

Teilrevision Nutzungsplanung

## RICHTLINIEN ZUR VORANWENDUNG DER BZO

### Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 20. Mai 2025 die Revision der Bau- und Zonenordnung zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage findet vom 22. August bis 21. Oktober 2025 statt.

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo mit der revidierten Nutzungsplanung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Festlegungen nachteilig beeinflussen, d.h. grundsätzliche Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Projekte in dieser Hinsicht prüft und schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen die Bewilligung verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.

§ 234 PBG betrifft ausschliesslich planungsrechtliche Festlegungen und erlaubt nicht allgemein die Voranwendung künftigen Rechts. Dazu gehören geänderte Zonenzuordnungen sowie jene Bestimmungen der Bauordnung, die einen planerischen Gehalt aufweisen.

Planerisch bedeutsam sind insbesondere die Bestimmungen über den Zweck der Bauten (§ 253 PBG), Nutzungsziffern (§§ 254ff. PBG), Geschosszahl (§§ 275ff. PBG), Beschränkung der Freilegung von Untergeschossen, Fassaden- und Gesamthöhe (§§ 278ff. PBG), offene und geschlossene Überbauung (§§ 286ff. PBG) sowie planerisch festgelegte Abstandsbestimmungen (siehe Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, S. 917).

## Negative Vorwirkung

### Anpassungen an der BZO

Die in der Synopse der BZO roten Textabschnitte beinhalten in der Regel eine Anpassung mit planerischem Gehalt und sind im Rahmen der negativen Vorwirkung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Bestimmungen sind nachfolgend aufgeführt, ohne Gewähr einer abschliessenden Aufstellung.

Werden mit der Revision zusätzliche Spielräume geschaffen, können diese nicht bereits vorangewendet werden. Diese Abschnitte sind nachfolgend nicht aufgeführt.

Streichungen von Bestimmungen sind für die Voranwendung nur relevant, soweit bisherige Erleichterungen künftig nicht mehr gewährt werden.

Schwarze Textabschnitte bleiben mit der Revision unverändert. Blaue Textabschnitte haben lediglich Anpassungen an der Formulierung ohne inhaltliche Änderungen zur Folge. Diese sind nachfolgend für das Verständnis jedoch teilweise aufgeführt.

### IVHB

Die neuen Bauvorschriften und Messweisen nach IVHB bilden reine Massvorschriften ohne planerischen Gehalt und finden somit keine Voranwendung. Die in der Synopse der BZO grün markierten Textabschnitte sind daher nachfolgend nicht aufgeführt, falls sie nicht für das Verständnis notwendig sind.

## Neue Bestimmungen der BZO mit Voranwendung

### Kernzonen

#### 2.3 Bezeichnete Bauten

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und im Sinne des Ortsbildschutzes zu erhalten. Die kubische Erscheinung dieser Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Es sind nur Umbauten oder Ersatzbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus zulässig. Anbauten und Gebäudeteile können an nicht gemäss Art. 2.4 bezeichneten Fassaden angebaut werden.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus nach

den Gestaltungsvorschriften der Kernzone umgebaut oder ersetzt werden. Alternativ dürfen sie in veränderter Lage und Abmessungen nach den Vorschriften für Neubauten neugebaut werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen.

<sup>4</sup> Für nicht bezeichnete Gebäude oder Gebäudeteile gelten die Vorgaben für Neubauten und die Gestaltungsvorschriften der Kernzone.

## 2.4 Bezeichnete Fassadenlinie und Firstrichtungen

<sup>1</sup> Bezeichnet der Kernzonenplan Fassadenlinien, haben Um-, Ersatz- und Neubauten die Lage und Länge dieser Fassade beizubehalten. Sie haben zudem die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur) zu übernehmen oder im Sinne des gewachsenen Ortsbildes zu verbessern. Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, die traufseitige Fassadenlinie bis maximal 1.0m überschreiten.

<sup>2</sup> Bezeichnet der Kernzonenplan eine Firstrichtung, haben Um-, Ersatz und Neubauten die Lage der bezeichneten Firstrichtung einzuhalten.

## 2.6 Massvorschriften für Neubauten

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten die folgenden Überbauungsvorschriften:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| a) Vollgeschosse max.              | 2      |
| b) anrechenbare Dachgeschosse max. | 2      |
| c) Gebäudelänge max.               | 35.0 m |
| d) Gebäudebreite max.              | 14.0 m |
| e) Fassadenhöhe traufseitig max.   | 7.5 m  |
| f) Fassadenhöhe giebelseitig max.  | 14.5 m |
| g) Grenzabstand min.               | 3.5 m  |

<sup>2</sup> Für die Kernzone Regensdorf gilt folgende Abweichung: Für die speziell bezeichneten Bauten (Bezeichnung A) beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe traufseitig 9.0 m und es sind maximal drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe wird dabei ab dem Niveau des Trottoirs längs der Affolternstrasse gemessen.

