

Bau- und Zonenordnung vom 26. September 1994

Nachgeführt bis November 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	ZONEN	4
1.1	Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	4
1.2	Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne	5
2.	KERNZONEN	6
2.1	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	6
2.2	Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K I	6
2.3	Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K II	7
2.4	Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen K I und K II	7
2.5	Nutzweise	9
2.6	Bauweise	9
2.7	Abstände	9
2.8.	Gebäudehöhe	9
2.9	Gebäudelänge	9
2.10	Freilegung von Untergeschossen	10
2.11	Abbruchbewilligung	10
2.12	Renovationen	10
2.13	Abweichungen für besonders gute Lösungen	10
3.	QUARTIERERHALTUNGSZONE	11
3.1	Grundsatz	11
3.2	Ausnutzung	11
3.3	Nutzweise	11
4.	ZENTRUMSZONEN	12
4.1	Grundmasse	12
4.2	Bauweise	12
4.3	Dachform	12
4.4	Nutzweise	12
4.5	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude	13
4.6	Gebäudehöhe	13
4.7	Freilegung von Untergeschossen	13
5.	WOHNZONEN	14
5.1	Grundmasse	14
5.2	Abstände	14
5.3	Bauweise	14
5.4	Dachform	14
5.5	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	15
5.6	Nutzweise	15
5.7	Gebäudehöhe	15
5.8	Gebäudelänge	15
5.9	Freilegung von Untergeschossen	15
6.	GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	16
6.1	Grundmasse für Hauptgebäude	16

6.2	Bauweise	16
6.3	Nutzweise	16
6.4	Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude	16
6.5	Gebäudehöhe	17
6.6	Sonderbauvorschriften.....	17
6.7	Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Nord.....	18
7.	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	20
7.1	Grundmasse	20
7.2	Grenzabstand	20
7.3	OeB-Zone Dörndler	20
8.	ERHOLUNGSZONEN	21
8.1	Grundmasse	21
8.2	Erholungszone Ea	21
8.3	Erholungszone Eb	21
8.4	Erholungszone Ec.....	21
9.	WEITERE FESTLEGUNGEN	22
9.1	Arealüberbauungen	22
9.2	Aussichtsschutz	22
9.3	Begrünung	23
9.4	Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten.....	23
9.5	Reklamen.....	23
10.	ABSTELLPLÄTZE	24
10.1	Normbedarf.....	24
10.2	Reduzierter Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher.....	24
10.3	Besondere Verhältnisse	24
10.4	Gestaltung	25
10.5	Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	25
11.	ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN „IN DER BREITE“	26
11.1	Geltungsbereich.....	26
11.2	Verhältnis zur Bauordnung	26
11.3	Ausnutzung.....	26
11.4	Dachform und Dachaufbauten	26
11.5	Aussenantennen.....	26
12.	INKRAFTTRETEN	27

Die Gemeinde Regensdorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1.9.1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonen

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

1.1.1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

Bauzonen		ES
• Kernzonen:		
- Kernzonen I	KI	III
- Kernzonen II	KII	III
• Quartiererhaltungszone	QE	II
• Zentrumszone:		
- Zentrumszone	Z3.5	III
- Zentrumszone	Z5.0	III
• Wohnzonen:		
- Wohnzone	W.08	II
- Wohnzone	W1.0	II
- Wohnzone	W1.2	II
- Wohnzone	W1.5	II
- Wohnzone	W1.8	II
- Wohnzone	W2.2	II
- Wohnzone	W2.5	II
- Wohnzone	W3.5	II
- sofern auch mässig störende Betriebe zulässig		III
- Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	WG2.5	III
• Gewerbe- und Industriezonen:		
- Gewerbezone	G 3.5	IV
- Industriezone	I 5.0	IV
- Industriezone	I 8.0	IV
- sofern höchstens mässig störende Betriebe zulässig		III
• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*)
• Kommunale Freihaltezone	F	-
• Erholungszonen		
- Erholungszone	Ea	-
- Erholungszone	Eb	III
- Erholungszone	Ec	*)

*) ES- Zuordnung gemäss Bezeichnung im Zonenplan

- 1.1.2 Für den im Plan bezeichneten Teil des Friedhofareals Dörndler sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.
- 1.1.3 Für den im Plan bezeichneten Teil der Wohn-Gewerbezone sind für Räume mit Wohnnutzung gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.
- 1.1.4 Für den im Plan bezeichneten Teil der Wohnzone W3.5, „Uf Stocken“ ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Es sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Prioritäre Nutzung ist Wohnen. Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessung und der Lärmschutz nachzuweisen. Die Hauptzufahrt ins Gebiet hat ab der Roosstrasse zu erfolgen. Für Tiefgaragen und Notzufahrten sind Zufahrten beim Gemeindehaus oder direkt vom Ostring her erlaubt Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist eine grosszügige Erholungsfläche von minimal 1'500 m² auszuscheiden.

