Stadt Dübendorf

Bauordnung

Gültig ab 4. Juni 2021

Vom Gemeinderat festgesetzt am 18. März 1996 [1)]
Durch die Urnenabstimmung vom 1. Dezember 1996 bestätigt
Vom Regierungsrat am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 genehmigt

Vom Gemeinderat festgesetzt am 25. Oktober 1999 [2)]
Von der Baudirektion am 3. April 2000 mit Verfügung ARV / 331 / 2000 genehmigt

Änderung [3)] vom Gemeinderat festgesetzt am 11. Januar 1999
Von der Baudirektion am 23. April 1999 mit Verfügung ARV / 455 / 1999 genehmigt

Änderung [4)] vom Gemeinderat festgesetzt am 12. April 2010
Von der Baudirektion am 7. September 2010 mit Verfügung ARV / 89 / 2010 genehmigt

Änderung [5)] vom Gemeinderat festgesetzt am 1. Oktober 2012
Von der Baudirektion am 12. Februar 2013 mit Verfügung ARV / 24 / 2013 genehmigt

Änderung [6)] vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Mai 2015
Von der Baudirektion am 8. September 2015 mit Verfügung ARE 1302 / 15 genehmigt

Änderung [7)] vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Juli 2016
Von der Baudirektion am 3. Februar 2017 mit Verfügung ARE 0133 / 17 genehmigt

Änderung [8)] vom Gemeinderat festgesetzt am 3. Juli 2017
Von der Baudirektion am 24. November 2017 mit Verfügung Nr. 1254 / 17 genehmigt

Änderung [9)] vom Gemeinderat festgesetzt am 2. November 2020
Von der Baudirektion am 24. März 2021 mit Verfügung Nr. 1730 / 20 genehmigt

Hinweise zu den Genehmigungsvermerken

[1)] Ortsplanungsrevision Vorlage 1 (Gebiet Hochbord ausgenommen)
[2)] Ortsplanungsrevision Vorlage 2 (Gebiet Hochbord)
[3)] Anpassung der Nutzungsplanung infolge der Gemeindegrenzregulierung zwischen Wallisellen und Dübendorf (Zwicky-Areal)
[4)] Teilrevision der Bau- und Zonenordnung einschliesslich der Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze
[5)] Ergänzung von Art. 39 der Bauordnung bezüglich der Zulässigkeit von Hochhäusern
[6)] Ergänzung von Art. 26a der Bauordnung im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan „Pfadiheim Schlupf Dübendorf“
[7)] Teilrevision Nutzungsplanung Hochbord: Änderung der Bauordnung und des Zonenplans sowie neuer Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“
[8)] Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Bahnhof Nord, Wangen-/Überlandstrasse und Flugfeldquartier“
[9)] Teilrevision Nutzungsplanung "Giessen-Nord"

Inhalt

1. Zonenordnung 5
Art. 1 Zonen 5
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen 7
Art. 3 Zonenplan, Ergänzungspläne / Behördenverbindliche Pläne und Texte 9

2. Bauzonen 11

2.1 Kernzonen 11

2.1.1 Gemeinsame Bestimmungen 11
Art. 4 Nutzweise 11
Art. 5 Bezeichnete Gebäude 11
Art. 6 Bestehende, nicht bezeichnete Gebäude 13
Art. 7 Neubauten 13
Art. 8 Allgemeine Erscheinung, unüberbaute Flächen 15
Art. 9 Abstände 15
Art. 10 Abbruch von Gebäuden 15

2.1.2 Kernzone Bahnhofstrasse K1 17
Art. 11 Grundmasse 17

2.1.3 Kernzone Wallisellenstrasse K2 17
Art. 12 Grundmasse 17
Art. 13 Nutzweise 17

2.1.4 Kernzonen Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 19
Art. 14 Grundmasse 19
Art. 15 Nutzweise 19
Art. 15a Unüberbaute Flächen 19

2.2 Zentrumszonen 21
Art. 16 Grundmasse 21
Art. 16a Wohnnutzung in der Zone Z3 23
Art. 16b Ergänzende Vorschriften Z4 23
Art. 16c Ergänzende Vorschriften Z3b 25
Art. 17 Nutzweise 27
Art. 18 Stellung der Bauten 27

2.3 Wohnzonen 29
Art. 19 Grundmasse 29
Art. 20 Nutzweise 29
Art. 21 Gewerbeerleichterung 31
Art. 22 Gestaltung 31

2.4 Industrie- und Gewerbezone IG 33
Art. 23 Grundmasse 33
Art. 24 Nutzweise 33
Art. 25 Abstand am Zonenrand 35

2.5 Zone für öffentliche Bauten Oe 35
Art. 26 Massvorschriften 35

2.6 Erholungszone 37
Art. 26a Nutzweise 37

2.7 Sonderbauvorschriften gemäss §79 ff PBG 37
Art. 26b Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier 37

3. Besondere Institute 41

3.1 Arealüberbauungen 41
Art. 27 Zulässigkeit 41
Art. 28 Massvorschriften, Ausnützungsbonus; Minergie 41
Art. 29 Ausnützungsverschiebung 41

3.2 Aussichtsschutz 43
Art. 30 Geltungsbereich und Regelung, Pläne 43

4. Ergänzende Bauvorschriften 43

4.1 Abstandsvorschriften 43

Art. 31 Grosser und kleiner Grenzabstand 43
Art. 33 Mehrlängenzuschlag 45
Art. 34 Geschlossene Bauweise 45
Art. 35 Besondere Gebäude 47

4.2 Nutzung 47
Art. 36 Nutzungsverlagerung 47

4.3 Nebenanlagen 49
Art. 37 Spiel- und Ruheflächen 49
Art. 38 Kinderwagen 49

4.4 Gestaltung 49
Art. 38a Begrünung, Übergangsbereich, Energiegewinnungsanlagen 49
Art. 38b Dachgestaltung, Dachaufbauten bei Flachdächern u. Attikageschossen 51

4.5 Hochhäuser 51
Art. 39 Hochhäuser 51

4.6 Zone mit Gestaltungsplanpflicht 53
Art. 39a Gestaltungsplanpflicht 53

4.7 Definitionen 55
Art. 39b Gesamtnutzfläche 55

5. Inkrafttreten 55
Art. 40 Grundsatz, bisheriges Recht 55

Zu Art. 1
Es werden hier nur die von der Stadt Dübendorf festgelegten Zonen aufgezählt. Kantonale oder regionale Nutzungszonen erscheinen nur im Zonenplan. In der Bauordnung der Stadt werden sie nicht aufgeführt.
(PBG § 36 ff.)

