



Ortsplanungsrevision Stadt Dübendorf

Bau- und Zonenordnung

Schlussbereinigung

Stand: 22. November 2024 /OW-SKW

Erste Spalte:
**rechtsgültige Bauordnung der Stadt Dübendorf,
vom Gemeinderat festgesetzt am 5. Juni 2023 und
von der Baudirektion genehmigt am 31. Oktober
2023 mit Verfügung Nr. KS-0335/23**

Zweite Spalte:
Bemerkungen zu den Artikeln

Wird ersatzlos gestrichen. Zur Erläuterung dient künftig der Bericht "Planungsbericht nach Art. 47 RPV".

Dritte Spalte:
Entwurf BZO-Revision

Rot:
Änderung gegenüber der Bauordnung 2021

In der Fassung, die dem Kanton zur Genehmigung eingereicht wird, wird ausschliesslich diese Spalte abgedruckt. Das Dokument wird dann mit entsprechend offiziellem Titelblatt mit Genehmigungsvermerken ergänzt.

Vierte Spalte:
Hinweise

*Hinweise zu den
Änderungen.*

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, Dübelsein, 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

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.)

Freihaltezone, Reservezone und Landwirtschaftszonen werden nur in dieser Aufzählung erwähnt. Die Bauordnung hat hier nichts Näheres zu regeln. Die zulässige Nutzung der Freihaltezone 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

Die Stadt Dübendorf erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 ~~in der revidierten Fassung vom 1. Sept. 1991~~ (Fassung vom 1. Dezember 2024) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, nachstehende Bauordnung.

I. 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, Geeren, Hermikon K3
- Kernzone Stettbach, Gockhausen und Gfenn K4
- Kernzone Dübelsein K5

b) Zentrumszonen

- Zentrumszone A Bahnhofgebiet ZA/120
- Zentrumszone B Obere Bahnhofstr./Adlerstr. ZB/140
- ~~- Zentrumszone 3a Überlandstrasse - Süd Z3a~~
- ~~- Zentrumszone 3b Wangen- und Überlandstrasse Z3b~~
- Zentrumszone C ZC/140
- Zentrumszone D Hochbord ZD/7

c) Wohnzonen

- Wohnzone zweigeschossig W2/30
- ~~- Wohnzone zweigeschossig W2b~~
- Wohnzone zweigeschossig W2/45
- Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeerleichterung WG2/45
- Wohnzone dreigeschossig W3/65
- Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeerleichterung WG3/65
- Wohnzone viergeschossig W4/80
- Wohnzone viergeschossig mit Gewerbeerleichterung WG4/80
- Wohnzone fünfgeschossig W5/100
- Wohnzone fünfgeschossig mit Gewerbeerleichterung WG5/100

*Redaktionelle Änderung.
Die BZO basiert auf dem revidierten PBG, Stand 1. Dezember 2024*

*Anpassungen an neue Zonierungen
Weitergehende Differenzierung der Kernzonen entsprechend den Hinweisen des Kantons*

*Änderung;
Die Bezeichnung der Zentrumszonen erfolgt neu mit Buchstaben statt mit Zahlen, da Zahlen in der Regel für Geschosse stehen, in den Zentrumszonen aber keine Geschossezahlen festgelegt sind.
Die Z3a und Z3b werden neu zur ZC zusammengefasst.*

*Ergänzung;
Es wird die neue höhere Wohnzone W5 eingeführt.*

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018		Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
d) Industrie- und Gewerbebezonen			d) Industrie- und Gewerbebezonen	
- Industrie- und Gewerbezone 1	IG1		- Industrie- und Gewerbezone 1	IG1/5
- Industrie- und Gewerbezone 2	IG2		- Industrie- und Gewerbezone 2	IG2/6
- Industrie- und Gewerbezone 3	IG3		- Industrie- und Gewerbezone 3	IG3/7
- Industrie- und Gewerbezone 4	IG4		- Industrie- und Gewerbezone 4	IG4/6
e) Zone für öffentliche Bauten	Oe		e) Zone für öffentliche Bauten	Oe
f) Erholungszone		<i>Gemäss Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung "Schwimmbad Oberdorf"</i>	f) Erholungszone	
- Erholungszone Schwimmbäder	EA		- Erholungszone Schwimmbäder	EA
- Erholungszone Sportplätze	EB		- Erholungszone Sportplätze	EB
- Erholungszone Familiengärten	EC		- Erholungszone Familiengärten	EC
			- Erholungszone Pfadiheim	ED
			- Erholungszone Park	EE
Freihaltezone	F		Freihaltezone	F
Reservezone	R		Reservezone	R
Landwirtschaftszone	Lw		Landwirtschaftszone	Lw
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen		Zu Art. 2	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen	
Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen festgesetzt:		<i>Die Abgrenzung von Gebieten mit Zulassung von mässig störenden Gewerben, bzw. Gewerbeerleichterung deckt sich nicht mit der Zonenabgrenzung (s. BO Art. 20 Abs. 3 und Art. 21).</i>	Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen festgesetzt:	<i>Streichung; Mässig störendes Gewerbe ist in den Industrie- und Kernzonen, den Zentrumszonen sowie neu allgemein in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung möglich. Separat überlagerte Zone wird entsprechend gestrichen.</i>
- Zulassung mässig störenden Gewerbes			- Zulassung mässig störenden Gewerbes	
- Gewerbeerleichterung			- Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung	
- Waldabstandslinien			- Waldabstandslinien	
- Gewässerabstandslinien		<i>Gewässerabstandslinien regeln den Abstand von Gebäuden zu den Gewässern. Sie können ebenfalls örtliche Gegebenheiten berücksichtigen. Dabei können sie bis auf 5m reduziert oder generell erhöht werden (vgl. PBG §§ 67, 263).</i>	- Gewässerräume Gewässerabstandslinien	
- Aussichtsschutz			- Aussichtsschutz	
			- Kernzonenpläne	
		<i>Dort wo Aussichtspunkte im bebauten oder bebaubaren Gebiet liegen, muss mit Baubeschränkungen die Sicht sichergestellt werden (PBG §§ 75, 203).</i>	- Hochhausgebiete	
			- Preisgünstiger Wohnraum	
				<i>Neu; Auflistung der neu ausgeschiedenen Gewässerräume.</i>
				<i>Streichung; Die Gewässerabstandslinien werden aufgehoben</i>
				<i>Neu; Neu werden die Gebiete, in welchen Hochhäuser zugelassen sind und preisgünstiger Wohnraum gefordert wird, in einem Ergänzungsplan dargestellt.</i>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
<p>Art. 3 Zonenplan, Ergänzungspläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.</p> <p>² Als Ergänzungspläne werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>³ Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>⁴ Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilrichtplan Bahnhofgebiet - Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord 	<p>Zu Art. 3</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Der Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ verdeutlicht die Vorschriften für die Zentrumszone Z4 und legt sie örtlich fest.</i></p> <p><i>Die behördenverbindlichen Pläne und Texten dienen zur Koordination der Folgeplanungen.</i></p>	<p>Art. 3 Zonenplan, Ergänzungspläne</p> <p>¹ Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 massgebend.</p> <p>² Als Ergänzungspläne werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 1 Hochhausgebietsplan 1:15'000 - 1 Plan «Preisgünstiger Wohnraum» 1:5000 <p>³ Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan 1:5000 vor.</p> <p>⁴ Als behördenverbindliche Pläne und Texte werden festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilrichtplan Bahnhofgebiet - Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord 	<p><i>Gewässerraumpläne: Gewässerraumfestlegungen können gemäss Art- 10 der VDNP nicht als Ergänzungsplan festgelegt werden.</i></p> <p><i>Neu;</i> <i>Neu werden die Gebiete, in welchen Hochhäuser zugelassen sind und preisgünstiger Wohnraum gefordert wird, jeweils in einem Ergänzungsplan dargestellt.</i></p> <p><i>Artikel ist nicht mehr notwendig. Die Richtplanung ist ein separates Planungsinstrument.</i></p>
<p>2. BAUZONEN</p> <p>2.1 Kernzonen</p> <p>2.1.1 Gemeinsame Bestimmungen</p>		<p>II. BAUZONEN</p> <p>A Kernzonen</p> <p>a) Allgemeine Bestimmungen</p>	<p><i>Die Kernzonen-Bestimmungen werden für den Erhalt des Ortsbildes verschärft bzw. präzisiert.</i></p>
<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>In Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p>Zu Art. 4</p> <p><i>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.).</i></p>	<p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, öffentliche Gebäude sowie Büros, Ateliers und Praxen, Läden nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>	<p><i>Änderung;</i> <i>neu öffentliche Gebäude und allgemein nicht störendes Gewerbe (unvollendete Aufzählung führt nur zu Diskrepanzen) zulassen. Büros, Ateliers und Praxen, Läden sind weiterhin zulässig.</i></p>

Bauordnung Stadt Dübendorf, 2018	Bemerkungen Bauordnung, 2018	Beantragte neue Bauordnung	Hinweise
		<p>Art. 5 Grundsatz</p> <p>¹ Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG. Das kommunale Inventar der schützenswerten Objekte wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.</p> <p>² Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Sofern bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p>	<p>Neuer Grundsatzartikel zu den Kernzonen, Klärung des Verhältnisses zwischen Ortsbildschutz und Denkmalpflege.</p>
<p>Art. 5 Bezeichnete Gebäude</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Zu Art. 5</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Art. 6 Rot bezeichnete Gebäude</p> <p>¹ Die in den Kernzonenplänen durch eine schwarze Schraffur rot 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, erweitert oder durch einen Ersatzbau Neubau ersetzt werden.</p> <p>² Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil, insbesondere aus Gründen des der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes, der Feuerpolizei, der Hygiene, der Ortsbilderhaltung oder -gestaltung können unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen gestattet oder vorgeschrieben werden.</p> <p>³ Die kantonalen und kommunalen Massvorschriften sind bei Ersatz- und Umbauten der rot bezeichneten Gebäude unbeachtlich.</p>	<p>Redaktionelle/gestalterische Änderung; (rote Fläche besser lesbar)</p> <p>Ergänzung; Gebäudeerweiterungen mit geringen Abweichungen (Abs. 2) sollen möglich sein.</p> <p>Änderung; Abweichungen sollen nur aufgrund der Verkehrssicherheit möglich sein und nicht allgemein auf Verkehr (zu grosser Interpretationsspielraum)</p> <p>Neu; Die für den Ortscharakter wichtigen Gebäude halten teilweise die Strassenabstände, Verkehrsbaulinien, etc. nicht ein. Bei Um- oder Ersatzneubauten muss zur Erhaltung des Ortscharakters bzw. Einhaltung des Gebäudeprofils von kantonalen und kommunalen Massvorschriften abgewichen werden (§50 PBG, § 14 BBV II).</p>

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.

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).