1.2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne

- 1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.
- 1.2.2 Für die Kernzonen I gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.
- 1.2.3 Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000.

2. Kernzonen

2.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

- 2.1.1 Die kubische Erscheinung der im Kernzonenplan gekreuzt schraffierten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Es sind nur Umbauten oder Ersatzbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues zulässig. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen.
- 2.1.2 Bei Ersatz- und Umbauten von Gebäuden, deren Giebel- oder Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, muss in diesem Bereich die Lage und Gebäudehöhe dieser Fassade beibehalten werden. Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.
- 2.1.3 Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des gewachsenen Ortsbildes verbessern.
- 2.1.4 Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist

2.2 Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K I

- 2.2.1 Die Lage der Neubauten sowie die Abstände ergeben sich aus den in den Kernzonenplänen bezeichneten Mantellinien.
- 2.2.2 Bezeichnet der Kernzonenplan Regensdorf in überbauten Bereichen oder in Neubaubereichen Fassadenlinien, so muss die neue Fassade die Lage dieser Linie einhalten.
- 2.2.3 Ausser in der Kernzone I von Regensdorf dürfen die Gebäudegrundflächen nicht mehr als 80 % der durch Mantellinien umfassten Fläche betragen.
- 2.2.4 Für die Kernzone I von Regensdorf ist für Neubauten die maximal zulässige Baumasse im Kernzonenplan festgehalten.
- 2.2.5 Werden innerhalb von Mantellinien mehrere Gebäude erstellt, so haben diese unter sich den kantonalrechtlichen Mindestabstand einzuhalten.
- 2.2.6 Ausser in den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereichen der Kernzone I von Regensdorf sind zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Dabei gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m.

- 2.2.7 Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereiche der Kernzone I von Regensdorf sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen im Kernzonenplan wie folgt angegeben:

Bezeichnung im Kernzonenplan	A	B	C
Gebäudehöhe max.	7.0 m	8.0 m	9.0 m
Vollgeschosse max.	2	3	3
Dachgeschosse max.	2	1	2

Die maximale Gebäudehöhe von 9.0 m (Bezeichnung C) wird ab dem Niveau des Trottoirs längs der Affolternstrasse gemessen. Dies gilt auch für die bergseitige Gebäudehöhe.

- 2.2.8 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Grundstücksflächen unter 500 m^2 können Besondere Gebäude bis zu 150 m^3 Gebäudevolumen erstellt werden.

2.3 Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K II

- 2.3.1 Baumassenziffer für Hauptgebäude max. $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 Vollgeschosse max. 2
 Dachgeschosse max. 2
 Grosser Grundabstand min. 8.0 m
 Kleiner Grundabstand min. 5.0 m
 Gebäudehöhe max. 7.5 m
 Gebäudelänge max. 40.0 m
- 2.3.2 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Grundstücksflächen unter 500 m^2 können Besondere Gebäude bis zu 150 m^3 Gebäudevolumen erstellt werden.

2.4 Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen K I und K II

2.4.1 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher und auf die benachbarten Altbauten abgestimmter Neigung zulässig. Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese einzuhalten. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig. Alle Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden und mit braunroten Ziegeln einzudecken.

In der Kernzone I sind Dachaufbauten nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie sind in Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen, dabei sind nur folgende Typen zugelassen:

- in der Kernzone I "Altburg"
 - a) Schleppgauben mit einer Höhe von höchstens 70 cm
 - b) Giebellukarnen mit einer Frontfläche von maximal 2 m^2
- in den übrigen Kernzonen I
 - a) Schleppgauben mit einer Höhe von höchstens 1.0 m
 - b) Giebellukarnen mit einer Frontfläche von maximal 3 m^2

In der Kernzone I sind keine Dacheinschnitte zulässig. In der Kernzone II sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen. Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KI bis 0.5 m² im Licht bzw. 0.3 m² Glasfläche und in der Kernzone KII bis 0.7 m² im Licht bzw. 0.5 m² Glasfläche zulässig.