Die Stadt Dübendorf erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. Sept. 1975 **in der revidierten Fassung vom 1. Sept. 1991** und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, nachstehende Bauordnung.

1. Zonenordnung

Art. 1

Zonen

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

Bauzonen

a) Kernzonen

- Kernzone Bahnhofstrasse	K1
- Kernzone Wallisellenstrasse	K2
- Kernzone Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach	K3

b) Zentrumszonen

- Zentrumszone 1 Bahnhofgebiet	Z1
- Zentrumszone 2 Obere Bahnhofstr./Adlerstr.	Z2
- Zentrumszone 3a Überlandstrasse-Süd und Giessen-Nord	Z3a
- Zentrumszone 3b Wangen- und Überlandstrasse	Z3b
- Zentrumszone 4 Hochbord	Z4

c) Wohnzonen

- Wohnzone zweigeschossig	W2a
- Wohnzone zweigeschossig	W2b
- Wohnzone zweigeschossig	W2c
- Wohnzone dreigeschossig	W3
- Wohnzone viergeschossig	W4

d) Industrie- und Gewerbezonen

- Industrie- und Gewerbezone 1	IG1
- Industrie- und Gewerbezone 2	IG2
- Industrie- und Gewerbezone 3	IG3

Freihaltezonen, Reservezonen und Landwirtschaftszonen werden nur in dieser Aufzählung erwähnt. Die Bauordnung hat hier nichts Näheres zu regeln. Die zulässige Nutzung der Freihaltezonen ergibt sich aus der Richtplanung und aus den §§ 40 und 62 PBG, diejenige der Reservezone aus § 65 PBG, diejenige der Landwirtschaftszone aus Art. 16 RPG

Zu Art. 2
Die Abgrenzung von Gebieten mit Zulassung von mässig störenden Gewerben, bzw. Gewerbeerleichterung deckt sich nicht mit der Zonen-abgrenzung (s. BO Art. 20 Abs. 3 und Art. 21).
Gewässerabstandslinien regeln den Abstand von Gebäuden zu den Gewässern. Sie können ebenfalls örtliche Gegebenheiten berück-sichtigen. Dabei können sie bis auf 5m reduziert oder generell erhöht werden (vgl. PBG §§ 67, 263).

Dort wo Aussichtspunkte im bebauten oder bebaubaren Gebiet liegen, muss mit Baubeschränkungen die Sicht sichergestellt werden (PBG §§ 75, 203).

e) Zone für öffentliche Bauten Oe

f) Erholungszonen
- Erholungszone Schwimmbad EA
- Erholungszone Sportplätze EB
- Erholungszone Familiengärten EC

Freihaltezone F

Reservezone R

Landwirtschaftszone Lw

Art. 2

Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen festgesetzt:

Anordnungen innerhalb der Bauzonen

- Zulassung mässig störenden Gewerbes
- Gewerbeerleichterung
- Waldabstandslinien
- Gewässerabstandslinien
- Aussichtsschutz

Zu Art. 3

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.

Art. 3

Zonenplan

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

Ergänzungspläne

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 Zentrumszone Hochbord 1:1000
- 1 Flugfeldquartier 1:2000

3 Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan 1:5000 vor.

Behördenverbildliche Pläne und Texte

4 Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:

- Teilrichtplan Bahnhofgebiet
- Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord

Kernzonen sind nach PBG Ortsbildschutzzonen, weshalb die für alle Kernzonen geltenden Vorschriften hier zusammengefasst werden
(PBG § 50).

Zu Art. 4
Neben den ohne weiteres mit Wohnen zu vereinbarenden, nicht störenden Gewerbebetrieben sind mässig störende Betriebe wie z.B. Handwerksbetriebe und kleinere industrielle Betriebe zulässig (Spenglereien, Garagen, Schreinereien etc.).

Zu Art. 5
Die Baukuben der bezeichneten Gebäude prägen wesentlich das bisherige schutzwürdige Ortsbild und müssen deshalb in ihrem Gebäudeprofil (Grundmasse, Höhe, Stellung, Dachform) erhalten werden, wobei die Massvorschriften des PBG und der Bauordnung nicht gelten. Wird der kantonale Gewässerabstand von 5 m unterschritten, ist für ein Baugesuch eine Ausnahmebewilligung des kantonalen Gewässerschutzamtes erforderlich.

Absatz 2 bringt eine gewisse Toleranz beim Ersatz dieser bestehenden Bauten.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

2.1.1 Gemeinsame Bestimmungen

Art. 4

In Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe zulässig.

Nutzweise

Art. 5

1 Die in den Kernzonenplänen durch eine schwarze Schraffur bezeichneten Gebäude prägen das Ortsbild und sind zu erhalten. Sie dürfen nur unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Bezeichnete Gebäude

2 Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil, insbesondere aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Ortsbilderhaltung oder -gestaltung können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.

Zu Art. 6

Auch die bestehenden, im Kernzonenplan nicht bezeichneten Gebäude geniessen das Recht, im bisherigen Gebäudeprofil wieder erstellt zu werden, auch wenn die Massvorschriften der Bauordnung und das PBG nicht eingehalten sind. Allerdings müssen die Altbauten gewisse Qualitätsanforderungen erfüllen. Damit wird vermieden, dass heute störende Bauten wiederhergestellt werden. Im Unterschied zu den bezeichneten Gebäuden besteht aber keine Pflicht zur Wiederherstellung des bisherigen Gebäudeprofils. Sind die Voraussetzungen von Abs. 2 nicht erfüllt, so werden Um- und Ersatzbauten wie Neubauten behandelt (Abs. 1).

Zu Art. 7

Für Neubauten auf noch unbebauten Flächen gelten die Massvorschriften für die einzelnen Kernzonen.

Art. 6

Bestehende, nicht bezeichnete Gebäude

1 Werden bestehende, nicht bezeichnete Gebäude ersetzt oder umgebaut, so gelten die Massvorschriften der einzelnen Kernzonen und die Festlegungen der dazugehörigen Kernzonenpläne. In Gebieten, wo in den Kernzonenplänen Baubereiche ausgeschieden werden, dürfen Ersatzbauten nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.

2 In Abweichung von Abs. 1 kann ein Umbau oder ein Ersatzbau innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils erfolgen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Die Erscheinungsform des Altbaus muss im Wesentlichen der herkömmlichen Bauweise entsprechen oder sonst zum traditionellen Quartierbild gehören und dieses prägen.
b) Das Bauvorhaben muss die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus erhalten oder verbessern.
c) Das Bauvorhaben darf gegenüber benachbarten Gebäuden keine Missstände hinsichtlich Wohn- und Arbeitshygiene schaffen.
d) Es dürfen keine Provisoriums- und Beseitigungsreverse vorliegen.