<sup>3</sup> Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Vorbehalten bleiben die im Kernzonenplan bezeichneten Firstrichtungen.

## 2.7 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° und maximal 45° zulässig. Die Dachneigung ist auf jene der benachbarten Bauten abzustimmen. Im unteren Teil des Daches ist auch eine konstruktiv bedingte geringere Dachneigung im traditionellen Mass gestattet. [...]

<sup>2</sup> Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge müssen traufseitig mind. 0.6 m und giebelseitig mind. 0.4 m vorspringen. Die Trauf- und Ortsgangsimse sind schlank zu gestalten.

## 2.8 Fassadengestaltung

<sup>2</sup> [...] Aus Gründen des Ortsbildschutzes können aussenliegende Sprossen und Fensterläden aus Holz verlangt werden.

<sup>4</sup> Lauben und Balkone sind nur traufseitig zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinauskragen. Giebelseitig sind nur Loggien zulässig.

## 2.9 Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Die herkömmlichen Elemente der Umgebungsgestaltung, namentlich Höfe, Gärten, Mauern, Brunnen, Zäune etc. sind zu erhalten und bei Um-, Ersatz-

und Neubauten sowie Renovationen zu übernehmen oder zu verbessern bzw. sinngemäss zu ergänzen.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten prägenden Strassen- und Platzräume sind in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten.

<sup>3</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

<sup>4</sup> Die im Kernzonenplan bezeichneten ortstypischen prägenden Elemente sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

<sup>5</sup> Für Neubauten gilt eine Grünflächenziffer von min. 30 % \*.

\* Die Baubehörde kann im Sinne von Art. 9.3 Abs. 1b und Abs. 1c tiefere Grünflächenziffern gestatten.

## Quartiererhaltungszonen

### 3.1.3 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein unabhängiges Fachgutachten verlangen.

## Gemeinsame Bestimmungen

### 3.1.4 Abbruchbewilligung

<sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie wesentlichen baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig und setzt bei überkommunalen und kommunalen Denkmalschutzinventarobjekten eine Inventarentlassung voraus.

<sup>2</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von wesentlichen baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf nur bewilligt werden, wenn das Erscheinungsbild des Quartiers nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

## Ringstrasse

### 3.2.1 Quartiercharakter

Ringstrasse: Das Quartier Ringstrasse zeichnet sich aus als einheitlich gestaltete eingeschossige Einfamilien- und Zweifamilienhaussiedlung mit Satteldächern gleicher Firstrichtung und Dachneigung. Die Hauptgebäude werden durch eingeschossige Anbauten ergänzt, die die Firstrichtung und Dachneigung der Hauptgebäude übernehmen. Die grünen Gärten sind von niedrigen Einfriedungen und Hecken eingefasst. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in der unterirdischen Garage untergebracht.

## Nelkenstrasse

Nelkenstrasse: Das Quartier Nelkenstrasse zeichnet sich aus durch einheitlich gestaltete eingeschossige freistehende oder zusammengebaute Punktbauten mit Satteldächern gleicher Firstrichtung und Dachneigung. Die Hauptgebäude werden durch eingeschossige Anbauten (ehemalige Garagen) ergänzt. Grüne Gärten mit jeweils einem Vorplatz zur Garage prägen das Quartier.

## Ringstrasse & Nelkenstrasse

### 3.2.2 Bauliche Veränderungen

<sup>1</sup> Die strukturbildenden Gebäude (Hauptvolumen) und die eingeschossigen Anbauten gemäss Ergänzungsplan dürfen ungeachtet von Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.

<sup>2</sup> In der Quartiererhaltungszone Nelkenstrasse dürfen in den im Ergänzungsplan bezeichneten Anordnungsspielräumen weitere eingeschossige Anbauten gemäss § 2a Abs. 2 ABV erstellt werden. Die Gebäudegrundfläche der Anbauten darf gesamthaft nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>3</sup> Wintergärten und Kleinbauten gemäss § 2a ABV sind nicht zulässig. \*

\* Kleinstbauten bis zu einer Gesamthöhe von 2.5 m und einer Grundfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> bedürfen gemäss § 1 Bauverfahrensverordnung BVV keiner Bewilligung und sind zulässig.