2.4.2 Fassaden

Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien wie Holz, Verputz, Riegelwerk usw. zu verwenden. Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. In der Kernzone I gilt zusätzlich: Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen, sind mit Sprossen zu unterteilen und mit Fenstereinfassungen zu versehen, wo dies der herkömmlichen Bauart entspricht. Die Fensterfläche darf höchstens einen Viertel der Fassadenfläche betragen.

2.4.3 Umgebungsgestaltung

Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, namentlich Höfe, Gärten, Mauern etc. ist zu erhalten und bei Umbauten, Neubauten und Renovationen zu übernehmen oder zu verbessern. Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken. Mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Bebauung und die Aussenraumqualität sind Lagerflächen, Abstellplätze und Aussenverkaufsflächen so zu gestalten, dass sie sich gut einordnen.

2.4.4 Höhenbeschränkung Altburg

In der Kernzone Altburg darf die Höhenkote von 455 m ü.M. mit keinem Gebäudeteil überschritten werden.

2.4.5 Aussenantennen

In der Kernzone I sind Aussenantennen unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

2.5 Nutzweise

- 2.5.1 Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig.
- 2.5.2 Die Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind wie folgt für Wohnzwecke zu nutzen:
- mindestens die Hälfte in der Kernzone I
 - mindestens drei Viertel in der Kernzone II
- 2.5.3 In der Kernzone I von Regensdorf darf die im Kernzonenplan angegebene maximale Baumasse um einen Fünftel (Gewerbebonus) erhöht werden, sofern die Mehrnutzung dauernd gewerblich genutzt wird.

2.6 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

2.7 Abstände

- 2.7.1 Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.
- 2.7.2 Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne von § 273 PBG können im ganzen Kernzonengebiet ungeachtet der Mantellinien nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden. Gegenüber Strassen und Plätzen haben sie einen Abstand von 3.5 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.

2.8. Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

2.9 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet.

2.10 Freilegung von Untergeschossen

- 2.10.1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.
- 2.10.2 Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

2.11 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von wesentlichen baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

2.12 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

2.13 Abweichungen für besonders gute Lösungen

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von der Heimatschutzkommission oder einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

3. Quartiererhaltungszone

3.1 Grundsatz

Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die jeweilige bauliche Struktur einzuordnen. Dabei ist die charakteristische Umgebungsgestaltung beizubehalten.

3.2 Ausnutzung

3.2.1 Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.

3.2.2 Aussenisolationen und Dachsanierungen sind zulässig.

3.2.3 Eingeschossige Anbauten, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, sind bis zu einer Gebäudegrundfläche von 50 m² erlaubt. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.

3.3 Nutzweise

3.3.1 Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen zulässig.

3.3.2 Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.

3.3.3 Nutzungsverlagerungen innerhalb des Quartiers sind zulässig.

4. Zentrumszonen

4.1 Grundmasse

4.1.1 Grundmasse für Hauptgebäude:

Zone	Z3.5	Z5.0
Baumassenziffer max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²
Grenzabstand min.	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe max.	13.5 m	21.5 m
Firsthöhe max.	7.0 m	7.0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

4.1.2 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von 0.3 m³/m². Bei Grundstücksflächen unter 500 m² können Besondere Gebäude bis zu 150 m³ Gebäudevolumen erstellt werden.

4.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

4.3 Dachform

4.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.

4.3.2 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

4.3.3 Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.

4.4 Nutzweise

4.4.1 Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

4.4.2 Die Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind wie folgt auf Wohnnutzung und übrige Nutzungen aufzuteilen:

Zone	Wohnnutzung	Übrige Nutzung
Z3.5	mindestens 1/3	mindestens 1/3
Z5.0	1/2	1/2

4.5 Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude

Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.

