Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards oder einer gleichwertigen alternativen Lösung. 	

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
		<p><i>Mehrwertabschöpfung</i></p> <p><i>Der Kanton Zürich verfügt zurzeit über keine gesetzliche Grundlage zum Ausgleich von Planungsmehrwerten. Im neuen Raumplanungsgesetz ist ein Mehrwertausgleich von mind. 20 % festgehalten. Die Anpassung in der kantonalen Gesetzgebung ist noch ausstehend.</i></p> <p><i>Einige Zürcher Gemeinden schöpfen einen Teil des Mehrwertes mit vertraglichen Regelungen ab.</i></p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
<p>3 Besondere Institute</p> <p>3.1 Arealüberbauungen</p>		
<p>Art. 28 <i>Massvorschriften</i></p> <p>1 Die zonengemässen Gebäudelängenbeschränkungen gelten nicht.</p> <p>2 Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet, ausser in den Zonen W2a und W2b.</p> <p><i>Ausnützungsbonus, Minergie</i></p> <p>3 Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 10% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>4 Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE-P-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>5 Die Ausnützungszuschläge von Abs. 3 und Abs. 4 sind nicht kumulierbar.</p>	<p>Art. 28 <i>Massvorschriften</i></p> <p>1 Die zonengemässen Gebäudelängenbeschränkungen gelten nicht.</p> <p>2 Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet, ausser in den Zonen W2a, und W2b und im Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4).</p> <p><i>Ausnützungsbonus, Minergie</i></p> <p>3 Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 10% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>4 Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE-P-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt.</p> <p>5 Die Ausnützungszuschläge von Abs. 3 und Abs. 4 sind nicht kumulierbar.</p>	<p><i>Damit der Aussenring (mit prägenden Raumkanten) und der Innenbereich mit einer etwas lockerer "inneren" Bebauung umgesetzt werden kann, wird im Innenbereich bei einer Arealüberbauung kein zusätzliches VG zugelassen.</i></p> <p><i>Das Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4) wird zur klaren Verständlichkeit im Bauzonenplan definiert.</i></p>
<p>Hinweisspalte zu Art. 28</p> <p><i>Sind die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt (§ 71), gelten folgende Ausnahmen von den Massvorschriften der Bauordnung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung dient der freieren Gestaltung der Baukuben, wobei am Rande des Areals die Mehrlängenzuschläge zur Anwendung kommen (BO Art. 19, 33).</i> – <i>Zusätzliches Vollgeschoss. Damit der Quartiercharakter auch bei Arealüberbauungen gewahrt bleibt, soll die Geschosshöhe nicht wesentlich</i> 	<p>Hinweisspalte zu Art. 28</p> <p><i>Sind die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt (§ 71), gelten folgende Ausnahmen von den Massvorschriften der Bauordnung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung dient der freieren Gestaltung der Baukuben, wobei am Rande des Areals die Mehrlängenzuschläge zur Anwendung kommen (BO Art. 19, 33).</i> – <i>Zusätzliches Vollgeschoss. Damit der Quartiercharakter auch bei Arealüberbauungen gewahrt bleibt, soll die Geschosshöhe nicht wesentlich</i> 	