3 Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil, insbesondere aus Gründen des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Ortsbilderhaltung oder -gestaltung können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.

Art. 7

Neubauten

1 Für Neubauten gelten die Massvorschriften der einzelnen Kernzonen und die Festlegungen der dazugehörigen Kernzonenpläne.

2 In Gebieten, wo in den Kernzonenplänen Baubereiche ausgeschieden werden, dürfen Neubauten nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.

Zu Art. 8
Die Anpassung an die charakteristische Bauweise der bestehenden Bebauung muss in jedem Fall aufgrund der bestehenden Bausubstanz geprüft werden.

Die unüberbauten Flächen wie Vorgärten, Vorplätze und dergleichen sind für das Dorfbild ebenfalls von grosser Bedeutung. Deshalb hat sich auch deren Gestaltung am bisherigen zu orientieren und wenn nötig das Bild zu verbessern. Insbesondere Abstellplätze für Motorfahrzeuge können dabei störend wirken. Deshalb hat hier eine sorgfältige Interessen-abwägung zwischen der Erhaltung des Dorfbildes und den Anforderungen eines Neubaus zu erfolgen.

Zu Art. 9
Kernzonen zeichnen sich meistens durch eine gewisse Dichte aus. Die Bestimmungen für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden würden dem Sinn der Kernzone zuwiderlaufen (Besondere Bauverordnung II § 14).

Zu Art. 10
Der Abbruch eines Gebäudes kann für das Dorfbild eine ebenso einschneidende Veränderung bringen wie die Erstellung eines Neubaus. Deshalb ist es notwendig, vor dem Abbruch die Gewissheit zu haben, dass der Ersatzbau den Anforderungen entspricht oder dass auf den Ersatzbau ohne Schaden verzichtet werden kann (Kant. Natur- und Heimatschutzverordnung § 24).

Art. 8

1 Bauten sind insbesondere bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl so auszubilden, dass sie der das Ortsbild prägenden Bebauung entsprechen.

Allgemeine Erscheinung

2 Die Freiraumgestaltung soll den Charakter des Ortsbildes unterstützen. Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind gestattet, sofern sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen.

Unüberbaute Fläche

Art. 9

Die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Abstände

Art. 10

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er ist nur gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Abbruch von Gebäuden

Zu Art. 11
Nach den allgemein gültigen Kernzonenvorschriften folgen hier Bestimmungen, die zusätzlich nur für die Kernzonen 1 an der Bahnhofstrasse gelten.
Die Grundmasse gelten für Um- und Ersatzbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 6 nicht erfüllen sowie für Neubauten auf noch unüberbauten Flächen (PBG §§ 49, 50, 250 ff.).
Grenzabstände werden nicht festgelegt, es gilt somit der kantonalrechtliche Mindestabstand von 3.50 m (PBG § 270)

Zu Art. 12
Die Grundmasse gelten für Um- und Ersatzbauten, welche die Voraussetzungen von Art. 6 nicht erfüllen sowie für Neubauten (PBG §§ 49, 50, 250 ff.)

Da die Kernzone Wallisellenstrasse grössere unüberbaute Gebiete umfasst, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen werden, sind Grenzabstände festzulegen. Die dichtere Bebauung entlang der Wallisellenstrasse kann bestehen bleiben oder ersetzt werden, da fast alle Gebäude bezeichnet sind (BO Art. 5).

Zu Art. 13
Der Wohnflächenanteil wird differenziert: Entlang der Wallisellenstrasse ist er entsprechend der zentralen Lage und der heutigen Nutzung kleiner als im Gebiet gegen die Glatt, wo eine gute Wohnlage, aber kaum mehr Bedarf an Läden besteht (PBG § 49a, BO Art. 36).

2.1.2 Kernzone Bahnhofstrasse K1

Art. 11
Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse: Grundmasse

a) Vollgeschosse	max. 3
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
c) Gebäudelänge	max. 30.00 m
d) Gebäudetiefe	max. 16.00 m

2.1.3 Kernzone Wallisellenstrasse K2

Art. 12
Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse: Grundmasse

a) Vollgeschosse	max. 2
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
c) Gebäudelänge	max. 30 m
d) Gebäudetiefe	max. 15 m
e) Grenzabstände	wie Zone W2 (BO Art. 19, 33)

Art. 13
Der Wohnflächenanteil der Gesamtnutzfläche eines Gebäudes beträgt in einer Bautiefe von 30m entlang der Wallisellenstrasse mindestens 30 %, dahinter mindestens 80 %. Nutzweise

Zu Art. 14
Grenzabstände werden nicht festgelegt, es gilt somit der kantonalrechtliche Mindestabstand von 3.50 m (PBG § 270).
(PBG §§ 49, 50, 250 ff.)

Zu Art. 15
Der Wohnflächenanteil ist in der Regel eher hoch angesetzt, da die Wohnnutzung vorherrscht. Einzig bei noch aktiven Landwirtschafts-betrieben richtet sich die Nutzungsverteilung nach den gewerblichen Erfordernissen (BO Art. 36).

Besonderen Verhältnissen, insbesondere an immissionsreichen Lagen, kann im Einzelfall über die allgemeine Ausnahmeklausel von § 220 PBG Rechnung getragen werden.

Zu Art. 15a
Lagerplätze und offene Abstellplätze von nichtlandwirtschaftlichen Betrieben widersprechen dem Charakter der Aussenwachten. Sie sind daher nur unter abschliessend formulierten Voraussetzungen zulässig. Das Erstellen von Pflichtparkplätzen gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze ist gestattet.

2.1.4 Kernzonen Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3

Art. 14

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

a) Vollgeschosse	max. 2
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2
c) Gebäudelänge	max. 24m
d) Gebäudetiefe	max. 14m

Art. 15

Der Wohnflächenanteil der Gesamtnutzfläche eines Gebäudes beträgt bei nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mindestens 60 %.

Nutzweise

Art. 15a

Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen und wenn sie

Unüberbaute Fläche

a) von der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vorgeschrieben sind oder
b) landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Zentrumszonen sind für eine dichte Bebauung von Zentrumsbereichen bestimmt. Von den Kernzonen mit Schutzcharakter unterscheiden sie sich deshalb grundsätzlich (PBG § 51).

Zu Art. 16
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).