4.6 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

4.7 Freilegung von Untergeschossen

4.7.1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

4.7.2 Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

5. Wohnzonen

5.1 Grundmasse

5.1.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		W0.8	W1.0	W1.2	W1.5	W1.8	W2.2	W2.5	WG2.5	W3.5
Baumassenziffer max. (m^3/m^2)		0.8	1.0	1.2	1.5	1.8	2.2	2.5	2.5	3.5
Kleiner Grundabstand	min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	6.0 m	6.0 m	6.0 m	6.0 m
Grosser Grundabstand	min.	9.0 m	9.0 m	9.0 m	9.0 m	9.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m
Gebäudelänge	max.	25.0 m	25.0 m	25.0 m	25.0 m	40.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m	50.0 m
Gebäudehöhe	max.	4.5 m	4.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	7.5 m	10.5 m	11.4 m	13.5 m
Firsthöhe	max.	4.5 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

5.1.2 Für Besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 m^3/m^2$. Bei Grundstücksflächen unter $500 m^2$ können Besondere Gebäude bis zu $150 m^3$ Gebäudevolumen erstellt werden.

5.2 Abstände

5.2.1 Wo zwischen kleinem und grossem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.

5.2.2 Bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m zu erhöhen.

5.2.3 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

5.2.4 Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.

5.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird. Wird die zonengemässe Gebäudelänge überschritten, müssen die Gebäude sowohl horizontal als auch vertikal deutlich gegeneinander abgesetzt sein.

5.4 Dachform

5.4.1 Wo eine bestimmte Dachform vorherrscht, ist diese zu übernehmen.

5.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig.

5.4.3 Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

- 5.4.4 Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.

5.5 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung

- 5.5.1 In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- 5.5.2 In den im Zonenplan schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in der Zone WG2.5 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- 5.5.3 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen:
- Ausnützungsbonus 1/5 der Grundaussnützung
 - Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, min. 3.5 m

5.6 Nutzweise

- 5.6.1 In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung muss die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.
- 5.6.2 Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.

5.7 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

5.8 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet.

5.9 Freilegung von Untergeschossen

- 5.9.1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- 5.9.2 Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

6. Gewerbe- und Industriezonen

6.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone	G 3.5	I5.0	I8.0
Baumassenziffer max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	8.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer min.	10%	10%	10%
Gebäudehöhe max.	13.5 m	17.5 m	21.5 m
Allseitiger Grundabstand min.	5.0 m	5.0 m	5.0 m

6.2 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

6.3 Nutzweise

- 6.3.1 In allen Gewerbe- und Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen.
- 6.3.2 In den speziell bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den übrigen Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.
- 6.3.3 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.
- 6.3.4 Grossläden und Einkaufszentren sind nicht erlaubt. Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1'000 m² (gemäss BBV II) sind in der ganzen Industriezone zulässig. In den speziell bezeichneten Gebieten darf die Verkaufsfläche von Gütern oder Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, höchstens 500 m² betragen.
- 6.3.5 Der Handel mit Fahrzeugen wie Autos, Schiffe, Mobilehomes, Anhängerfahrzeugen usw. ist ausserhalb von geschlossenen Gebäuden nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.
- 6.3.6 Verkehrsintensive Lager-, Transport- und Logistikbetriebe sind nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

6.4 Abstandsvorschriften für Besondere Gebäude

Besondere Gebäude haben einen Abstand von 3.5 m gegenüber Strassen und Plätzen und 2.0 m gegenüber Wegen einzuhalten.

6.5 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

6.6 Sonderbauvorschriften

Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbe- und Industriezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79ff PBG überbaut werden.

6.6.1 Gestaltungsplanpflicht

Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 10'000 m² zu umfassen haben. Die Gestaltungspläne müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein.

6.6.2 Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen ist ein grosser Grenzabstand von 11.0 m einzuhalten.

6.6.3 Bauweise

Hochhäuser sind zulässig.

6.6.4 Nutzweise

Ausser der in den Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Nutzweise sind folgende Nutzungen gestattet:

- Wohnungen, höchstens jedoch bis zu einem Viertel des Bauvolumens über gewachsenem Terrain
- Hotels
- Kongress- und Versammlungszentren
- Schulen und Ausbildungsstätten
- Sportplätze und Sporthallen
- Konzert- und Mehrzweckhallen

6.6.5 Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind für Wohnungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Für andere Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. In den angrenzenden Bereichen darf die Lärmbelastung nicht durch Lärmreflexionen vergrössert werden.