Art. 7 Bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude

~~¹ Werden bestehende, nicht rot bezeichnete Gebäude dürfen ersetzt, erweitert oder umgebaut werden. Ersatz- und Umbauten haben die Bestimmungen für Neubauten einzuhalten. –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 Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten bestehenden Fassaden sind bei Ersatzbauten in der Lage beizubehalten. Die kantonalen Abstandsvorschriften sind in diesem Falle unbeachtlich. Für die Lage der bezeichneten Fassaden gilt ein Projektierungsspielraum von ± 1.0 m. Die Fassadenabschnitte der Ersatzbauten können von der Länge der rot bezeichneten Fassade abweichen. Mit einer Abweichung in der Lage oder Länge der rot bezeichneten Fassade darf die bestehende Situation bezüglich Verkehrssicherheit, Immissionsschutz, Feuerpolizei, Hygiene und Ortsbild nicht verschlechtert werden.

~~³ 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.~~

Redaktionelle Ergänzung; Gebäudeerweiterungen sollen ebenfalls explizit möglich sein

Redaktionelle Änderung; Ersatz- und Umbauten haben die Bestimmungen der Neubauten (Art. 8) und damit auch die neuen Gestaltungsvorschriften (Art. 10-15) einzuhalten.

Streichung; Nichtbaubereiche werden neu in der Freiraumgestaltung bzw. im Kernzonenplan geregelt.

Neu; Vereinzelte, nicht rot bezeichnete Gebäude haben mit ihrer Fassadenstellung einen wichtigen Einfluss auf die ortstypische Raumprägung. Die entsprechenden Fassadenlagen sind bei einem Ersatzbau entsprechend beizubehalten.

Ersatzlose Streichung; Die für den Ortscharakter wichtigen Gebäude sind bezeichnet und in ihrer Stellung, Volumen, etc. geschützt bzw. können abweichend zu den Massvorschriften umgebaut/ersetzt werden. Die weiteren bestehenden Bauten sollen bei einem Ersatz die neuen strengeren Vorschriften einhalten. Dadurch entsteht eine Aufwertung des Ortsbildes und es wird verhindert das einzelne Bausünden 1:1 ersetzt werden. Der Absatz hatte zu viel Interpretationsspielraum.

Ersatzlose Streichung; Absatz erübrigt sich aufgrund der Streichung von Abs. 2 alt.

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 ausgedehnt werden, dürfen Neubauten nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.

Art. 9 Abstände

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

Art. 10 Abbruch von Gebäuden

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.

Art. 8 Allgemeine Erscheinung / Unüberbaute Fläche

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.

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

Zu Art. 7

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

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).

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.

Art. 8 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten die **allgemeinen Bestimmungen der Kernzonen zur Dach-, Fassaden- und Freiraumgestaltung**, die Massvorschriften der einzelnen Kernzonen und die Festlegungen der dazugehörigen Kernzonenpläne.

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

Abstände

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

Art. 9 Abbruch von Gebäuden

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

Art. 10 Allgemeine Erscheinung / Unüberbaute Fläche Gestaltung

~~¹ Bauten sind Gebäude und ihre Freiraumgestaltung haben sich insbesondere bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung, Terraingestaltung sowie Farb- und Materialwahl so auszubilden, dass sie der das Ortsbild prägenden Bebauung entsprechen~~ gut in die ortstypischen Elemente der umgebenden Bebauung einzuordnen.

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

Ergänzung; neu sind die strengeren allgemeinen Bestimmungen der Kernzonen (Art. 10-15) zur Dach-, Fassaden- und Freiraumgestaltung einzuhalten.

Streichung; Neubaubereiche werden neu in der Freiraumgestaltung bzw. im Kernzonenplan geregelt.

Streichung; neu können nur rot bezeichnete Gebäude mit brennbaren Aussenwänden von der Vorschrift abweichen (siehe Art. 6 neu), keinen allgemeinen Freipass für sämtliche Bauten.

Ergänzung;

Redaktionelle Änderung

Redaktionelle Änderungen; Änderung aufgrund der Harmonisierung (Gebäude beinhalten «Hauptbauten» sowie Klein- und Anbauten), Freiraumgestaltung mit Terraingestaltung wird neu aufgeführt.

Streichung; Ersatz durch detaillierte Vorschrift zur Freiraumgestaltung und Festlegungen in Kernzonenplänen.

Art. 11 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.

*Neu;
Die ortstypische Bauweise von Satteldächern wird vorgeschrieben, um Flach-, Mansarden- oder Tonnendächer zukünftig zu verhindern.*

² Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

*Neu;
Die bestehende Firstrichtung als wichtiges ortsbauliches Element soll für ein intaktes Ortsbild gesichert werden.*

³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als dies für die Belichtung unmittelbar erforderlich ist.

*Neu;
Die Dachfläche ist ein wichtiges Element für den Ortscharakter. Dachaufbauten/-fenster sollen daher sorgfältig und nur vereinzelt (nicht flächig) zugelassen werden.*

⁴ Dachaufbauten sind in der Regel als Schlepp- oder Giebelgauben auszubilden und nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des entsprechenden Gebäudeabschnitts betragen.

*Neu;
Schlepp- und Giebelgauben sind traditionelle Dachaufbauten. Entsprechend sollen grundsätzlich nur diese erstellt werden können. Andere, teils bereits erstellte Aufbauten wie Flachdachgaube oder Dachreiter sollen zukünftig verhindert werden.*

⁵ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

*Neu;
Dacheinschnitte stören das Ortsbild massiv und sind neu unzulässig.*

Art. 12 Fassadengestaltung

¹ Die Gestaltung der Fassaden ist auf die ortstypischen Elemente der umgebenden Bebauung abzustimmen. Es sind herkömmliche oder in ihrer Wirkung gleichwertige oder vergleichbare Materialien und Farben zu verwenden. Beispielgebend für die Gestaltung sind die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude der näheren Umgebung.

² Bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Fassaden ist eine besonders gute Fassadengestaltung gefordert. Gebäudeerweiterungen oder Anbauten sind nicht gestattet.

*Neu;
allgemeine Vorschrift zur Fassadengestaltung für eine einheitliches, ortstypisches Dorfbild.
Nicht nur die Gliederung, sondern auch Farben und Materialien prägen die ortstypische Kernzone, entsprechend neue Vorschrift diesbezüglich.
Unter «Herkömmliche Materialien und Farben» sind insbesondere die bei historisch prägenden, in der Regel inventarisierten bzw. rot bezeichneten Gebäude verwendeten Materialien und Farben gemeint.*

*Neu;
Für das prägende Ortsbild besonders wichtige Fassadenseiten werden neu im Kernzonenplan definiert und es gelten für diese erhöhte Anforderungen.
Gebäudeerweiterungen oder Anbauten stören das Ortsbild und sind neu unzulässig.*

Art. 13 Freiraumgestaltung

¹ Mit der Umgebungsgestaltung ist sicherzustellen, dass Bezug genommen wird auf die jeweiligen Gebäudetypologien und ortstypischen Elemente der Umgebung. Bauliche Änderungen an der Freiraumgestaltung sind bewilligungspflichtig.

² Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig im Hauptgebäude oder in einen Anbau zu integrieren.

³ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, soweit sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind.

*Neu;
Die Freiraumgestaltung, insbesondere die Bäume und Vorgärten, sind zu erhalten. Nicht ortsbildtypische Freiräume sollen bei Sanierungen der Freiräume (Mauern, etc.) oder bei Neu- und Umbauten möglichst wiederhergestellt werden.*

*Neu;
Anregung des Kantons, Formulierungsvorschlag Entwurf Musterbestimmungen*

*Neu;
Anregung des Kantons, Formulierungsvorschlag in Anlehnung an die Musterbestimmungen Kernzonen.*

⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten besonderen Freiräume sind als Ganzes in ihrem Charakter zu erhalten oder mit geeigneten ortstypischen Elementen aufzuwerten, insbesondere Chausseierung, Pflästerung, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen. Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. Pergolen, Veloabstellplatzüberdachungen oder dergleichen sind zulässig, sofern sie sich gut in den Freiraum einfügen. Ansonsten sind oberirdische Gebäude nicht gestattet.

Es werden folgende Freiraumtypologien unterschieden:

- Platzraum: Öffentlicher, befestigter Platz, welcher auch begrünt sein kann und eine gute Aufenthaltsqualität aufweist.
- Grünraum: Begrünte Flächen wie z.B. bäuerliche Nutz- und Ziergärten, Vorgärten, Wiesen, Obstgärten.
- Vorplatz: Meist befestigte Flächen vor Gebäuden, welche von Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Sie können im begrenzten Rahmen als Zufahrten und Parkfläche genutzt werden.

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Naturräume sind von Gebäuden und Anlagen freizuhalten. Sie sind naturnah auszugestalten.

⁶ Für die Freiraumgestaltung sind ortstypische Materialien sowie standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

*Neu;
Die bezeichneten Freiräume prägen das Ortsbild und sind in ihrer Ausgestaltung zu erhalten oder sofern sie nicht mehr dem ortstypischen Charakter entsprechen wiederherzustellen. Bauten sind möglichst zu verhindern, da diese das Ortsbild stören oder wichtige Sichtbeziehungen verhindern.*

Die besonderen Freiräume in den Kernzonenplänen werden entsprechend der Forderung im Vorprüfungsbericht weiter differenziert in Platzraum, Grünraum und Vorplatz.

*Neu;
Die Naturräume dienen als Übergang in die unbebaute Landschaft.*

*Neu;
Neue Handhabung, um für das Ortsbild störende Materialien (bspw. glänzende Materialien) und nicht standortgerechte Pflanzen (bspw. Bambus) verbieten zu können.*

Art. 14 Reklamen

¹ Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Orts- und Strassenbild sowie in die Fassadengestaltung und die Umgebung einordnen.

*Neu;
Überdimensionale oder intensiv leuchtende Reklamen stören das Ortsbild und sollen verhindert werden.*

² Für die gestalterische Beurteilung sind die «Richtlinien für Aussenwerbungen» der Stadt Dübendorf massgeblich.