2.2 Zentrumszonen

Art. 16
Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4
Ausnützungsziffer, max.	60 %	110%	140%	140%	-
Baumassenziffer	-	-	-	-	7 m^3/m^2
Freiflächenziffer	-	-	20%	20%	20%/40%[3/]
min. Wohnanteil	60%[1/] 30%[2/]	30%	0%	30%[5/]	gemäss EP[4/]
max. Wohnanteil	-	-	-	70%	gemäss EP[4/]
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.	-	-	17m	17m	-
Gesamthöhe max.	-	-	-	-	25m
Gebäudelänge max.	45m	80m	unbes.	80m[6/]	unbes.
Grenzabstand:					
- kleiner min.	5.0m	3.5m	6.0m	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/] bei Hochhäusern (anteilsmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)
[4/] Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ (vgl. Art. 16b)
[5/] Zwischen Überlandstrasse und Bahn gilt kein Mindestwohnanteil.
[6/] Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt.

Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet

Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse

Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd und Giessen-Nord

Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse

Z4 Zentrumszone Hochbord

Zu Art. 16a

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.

Die umweltrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Lärmschutzverordnung, sind in jedem Fall einzuhalten.

Zu Art. 16b

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. Baubewilligungsverfahrens beurteilt werden.

Art. 16a

Wohnnutzung in der Zone Z3

Wird in der Zone Z3a und Z3b Wohnnutzung vorgesehen, so ist der Nachweis zu erbringen, dass diese städtebaulich und wohnhygienisch befriedigend integriert werden kann.

Art. 16b

Ergänzende Vorschriften Z4

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

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.

Art. 16c

Ergänzende Vorschriften Z3b

1 ln der Zentrumszone Z3b sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Dietlikon-, Wangen- und Überlandstrasse ausrichten. ln diesen Bereichen sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.

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.

3 Für die erste Gebäudetiefe entlang der Wangenstrasse und im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet Bahnhof Nord entlang der Überlandstrasse sind

- 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 lnteressen 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. lm Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

Art. 17

Nutzweise

In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.

Art. 18

Stellung der Bauten

Entlang der Bahnhofstrasse sind die Bauten auf die bestehenden Baufluchten zu stellen.

Zu Art. 19
Mit Ausnahme der Ausnützungsziffern wurden die Grundmasse der bisherigen Vorschriften übernommen. Der Charakter der einzelnen Zonen soll beibehalten werden. Die maximalen Grenzabstände können nur bei Arealüberbauungen erreicht werden, wo gemäss Art. 28 BO die Beschränkung der Gebäudelänge wegfällt. Die Zulassung von Gewerbe wird gebietsweise geregelt (PBG §§ 49, 52 ff., 250 ff).

.

Zu Art. 20
Die Wohnzone W2b soll den bisherigen Einfamilienhauscharakter dieser Zone beibehalten. Zur Wohnnutzung gehören auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen, solange sie in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (PBG § 52 Abs. 1).

Es ist sinnvoll, in den Wohnzonen nicht störende Gewerbe in beschränktem Umfang zuzulassen, da auch in Wohngebieten z.B. Läden, Ateliers oder Praxen angesiedelt sein sollen, deren Umfang über die in der reinen Wohnnutzung enthaltenen Arbeitsräume hinausgeht (PBG § 52 Abs. 3, BO Art. 36).
Mässig störende Gewerbe werden in den zentrumsnahen Gebieten zugelassen, welche schon heute eine stark gemischte Nutzung mit entsprechenden Betrieben aufweisen und die auch von anderen Immissionen (Strassen, Bahn, etc.) vorbelastet sind (PBG § 52 Abs. 3).

2.3 Wohnzonen

Art. 19
Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

	W2a	W2b	W2c	W3	W 4
a) Ausnützungsziffer max.	30 %	30 %	45 %	65 %	80 %
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	4
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	1
d) Gebäudelänge max.	30m	30m	30m	45m	45m
e) Grenzabstände					
Grundabstand					
kleiner min.	4,5m	4,5m	4,5m	5,0m	6,0m
grosser min.	10,0m	10,0m	10,0m	12,0m	15,0m
Grundabstand + Mehrlängenzuschlag Art. 33)					
kleiner max. erforderl.	8,0m	8,0m	8,0m	10,0m	12,0m
grosser max. erforderl.	16,0m	16,0m	16,0m	18,0m	22,0m
f) Gebäudehöhe max.	7,5m				

Art. 20
1 In der Zone W2b ist nur Wohnnutzung zugelassen.

Nutzweise

2 In den Zonen W2a, W2c, W3 und W4 sind nicht störende Gewerbe sowie Betriebe für die Quartierversorgung zugelassen, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes in den Zonen W2c, W3 sowie W4 höchstens 20 % und in der Zone W2a höchstens 30 % betragen darf. zugelassen.

3 In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten sind mässig störende Gewerbe zugelassen.

Zu Art. 21
In Gebieten mit Gewerbeerleichterung gelten erhöhte Gewerbeanteile und Abstandserleichterungen für gewerbliche Erdgeschossbauten.
Über den Immissionsgrad sagt diese Bestimmung nichts aus. Die Erleichterung kann für nicht störende oder für mässig störende Gewerbe gelten.
Gebiete mit Gewerbeerleichterung sind dort ausgeschieden, wo infolge der Immissionen die Wohnlage nicht ideal ist und wo infolge der günstigen Verkehrslage eine gewerbliche Entwicklung begünstigt werden soll. (vgl. auch BO Art. 36).

Die Festlegung einer Freiflächenziffer in Gebieten mit Gewerbeerleichterung soll sicherstellen, dass trotz der kleineren Abstände und allfälligen Zufahrten und Hofflächen eine angemessene Grünfläche erhalten bleibt, die auch das Wohnen in diesen gemischten Zonen noch angenehm macht (PBG § 254 ff.).

Zu Art. 22
In den Hanglagen der Zonen W2a und W2b soll das Quartierbild nicht durch massiv in Erscheinung tretende Untergeschosse und Abgrabungen beeinträchtigt werden. Dazu dienen die Beschränkung der Gebäudehöhe und das Abgrabungsverbot (Art. 19 BO, § 49a PBG, regionaler Richtplan).

Art. 21
Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gilt folgendes:

Gewerbeerleichterung

a) aufgehoben

b) Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes darf höchstens 40 % betragen.

c) Dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder aus der Gebäudeflucht herausragende Erd- und Untergeschosse, deren grösste Höhe für sich oder insgesamt höchstens 4.0 m beträgt, haben gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3.5 m zu beachten.

d) Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 20 % zu beachten.

Art. 22
In den Hanglagen der Zonen W2a und W2b sind Abgrabungen nicht zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Abgrabungen untergeordneter Natur und Garagenzufahrten an talseitigen Fassaden.