6.7 Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Nord

6.7.1 Aufstellung

Im speziell bezeichneten Gebiet Bahnhof Nord sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche umfassen. Sie müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein. Gestaltungspläne für betrieblich notwendige Bauten und Anlagen von Betrieben, die im Gebiet oder direkt angrenzend ansässig sind, dürfen von diesem Grundkonzept abweichen.

6.7.2 Grenz- und Gebäudeabstand

Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen ist ein grosser Grenzabstand von 11.0 m einzuhalten.

6.7.3 Bauweise

Hochhäuser sind zulässig.

6.7.4 Nutzweise

Die Gestaltungspläne müssen hinsichtlich der Nutzung der bahnhofnahen Lage Rechnung tragen. Ausser der in den Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Nutzweise sind folgende Nutzungen gestattet:

- Wohnungen, höchstens jedoch bis zu folgenden Anteilen am Bauvolumen über gewachsenem Terrain:
 - . in der Industriezone I8: ein Drittel
 - . in der Industriezone I5: die Hälfte
- Hotels
- Kongress- und Versammlungszentren
- Schulen und Ausbildungsstätten
- Konzert-, Mehrzweck- und Sporthallen

6.7.5 Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind für Wohnungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Für andere Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. In den angrenzenden Bereichen darf die Lärmbelastung nicht durch Lärmreflexionen vergrössert werden.

6.7.6 Bestehende Bauten

Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie (PBG § 357) erweitert werden. Weitergehende Vergrösserungen oder Nutzungsänderungen lösen die Gestaltungsplanpflicht aus.

6.7.7 Schutzmassnahmen / Risikostudie

Gestaltungspläne, welche Nutzungen mit hohen Personenzahlen (Einkaufszentren, Quartier- oder Kulturzentren, Theater, Kinos, Sport- und Freizeitanlagen, Eventhallen, Ausbildungseinrichtungen u.ä.) oder Anlagen für Kinder oder pflegebedürftige oder behinderte Personen vorsehen, müssen eine Risikostudie beinhalten. Diese Studie soll darlegen, dass das Risiko für die Bevölkerung durch Störfälle auf der Bahn oder der Hauptstrasse nicht durch das Planungsvorhaben so erhöht wird, dass es als untragbar beurteilt wird. Weiter sind für neu geplante Bauten im Gestaltungsplan geeignete Massnahmen zum Schutz von Personen gegen Einwirkungen von Störfällen vorzuschreiben.

6.7.8. Zustimmung

Sofern diese Gestaltungspläne den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, bedürfen sie lediglich der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion

7. Zone für öffentliche Bauten

7.1 Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des Gesetzes und der Verordnungen.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer andern Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

7.3 OeB-Zone Dörndler

Bauten und Anlagen in der OeB-Zone Dörndler haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzupassen.

8. Erholungszonen

8.1 Grundmasse

8.1.1 Es gelten folgende Grundmasse:

Gebiet	Gebäudehöhe	Überbauungsziffer
Ea Leematten + Pächterriet	7.5 m	5%
Ea Wisacher	13.5 m	10%
Eb 4.0 m	10%	
Ec 7.5 m	5%	

8.1.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

8.2 Erholungszone Ea

8.2.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen, zulässig.

8.2.2 Bauten und Anlagen in der Erholungszone Leematten haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

8.3 Erholungszone Eb

8.3.1 In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

8.3.2 Familiengartenhäuser dürfen höchstens 15 m² Grundfläche aufweisen.

8.4 Erholungszone Ec

In der Erholungszone Ec soll die bestehende Nutzungsdurchmischung erhalten bleiben. Es sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen sowie Familiengartenhäuser, Kleintierställe und gemeinschaftliche Gebäude zulässig, sofern sie für die jeweilige Teilnutzung erforderlich sind.