*Neu;
Die bestehende Richtlinie dient als Grundlage.*

		<p>Art. 15 Abweichungen</p> <p>¹ Wenn der Stadtrat auf Empfehlung der Stadtbildkommission der Stadt Dübendorf zustimmt, darf bei besonders gut gestalteten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, von den Kernzonenbestimmungen abgewichen werden.</p> <p>² Festzuhalten ist an:</p> <ol style="list-style-type: none"> Grenzabständen gegenüber Nachbargrundstücken. Strassenabständen, sofern es sich nicht um rot bezeichnete Gebäude handelt. der maximal zulässigen Anzahl Geschosse sowie den maximal zulässigen Fassadenhöhen. der Stellung rot bezeichneter Gebäude, vorbehältlich geringfügiger Abweichungen gemäss Art. 6 Abs. 2 BZO. 	<p><i>Neu;</i> Abweichungen für sehr gute Projekte ermöglichen (als Gegenpol zu den neuen strengeren Vorschriften)</p> <p><i>Neu;</i> Abweichungen bzgl. Grenzabstände zu den Nachbarn (als Nachbarschutz) sowie bzgl. Höhen und rot bezeichneten Gebäude (als Ortsbildschutz) bleiben aber ausdrücklich nicht möglich.</p>																				
<p>2.1.2 Kernzone Bahnhofstrasse K1</p>		<p>b) Kernzone Bahnhofstrasse K1</p> <p>Art. 16 Zweck</p> <p>Die Kernzone K1 zielt auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Ergänzung des bestehenden Ensembles ab, um die räumliche Qualität der städtebaulich wichtigen Bahnhofsachse zu stärken.</p>	<p><i>Umsetzung der Forderung des Kantons zur Einführung eines spezifischen Zweckartikels pro Kernzonentyp.</i></p>																				
<p>Art. 11 Grundmasse</p> <p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max. 3</td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. 30.00 m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudetiefe</td> <td>max. 16.00 m</td> </tr> </table>	a) Vollgeschosse	max. 3	b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2	c) Gebäudelänge	max. 30.00 m	d) Gebäudetiefe	max. 16.00 m	<p>Zu Art. 11</p> <p><i>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)</i></p>	<p>Art. 17 Grundmasse</p> <p>Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max. 3</td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. 28.00 m</td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudetiefe</td> <td>max. 16.00 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe traufseitig</td> <td>max. 11.5 m</td> </tr> <tr> <td>Wohnanteil ¹⁾</td> <td>min. 25%, max. 75%</td> </tr> </table> <p>¹⁾ Berechnungsgrundlage der Nutzungsanteile gemäss Art. 50</p>	a) Vollgeschosse	max. 3	b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2	c) Gebäudelänge	max. 28.00 m	d) Gebäudetiefe	max. 16.00 m	Fassadenhöhe traufseitig	max. 11.5 m	Wohnanteil ¹⁾	min. 25%, max. 75%	<p><i>Anzahl VG wird als Gestaltungshinweis beibehalten</i> <i>Redaktionelle Änderung: Streichung der Aufzählungsbuchstaben</i> <i>Reduktion der Gebäudelänge nach Überprüfung der Grundmasse anhand bestehender Gebäude</i> <i>Ergänzung;</i> <i>Neu wird traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB festgesetzt.</i> <i>Fassadenhöhe traufseitig: 3xVG à 3.3m + 1.5m Kniestock = 11.40m (bestehender GP Lindenhof sieht Gebäudehöhen von 10.50 m vor)</i> <i>Eine Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da § 280 Abs. 1 PBG eine giebelseitige Fassadenhöhe von plus 7 m zulässt. Bei der max. Gebäudebreite von 16m bedeutet dies eine Dachneigung von 41°.</i></p>
a) Vollgeschosse	max. 3																						
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2																						
c) Gebäudelänge	max. 30.00 m																						
d) Gebäudetiefe	max. 16.00 m																						
a) Vollgeschosse	max. 3																						
b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max. 2																						
c) Gebäudelänge	max. 28.00 m																						
d) Gebäudetiefe	max. 16.00 m																						
Fassadenhöhe traufseitig	max. 11.5 m																						
Wohnanteil ¹⁾	min. 25%, max. 75%																						

2.1.3 Kernzone Wallisellenstrasse K2

Art. 12 Grundmasse

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:

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

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).

Art. 18 Nutzweise

In der Kernzone K1 sind in den Erdgeschossen, welche sich zur Bahnhofstrasse ausrichten, publikumsorientierte/ dienstleistungsorientierte Nutzungen zu realisieren.

c) Kernzone Wallisellenstrasse K2

Art. 19 Zweck

Die Kernzone K2 bezweckt die Wahrung der architektonischen und räumlichen Eigenheiten und die sensible Weiterentwicklung der ortstypischen Bebauungsstruktur.

Art. 20 Grundmasse

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- a) Vollgeschosse max. 2
- b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2
- c) Gebäudelänge max. 22 m
- d) Gebäudebreite max. 14 m
- e) Grenzabstände wie Zone W2 (BO Art. 19, 33)
Fassadenhöhe traufseitig max. 8.5 m

Fussnote 1:
Regionales Zentrumsgebiet fordert min. Anteil von 25% der Gesamtnutzfläche für Wohnen bzw. Gewerbe, entsprechend wird zur Sicherung min./max. Wohnanteil vorgeschrieben

Neu;
Zur Stärkung des Zentrums und Fil Jaune soll im EG kein Wohnen stattfinden, sondern Läden, etc. angesiedelt werden.

Umsetzung der Forderung des Kantons zur Einführung eines spezifischen Zweckartikels pro Kernzonentyp.

Anzahl VG wird als Gestaltungshinweis beibehalten
Redaktionelle Änderung: Streichung der Aufzählungsbuchstaben
Reduktion der Gebäudelänge und -breite nach Überprüfung der Grundmasse anhand bestehender Gebäude
Streichung Grenzabstände:
Grenzabstände werden gestrichen.
Dadurch gilt neu der kantonale Mindestabstand von 3.5m, was eher typisch ist für die Kernzone. Für Grossteil (bezeichnete Gebäude, GP) galt die heutige Regelung ohnehin nicht. Die restlichen Parzellen liegen zudem im Norden, wodurch keine negativen Auswirkungen (fehlende Belichtung) für die Nachbarn entstehen.
Ergänzung: Neu wird traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB festgesetzt.
Fassadenhöhe traufseitig: 2xVG à 3.3m + 1.5m Kniestock = 8.10m (bestehender GP sieht Gebäudehöhen von 9.50 m vor).

Eine Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da § 280 Abs. 1 PBG eine giebelseitige Fassadenhöhe von plus 7 m zulässt. Bei der max. Gebäudebreite von 14m bedeutet dies eine Dachneigung von 45°. Nutzungsvorgaben: Regionales Mischgebiet fordert min. Anteil von 25% Wohnen bzw. Gewerbe. Auf Festlegung von min./max. Wohnanteil wird aber verzichtet, da im Grossteil der K2 aufgrund vom GP Unterdorf sowieso eine andere Regelung gilt. Über den restlichen Bereich (Grossteil Wohnnutzung) noch einen max. Wohnanteil vorzuschreiben ist nicht zweckmässig

Art. 13 Nutzweise

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

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).

Art. 21 Nutzweise

Der Wohnflächenanteil der Gesamtnutzfläche eines Gebäudes beträgt in einer Bautiefe von 30m entlang der Wallisellenstrasse mindestens 25%, dahinter mindestens 80 %.

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

d) Kernzonen Oberdorf, Wil, ~~Gfenn~~, Hermikon, ~~Dübelsstein~~, und Geeren ~~Gockhausen und Stettbach~~ K3

Art. 22 Zweck

Die genannten Kernzonen K3 bezwecken die Erhaltung der Identität der jeweiligen Ortsbilder, geprägt von grossvolumigen landwirtschaftlichen Mehrzweckgebäuden aus dem 19. Jahrhundert und von landwirtschaftlich geprägten Aussenräumen, sowie die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur.

Umsetzung der Forderung des Kantons zur Einführung eines spezifischen Zweckartikels pro Kernzonentyp.

Art. 14 Grundmasse

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:

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

Zu Art. 14

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

Art. 23 Grundmasse

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:

- a) Vollgeschosse max. 2
- b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. 2
- c) Gebäudelänge max. 24m
- d) Gebäudetiefe max. 14m
- Fassadenhöhe traufseitig max. 8.5 m

*Anzahl VG wird als Gestaltungshinweis beibehalten
Redaktionelle Änderung;
Streichung der Aufzählungsbuchstaben Ergänzung;
Neu wird traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB festgesetzt.
Fassadenhöhe traufseitig: 2xVG à 3.3m + 1.5m Kniestock = 8.10m
Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da § 280 Abs. 1 PBG eine giebelseitige Fassadenhöhe von plus 7 m zulässt. Bei max. Gebäudebreite von 14m bedeutet dies 45° Dachneigung*

Art. 15 Nutzweise

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

Zu Art. 15

*Der Wohnflächenanteil ist in der Regel eher hoch angesetzt, da die Wohnnutzung vorherrscht. Einzig bei noch aktiven Landwirtschaftsbetrieben 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.*

Art. 23 — Nutzweise

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

Verzicht auf Wohnflächenanteil auf Grund von Einwendungen.

Art. 15a Unüberbaute Fläche

- Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen und wenn sie
- a) von der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vorgeschrieben sind oder
 - b) landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Zu Art. 15a

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

Unüberbaute Fläche

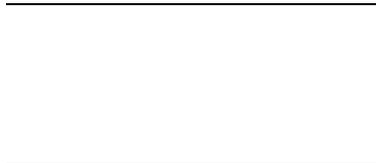
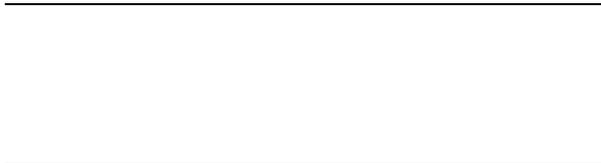
- ~~Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Lagerplätze sind nur gestattet, wenn sie dem Charakter des Ortsbildes entsprechen und wenn sie~~
- ~~a) von der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze vorgeschrieben sind oder~~
 - ~~b) landwirtschaftlichen Zwecken dienen.~~

*Streichung;
Ersatz durch detaillierte Vorschrift zur Freiraumgestaltung (Art. 13) und Festlegungen in Kernzonenplänen*



e) Kernzonen Stettbach, Gockhausen und Gfenn K4

Neu wird für die Kernzonen Stettbach, Gockhausen und Gfenn eine Kernzone K4 geschaffen



Art. 24 Zweck

Die genannten Kernzonen K4 bezwecken die Wahrung des heterogenen Gebietscharakters und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der kleinformatischen Bebauungsstruktur. Die vielfältigen Aussenräume sowie die prägenden topologischen Landschaftselemente sind räumlich zu stärken.

Umsetzung der Forderung des Kantons zur Einführung eines spezifischen Zweckartikels pro Kernzonentyp.

Art. 14 Grundmasse

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:
 a) Vollgeschosse max. 2
 b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2
 c) Gebäudelänge max. 24m
 d) Gebäudetiefe max. 14m

Zu Art. 14

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

Art. 25 Grundmasse

Für die Erstellung von Neubauten gelten folgende Grundmasse:
 Vollgeschosse max. 2
 Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2
 Gebäudelänge max. 20m
 Gebäudebreite max. 14m
 Fassadenhöhe traufseitig max. 8.5 m

*Anzahl VG wird als Gestaltungshinweis beibehalten
 Ergänzung;
 Neu wird traufseitige Fassadenhöhe gemäss IVHB festgesetzt.
 Fassadenhöhe traufseitig: 2xVG à 3.3m + 1.5m Kniestock = 8.10m
 Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da § 280 Abs. 1 PBG eine giebelseitige Fassadenhöhe von plus 7 m zulässt. Bei max. Gebäudebreite von 14m bedeutet dies 45° Dachneigung.*



f) Kernzone Dübelsstein K5

Übergangsbestimmung zur provisorischen Weilerzone Dübelsstein

Art. 26 Zweck

Dübelsstein ist als provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB). Soweit diese keine Regelungen trifft, gelten ergänzend die Vorschriften von Art. 4 – 15.