Gestaltung

Zu Art. 23
In der Industriezone ist die Begrenzung der Baukubatur durch Baumasse statt Ausnützungsziffern zweckmässig, da sehr unterschiedliche Geschosshöhen vorkommen und die Summe nutzbarer Geschossflächen deshalb einen eher zufälligen Wert ergäbe. (PGB §§ 49, 56 ff., 250 ff.)

Mit der Festsetzung einer Freiflächenziffer wird erreicht, dass nicht alle unüberbaubaren Flächen für Zufahrten, Parkplätze und Lager verwendet werden.

Innerhalb der maximalen Gebäudehöhe ist die Anzahl der Vollgeschosse frei. Unter Vorbehalt der Einhaltung der Baumassenziffer kann ein nutzbares Dachgeschoss errichtet werden.

Zu Art. 24
Die Lage und die heutige Nutzung bringen es mit sich, dass die Industrie- und Gewerbezone in Dübendorf für die Ansiedlung stark störender Betriebe nicht geeignet sind.

2.4 Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 23

Es gelten folgende Grundmasse:

Grundmasse

	IG1	IG2	IG3
a) Baumassenziffer max.	5m³/m²	6m³/m²	7m³/m²
b) Freiflächenziffer min.	20 %	20 %	20 %
c) Gebäudehöhe max.	17m	20m	20m
Auf einem Streifen von 40,0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn max.	12,0m	12,0m	12,0m
d) Grösste Höhe, max. Kote	457,8m	-	-
e) Vollgeschosse max.	frei	frei	frei
f) Dachgeschosse	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	50,0m	unbeschränkt	
h) Grenzabstand min.	6,0 m	6,0 m	6,0 m

Art. 24

1 In den Industrie- und Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

Nutzweise

2 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind in allen Industrie- und Gewerbezonen zugelassen.

3 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Zu Art. 25
Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass die angrenzenden Wohnzonen von zu hohen Gebäuden geschützt werden und ein genügender Sonnen- und Lichteinfall gewährleistet ist. (PBG § 59)

Zu Art. 26
Da die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sehr unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden muss, sind Massvorschriften nicht sinnvoll. Die Nachbargrundstücke werden aber keine grösseren Einwirkungen erleiden als durch Bauten in der eigenen Zone. (PBG § 49, 60, 250 ff.)

Die Immissionen und die Dichte der Überbauung ergeben sich normalerweise aus dem Zweck der öffentlichen Bauten. Die Aussenstation der ETH lässt aber sehr viele Arten der Nutzung offen, weshalb es angezeigt ist, zusätzliche Massvorschriften festzulegen. Sie entsprechen der Zone IG2. (PBG §§ 49,60)

Art. 25
Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Wohnzone haben Bauten mindestens folgende Abstände einzuhalten:

Abstand am Zonenrand

bis zu 12,00 m Gebäudehöhe mindestens 20,0 m
bis zu 17,00 m Gebäudehöhe mindestens 25,0 m
bis zu 20,00 m Gebäudehöhe mindestens 30,0 m

2.5 Zone für öffentliche Bauten Oe

Art. 26
1 In der Zone Oe gelten unter Vorbehalt von Abs. 3 die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Mass-vor-schriften

2 Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

3 In den Arealen Ortstallwisen, Huebwisen und Giessen (Aussenstation ETH) sind die Immissionen auf mässig störende Anlagen beschränkt. Ferner gilt eine maximale Baumassenziffer von $6m^3/m^2$. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20m.

Zu Art. 26a
Die Erholungszone dient Erholungszwecken, sofern diese grossflächige bauliche Massnahmen benötigen. Die Erholungszone ist im Unterschied zur Freihaltezone eine Bauzone; Bauten und Anlagen sind aber nur im Rahmen der Vorgaben der Richtplanung zulässig (§§ 61f. PBG). Die BO umschreibt die möglichen Bauten und Anlagen für die vier Arten der Erholungszone: Freibad (EA), Sportplatz (EB), Familiengärten (EC) und Pfadiheim Schlupf (ED). Die Massvorschriften für Familiengärten werden in einem separaten Reglement festgelegt.

Zu Art. 26b
Mit der Sonderbauvorschrift "Aufwertung und Verdichtung der Zone W4" wird ein Anreizsystem zur baulichen Weiterentwicklung geschaffen.

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

Das Dachgeschoss darf durch ein Vollgeschoss ersetzt
werden, wenn Folgendes erfüllt wird:
- 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 Kinderspielplätzen 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.

2.6 Erholungszone

Art. 26a

Nutzweise

1 In der Erholungszone EA sind die für den Betrieb des Freibads notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

2 In der Erholungszone EB sind Anlagen wie ungedeckte Sportplätze (Fussball, Tennis, Leichtathletik etc.) gestattet. Zulässige Hochbauten sind die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebengebäude. Die Aussenanlagen und Spiel- und Sportfelder sind nach Möglichkeit versickerungsfähig zu gestalten.

3 In der Erholungszone EC sind Familiengärten zulässig. Es sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, gestattet.

4 In der Erholungszone ED ist das Pfadiheim Schlupf, gemäss zugehörigem öffentlichen Gestaltungsplan, zulässig.

2.7 Sonderbauvorschriften gemäss S 79 ff PBG

Art. 26b

Aufwertung und Verdichtung der Zone W4 Flugfeldquartier

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 Grünraume sind für alle Generationen attraktiv zu gestalten und haben mindestens 15 % der Gesamtnutzflächen gemäss Art. 37 Abs. 1 zu umfassen. Die Grünraume 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®-Standards eingehalten und nachgewiesen werden.

9 Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. 27 und 28 kombiniert werden.

10 Als Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben dient das Quartierleitbild "Flugfeld". Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein Fachgutachten oder ein Modell verlangen.

Zu Art. 27

Arealüberbauungen sind vor allem in den Zentrumszonen Z1 und Z2 und in den Wohnzonen sinnvoll. In den übrigen Zentrumszonen und in den Industrie- und Gewerbezonen und in der Zone für Öffentliche Bauten ist eine über die Massvorschriften der BO hinausgehende Bebauung nicht erwünscht.

Zu Art. 28

Sind die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt (§ 71), gelten folgende Ausnahmen von den Massvorschriften der Bauordnung:

-Die Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung dient der freieren Gestaltung der Baukuben, wobei am Rande des Areals die Mehrlängenzuschläge zur Anwendung kommen (B0 Art. 19,33).

-Zusätzliches Vollgeschoss. Damit der Quartiercharakter auch bei Arealüberbauungen gewahrt bleibt, soll die Geschosszahl nicht wesentlich erhöht werden (PBG § 72).

Zudem gilt arealintern das nachbarrechtliche Näherbaurecht gemäss 273 Abs. 3 PBG. Dieses muss für den Fall einer späteren Parzellierung grundbuchrechtlich gesichert werden.