Ringstrasse & Nelkenstrasse

### 3.2.3 Nutzweise

~~<sup>3</sup> Nutzungsverlagerungen innerhalb des Quartiers sind zulässig.~~

Ringstrasse & Nelkenstrasse

### 3.2.4 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur mit Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung erstellt werden.

<sup>2</sup> In der Quartiererhaltungszone Nelkenstrasse sind Dachaufbauten nicht zulässig.

<sup>3</sup> In der Quartiererhaltungszone Ringstrasse sind Dachaufbauten in Form von Schleppgauben bis zu einer Gesamtbreite von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

<sup>3</sup> Einzelne Dachflächenfenster bis 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind erlaubt.

<sup>2</sup> Für die eingeschossigen Anbauten sind in der Quartiererhaltungszone Nelkenstrasse ausschliesslich Flachdächer und in der Quartiererhaltungszone Ringstrasse ausschliesslich Satteldächer zulässig.

<sup>3</sup> Die im Ergänzungsplan bezeichneten Firstrichtungen sind beizubehalten.

Ringstrasse & Nelkenstrasse

### 3.2.5 Umgebungsgestaltung

Die nicht mit Bauten überstellte Grundstücksfläche ist zu mindestens zwei Dritteln als Grünfläche zu gestalten. Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung sind zu übernehmen.

Lindenweg

### 3.3.1 Quartiercharakter

<sup>2</sup> Lindenweg: Das Quartier Lindenweg zeichnet sich aus durch einheitlich gestaltete Backsteinhäuser mit je vier Wohneinheiten und mit niedrigen Einfriedungen und Hecken eingefassten umlaufenden Gärten (ehemalige Angestelltenwohnhäuser der Justizvollzugsanstalt) sowie zwei Backsteinvillen mit parkartigem Freiraum (ehemalige Dienst- und Direktorenvilla). Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind ausserhalb der Grundstücke in strassenparallelen einheitlichen Garagenboxen untergebracht.

Lindenweg & Sonnhalde

<sup>3</sup> Bauvorhaben haben die überkommunen und kommunalen Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen, die den Quartiererhaltungszonenbestimmungen vorgehen. Sofern künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Vorschriften der Quartiererhaltungszone, gehen diese den Vorschriften der Quartiererhaltungszone vor. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

## Zentrumszone

### 4.1.1 Grundmasse

<sup>2</sup> Grundmasse für die Umgebungsgestaltung:

| Zone                     | Z3.5 | Z5.0 |
|--------------------------|------|------|
| Grünflächenziffer min. * | 30%  | 30%  |

\* Die Baubehörde kann im Sinne von Art. 9.3 Abs. 1b und Abs. 1c tiefere Grünflächenziffern gestatten.

### 4.1.3 Nutzweise

<sup>3</sup> Unabhängig der Mindest-Wohn- und Gewerbeanteile ist in den Zonen Z3.5 und Z5.0 im Erdgeschoss an den zu den Strassen orientierten Fassaden Wohnnutzung nicht zulässig.

<sup>4</sup> Gebäude haben sich auf den Strassenraum zu orientieren und der Vorbereich ist entsprechend zu gestalten.

<sup>5</sup> In der Zone Z5.0 sind die Flächen im Erdgeschoss gegenüber den öffentlichen Platzräumen, unabhängig der Mindest-Wohn- und Gewerbeanteile, publikumsorientiert zu nutzen.

## Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Süd

### 4.3.1 Zweck

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplan sind öffentliche Frei- und Platzräume zu definieren. Insbesondere sind ein öffentlicher Platz mit Busbahnhof und attraktive Wegbeziehungen vorzusehen.

## Wohnzonen

### 5.1 Grundmasse

<sup>1a</sup> Grundmasse für Hauptgebäude:

| Zone                                   |                                | W0.8                      | W1.0                      | W1.2                      | W1.5                     | W1.5S |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-------|
| Baumassenziffer                        | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0.8                       | 1.0                       | 1.2                       | 1.5                      | 1.5   |
| Kleiner Grundabstand                   | min.                           | 5.0m                      | 5.0m                      | 5.0m                      | 5.0m                     | 5.0m  |
| Grosser Grundabstand                   | min.                           | 9.0m                      | 9.0m                      | 9.0m                      | 9.0m                     | 9.0m  |
| Gebäudelänge                           | max.                           | <del>25.0m</del><br>20.0m | <del>25.0m</del><br>20.0m | <del>25.0m</del><br>20.0m | 25.0m                    | 20.0m |
| Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise | max.                           | –                         | <del>25.0m</del><br>–     | <del>frei</del><br>20.0m  | <del>frei</del><br>25.0m | 20.0m |
| Fassadenhöhe *                         | max.                           | 4.5m                      | 4.5m                      | 7.5m                      | 7.5m                     | 7.5m  |
| Firsthöhe                              | max.                           | <del>4.5m</del>           | <del>7.0m</del>           | <del>7.0m</del>           | <del>7.0m</del>          | 14.5m |
| Gesamthöhe für Schrägdächer            |                                | 9 m                       | 11.5m                     | 14.5m                     | 14.5m                    |       |

\* Die Fassadenhöhe darf um maximal 1.1 m erhöht werden, sofern eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) erstellt wird, die nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet wird.

<sup>3</sup> Grundmasse für die Umgebungsgestaltung:

| Zone                |      | W0.8        | W1.0        | W1.2        | W1.5         | W1.5S       |
|---------------------|------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| Grünflächenziffer * | min. | 50 %        | 50 %        | 50 %        | 50 %         | 50 %        |
| <b>Zone</b>         |      | <b>W1.8</b> | <b>W2.2</b> | <b>W2.5</b> | <b>WG2.5</b> | <b>W3.5</b> |
| Grünflächenziffer * | min. | 40 %        | 40 %        | 40 %        | 40 %         | 40 %        |

\* Die Baubehörde kann im Sinne von Art. 9.3 Abs. 1b und Abs. 1c tiefere Grünflächenziffern gestatten.

### 5.2 Abstände

<sup>4</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Ein nachbarliches Näherbaurecht kann nur auf einer Seite geltend gemacht werden.

<sup>5</sup> Werden die oberirdischen Gebäude in geschlossener Bauweise erstellt, dürfen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gegenüber den betreffenden Nachbargrundstücken auch näher an die Grenze gebaut werden.

### 5.3 Bauweise

<sup>1</sup> Die geschlossene Bauweise ist ausser in der Wohnzone W0.8 und W1.0 gestattet.

### 5.4 Dachgestaltung

<sup>2</sup> Wird ein Attikageschoss erstellt, sind Dachaufbauten nur auf einer Fassade zulässig. An Hanglagen sind die Dachaufbauten hangseitig anzuordnen.

### 5.6 Wohnanteil

<sup>1</sup> In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung muss die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.

<sup>2</sup> ~~Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.~~

### 5.10 Sonderbauvorschriften

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Strukturhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung am Hang sowie der Freiräume. Der Charakter zeichnet sich aus durch eine starke Durchgrünung mit umlaufenden Gärten sowie ein- bis zweigeschossige kleinkörnige Bauten.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Gebieten der Wohnzonen mit Sonderbauvorschriften können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79ff PBG überbaut werden.

<sup>3</sup> Für Neubauten gelten folgende Erleichterungen:

- a) Die Gebäudelänge darf um 5.0m erhöht werden. In den Zonen W1.0, W1.2 und W1.5S darf die Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise maximal 25.0m betragen.
- b) Terrainveränderungen sind bis maximal 1.0m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig.
- c) Die Abgrabungen dürfen maximal die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen.

<sup>4</sup> Die Erleichterungen gemäss Abs. 3 können beansprucht werden, wenn folgende Gestaltungsgrundsätze erfüllt werden:

- a) Bauten, Anlagen und Umschwung sowie der Übergang zum öffentlichen Raum sind besonders gut zu gestalten. Sie haben den Charakter der bestehenden Siedlungsstruktur gemäss Abs. 1 zu übernehmen.

<sup>5</sup> Sofern die Sonderbauvorschriften keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Grundordnung.

## Gewerbe- und Industriezone

### 6.1 Grundmasse

<sup>2</sup> Grundmasse für die Umgebungsgestaltung:

| Zone                                                                                                  | IG 3.5    | IG 5.0 | IG 8.0 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------|
| Grünflächenziffer *                                                                                   | min. 10 % | 10 %   | 10 %   |
| * Die Baubehörde kann im Sinne von Art. 9.3 Abs. 1b und Abs. 1c tiefere Grünflächenziffern gestatten. |           |        |        |

### 6.3 Nutzweise

<sup>2</sup> In den speziell bezeichneten Gebieten der Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig und es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. In den übrigen Gewerbe- und Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

<sup>3</sup> ~~Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.~~

<sup>7</sup> In den Gewerbe- und Industriezone legt der Gemeinderat bei Anlagen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen die zulässige Anzahl der Fahrten und Abstellplätze fest. Für die Bemessung der zulässigen Anzahl ist die Verträglichkeit mit Umwelt, Netzauslastung und Raumplanung zu berücksichtigen. Mit einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, wie dies eingehalten wird.