Übergangsbestimmung zu Dübelsstein, das als provisorische kantonale Weilerzone festgesetzt ist. Nach Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen zu den Weilerzonen in PBG ist eine abschliessende Regelung zu treffen.

2.2 **Zentrumszonen**

Art. 16 **Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

	Z1	Z2	Z3a	Z3b	Z4
Ausnutzungsziffer 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⁾	gem. EP ⁴⁾
max. Wohnanteil	-	-	-	70%	gem. 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
Gebäuelänge 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	-	-	-

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 festgesetzter*, um die *Wirkung des Mehrlängenzuschlags* zu begrenzen (PBG §§ 49, 250 ff).

B **Zentrumszonen**

Art. 27 **Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

	ZA	ZB	Z3a	ZC_b	ZD
Ausnutzungsziffer max.	120%	140%	140%	140%	-
max.	60%	110%	140%		
Baumassenziffer - max.	-	-			7 m ³ /m ²
Freiflächenziffer			20%	20%	20/40%³⁾
Grünflächenziffer min.	10%/20% ¹⁾	10%/20% ¹⁾		15%/30% ¹⁾	15%/30% ¹⁾
min. Wohnanteil ⁶⁾	25% 60%³⁾ 30% ²⁾	25% 30%		25% ²⁾ 30%²⁾	gem. EP ³⁾
max. Wohnanteil ⁶⁾	75%	75%		75% 70%	gem. EP ³⁾
Vollgeschosse max.	3	3	frei	frei	frei
Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	1	1	0
Gebäudehöhe max.			17m	17m	
Fassadenhöhe traufseitig max.	15m	18m		18m	-
Gesamthöhe max.	-	-		-	25m
Gebäuelänge max. ⁴⁾	45m	80m	unbes.⁵⁾ unbes. ⁶⁾	unbes.⁵⁾	unbes.
Grenzabstand:					
- kleiner min.	3.5m	3.5m		6.0m	3.5m
	5.0m	6.0m			
- grosser min.	7.0m				
	12.0m	6.0m			
- kleiner max.	10.0m	3.5m			
- grosser max.	18.0m	13.0m			

Änderung;
Die Bezeichnung der *Zentrumszonen* erfolgt neu mit *Buchstaben* statt mit *Zahlen*, da *Zahlen* in der *Regel* für *Geschosse* stehen, in den *Zentrumszonen* aber *keine Geschosshöhen* festgelegt sind.

Z3a und *Z3b* werden zur *ZC* zusammengefasst, da sie das *gleiche Ziel* (*Stärkung stadtraumprägende Achsen*) verfolgen und *kaum Unterschiede* (*nur Wohnanteil und Gebäudelänge*) aufweisen.

Änderung aufgrund *Harmonisierung*;
Die *Freiflächenziffer* wird durch die *Grünflächenziffer (GFZ)* ersetzt. Da die *GFZ* nur noch *natürliche/unversiegelte Flächen* beinhaltet, wird der *min. Anteil* verringert. In der *ZA/ZB* wird neu eine *GFZ* festgelegt.

Änderung;
In der *ZA* und *ZB* wird eine *höhere AZ* vorgesehen. Das *Nutzungsdichtediagramm* vom *Leitfaden ARE ZH* sieht für die *Nutzerdichte* von *250 K/ha (REK-Ziel im Zentrum/Bahnhof)* eine *AZ* ca. zwischen *100 -140%* vor.

Änderung;
Die *min./max. Wohnanteile* werden neu aufgrund der *Vorgaben des regio. RP* festgelegt (*nur kleine Änderung* von *5%*). Das *Gebiet ZA* südlich *Bahnlinie* soll als *Zentrums- bzw. Mischgebiet* fungieren, weshalb der *hohe min. Wohnanteil* von *60%* stark verringert wird.

Streichung;
Anzahl VG wird durch die *Fassadenhöhe* ersetzt, kein *Gestaltungshinweis* mit *VG-Anzahl* nötig.

Neu;
In *ZA* und *ZB* wird die *Fassadenhöhe* festgelegt. Neu sollen *4-geschossige Gebäude* ermöglicht werden. Entsprechend wird die *FH* auf *15m* festgesetzt

- 1) südlich der Bahnlinie
- 2) nördlich der Bahnlinie
- 3) bei Hochhäusern (anteilmässig 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

- ~~1) südlich der Bahnlinie~~
- ~~2) nördlich der Bahnlinie~~
- 1) **Der höhere Wert gilt** bei Hochhäusern (anteilmässig zur Baumasse Hochhaus, inkl. Sockelbereich im Umfang Hochhausgrundriss)
- 2) **Beim nördlichen Bahnhofsareal** (zwischen Überlandstrasse und Bahngleise) gilt kein Mindestwohnanteil.
- 3) Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ (vgl. Art. ~~16b~~ 31)
- 4) Bei der Berechnung der maximalen Gebäudelänge werden Fassadenlängen von Gebäuden, deren Gebäudeabstand 7m unterschreitet, zusammengezählt.
- 5) **Entlang der Wangen- und Zürichstrasse gilt eine max. Gebäudelänge von 80m.**
- 6) **Berechnungsgrundlage der Nutzungsanteile gemäss Art. 50**

~~Z1 Zentrumszone Bahnhofgebiet
 Z2 Zentrumszone Obere Bahnhofstrasse/Adlerstrasse
 Z3a Zentrumszone Überlandstrasse-Süd
 Z3b Zentrumszone Wangen- und Überlandstrasse
 Z4 Zentrumszone Hochbord~~

(4m EG + 3xVG à 3.3m + 1m Brüstung = 14.9m). Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da § 280 Abs. 1 PBG eine giebelseitige Fassadenhöhe von plus 7 m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.

*Änderung;
 Fassadenhöhe in ZC wird um 1m aufgrund des neu dazugerechneten Geländers erhöht.*

Die max. 80m Gebäudelänge bei der Wangenstrasse bleiben bestehen. Diese gilt neu auch entlang der Zürichstrasse (vorher 45m).

*Änderung / Streichung;
 Die Grenzabstände der ZA werden im Sinne der Verdichtung und zur Nutzung der erhöhten AZ verkleinert.
 Der grosse Grenzabstand der ZB wird aufgehoben, da im EG Gewerbepflicht besteht.
 Die max. Grenzabstände werden gestrichen, da der Mehrlängenzuschlag wegfällt.*

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 wohngigienisch befriedigend integriert werden kann.

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 wohngigienisch befriedigend integrieren lässt. Die umweltrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Lärmschutzverordnung, sind in jedem Fall einzuhalten.

Wohnnutzung in der Zone Z3

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

*Streichung:
 Sehr schwammige Aussage und ist grundsätzlich klar*

Art. 17 Nutzweise

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

Art. 28 Nutzweise

In den Zentrumszonen sind Wohnungen, ~~Büros, Ateliers, Praxen, Läden~~ öffentliche Nutzungen sowie nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig.

*Änderung;
 neu öffentliche Nutzungen und allgemein nicht störendes Gewerbe (unvollendete Aufzählung führt nur zu Diskrepanzen) zulassen. Büros, Ateliers und Praxen, Läden zählen zum Gewerbe und sind weiterhin zulässig.*

Art. 16c Ergänzende Vorschriften Z3b

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.

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.

Art. 29 Ergänzende Vorschriften ZB

¹ In der Zentrumszone ZB sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Bahnhof- und Zürichstrasse ausrichten. In diesen Bereichen sind publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen zu realisieren.

² Bei Neubauten hat das Erdgeschoss 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 jeweiligen Strasse stufenlos erreicht werden können.

Art. 30 Ergänzende Vorschriften ZC

¹ In der Zentrumszone ZC sind Wohnungen in Erdgeschossen nicht zulässig, welche sich zur Dietlikon-, Wangen-, ~~und~~ Überland-, Ring- und Zürichstrasse ausrichten. In diesen Bereichen sind ~~publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Nutzungen~~ Gewerbenutzungen zu realisieren. Entlang der Ringstrasse im Bereich zwischen dem Missionsweg und der Ringwiesenstrasse Nord und entlang Bei der Wangenstrasse sind in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses publikumsorientierte / dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen vorzusehen.

² Bei Neubauten hat das Erdgeschoss 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 jeweiligen Strasse stufenlos erreicht werden können.

*Neu;
Zur Stärkung des Zentrums und Fil Jaune soll in den Erdgeschossen, welche an der Bahnhof- und Zürichstrasse liegen, kein Wohnen stattfinden, sondern Läden, etc. angesiedelt werden.*

*Neu;
Für die Sicherung von zukünftigen Gewerberäumen sollen die Erdgeschosse genügende Raumhöhen aufweisen.*

*Ergänzung;
Auch entlang der Ring- und Zürichstrasse (neu in ZC) sind Gewerbenutzungen zu realisieren.*

*Änderung;
In den EG sollen nicht nur Dienstleistungsbetriebe, etc. angeordnet werden können, sondern auch andere Gewerbenutzungen. Bei der Wangenstr. bleibt die Pflicht zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, etc. bestehen.*

Präzisierung auf Anregung der öffentlichen Auflage.

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 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.

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)

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. Baubewilligungsverfahren beurteilt werden.

³ Für die erste Gebäudetiefe entlang der Wangen-, ~~Überland-, Ring- und Zürichstrasse 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 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. **Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die Baulinien hinausragen.** Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens kann von der Anbaupflicht abgewichen werden, wenn dadurch städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden.

Art. 31 Ergänzende Vorschriften ZD

¹ In der gesamten ZD 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~~ **Vorspringende Gebäudeteile** 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~~ **massgebenden Terrain. 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)~~

*Ergänzung;
Zur Stärkung der städtebaulichen Achsen sind überall an der Überlandstrasse sowie neu auch an der Ring- und Zürichstrasse die Vorschriften geltend.*

*Ergänzung;
Vorspringende Gebäudeteile dürfen nach PBG neu 2m über Baulinie hinausragen. Um den Strassenraum zu sichern wird neu vorgeschrieben, dass vorspr. Gebäudeteile nicht über die Verkehrsbaulinie hinausragen dürfen.*

Änderung aufgrund der Harmonisierung

Änderung aufgrund der Harmonisierung

Überführung in Art. 50, Abs. 2.

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. 18 Stellung der Bauten

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

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 **jeweiligen** 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.