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
<p>erhöht werden (PBG § 72).</p> <p>Zudem gilt arealintern das nachbarrechtliche Näherbaurecht gemäss 273 Abs. 3 PBG. Dieses muss für den Fall einer späteren Parzellierung grundbuchrechtlich gesichert werden.</p> <p>Im Übrigen gelten die Ausnutzungsziffern gemäss BO Art. 19.</p> <p>Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen an den Energie- und Wärmebedarf wird ein Bonus in Form eines Ausnutzungszuschlags gewährt.</p>	<p>erhöht werden (PBG § 72).</p> <p>Zudem gilt arealintern das nachbarrechtliche Näherbaurecht gemäss 273 Abs. 3 PBG. Dieses muss für den Fall einer späteren Parzellierung grundbuchrechtlich gesichert werden.</p> <p>Im Übrigen gelten die Ausnutzungsziffern gemäss BO Art. 19, bzw. Art. 16.</p> <p>Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen an den Energie- und Wärmebedarf wird ein Bonus in Form eines Ausnutzungszuschlags gewährt.</p>	<p>Ergänzung (kein inhaltlicher Zusammenhang mit vorliegender Revision)</p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
<h2>4 Ergänzende Bauvorschriften</h2>		
<h3>4.6 Lärmschutz bei Neueinzonungen Zone mit Gestaltungsplanpflicht</h3>		
<p>Art. 39a Lärmschutz</p> <p>Die Gebiete Sonnenberg (Zone W2c) und Hochbord (Zone Z4 und IG3) werden mit der Gestaltungsplanpflicht belegt.</p>	<p>Art. 39a <i>Lärmschutz</i></p> <p>Die Gebiete Sonnenberg (Zone W2c) und Hochbord (Zone Z4 und IG3) werden mit der Gestaltungsplanpflicht belegt.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht</i></p> <p>1 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.</p> <p>2 Für den Gestaltungsplan Bahnhof Nord gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Qualität und gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse - in der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse sind, mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Alpenstrasse, maximal 3 Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss zulässig. Es gilt kein max. Wohnanteil. - entlang der Überlandstrasse gilt keine max. Gebäudelänge. <p>3 Für den Gestaltungsplan Eingangstor Wangenstrasse gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung von publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen im Erdgeschoss - benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum - Setzung eines städtebaulichen Akzentes - es gilt eine max. Ausnützungsziffer von 165 % - es ist eine maximale Gebäudehöhe von 25 m 	<p><i>Aufgrund der topografischen Verhältnisse beim Bahnhofsgelände Nord wird eine GP-Pflicht festgelegt. Somit können gebietsspezifische Vorgaben gemacht werden. Als Zielsetzung soll eine hohe Qualität und Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld entstehen. Um an der Bürglistrasse reine Wohnbauten zu ermöglichen, wird die Beschränkung des Wohnanteils weggelassen. Beim Einmündungsbereich zur Alpenstrasse werden mehr als 3 Vollgeschosse zugelassen, damit dort ein entsprechender städtebaulicher Auftakt ermöglicht wird. Da im nördlichen Bereich der Überlandstrasse bereits längere Gebäude vorhanden sind, wird im Bereich des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes Bahnhof Nord die max. Gebäudelänge aufgehoben. Beim Eingang zur Wangenstrasse soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Die Zielvorgaben bezwecken die Belebung und eine attraktive Gestaltung der Wangenstrasse.</i></p> <p><i>Das Gebiet "Eingangstor Wangenstrasse" befindet sich in der Zone Z3b. In dieser Zone darf keine Arealüberbauung erstellt werden. Gemäss § 86 PBG genügt bei einem privaten Gestaltungsplan die Zustimmung des Gemeinderates, sofern nicht das zulässige Mass einer Arealüberbauung überschritten wird. Damit rechtlich eine Mehrausnutzung im Rahmen eines Gestaltungsplanes gesichert wird und die Zustimmung des Gemeinderates genügt, wird eine max. Ausnützungsziffer von 165 % bereits in der</i></p>

BO 2013	BO 2017	Erläuterungen
	zulässig.	Bauordnung festgelegt.
<p>Hinweisspalte zu Art. 39a 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.</p>	<p>Hinweisspalte zu Art. 39a 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.</p> <p>Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist bei allen Gestaltungsplänen nachzuweisen.</p> <p>Die Vorgaben zum Bahnhof Nord bezwecken eine hohe Qualität und Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld, beim Eingangstor Wangenstrasse die Belebung und eine attraktive Gestaltung der Wangenstrasse.</p> <p>Im Gebiet Nord wird aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie eines städtebaulich guten Übergangs zum bestehenden Wohnquartier die zulässige Vollgeschosszahl auf 3 reduziert. Zum Auftakt der Wangenstrasse ist ein städtebaulicher Akzent zu setzen.</p> <p>Gemäss Art. 16c, Abs. 1 und 3 wird der Grenzbau ermöglicht und Wohnnutzungen im Erdgeschoss Richtung öffentlicher Raum verhindert.</p>	<p>rot = gemäss Revision Hochbord</p>