9. Weitere Festlegungen

9.1 Arealüberbauungen

- 9.1.1 Mit Ausnahme der Wohnzone W0.8 sind in allen Wohnzonen sowie in der Kernzone II und den Zentrumszonen Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.
- 9.1.2 Die Arealflächen müssen folgende Mindestgrössen aufweisen:
- in den Wohnzonen W2.2, W2.5 und WG2.5 6'000 m²
 - in den übrigen Zonen 4'000 m²
- 9.1.3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Für die übrigen Bauabstände gilt das Planungs- und Baugesetz.
- 9.1.4 Der Ausnützungszuschlag beträgt:
- in den Zonen W1.0 und W1.2 0.1 m³/m²
 - in den Zonen W1.5 und W1.8 0.2 m³/m²
 - in den Zonen K II, W2.2, W2.5 und WG2.5 0.3 m³/m²
 - in den Zonen Z3.5, W3.5 und Z5.0 0.4 m³/m²
- 9.1.5 Bei Arealen in unterschiedlichen Zonen sind Nutzungsverlagerungen zulässig, wobei die zonengemässe Ausnützung der Regelüberbauung in keiner Zone um mehr als einen Fünftel überschritten werden darf.
- 9.1.6 In den Zonen W1.8, W2.2, W2.5, WG2.5 und KII darf die Gebäudehöhe um 2.5 m erhöht werden.
- 9.1.7 Die Gebäudelänge darf überschritten werden.
- 9.1.8 Bestehende Arealüberbauungen
Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn
- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
 - b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.
- 9.1.9 Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

9.2 Aussichtsschutz

Im Aussichtsschutzbereich südlich des Aussichtspunktes Adlikerbüel dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 448 m ü.M. nicht überschreiten.

9.3 Begrünung

- 9.3.1 Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen.
- 9.3.2 In den Industriezonen sind Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 500 m², soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen.
- 9.3.3 Die Randbereiche von Industriezonen zu Wohnzonen resp. Landwirtschaftszonen sind aus Gründen des Erscheinungsbildes sorgfältig zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen.

9.4 Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruheflächen oder Pflanzgärten auszugestalten. Sie haben mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche zu umfassen und sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

9.5 Reklamen

Reklamen sind im Sinne von § 238 PBG so anzuordnen, dass über den Einzelfall hinaus eine befriedigende Gesamtwirkung für das gesamte Gemeindegebiet erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen.

10. Abstellplätze

10.1 Normbedarf

10.1.1 Es sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

Wohnen:

- | | |
|---------------------------------|-----|
| - pro Wohnung allgemein | 1.5 |
| - pro Wohnung in der Kernzone I | 1.0 |
| - pro 3 Wohnungen für Besucher | 1.0 |
| - pro Einfamilienhaus | 2.0 |

10.1.2 Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Als Richtlinie für die Festlegung der Abstellplätze gilt die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

10.1.3 Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

10.2 Reduzierter Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher

Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze wird aufgrund der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) in Prozenten des Normbedarfs festgelegt. Als Richtlinie für die Festlegung der Reduktionsfaktoren gilt die kantonale Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

10.3 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.

Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen
- ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten
- die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte (NO_x). In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20% zu reduzieren.
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen

Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).

10.4 Gestaltung

Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Sie sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

10.5 Kinderwagen, Fahrräder und Mofas

Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseinganges ausreichende, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten.

11. Öffentlicher Gestaltungsplan „In der Breite“

11.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "In der Breite" ist im Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. Mai 1965 umschrieben, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

11.2 Verhältnis zur Bauordnung

Soweit der öffentliche Gestaltungsplan "In der Breite" nichts Spezielles regelt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

11.3 Ausnutzung

11.3.1 Bestehende Hauptgebäude dürfen ungeachtet von Ausnutzungs- und Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.

11.3.2 Aussenisolationen sind zulässig.

11.4 Dachform und Dachaufbauten

11.4.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

11.4.2 Für den auf Kat. Nr. 2516 stehenden Kirchenbau können auch andere Dachformen gewählt werden.

11.4.3 Dachaufbauten für Treppenhaus und Lift sowie zur Aufbewahrung von Geräten sind gestattet, wenn die Grundfläche dieser Aufbauten einen Fünftel der Gesamtgrundfläche des zugehörigen Baukörpers nicht übersteigt.

11.5 Aussenantennen

Aussenantennen sind unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Vorbehalten bleibt die Errichtung einer Sammelantenne für alle Bauten des Quartiers.

12. Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. September 1994

Mit Teilrevisionen vom:

22. September 2003, 17. September 2007, 25. November 2008,

14. Juni 2010

Namens der Politischen Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Erika Kuczynski

Der Schreiber:

Peter Vögeli

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Bau- und Zonenordnung am 17. Mai 1995 genehmigt

Die Genehmigungen der Teilrevisionen erfolgten am:

2. Februar 2004, 16. Juli 2008, 18. Dezember 2008, 17. November 2010