Stellung der Bauten

~~Entlang der Bahnhofstrasse sind die Bauten auf die bestehenden Bauflichtungen zu stellen.~~

*Streichung;
Es besteht für solche Gebäude Bestandesgarantie. Satz führt zu Unklarheit.*

*Streichung;
Nicht zweckmässig, ein gewisser Spielraum für Eigentümer bzw. für grössere Vorbereiche sollen möglich sein. Zumal der Grossteil der Gebäude entlang der Verkehrsbaulinie liegen und für die besser Ausnutzung zukünftig auch ohne Pflicht bis zu dieser gebaut wird.*

2.3 Wohnzonen

Art. 19 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2a	W2b	W2c	W3	W4
a) Ausnützungsziffer max.	30 %	30 %	45 %	65 %	80 %
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	4
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl 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				

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).

C Wohnzonen

Art. 32 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/30	W2b	W2/45	W3/65	W4/80	W5/100
a) Ausnützungsziffer max.	30 %	30 %	45 %	65 %	80 %	100 %
b) Grünflächenziffer min.	40 %	40 %	30 %	30 %	30 %	30 %
c) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	4	5
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl bei Schrägdächern max.	1	1	1	1	1	1
e) Attikageschosse max.	1	1	1	1	1	1
f) Fassadenhöhe traufseitig max.	8.5m	8.5m	8.5m	11.5m	15m	18m
g) Gebäudelänge max.	30m	30m	30m	45m	45m	45m
h) Grenzabstände Grundabstand kleiner min.	4.5m	4.5m	4.5m	5.0m	6.0m	6.0m
grosser min.	10.0m	10.0m	10.0m	12.0m	15.0m	
	8.0m	8.0m	8.0m	10.0m	10.0m	10.0m
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					

Redaktionelle Änderung; Streichung der Aufzählungsbuchstaben. Differenzierung der Wohnzonen neu nach Geschossigkeit und AZ

Neu; Im Sinne der Verdichtung und zur Umsetzung des REK wird neu eine fünfgeschossige Wohnzone eingefügt. Die AZ der W5 beruht sich auf das Nutzungsdichtediagramm vom Leitfaden ARE ZH sieht für die Nutzerdichte von 250 K/ha (REK-Ziel im Quartier Mitte) eine AZ ca. zwischen 1.00 – 1.40 vor. Es wird für eine angemessene Abstufung zur W4 das Minimum genommen.

Neu; Zur Sicherung der Durchgrünung der Wohngebiete (Förderung Biodiversität, Entgegenwirken Hitzeinseln) wird die Grünflächenziffer eingeführt.

Anzahl VG werden als Gestaltungshinweis beibehalten, insbesondere um ein zweites Dachgeschoss zu verhindern. Zur Verständlichkeit wird nach aufgeführt, dass nur 1 Attika möglich ist.

Neu wird die Fassadenhöhe festgelegt. Diese setzt sich aus der Anzahl VG à 3.3m + 1.5m Kniestock zusammen. Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da § 280 Abs. 1 PBG eine giebelseitige Fassadenhöhe von plus 7 m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.

Änderung: Die grossen Grenzabstände werden in den Zonen W2/30, W2/45, W4/80 und W5/100 im Sinne der Innenentwicklung reduziert.

Streichung/Änderung; Im Sinne der Verdichtung wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet.

Die Unterscheidung zwischen W2a und W2b bezog sich auf die Zulässigkeit von Gewerbe gemäss Art. 30 Abs.1 mit dessen Streichung ist die W2b nicht mehr notwendig, die Flächen werden zu W2/30.

Art. 20 Nutzweise

¹ In der Zone W2b ist nur Wohnnutzung zugelassen.

² In den Zonen W2a, W2c, W3 und W4 sind nicht störende Gewerbe sowie Betriebe für die Quartiersversorgung 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.

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

Art. 22 Gestaltung

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.

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).

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. 33 Nutzweise

~~¹ In der Zone W2b ist nur Wohnnutzung zugelassen.~~

²¹ In den Zonen ~~W2/30, W2b, W2/45, W3/65, und W4/80~~ und W5/100 sind nicht störende Gewerbenutzungen sowie Betriebe für die Quartiersversorgung zugelassen, ~~soweit diese dem Wesen der Wohnzone entsprechen.~~ ~~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.~~

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

² Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

Art. 34 Gestaltung

In den Hanglagen der Zone ~~W2/30~~ sind Abgrabungen nicht zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Abgrabungen untergeordneter Natur und Garagenzufahrten an talseitigen Fassaden.

*Streichung;
Neu wird in der gesamten Wohnzone W2/30 nicht störendes Gewerbe zugelassen.
Die Flächen der Zone W2b werden der Zone W2/30 zugewiesen.*

*Ergänzung;
Anpassung aufgrund der neu eingeführten W5.*

Streichung; neu in Art. 35f geregelt.

*Neu;
Vorsorglicher Ausschluss des Gewerbes, auch wenn bisher keine Probleme.*

2.3	Wohnzonen
Art. 19	Grundmasse

Zu Art. 19

D	Wohnzonen mit Gewerbeleichterung
Art. 35	Grundmasse

--

Es gelten folgende Grundmasse:

	WG2/45	WG3/65	WG4/80	WG5/100
a) Ausnützungsziffer max.	45 %	65 %	80 %	100%
b) Grünflächenziffer min. ¹	30%	30%	30%	30%
c) Vollgeschosse max.	2	3	4	5
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe bei Schrägdächern max.	1	1	1	1
e) Attikageschosse max.	1	1	1	1
f) Fassadenhöhe traufseitig max.	8.5m	11.5m	15m	18m
g) Gebäudelänge max.	30m	45m	45m	45m
h) Grenzabstände				
kleiner min.	4.5m	5.0m	6.0m	6.0m
grosser min.	8.0m			

¹⁾ Wenn die gewerbliche Nutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:

- Zusätzliche Baumpflanzungen
- Intensive Flachdachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen
- Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume

*Redaktionelle Änderung;
Streichung der Aufzählungsbuchstaben.
Differenzierung der Wohnzonen neu nach Geschossigkeit und AZ*

Neu; Im Sinne der Verdichtung und zur Umsetzung des REK wird neu eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung eingefügt.

Die AZ der WG5 beruht sich auf das Nutzungsdichtediagramm vom Leitfaden ARE ZH sieht für die Nutzerdichte von 250 K/ha (REK-Ziel im Quartier Mitte) eine AZ ca. zwischen 1.00 – 1.40 vor. Es wird für eine angemessene Abstufung zur W4 das Minimum genommen.

Neu; Zur Sicherung der Durchgrünung der Wohngebiete (Förderung Biodiversität, Entgegenwirken Hitzeinseln) wird die Grünflächenziffer eingeführt.

Anzahl VG werden als Gestaltungshinweis beibehalten, insbesondere um ein zweites Dachgeschoss zu verhindern. Zur Verständlichkeit wird noch aufgeführt, dass nur 1 Attika möglich ist.

Neu; Neu wird die Fassadenhöhe festgelegt. Diese setzt sich aus der Anzahl VG à 3.3m + 1.5m Kniestock zusammen. Gesamthöhe wird nicht festgelegt, da § 280 Abs. 1 PBG eine giebelseitige Fassadenhöhe von plus 7 m bei Schrägdächern bzw. +3.3m für Attikageschoss zulässt.

Änderung: Der grosse Grenzabstand wird in der Zonen WG2/45 reduziert und in den übrigen Zonen mit Gewerbeleichterung aufgehoben.

*Streichung/Änderung;
Im Sinne der Verdichtung wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet und der grosse GA verringert.*

Fussnote 1: Ausnahmeregelung zur Unterschreitung der Grünflächenziffer bei gewerblichen Nutzungen, gestützt auf § 257 Abs. 4 PBG.

Art. 21

Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterung vorsieht, gilt folgendes:

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.

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 ausgenommen, 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.).

Art. 36 Nutzweise

~~Wo der Zonenplan Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung vorsieht, gilt folgendes:~~

~~¹ Es sind Wohnungen, öffentliche Nutzungen sowie mässig störende Gewerbenutzungen zulässig.~~

~~² Es ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20% der Gesamtnutzfläche zu realisieren.~~

~~³ Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen an den Gesamtnutzflächen eines Gebäudes darf höchstens 40 % betragen.~~

~~b) 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.~~

~~e Es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 20 % zu beachten.~~

Neu;
Innerhalb der WG-Zonen soll generell mässig störendes Gewerbe neu möglich sein. Entsprechend wird gegenüber heute neu in den WG-Zonen im Zentrum mässig störendes Gewerbe ermöglicht und die Überlagerung «Zulassung mässig störendes Gewerbe» gestrichen (siehe auch Art. 2). Im Zonenplan wird entsprechend ES III in WG-Zonen vorgeesehen.

Änderung;
Die Regelung des reduzierten Abstandes für EG-Gewerbe hat zu städtebaulich unvorteilhaften Situationen geführt. Mit neuer Regelung zu vorspringenden Gebäudeteilen (2m) könnte zudem bis 1.50m an Grenze gebaut werden. Dies soll beides zukünftig verhindert werden, weshalb die Regelung gestrichen wird. Damit die EG-Gewerbeflächen aber nicht einen unvorteilhaften grossen Grenzabstand einhalten müssen, gilt allseitig nur der kleine Grenzabstand.

Änderung aufgrund Harmonisierung; Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer.

2.4 Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 23 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	IG1	IG2	IG3	IG4
a) Baumassenziffer max.	5m ³ /m ²	6m ³ /m ²	7m ³ /m ²	6m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	20 %	20 %	20 %	20 %
c) Gebäudehöhe max.	17m	20m	20m	12m
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	frei
f) Dachgeschosse	1	1	1	1
g) Gebäudelänge max.	50,0m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
h) Grenzabstand min.	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m

Zu Art. 23

In der Industriezone ist die Begrenzung der Baukubatur durch Baumasse statt Ausnutzungsziffern 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.

E Industrie- und Gewerbezone IG

Art. 37 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	IG1	IG2	IG3	IG4
a) Baumassenziffer max.	5m ³ /m ²	6m ³ /m ²	7 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
b) Freiflächenziffer min.	20 %	20 %	20 %	20 %
b) Grünflächenziffer ¹⁾ min.	10 %	10 %	10 %	10 %
e) Gebäudehöhe				
c) Fassadenhöhe	17 m	20 m	20 m	12 m
traufseitig max.	18m	21m	21m	13m
Auf einem Streifen von 40,0 m Breite entlang der Glatt, dem Chriesbach und der Wohnzone im Gfenn max.				
d) Grösste Höhe, max. Kote	457,8m	-	-	-
e) Vollgeschosse max.	frei	frei	frei	frei
d f) Dachgeschosse bei Schrägdächern max.	1	1	1	1
e) Attikageschosse max.	1	1	1	1
f g) Gebäudelänge max.	50,0m	unbeschränkt	unbeschränkt	unbeschränkt
g h) Grenzabstand min.	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m

¹⁾ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:

- Zusätzliche Baumpflanzungen
- Intensive Flachdachbegrünungen
- Fassadenbegrünungen
- Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume

Redaktionelle Änderung; Streichung der Aufzählungsbuchstaben

Änderung aufgrund Harmonisierung; Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer. Da sickerfähige Abstellplätze nicht mehr dazugerechnet werden, wird der Prozentsatz verringert.