Im Übrigen gelten die Ausnützungsziffern gemäss BO Art. 19, bzw. Art. 16.

Bei Erfüllung der erhöhten Anforderungen an den Energie- und Wärmebedarf wird ein Bonus in Form eines Ausnützungszuschlags gewährt.

Zu Art. 29

Diese Bestimmung bezweckt ebenfalls die Wahrung des Zonencharakters, ermöglicht aber doch eine gewisse Ausnützungsverschiebung innerhalb des Areals (PBG § 72).

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Zulässigkeit

Art. 27

1 Arealüberbauungen sind in den Zentrumszonen Z1 und Z2 sowie in den Wohnzonen zugelassen.

Arealfläche

2 Die Arealfläche muss mindestens 3000 m^2 Bauzonenfläche umfassen.

Art. 28

Massvorschriften

1 Die zonengemässen Gebäudelängenbeschränkungen gelten nicht.

2 Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet, ausser in den Zonen W2a, W2b und im Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich (W4).

Ausnützungsbonus

3 Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE®-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 10% der zonengemässen Ausnützung gewährt.

4 Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE-P-Standards bei sämtlichen Gebäuden eingehalten, wird ein Ausnützungsbonus von 20% der zonengemässen Ausnützung gewährt.

5 Die Ausnützungszuschläge von Abs. 3 und Abs. 4 sind nicht kumulierbar.

Art. 29

Ausnützungsverschiebung

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen keine Mehrausnützung eines Zonenteils entstehen, welche die zonengemässe Ausnützung um mehr als ein Zehntel übersteigt.

Zu Art. 30
Damit die Sicht vor den im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft bezeichneten Aussichtspunkten frei bleibt, sind an einzelnen Orten besondere Beschränkungen notwendig. Sie werden in den Aussichtsschutzplänen festgelegt.
(PBG §§ 75, 203)

Zu Art. 31
Es werden in der Bau- und Zonenordnung grosse und kleine Grenzabstände festgelegt. Hier wird umschrieben, wo der grosse und wo der kleine Grenzabstand zur Anwendung kommt (PBG § 49). Die Hauptwohnseite ist in der Regel die längere, vorwiegend nach Süden oder Westen gerichtete Gebäudeseite; bei Wohnbauten die Seite, auf die der grösste Teil der Wohnräume ausgerichtet ist.

3.2 Aussichtsschutz

Art. 30

1 Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten Lagen ist die Aussicht so zu erhalten, dass der durch horizontale und vertikale Sektoren begrenzte Sichtbereich weder durch Gebäude noch durch andere Massnahmen, wie namentlich Mauern, Einfriedungen und Pflanzungen geschmälert wird.

Geltungsbereich und Regelung

2 Massgebend sind die Ergänzungspläne gemäss Art. 3 Abs.2.

Pläne

4. Ergänzende Bauvorschriften

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 31

Der grosse Grenzabstand gilt vor der am meisten besonnten, längeren Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand vor den übrigen Gebäudeseiten.

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 32 aufgehoben

Zu Art. 33
Der Mehrlängenzuschlag bezweckt die Vergrösserung des Grenzabstandes bei langen Fassaden, ohne dass deswegen der für alle Bauten gültige Grenzabstand erhöht werden muss. Da die Abstände auf die jeweilige Geschosszahl der Zone ausgerichtet sind, ist es sinnvoll, die gewerblichen Erdgeschossbauten auszunehmen. Zudem würde die Erleichterung, welche diesen Bauten gewährt werden soll, bei Anrechnung im Mehrlängenzuschlag rückgängig gemacht (PBG §§ 49, 260).

Das Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG erlaubt Gebäudesequenzen von sehr nahe zusammengebauten Gebäuden, die im Ortsbild wie eine lange Reihe zusammengebauter Gebäude wirken. Gebäude, die den Mindestgrenzabstand unterschreiten, werden deshalb wie zusammengebaute Gebäude behandelt (§ 27 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung).

Zu Art. 34
Diese Vorschrift regelt das Zusammenbauen einzelner Gebäude innerhalb der Parzelle oder an der Nachbargrenze. Ohne diese Regelung würden Bestimmungen des PBG gelten (PBG §§ 286, 287, ABV §31).

Eine andere Regelung wäre nicht zweckmässig, da durch solche eingeschossige Bauten die optische Wirkung einer Zäsur entsteht (PBG § 49).

Art. 33

Mehrlängen-zuschlag

1 In der Kernzone Wallisellenstrasse K2, in den Zentrumszonen 1 und 2 und den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 20 m Länge die betreffenden Grundabstände um einen Fünftel der Mehrlänge heraufzusetzen.

2 Die Mehrlängenzuschläge gelten nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse gemäss Art. 21 lit. c.

3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengerechnet.

Art. 34

Geschlossene Bauweise

1 Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist in allen Zonen im Rahmen der zonengemässen höchstzulässigen Gebäudelänge und Gebäudetiefe gestattet, sofern die Gebäude gleichzeitig erstellt werden oder die notwendigen Sicherheiten für die baldige Erstellung des Nachbargebäudes bestehen. Das Zusammenbauen an der Grenze erfordert jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn.

2 Die anrechenbare Gebäudelänge wird durch besondere Gebäude unterbrochen.

Zu Art. 35
Die Definition besonderer Gebäude ist durch die §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG vorgegeben und wurde zwecks besserer Handhabung in die BO übertragen.
Die Grundfläche der besonderen Gebäude ist beschränkt, um eine Überstellung der Grundstücke mit Kleinbauten zu vermeiden. Dabei kann aber in jedem Fall ein besonderes Gebäude mit 50m^2 Grundfläche erstellt werden. Dies entspricht ungefähr einer Doppelgarage. Bei grossen Grundstücken kann bis zu max. 5% der Gesamtfläche für besondere Gebäude beansprucht werden.

In Abweichung zur allgemeinen Regelung (§ 287 PBG, Art. 34 BO) müssen besondere Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen weder Gebäude- noch Grenzabstände einhalten.

Zu Art. 36
Diese Bestimmung ist für den Wohnflächenanteil in den Kernzonen und Zentrumszonen sowie für die Beschränkung der gewerblichen Flächen in den Wohnzonen von Bedeutung (PBG §§ 50, 51, 52).

Art. 35

Besondere Gebäude

1 Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4m, bei Schrägdächern 5m, nicht übersteigt, werden als besondere Gebäude bezeichnet.

2 Die besonderen Gebäude haben unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse weder Gebäudeabstände noch Grenzabstände einzuhalten.