<sup>8</sup> Betriebe mit grossem Güterverkehr sind nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig. Die Verkehrsabwicklung ist in einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen und hat, wo technisch möglich und zumutbar, über Gleisanschlüsse zu erfolgen.

#### 6.4 Grünfläche

Die Freiflächen Grünflächen gemäss Grünflächenziffer sind vorzugsweise in Randbereichen von Gewerbe- und Industriezonen zu anderen Bauzonen und zu Landwirtschaftszonen anzuordnen. Zudem ist ein angemessener Anteil für den Aussenaufenthalt der Beschäftigten herzurichten. Die erforderlichen Freiflächen Grünflächen nahe zusammenliegender Parzellen können auf einer Parzelle zusammengefasst werden.

#### 6.5 Sonderbauvorschriften

<sup>1b</sup> Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 10'000 m<sup>2</sup> zu umfassen haben. Die Grundlage der Gestaltungspläne bildet ein in einem qualitätssichernden Verfahren entwickeltes Richtprojekt.

### Erholungszone

#### 8.1 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

| Gebiet            | Gebäudehöhe<br>Fassadenhöhe | Gesamthöhe | Überbauungsziffer |
|-------------------|-----------------------------|------------|-------------------|
| Ea Wisacher       | 13.5 m                      | 19.0 m     | 10%               |
| Ea übrige Gebiete | 7.5 m                       | 10.0 m     | 5%                |
| Eb                | 4.0 m                       | 5.0 m      | 10%               |
| Ec                | 4.0 m                       | 5.0 m      | 10%               |

#### 8.4 Erholungszone Ec

<sup>1</sup> In der Erholungszone Ec sind ausserhalb des Gewässerraums Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Spiel, der Begegnung und der Erholung dienen.

### Gemeinsame Bestimmungen

#### 9.2 Abstände gegenüber Strassen und Plätzen

<sup>2</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben einen Strassen-, Weg-, und Platzabstand von 3.50 m einzuhalten. Ein nachbarliches Näherbaurecht kann nicht gelten gemacht werden.

Die geschlossene Bauweise wird in den Zonen Z, W und IG separat geregelt. In allen anderen Zonen geschlossene Bauweise nicht zulässig resp. nicht erforderlich

#### 1a.3 Bauweise

~~Die geschlossene Bauweise ist gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.~~

#### 9.6 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern, sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind nur bei harmonischer Einpassung und naturnahem Geländeverlauf zulässig. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen sind in den Wohnzonen W0.8, W1.0, W1.2 und W1.5S nur bis zu 0.5 m und in den übrigen Zonen nur bis zu 1.0m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind einzelne funktionell erforderliche Zugänge und Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von maximal 6.0m pro Gebäude.

<sup>2 3</sup> Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens einen Drittel der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.

### 9.7 Stützmauern und Einfriedungen

Mauern, namentlich Stützmauern und geschlossene Einfriedungen, dürfen gegenüber Strassen und Wegen max. 1.5 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Vorbehalten bleiben erhöhte gestalterische Anforderungen, namentlich in der Kernzone und der Quartiererhaltungszone.

### 9.8 Dachform

~~<sup>2</sup> 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.~~

## Weitere Festlegungen

### 10.1 Arealüberbauungen

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der Wohnzonen W0.8, W1.0, W1.2 und W1.5S sowie der Zentrumszonen Z-BN A und Z-BN B sind in allen Wohnzonen und Zentrumszonen Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Gestaltungsplanpflicht besteht.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind im Sinne von § 71 PBG besonders gut zu gestalten. Es gilt die Richtlinie der Gemeinde.

<sup>4</sup> Der Ausnützungszuschlag beträgt:

~~in der Zone W1.2 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>~~  
[...]

### 10.3 Erdgeschossnutzung

An den im Ergänzungsplan «Erdgeschossnutzungen» bezeichneten Lagen sind in der ersten Raumtiefe nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen wie Gaststätten und Verkaufsgeschäfte zulässig.