Änderung aufgrund Harmonisierung; Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt. Höhe wird um jeweils 1m für Brüstung erhöht. Tiefere Höhenmasse in Teilgebieten nicht mehr nötig, da keine IG-Zone mehr (Umzonierung in ZC) bzw. planerisch nicht mehr zweckmässig.

Änderung; Anzahl Vollgeschosse wird gestrichen, da sowieso frei. Anzahl Dachgeschosse wird ebenfalls gestrichen, da bei Industrie- und Gewerbebauten nicht relevant. Fussnote 1: Ausnahmeregelung zur Unterschreitung der Grünflächenziffer, gestützt auf § 257 Abs. 4 PBG.

Art. 24 Nutzweise

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

² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind, unter Berücksichtigung der Einschränkungen von Art. 25a, in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen.

³ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

³ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Art. 25 Abstand am Zonenrand

Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Wohnzone haben Bauten in der IG1, IG2 und IG3 mindestens folgende Abstände einzuhalten:

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

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.

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)

Art. 38 Nutzweise

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

² Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind, **unter Vorbehalt von Abs. 3 und** unter Berücksichtigung der Einschränkungen von Art. ~~25a~~ **39**, in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen.

³ In der Industrie- und Gewerbezone IG1 sowie der IG2 entlang der Neugutstrasse sind Grossläden, Einkaufszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr gemäss §§ 4–6 BBV II sowie Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs nicht zugelassen.

⁴ Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, sind ausschliesslich in der Industrie- und Gewerbezone IG3 zulässig.

²⁵ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

Abstand am Zonenrand

~~Gegenüber Grundstücken in einer angrenzenden Wohnzone haben Bauten in der IG1, IG2 und IG3 mindestens folgende Abstände einzuhalten:~~

~~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~~

*Ergänzung;
Aufgrund von neuem Absatz*

*Redaktionelle Änderung;
Anpassung aufgrund der neuen Artikelnummern*

*Neu;
Zur Verhinderung von Nutzungen mit grossem Publikumsverkehr (gemäss Studie Schörli/Gfenn)
Streichen gemäss 2. Kantonaler Vorprüfung*

*Neu;
Auftrag aus der Regionalen Richtplanung (Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung)*

*Streichung;
Dieser Fall tritt nur bei vier Parzellen auf, da meistens der Strassenabstand oder der Gewässerraum massgebend ist. Bei zwei der vier Fälle bestehen Gebäude, die den Grenzabstand nicht einhalten. Bei den anderen zwei Parzellen gilt nur eine Fassadenhöhe von 13m. Es werden somit keine Nachbarparzellen in der Wohnzone bzgl. Belichtung negativ beeinflusst, wenn neu nur noch 6m eingehalten werden muss. Bzgl. Lärm müssen zudem die Werte der Lärmverordnung eingehalten werden.*

Art. 25a Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4

¹ Aus planerischen und infrastrukturellen Gründen sind nur die nachfolgenden Betriebsarten zulässig:

- kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe, sofern deren Produkte und Entwicklungen der Zweckerreichung des Innovationsparks dienen.
- Betriebe der Kreativwirtschaft, kleinere Kulturbetriebe, Bildungs- und Forschungsbetriebe, Sport- und Freizeitbetriebe, Restaurationsbetriebe sowie Detailhandelsgeschäfte mit max. 1'500m² Verkaufsfläche. Erlaubt sind darüber hinaus die Einrichtung und der Betrieb von Gemeinschaftsräumen für soziale und kulturelle Anlässe.

² Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind in jedem Fall nicht zulässig.

³ Zwischennutzungen, die der Entwicklung des Innovationsparks zuträglich sind oder diese unterstützen, sind in den Bestandsbauten gestattet.

2.5 Zone für öffentliche Bauten Oe

Art. 26 Massvorschriften

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

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 6m³/m². Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20m.

Art. 39 Industrie- und Gewerbezone Flugplatzrand IG4

¹ Aus planerischen und infrastrukturellen Gründen sind nur die nachfolgenden Betriebsarten zulässig:

- kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe, sofern deren Produkte und Entwicklungen der Zweckerreichung des Innovationsparks dienen.
- Betriebe der Kreativwirtschaft, kleinere Kulturbetriebe, Bildungs- und Forschungsbetriebe, Sport- und Freizeitbetriebe, Restaurationsbetriebe sowie Detailhandelsgeschäfte mit max. 1'500m² Verkaufsfläche. Erlaubt sind darüber hinaus die Einrichtung und der Betrieb von Gemeinschaftsräumen für soziale und kulturelle Anlässe.

² Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind in jedem Fall nicht zulässig.

³ Zwischennutzungen, die der Entwicklung des Innovationsparks zuträglich sind oder diese unterstützen, sind in den Bestandsbauten gestattet.

F Zone für öffentliche Bauten Oe

Art. 40 Massvorschriften

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

² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die ~~Grenz- und Gebäudeabstände~~ **kleinen Grenzabstände** der betreffenden Zone einzuhalten.

³ ~~In den Arealen Ortstallwisen, Huebwisen und Giessen (Aussenstation ETH)~~ **Im EMPA-eawag-Areal sind insbesondere Nutzungen, die der Forschung und der Lehre dienen, zulässig, ferner Nutzungen, die dem Betrieb der Forschungseinrichtungen im Geltungsbereich dienen, wie beispielsweise Gastronomie, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, Freizeit, Erholung und Sport und dergleichen.** Die Immissionen **sind** auf mässig störende Anlagen beschränkt. Ferner gilt eine maximale Baumassenziffer von 6m³/m². Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** beträgt ~~20~~ **21m**.

*Änderung;
Die Einhaltung der grossen Grenzabstände der Nachbarszonen kann zu hohen Grenzabständen führen, die für Zone Oe nicht zweckmässig sind. Entsprechend sind neu nur noch die kleinen Grenzabstände einzuhalten.*

*Redaktionelle Änderung;
Die Bezeichnungen "Ortstallwisen/Huebwisen/Giessen" sind z.T. nicht mehr passend resp. nicht mehr vorhanden und werden daher ersetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den SBV Campus ETH Höggerberg.
Änderung aufgrund Harmonisierung;
Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe ersetzt. Höhe wird um jeweils 1m für Brüstung erhöht.*

2.6 Erholungszone

Art. 26a Nutzweise

¹ In der Erholungszone EA sind die für den Betrieb der Schwimmbäder 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.

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.

G Erholungszone

Art. 41 Nutzweise

¹ Bei den im Zonenplan gekennzeichneten Empfindlichkeitsstufen für die Erholungszone handelt es sich um gebäudespezifische Zuordnungen.

² In der Erholungszone EA sind die für den Betrieb der Schwimmbäder notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

³ In der Erholungszone EB sind Anlagen wie ungedeckte Sportplätze (Fussball, Tennis, Leichtathletik etc.) gestattet. Zulässige ~~Hochbauten~~ Gebäude sind die für den Betrieb der Anlagen notwendigen Nebengebäude. Die Aussenanlagen und Spiel- und Sportfelder sind nach Möglichkeit versickerungsfähig zu gestalten.

⁴ In der Erholungszone EC sind Familiengärten zulässig. Es sind Garten- und Gerätehäuschen sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, gestattet.

⁵ In der Erholungszone ED ist das Pfadiheim Schlupf, gemäss zugehörigem öffentlichen Gestaltungsplan, zulässig.

⁶ Die Erholungszone EE dient als Parkanlage. Sie hat bezüglich Erholungsfunktion und naturnaher Gestaltung eine hohe Qualität aufzuweisen. Die Gesamtanlage muss multifunktional nutzbar sein. Der überwiegende Teil der Fläche muss für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich sein. Erlaubt sind nur Gebäude und Anlagen, welche der Zweckbestimmung und Nutzung dieser Erholungszone dienen.

*Neu;
Kantonale Forderung*

Änderung aufgrund der Harmonisierung

*Neu;
Erholungszone für den neuen Stadtpark Zelgli.*

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 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®-Standards eingehalten und nachgewiesen werden.

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.

H Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff. PBG

Art. 42 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 Grünräume sind für alle Generationen attraktiv zu gestalten, und ~~Sie 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. ~~Die minimale Grünflächenziffer erhöht sich um 5 Prozentpunkte gegenüber der zonen gemässen Grünflächenziffer.~~

⁴ Das zonenkonforme Dachgeschoss ~~bei Schrägdächern oder das Attikageschoss~~ 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 kommunale und kantonale Mehrhöhenzuschlag~~ finden keine Anwendung.

⁶ Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 100 % und die Vollgeschosszahl auf ~~max. 5 VG Vollgeschosse~~ (kein zusätzliches ~~DG Dachgeschoss bei Schrägdächern oder Attikageschoss~~).

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 ~~oder eines vergleichbaren Standards~~ eingehalten und nachgewiesen werden.

*Redaktionelle Änderung;
Anpassung Regelung zu Grünflächen.
Neu gilt ebenfalls eine GFZ.*

Redaktionelle Änderung

*Änderung;
Mehrlängenzuschlag wird aufgehoben und hier entsprechend nicht mehr erwähnt. Dafür wird neu festgelegt, dass der kommunale und kantonale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 resp. §270 PBG nicht angewendet wird.*

Redaktionelle Änderung

*Ergänzung;
Es sollen auch andere Energiestandards möglich sein, sofern diese den Energiewerten des jeweiligen Minergie-Standards entsprechen.*

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.

⁹ Diese Sonderbauvorschriften sind nicht anwendbar für Arealüberbauungen und können auch nicht mit den Möglichkeiten gemäss Art. ~~27~~ 43 und ~~28~~ 44 kombiniert werden.

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

*Redaktionelle Änderung;
Anpassung aufgrund der neuen Artikelnummern*

3.	BESONDERE INSTITUTE
3.1	Arealüberbauungen

Art. 27 Zulässigkeit / Arealfläche

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

² Die Arealfläche muss mindestens 3000 m2 Bauzonenfläche umfassen.

Art. 28 Massvorschriften / Ausnützungsbonus

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).

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

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 Gewerbezo-
nen 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 (BO Art. 19,33).
-Zusätzliches Vollgeschoss. Damit der Quartiercharakter auch bei Arealüberbauungen gewahrt bleibt, soll die Geschosshöhe 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.

III.	Besondere Institute
I	Arealüberbauungen

Art. 43 Zulässigkeit / Arealfläche

¹ Arealüberbauungen sind in den Zentrumszonen ZA, ~~und~~ ZB und ZC sowie in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe-
erleichterung zugelassen.

² Die Arealfläche muss mindestens 3000 m2 Bauzonenfläche umfassen.