3 Bei besonderen Gebäuden von mehr als 2,50 m grösster Höhe ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich, sofern ein Grenzabstand von 3,5 m unterschritten wird.

4 Die Grundfläche von besonderen Gebäuden darf max. 5 % der gesamten Grundstücksfläche betragen. Bei Grundstücken mit weniger als 1000 m^2, ist eine Grundfläche bis 50m^2 zugelassen.

4.2 Nutzung

Art. 36

Nutzungsverlagerung

Wo Nutzungsanteile festgelegt oder beschränkt werden, ist die Nutzungsverlagerung zwischen Grundstücken gestattet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen und von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden.

Zu Art. 37
Über diese Spiel- und Ruheflächen bestimmt das PBG weitgehend. Hier wird die Bemessung geregelt, wobei die Abhängigkeit von der Gesamtnutzfläche sinnvoller erscheint als diejenige von der Grundstückfläche. 15 % bedeuten dabei einen üblichen Wert. (PBG § 248).

Zu Art. 38
Im Interesse der Bewohner sind solche Räume erwünscht. Sie sollen gut zugänglich, also möglichst ohne Treppen erreichbar sein. Sie dienen zur Einstellung von Kinderwagen, Kindervelos etc. Die eigentlichen Einstellräume für Fahrräder werden zusammen mit den Autoeinstellplätzen in einer separaten Verordnung geregelt (Verordnung über Fahrzeugabstellplätze).

Zu Art. 38a
Die Begrünung der Grundstücke, insbesondere in Industriezonen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Qualität eines Quartieres. Die Gestaltung der nicht der Überbauung oder Erschliessung dienenden Grundstücksteile soll bevorzugt durch Grünflächen aber auch Versickerungsflächen sowie anderen Gestaltungselementen erfolgen.
Flachdächer sollten soweit wie möglich begrünt werden, bzw. sind so zu gestalten, dass eine natürliche Begrünung möglich ist. Die Begrünung der Flachdächer entlastet die Kanalisation, erhöht den Isolationswert des Daches und bietet Ersatz für verlorene Naturräume.
Zur optimalen Gestaltung von Siedlungsrändern und von Übergangs-bereichen zwischen öffentlichen Freihalte- und Erholungszonen, Gewässern und angrenzenden Privatgrundstücken ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Privaten und Behörden erforderlich. Die Bestimmung legitimiert die Behörden zur Wahrnehmung dieser öffentlichen Interessen. Das Baugesuch hat einen Umgebungsplan zu beinhalten (ein Bepflanzungsplan ist nicht zwingend notwendig).

§ 49 Abs. 2 lit. e PBG gestattet Anordnungen zur Erleichterung Nutzung von Sonnenenergie. Vorbehalten bleiben die Anforderungen an die Gestaltung gemäss
§ 238 PBG. Die Anlagen sind in allen Zonen zulässig. In Kernzonen muss eine gute, in allen übrigen Zonen eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden.

4.3 Nebenanlagen

Art. 37

1 Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze herzurichten, deren Flächen mindestens 15 % der für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Gesamtnutzflächen umfasst.

Spiel- und Ruheflächen

Art. 38

Bei Mehrfamilienhäusern, oder, wo ein Bedürfnis besteht, auch bei anderen Nutzungen, sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse, von aussen gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und dergleichen bereitzustellen.

Kinderwagen

4.4 Gestaltung

Art. 38a

1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind so zu begrünen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

Begrünung

2 Grundstücke sind entlang der Grenze des Siedlungsgebietes sowie entlang von Freihalte- und Erholungszonen sowie von Gewässern mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen. Bei der Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräume ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen.

Übergangsbereich

3 Sonnenenergieanlagen sind in allen Zonen zugelassen

Energiegewinnungs-Anlagen

Zu Art. 38b

Dachaufbauten werden in § 292 PBG geregelt. Die Regelung für Dacheinschnitte soll auch für den Fall vermehrter Dachausbauten eine ansprechende Dachlandschaft sichern. Die Regelung erfolgt analog zu den Bestimmungen für Dachaufbauten.
Insgesamt dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammen nicht breiter als zwei Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, wobei Dachaufbauten und Dacheinschnitte je nicht mehr als ein Drittel ausmachen dürfen.

Zu Art. 39

In diesen Gebieten wird die Errichtung von Hochhäusern gemäss §282-285 PBG aus städtebaulichen Überlegungen zugelassen.

Art. 38b

Dachgestaltung

1 Für Dachaufbauten gilt § 292 PBG.

2 Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Dachaufbauten bei Flachdächern und Attika-geschosse

3 Bei Flachdachgebäuden müssen Dachaufbauten und Attikageschosse, welche mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen, unterhalb von Ebenen liegen, welche unter 45□ und unter Berücksichtigung einer Kniestockhöhe von 90 cm (gemäss § 275 Abs.2 PBG) an der Schnittlinie zwischen Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden.

4 Gegenüber Giebelfassaden sind Dachaufbauten ebenfalls entsprechend Absatz 3 zurückzusetzen.

4.5 Hochhäuser

Art. 39

Hochhäuser

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.

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.

3 In der Zentrumszone Z4 erfolgt der Nachweis der Verträglichkeit von Hochhäusern gemäss dem Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.

Zu Art. 39a
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.

Im Gebiet Sonnenberg werden die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung überschritten, so dass deren Einhaltung mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen werden muss.

Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist bei allen Gestaltungsplänen nachzuweisen.

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.

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.

Gemäss Art. 16c, Abs. 1 und 3 wird der Grenzbau ermöglicht und Wohnnutzungen im Erdgeschoss Richtung öffentlicher Raum verhindert.

4.6 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 39a

Gestaltungs-planpflicht

1 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

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

4 Für den Gestaltungsplan Bahnhof Nord gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- 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.

5 Für den Gestaltungsplan Eingangstor Wangenstrasse gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- 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 zulässig

Zu Art. 39b

Die Gesamtnutzfläche dient als Grundlage für die Berechnungen gemäss Verordnung über Fahrzeugabstellplätze sowie der Wohn- und Gewerbeanteile.

Im Unterschied zur Berechnung der Ausnützungsziffer, wo nur die Flächen in Vollgeschossen anrechenbar sind, werden auch die Flächen in Untergeschossen und Dachgeschossen einbezogen. Im Übrigen gelten dieselben Berechnungsgrundsätze wie für die Ausnützungsziffer.

Wie bei der Ausnützungsziffer werden die Aussenwandquerschnitte nicht angerechnet.

4.7 Definitionen

Art. 39b

Gesamtnutzfläche

1 Zur Gesamtnutzfläche werden sämtliche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen, Untergeschossen und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden gerechnet.