### 10.4 Begrünung

<sup>1</sup> Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gemäss Grünflächenziffer ist möglich, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer unverhältnismässig erschwert wird. In diesem Fall wird eine Kompensation durch alternative Begrünungsmassnahmen verlangt.

<sup>2</sup> Als alternative Begrünungsmassnahmen gemäss Abs. 1 gelten insbesondere:

- a) Schaffung von naturnahen Wasserflächen von mindestens 10 m<sup>2</sup>
- b) Dauerhaft begrünte Fassadenteile
- c) Das Pflanzen von alterungsfähigen Bäumen, welche über das in Art. 10.5 ohnehin geforderte Mass hinausgehen
- d) Schaffung von intensiv und ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen

<sup>3</sup> Mindestens 20% der Grünflächen gemäss Grünflächenziffer sind ökologisch wertvoll zu gestalten.

<sup>4</sup> Flachdächer sind mindestens extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Sie sind mit einer wasserspeichernden Vegetationsschicht auszugestalten. Solaranlagen entbinden grundsätzlich nicht von dieser Pflicht.

<sup>5</sup> Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf max. 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.

<sup>6</sup> Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

<sup>7</sup> Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch für Flachdächer auf Kleinbauten, Anbauten und Tiefgarageneinfahrten.

<sup>8</sup> Die Randbereiche von Industriezonen zu Wohnzonen resp. Landwirtschaftszonen sind aus Gründen des Erscheinungsbildes sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen.

<sup>9</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten erhöhte Anforderungen an «Baumschutz und Begrünung»:

a) Mindestens 50% der Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten.

b) das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen in 1.0 m Höhe ab dem massgebenden Terrain) ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordert und angemessener Ersatz sichergestellt ist.

## 10.5 Bäume

<sup>1</sup> Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein alterungsfähiger mittel- bis grosskroniger Baum nachzuweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In den Gewerbe-/Industriezonen kann die Anzahl auf einen Baum je 600 m<sup>2</sup> reduziert werden.

<sup>2</sup> Ist eine Baumpflanzung gemäss Abs. 1 nicht möglich, können als Kompensation zusätzliche Begrünungsmassnahmen im Sinne von Art. 10.4 Abs. 2 verlangt werden.

<sup>3</sup> Werden die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt, können Bäume an die Strassengrenze gepflanzt werden. Über flankierende Massnahmen auf Privatgrund zum Schutz des Strassenkörpers und von Werkleitungen sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und des Lichtraumprofils entscheidet die Baubewilligungsbehörde.

<sup>4</sup> In den allen Zonen sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm (gemessen in 1.0 m Höhe ab dem massgebenden Terrain) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen gilt ein Anordnungsspielraum.

## 10.6 Begrünung der Strassenabstände

In den Wohnzonen und Quartiererhaltungszonen ist der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum situationsgerecht auf mindestens zwei Drittel der Anstosslänge zu begrünen und zu bepflanzen. Einzelne Zufahrten und Besucherparkplätze sind zulässig.

## 10.7 Gemeinschaftliche Freiräume

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruheflächen oder Pflanzgärten auszuscheiden, die zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. [...]

## 10.8 Gestalteter Siedlungsrand

<sup>1</sup> Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen zwischen Bauzone und Nichtbauzone sind möglichst durchlässig, beispielsweise mit lockerer Baum-

und Strauchpflanzung und extensiven Wiesen, vorzugsweise ökologisch wertvoll, zu gestalten.

<sup>2</sup> In der Regel sind Terrainveränderungen und Stützmauern sowie durchgehende Mauern und Einfriedungen nicht zulässig. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken und zu begrünen.

### 10.9 Terrassen- und ähnliche Überbauungen

In der Wohnzone W0.8, W1.0, W1.2, W1.5 und W1.5S sind Terrassen- und ähnliche Überbauungen nicht zulässig.

### 10.11 Beleuchtung und Reklamen

<sup>1</sup> Künstliche Beleuchtungen im Aussenraum oder Aussenbereich sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

## Abstellplätze

### 11.1 Normbedarf

~~<sup>1</sup> Für Wohnen sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:~~

|                      |                  |                                                     |
|----------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| <del>Bewohner:</del> | <del>mind:</del> | <del>0.8 PP / 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche</del> |
|                      | <del>max:</del>  | <del>1.1 PP / 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche</del> |

~~Besucher:~~ pro 4 Wohnungen 1 PP

<sup>1</sup> Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu schaffen. Bei Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze zu schaffen.

<sup>2</sup> Für Besuchende sind 10 % der Abstellplätze als solche zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten.