³ Bei Arealüberbauungen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bzw. Baumas-
senziffer nur möglich, wenn die Störfallrisiken tragbar bleiben.

⁴ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht nach Art. 56 bei wel-
chen die Gestaltungsplanvorgaben bereits eine im Vergleich zur
Grundordnung erhöhte Ausnützungsziffer zulassen, ist eine wei-
tere Erhöhung der Ausnützungsziffer mittels Arealüberbauung
nicht zulässig.

Art. 44 Massvorschriften / Ausnützungsbonus

¹ Die zonengemässen Gebäudelängenbeschränkungen gelten nicht.

² ~~Es ist ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet, ausser in den Zo-
nen W2a, W2b und im Gebiet Flugfeldquartier Innenbereich
(W4).~~ In den Wohnzonen W2/45 und W3/65 sowie den Wohn-
zonen mit Gewerbeerleichterung WG2/45 und WG3/65 ist ein
zusätzliches Vollgeschoss gestattet. In den Wohnzonen W4/80
und W5/100, den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
WG4/80 und WG5/100 sowie den Zentrumszonen ZA, ZB und ZC
sind zwei zusätzliche Vollgeschosse gestattet, ausser im Gebiet
Flugfeldquartier Innenbereich (W4/80). Die zulässigen traufseiti-
gen Fassadenhöhen gemäss Art. 27 und 32 erhöhen sich pro zu-
sätzliches Vollgeschoss um 3.3 m.

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

*Ergänzung;
In der ZC sollen neu ebenfalls Arealüber-
bauungen möglich sein.*

*Klarstellung der Verhältnisse zwischen
Arealüberbauungen und Gestaltungs-
plänen*

*Änderung;
Neu sind in den Wohnzonen W4 und W5
sowie den Zentrumszonen zwei zusätzli-
che Vollgeschosse möglich, um eine an-
gemessene Verdichtung in den gut mit
dem ÖV erschlossenen Gebieten zu er-
möglichen. Für die qualitätsvolle Ver-
dichtung werden neu aber höhere An-
forderungen an die Arealüberbauungen
gestellt.*

*Änderung;
Es sollen auch andere Energiestandards
möglich sein, sofern diese den Energie-
werten von Minergie entsprechen.
Neu wird ein höherer Minergie-Stan-
dard verlangt.*

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 Zonen- teils entstehen, welche die zonengemässe Ausnützung um mehr als ein Zehntel übersteigt.

3.2 Aussichtsschutz

Art. 30 Geltungsbereich und Regelung

¹ Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten La- gen ist die Aussicht so zu erhalten, dass der durch horizontale und vertikale Sektoren begrenzte Sichtbereich weder durch Ge- bäude noch durch andere Massnahmen, wie namentlich Mau- ern, Einfriedungen und Pflanzungen geschmälert wird.

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

Zu Art. 29

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

Zu Art. 30

Damit die Sicht vor den im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft bezeich- neten Aussichtspunkten frei bleibt, sind an einzelnen Orten besondere Beschränkungen notwendig. Sie werden in den Aussichts- schutzplänen festgelegt. (PBG §§ 75, 203)

⁴ Werden die Anforderungen des jeweils gültigen MINERGIE-~~P-A~~- Standards **oder eines vergleichbaren 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 ku- mulierbar.

⁶ **Die minimale Grünflächenziffer erhöht sich um 5 Prozent- punkte gegenüber der zonengemässen Grünflächenziffer.**

7 Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder auszubilden, beispielsweise mit Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen, Hecken und Sträucher sowie der Vernetzung der Grünflächen dienende Elemente. Sind die Flächen unterbaut, muss die für die Grünraumgestaltung notwendige Überdeckung mindestens 1.5 m ab gestaltetem Bo- den betragen.

Art. 45 Ausnützungsverschiebung

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

J Aussichtsschutz

Art. 46 Geltungsbereich und Regelung

¹ Von den im Zonenplan mit Aussichtsschutz bezeichneten La- gen 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, Ein- friedungen und Pflanzungen geschmälert wird.

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

Änderung;

Es sollen auch andere Energiestandards möglich sein, sofern diese den Energie- werten von Minergie-P entsprechen. Neu wird ein höherer Minergie-Stan- dard verlangt.

Neu;

höhere Anforderung bzw. höhere Grün- flächenziffer bei Arealüberbauungen

Neu;

Höhere Anforderung an die Qualität der Grünflächen, gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG. Es sollen nicht nur Wiesen erstellt werden, sondern diese im Sinne der Bio- diversität naturnah ausgestaltet wer- den und für eine gute Bepflanzung nicht unterbaut werden.

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

Art. 31 Grosser und kleiner Grenzabstand

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

Art. 32

aufgehoben

Art. 33 Mehrlängenzuschlag

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.

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.

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).*

IV. Ergänzende Bauvorschriften

K Abstandsvorschriften

Art. 47 Grosser und kleiner Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand gilt vor der am meisten besonnten, längeren Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand vor den übrigen Gebäudeseiten.

Mehrlängenzuschlag

~~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.~~

Artikel wird bereits in der rechtskräftigen Fassung nicht aufgeführt, sondern als «aufgehoben» bezeichnet.

Artikel wird bereits in der rechtskräftigen Fassung nicht aufgeführt, sondern als «aufgehoben» bezeichnet.

*Streichung;
Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen wird der Mehrlängenzuschlag abgeschafft.*

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.

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 m², ist eine Grundfläche bis 50m² zugelassen.

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).

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 50m² 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.

Art. 48 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 Kleinbauten und Anbauten** unterbrochen.

Art. 49 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten

~~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.~~

¹ **Die besonderen Gebäude Kleinbauten und Anbauten** haben unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse weder Gebäudeabstände noch Grenzabstände einzuhalten.

² Bei **besonderen Gebäuden Kleinbauten und Anbauten** von mehr als 2,50 m **grösster Höhe Gesamthöhe** 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 m², ist eine Grundfläche bis 50m² zugelassen.~~

Änderung aufgrund der Harmonisierung

Wird gestrichen (ist mit § 2a ABV übergeordnet geregelt)

Änderung aufgrund Harmonisierung

Änderung aufgrund Harmonisierung

Wird gestrichen (ist mit § 2a ABV übergeordnet geregelt)

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. 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).

L Nutzung
Art. 50 Nutzungsanteile Nutzungsverlagerung

¹ Wo Nutzungsanteile festgelegt oder beschränkt werden, a) ist die Nutzungsverlagerung zwischen Grundstücken gestattet, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen ~~und von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden.~~

c) sind bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben die Bauten oder Nutzungsänderungen so zu realisieren, dass die vorgeschriebenen Nutzungsanteile bei jedem Zwischenstand eingehalten sind.

² Wo Wohnanteile festgelegt oder beschränkt sind, sind folgende Nutzungen von den Bestimmungen zum minimalen Wohnanteil ausgenommen:

- Bildung (z.B. Schulen)
- Betreuung (z.B. Kindertagesstätten)
- Begegnung (z.B. Versammlungszentren)
- Kultur (z.B. Konzertsaal)
- Sport (z.B. Sporthalle)
- Nutzungen im Bereich Hochspannungsleitung (Bereich 40 m beidseits Anlagenachse)

³ Bezugsgrösse für die Ermittlung der Nutzungsanteile gemäss der Art. 17 und Art. 36 bildet die Gesamtnutzfläche gemäss Art. 58.

Neu;
ermöglicht den Transfer von Nutzungsanteilen

Neu;
Sichert die Erstellung der verpflichtenden Nutzungsanteile

Neu;
Regelung analog zu den bestehenden Festlegungen in der ZD, Ergänzung um Kindertagesstätten

Neu;
Definition der Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Nutzungsanteile. Es sollen alle Nutzflächen, auch solche in Dach- und Untergeschossen, einbezogen werden.

4.3 Nebenanlagen
Art. 37 Spiel- und Ruheflächen

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.

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).

M Nebenanlagen
Art. 51 Spiel- und Ruhe-Erholungsflächen

~~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.~~

¹ Bei Gebäuden von vier und mehr Wohnungen müssen Spiel- und Erholungsflächen von mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Gesamtnutzfläche erstellt werden. Die Gestaltung und Ausstattung richten sich nach dem jeweiligen Bedarf.

Redaktionelle Änderung

Streichung;
Es sollen nicht nur Kinderspielplätze bei Familienwohnungen, sondern auch Erholungsflächen bei anderen Wohnungstypen für eine höhere Wohnqualität gesichert werden.

Neu;
Neu werden auch Erholungsflächen bei Nicht-Familienwohnungen gefordert. Der Anteil von 15% bleibt gleich.

Art. 38 Kinderwagen

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.

4.4 Gestaltung

Art. 38a Begrünung / Übergangsbereich / Energiegewinnungsanlagen

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

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.

³ Sonnenenergieanlagen sind in allen Zonen zugelassen.

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 andere 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.

² Auf die Erstellung von Spiel- und Erholungsflächen auf dem eigenen Grundstück kann verzichtet werden, wenn mit anderen Grundstücken, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, eine gemeinsam nutzbare Spiel- und Erholungsfläche von höherer Qualität realisiert wird. Die Beteiligung an einer privaten Anlage auf einem anderen Grundstück ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 52 Kinderwagen Übrige Abstellflächen

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.

N Gestaltung

Art. 53 Begrünung /-Übergangsbereich / Energiegewinnungsanlagen Freiraumgestaltung

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

¹ Grundstücke sind entlang der Grenze des Siedlungsgebietes sowie entlang von Freihalte- und Erholungszonen sowie von Gewässern mit ökologisch wertvollen Pflanzenarten zu begrünen. Bei der Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräume ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen.

~~² Sonnenenergieanlagen sind in allen Zonen zugelassen.~~

² Bei der Gestaltung von Bauten, welche entlang der Grenze zu Kernzonen liegen, ist auf die besondere örtliche Situation Rücksicht zu nehmen.

*Neu;
Um zu verhindern, dass einzelne Grundeigentümer jeweils eigene unzweckmässige Spiel- und Erholungsflächen erstellen müssen, soll neu auch die Möglichkeit bestehen, auf die Erstellung zu verzichten und dafür mit den Nachbarn eine gemeinsame bessere Lösung zu sichern.*

Redaktionelle Änderung

Redaktionelle Änderung

*Streichung;
Begrünung wird neu über § 238a PBG zur Begrünung geregelt.*

Ergänzende Bestimmung zur Begrünung, gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG

*Streichung;
Bundesrecht lässt dies in allen Zonen zu. Keine Regelung notwendig.*

Zur optimalen Gestaltung von Siedlungsrandern und von Übergangsbereichen 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.

Art. 38b Dachgestaltung

¹ Für Dachaufbauten gilt § 292 PBG.

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

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.

Zu Art. 38b

Dachaufbauten werden in § 292 PBG geregelt. Die Regelung für Dacheinschnitte soll auch für den Fall vermehrter Dachaufbauten 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.

³ Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist im Baubewilligungsverfahren je 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter, mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von der Erhaltung- oder Pflanzpflicht kann abgesehen werden, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird.

⁴ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

Art. 54 Dach- und Fassadengestaltung

~~¹ Für Dachaufbauten gilt § 292 PBG.~~

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

~~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.~~

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden, ökologisch wertvoll zu begrünen, wenn dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Konkretisierung von § 238a Abs. 3 PBG: Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden

Neu;
Massnahmen wie Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder, etc. sind zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

Streichung;
Keinen Hinweis auf übergeordnetes Recht, da diese sowieso gilt (sofern nicht etwas anderes geregelt wird).
PBG lässt neu Dachaufbauten von der Hälfte der Fassadenlänge (alt: 1/3) und Rücksprung von halber Höhe (alt: ganze Höhe) zu.

Wird gestrichen, da Widerspruch zu PBG (abschliessende Regelung der Kniestockhöhe in PBG)
Info: Bei Attikageschoss neu nur noch Rückversatz um halbe Höhe

Streichung;
Neu gilt PBG-Regelung (kein Rückversatz bei fiktiver Giebelseite)

Neu;
Forderung der Dachbegrünung für Biodiversität und besseres Stadtklima

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, und an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 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.

⁴ An der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 40.0 m.

Zu Art. 39

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

O Hochhäuser

Art. 55 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, und an der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 zulässig.~~

Hochhäuser sind in den Hochhausgebieten I, II und III gemäss Ergänzungsplan Hochhausgebiete zulässig. Im Hochhausgebiet I gilt keine Höhenbeschränkung für Hochhäuser. Im Hochhausgebiet II beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60 m und im Hochhausgebiet III 40 m.

~~² Für die Gebiete gemäss Abs. 1 ist die zonengemässe max. Gebäude- resp. Gesamthöhe aufgehoben.~~

² Für den im Ergänzungsplan "Zentrumszone Hochbord" bezeichneten Hochhausbereich West beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 60.0 m.

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

~~⁴ An der Kreuzung Wangenstrasse/Weidstrasse (Knoten Parkway) in der Industrie- und Gewerbezone IG4 beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe für Hochhäuser 40.0 m.~~

*Ergänzung;
Neu werden die Gebiete, welche Hochhäuser zulassen, mit dem Ergänzungsplan bestimmt bzw. dargestellt. Hochhäuser über 40m sind neu auch entlang der Überlandstrasse (unbeschränkt) sowie östlich der Ringstrasse (max. 60 m) möglich. Hochhäuser bis 40m sind neu im Zentrum und am Bahnhof zulässig.*

*Streichung;
Satz führt nur zur Verwirrung, ob für alle Gebäude die Höhe aufgehoben wird.*

*Redaktionelle Änderung;
Eigener Absatz zur Verständlichkeit*

*Streichung;
Wird im Plan Hochhausgebiete neu aufgeführt.*

4.6 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 39a Gestaltungsplanpflicht

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 Bauvorgaben:

- 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.

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 topografischen Verhältnisse sowie eines städtebaulich guten Übergangs zum bestehenden Wohnquartier die zulässige Vollgeschosshöhe 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.

P Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 56 Gestaltungsplanpflicht

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 **ZD** 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~~ **31 Abs. 5** 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 **das Gestaltungsplangebiet Bahnhof Nord** gelten folgende Ziel- und Bauvorgaben:

- hohe Qualität und gute Integration der **Bauten Gebäude** und Freiräume in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse
- in der ersten Bautiefe an der Bürglistrasse ~~sind~~ **ist**, mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Alpenstrasse, maximal ~~3~~ **Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss eine traufseitige Fassadenhöhe von 11.5 m** zulässig. Es gilt kein max. Wohnanteil.
- entlang der Überlandstrasse gilt keine max. Gebäudelänge.

⁵ Für **das Gestaltungsplangebiet Bahnhof Süd** gelten folgende Ziel- und Bauvorgaben:

- **hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität und gute Integration der Gebäude und Freiräume in das bestehende und sich transformierende Umfeld**
- **eine Gestaltung, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt.**
- **hoher Öffentlichkeitsgrad im Freiraum und Erdgeschossen zur Umsetzung des Fil Jaune**
- **zweckmässige Etappierung der Bauten**

*Redaktionelle Änderung;
Anpassung aufgrund der neuen Artikelnummern*

Änderung aufgrund der Harmonisierung

*Änderung;
Da VG-Anzahl in ZC gestrichen wird,
wird neu die traufseitige Fassadenhöhe
gemäss dreigeschossige Wohnzone festgelegt.*

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. Ausnutzungsziffer von 165 %
- es ist eine maximale Gebäudehöhe von 25 m zulässig

⁶ Für die Gestaltungspläne **Leepünt Süd** und **Zelgli Nord** gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- erhöhte qualitative Anforderung im Sinne einer gesamtheitlichen Entwicklung mit erhöhter Dichte sowie höherer freiräumlicher und gestalterischer Qualität
- gute Integration der Gebäude und Freiräume als Scharnierfunktion zwischen Park und Zentrum
- hoher Öffentlichkeitsgrad im Freiraum und Erdgeschoss zur Umsetzung des Fil Jaune
- Erstellung einer öffentlichen Verbindungsachse im Quartier in Nord-Süd Richtung für den Fuss- und Veloverkehr
- räumliche Fassung der Verbindungsachse z.B. in Form von Pflichtbaulinien
- Gewährleistung einer klimatisch wirksamen Gestaltung der Verbindungsachse und Freiräume für die Sicherung eines Kaltluftstroms durch das Gebiet.

⁷ Für das Gestaltungsplangebiet **Leepünt** gelten die Zielsetzungen gemäss Abs. 6 und zusätzlich:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf bis zu 50% aller Wohngeschossflächen

⁸ Für die Gestaltungspläne **Schönengrundstrasse** und **Chrummacherstrasse Nord** gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- hohe Qualität sowie gute Integration der Gebäude und Freiräume nahe der Naherholungsgebiete Friedhof und Areal Obere Mühle
- Sicherung des Kaltluftvolumenstroms durch das Gebiet

⁸⁻⁹ Für das Gestaltungsplangebiet **Eingangstor Wangenstrasse** gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- Anordnung von publikumsorientierten 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. **zulässige** Ausnutzungsziffer von 165 %
- es ist eine maximale **Gebäudehöhe Gesamthöhe** von 25 m zulässig

*Neu;
Mit der Lage zwischen zukünftigem Park und Zentrum nehmen die Gebiete eine wichtige Scharnierfunktion war. Die Areale sollen nebst der Verdichtung (Umzonung in Zentrumszone) ein hoher Öffentlichkeitsgrad im Sinne des Fil Jaune aufweisen.*

Gemäss Kantonalen Vorprüfung keine Rechtsgrundlage für erhöhte Anforderungen für eine Energie- und umweltgerechte Bebauung.

*Neu;
GP-Pflicht für eines der letzten grossen Baureserven, aufgrund der Lage im Kaltluftvolumenstrom bzw. zwischen Friedhof und Areal Obere Mühle.*

*Änderung aufgrund Harmonisierung;
Neu Gesamthöhe statt Fassadenhöhe, wegen Hochhaus*

¹⁰ Für das Gestaltungsplangebiet **Ringstrasse Ost** gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- es gilt eine maximal zulässige Ausnützungsziffer von 165 %
- eine Mehrausnutzung im Vergleich zur Grundordnung wird gewährt, sofern 40% der zusätzlich realisierten Geschossfläche für Wohnen dem preisgünstigen Wohnraum dienen. Eine Verlegung des preisgünstigen Wohnraums aus dem Gestaltungsplanperimeter hinaus ist nicht zulässig
- hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität und gute Integration der Gebäude und Freiräume in das bestehende und sich transformierende Umfeld
- Im Konsultationsbereich von Störfallanlagen sind mit dem Gestaltungsplan Bestimmungen zum Schutz vor Störfallauswirkungen zu festzulegen.

*Neu;
GP-Pflicht für das Transformationsgebiet für dessen qualitätsvollen Umgestaltung, der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum, sowie mit einem Hinweis auf die besondere Berücksichtigung von Betrieben mit Risiken (Störfallvorsorge)*

Q Preisgünstiger Wohnraum

*Neu;
Sicherung preisgünstiger Wohnraum*

Art. 57 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Für die im Perimeter gemäss Ergänzungsplan eingeschlossenen Grundstücke gilt die Pflicht preisgünstigen Wohnraum zu realisieren dann, wenn die Grundstücke grösser gleich 1'500 m² sind. Mindestens 40% der zusätzlich realisierten Geschossfläche für Wohnen muss dem preisgünstigen Wohnraum dienen.

² Für die im Ergänzungsplan «Preisgünstiger Wohnraum» bezeichneten Gebiete gilt die Pflicht preisgünstiger Wohnraum zu realisieren auch dann, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans parzelliert werden.

³ Die Bestimmung unter Art. 57 Abs. 1 gilt auch, wenn Grundstücke nach der Festsetzung des Ergänzungsplans arrondiert werden oder eine Bebauung über mehrere Grundstücke realisiert wird.

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.

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 Ausnutzungsziffer, 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 Ausnutzungsziffer. Wie bei der Ausnutzungsziffer werden die Aussenwandquerschnitte nicht anrechnet.

R Definitionen

Art. 58 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.

S **Naturgefahren**

Art. 59 **Naturgefahren**

¹ Beim Erlass von Sondernutzungsplänen und der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Neuere Erkenntnisse zur Hochwassergefährdung dürfen berücksichtigt werden, wenn diese auf bauliche Hochwasserschutzmassnahmen zurückzuführen sind, welche im Rahmen eines Wasserbauprojekts festgesetzt wurden.

² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Neuer Artikel zu Naturgefahren, gemäss BZO-Musterbestimmungen des Kantons zu den Naturgefahren.

X. **MEHRWERTAUSGLEICH**

Art. 40 **Erhebung einer Mehrwertabgabe**

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'600 m².

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

Art. 41 **Erträge**

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

V. **Mehrwertausgleich**

Art. 60 **Erhebung einer Mehrwertabgabe**

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'600 m².

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

Art. 61 **Erträge**

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

5. INKRAFTTRETEN

Art. 42 Grundsatz / Bisheriges Recht

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.

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

VI. Inkrafttreten

Art. 62 Grundsatz / Bisheriges Recht

¹ Diese Bauordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. ~~Diese Bauordnung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung auf den vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.~~ Der Stadtrat ist berechtigt, die Baudirektion ~~den Regierungsrat~~ um eine sachlich oder örtlich partielle (Teil-) Genehmigung zu ersuchen und die Bauordnung sachlich oder örtlich beschränkt in Kraft zu setzen.

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

² Von der Baudirektion am xxxxx mit Beschluss Nr. ARE/xxxxxx genehmigt.
Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung: xxxxxx

Redaktionelle Änderung durch Verfahrenswechsel

Redaktionelle Anpassungen