2 Nicht anrechenbar sind Nebenräume gemäss § 10 Allgemeine Bauverordnung.

5. Inkrafttreten

Grundsatz

Art. 40

1 Diese Bauordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Der Stadtrat ist berechtigt, den Regierungsrat um eine sachlich oder örtlich partielle Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

Bisheriges Recht

2 Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens wird die Bauordnung vom 27. Januar 1986 mit den seitherigen Änderungen im Umfang der Inkraftsetzung dieser Bauordnung aufgehoben.

Sachregister Art.

A

Abbruch von Gebäuden in den Kernzonen	10
Abstandsvorschriften	31-35
Abstand am Zonenrand in den Industrie- und Gewerbezonen	25
Abstände in den Kernzonen	9
Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil in den Kernzonen	5,6
Allgemeine Erscheinung der Bauten in den Kernzonen	8
Anteil der gewerblich genutzten Fläche in den Zonen W2, W3 und W4	20, 21
Arealfläche bei Arealüberbauungen	27
Arealüberbauungen	27-29
Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen im Minergie-Standard	28
Ausnützungsverschiebung bei Arealüberbauungen	29
Ausnützungsziffer in der Zentrumszone	16
- in den Wohnzonen	19
- bei Gewerbeerleichterung in den Zonen W2, W3 und W4	21
- im landschaftlich empfindlichen Gebiet	22
- bei Bürogebäuden in den Industrie- und Gewerbezonen	23
Aussichtsschutz	30
Aussichtsschutzpläne	3

B

Baubereiche in den Kernzonen	7
Baumassenziffer in den Industrie- und Gewerbezonen	23
Besondere Gebäude	35
Bestehende, nicht bezeichnete Gebäude in den Kernzonen	6
Bezeichnete Gebäude in den Kernzonen	5
Bisheriges Recht	40

D

Dachgeschosse	
- in der Kernzone Bahnhofstrasse K1	11
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2	12
- in den Kernzonen K3	14
- in der Zentrumszone	16
- in den Wohnzonen	19
- in den Industrie- und Gewerbezonen	23
Dienstleistungsbetriebe in den Industrie- und Gewerbezonen	24

E

Ergänzungspläne	3
Ergänzende Vorschriften Zentrumszone Z4	16b
Ergänzende Vorschriften Zentrumszone Z3b	16c
Erscheinung der Bauten in den Kernzonen	8

F

Freiflächenziffer in den Zentrumszonen 16
Freiflächenziffer bei Gewerbeerleichterung 21
Freiflächenziffer in den Industrie- und Gewerbezonen 23
Freihaltezone 1
Freiraumgestaltung in den Kernzonen 8

G

Gebäudehöhe in den Industrie- und Gewerbezonen 23
Gebäudelänge 34
- in der Kernzone Bahnhofstrasse K1 11
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2 12
- in den Kernzonen K3 14
- in der Zentrumszone 16
- in den Wohnzonen 19
- in den Industrie- und Gewerbezonen 23
Gebäudetiefe in der Kernzone Bahnhofstrasse K1 11
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2 12
- in den Kernzonen K3 14
Geschlossene Bauweise 34
Geschosszahl im landschaftlich empfindlichen Gebiet 22
- bei Arealüberbauungen 28
- (Siehe auch Vollgeschosse)
Gestaltungsplanpflicht 39a
Gewässerabstandslinienpläne 3
Gewerbeerleichterung 21
Gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude, Grenzabstand 21
Gewerblich genutzte Flächen in den Zonen W2, W3 und W4 20, 21
Grenzabstand in der Kernzone Bahnhofstrasse K1 11
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2 12
- in den Kernzonen K3 14
- in der Zentrumszone 16
- in den Wohnzonen 19
- in den Industrie- und Gewerbezonen 23
Grosser Grenzabstand 31
Grösste Höhe der Gebäude in der Industrie und Gewerbezone 1 23
Grundmasse in der Kernzone Bahnhofstrasse K1 11
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2 12
- in den Kernzonen K3 14
- in der Zentrumszone 16
- in den Wohnzonen 19
- in den Industrie- und Gewerbezonen 23

H

Handels- und Dienstleistungsbetriebe in den Industrie- und Gewerbezonen 24
Hochhäuser, Ausschluss 39

I

Industrie- und Gewerbezonen 23-25
Inkrafttreten 40

K
Kantonale Nutzungszonen 1
Kernzonen 4-15
- Bahnhofstrasse K1 11
- Wallisellenstrasse K2 12,13
- Oberdorf, Wil, Gfenn, Hermikon, Dübelstein, Geeren, Gockhausen und Stettbach K3 14,15
Kernzonenpläne 3
Kinderwagen, Abstellflächen 38
Kleiner Grenzabstand 31

L
Landschaftlich empfindliches Gebiet 22
Landwirtschaftszone 1

M
Massvorschriften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 26
- bei Arealüberbauungen 28
Mässig störende Gewerbe in den Zonen W2, W3 und W4 20
- in den Industrie- und Gewerbezonen 24
Mehrlängenzuschlag 33
Minergie-Standard bei Arealüberbauungen 28

N
Nebenanlagen 37, 38
Neubauten in den Kernzonen 7
Nicht störende Gewerbe in den Zonen W2, W3 und W4 20
Nutzungsverlagerung 36
Nutzweise
- in den Kernzonen 4
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2 13
- in den Kernzonen K3 15
- in der Zentrumszone 17
- in der Zone E2 20
- in den Zonen W2, W3 und W4 20
- in der Industrie- und Gewerbezone 24

P
Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen in den Industrie- und Gewerbezonen 24

R
Regionale Nutzungszonen 1
Reservezonen 1

S
Sonderbauvorschriften 26b
Spiel- und Ruheflächen 37
Stellung der Bauten in der Zentrumszone 18

V

Vollgeschosse
- in der Kernzone Bahnhofstrasse K1 11
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2 12
- in den Kernzonen K3 14
- in der Zentrumszone 16
- in den Wohnzonen 19
- in den Industrie- und Gewerbezonen 23

W

Waldabstandslinienpläne 3
Wohnflächenanteil
- in der Kernzone Wallisellenstrasse K2 13
- in den Kernzonen K3 15
- in der Zentrumszone 16
Wohnzonen 19–22
Wohnzone Flugfeldquartier W4: Sonderbauvorschriften 26b

Z

Zentrumszone 16-18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 26
Zone mit Gestaltungsplanpflicht 39a
Zoneneinteilung 1
Zonenplan 3
Zonenrand in den Industrie- und Gewerbezonen 25
Zulässigkeit von Arealüberbauungen 27