<sup>3</sup> 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 Regelung des Parkplatz-Bedarfs vom 15. Juni 2018 (Stand Fassung für die Vernehmlassung).

<sup>4</sup> Angebrochene Abstellplatzzahlen sind ab 0.5 aufzurunden.

### 11.2 ~~Reduzierter Erforderlicher und zulässiger Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher~~

<sup>1</sup> 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 Regelung des Parkplatz-Bedarfs vom 15. Juni 2018 (Stand Fassung für die Vernehmlassung).

<sup>2</sup> Gewerblich genutzte Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind.

### 11.3 Besondere Verhältnisse

<sup>1</sup> 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. **Die Baubehörde kann ein Mobilitätskonzept verlangen.**

<sup>2</sup> Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen **und Quartiererhaltungszonen**
- [...]

### 11.5 Kinderwagen, Fahrräder und Mofas

<sup>2</sup> Als Richtlinie für die Festlegung und Ausgestaltung der Abstellplätze für Fahrräder und Mofas gelten die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs vom 15. Juni 2018 (Stand Fassung für die Vernehmlassung) und die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich.

## Neue Zonierungen

#### Gebiet Adlikon Poststrasse

Wohnzone (W2.2) zu Kernzone (K)

Bestehende Zonierung (W2.2)



Beantragte Zonierung (K)



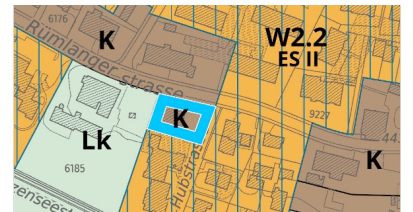
#### Gebiet Watt Rümlangerstrasse

Wohnzone (W2.2) zu Kernzone (K)

Bestehende Zonierung (W2.2)



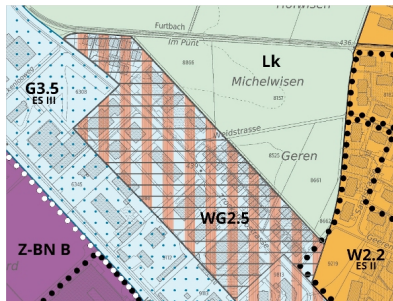
Beantragte Zonierung (K)



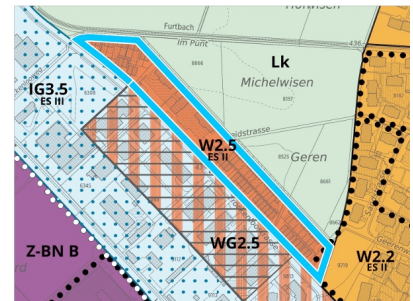
#### Gebiet Trockenloostrasse

Wohn-/ Gewerbezone (WG2.5) zu Wohnzone (W2.5)

Bestehende Zonierung (WG2.5)



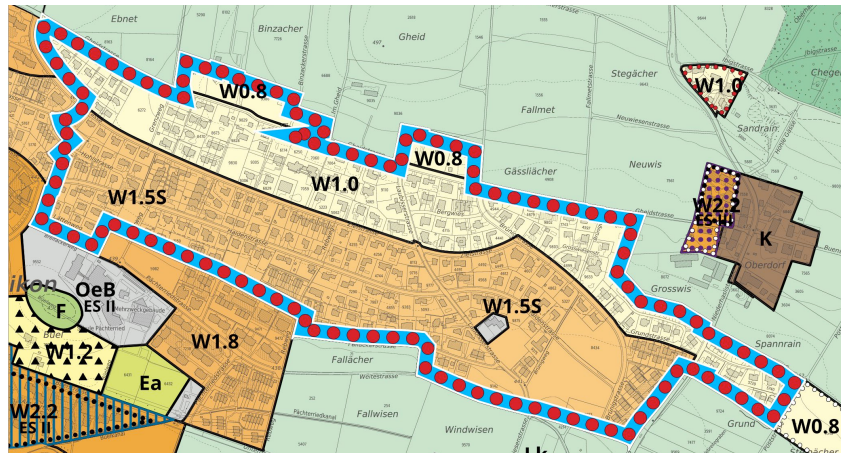
Bestehende Zonierung (W2.5)



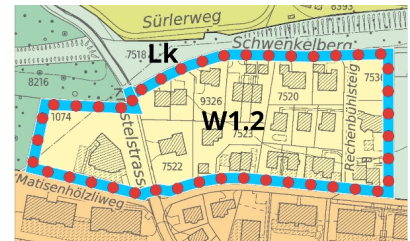
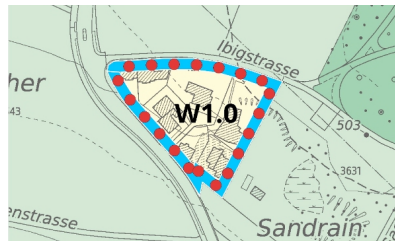
## Sonderbauvorschriften und Zone W1.5S

Gebiete der neuen Zone W1.5S sowie zur Anwendung der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 5.10:

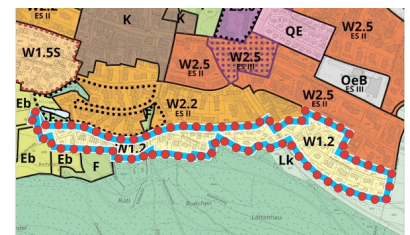
Neue Zone W1.5S / Sonderbauvorschriften



Sonderbauvorschriften



Sonderbauvorschriften



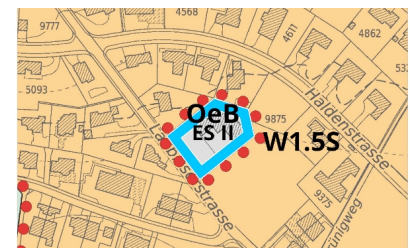
### Gebiet Laubisserstrasse

Wohnzone (W1.5) zu Zone für öffentliche Bauten (OeB)

Bestehende Zonierung



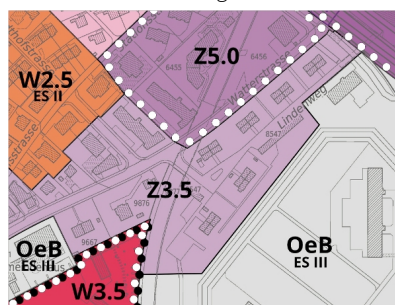
Beantragte Zonierung



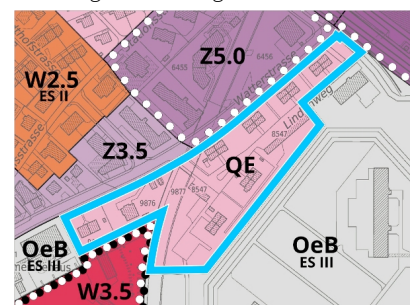
### Gebiet Lindenweg

Zentrumszone (Z3.5) zu Quartiererhaltungszone (QE)

Bestehende Zonierung



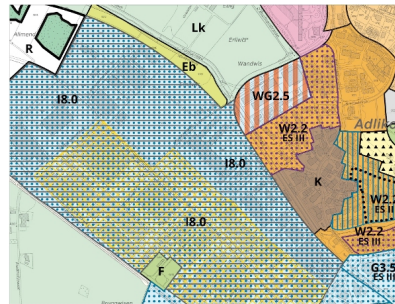
Beantragte Zonierung



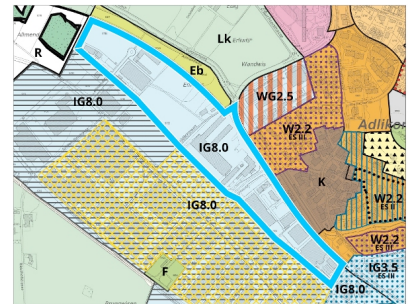
### Gebiet Industrie Althard

Betriebe mit grossem Güterverkehr nicht zulässig

Bestehende Zonierung



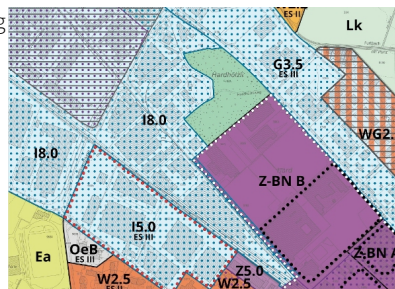
Beantragte Zonierung



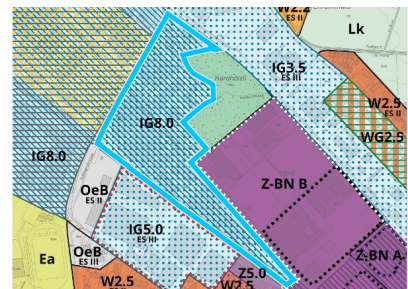
### Gebiet Industrie Hardhölzli

Höchstens mässig störende Betriebe zulässig

Bestehende Zonierung



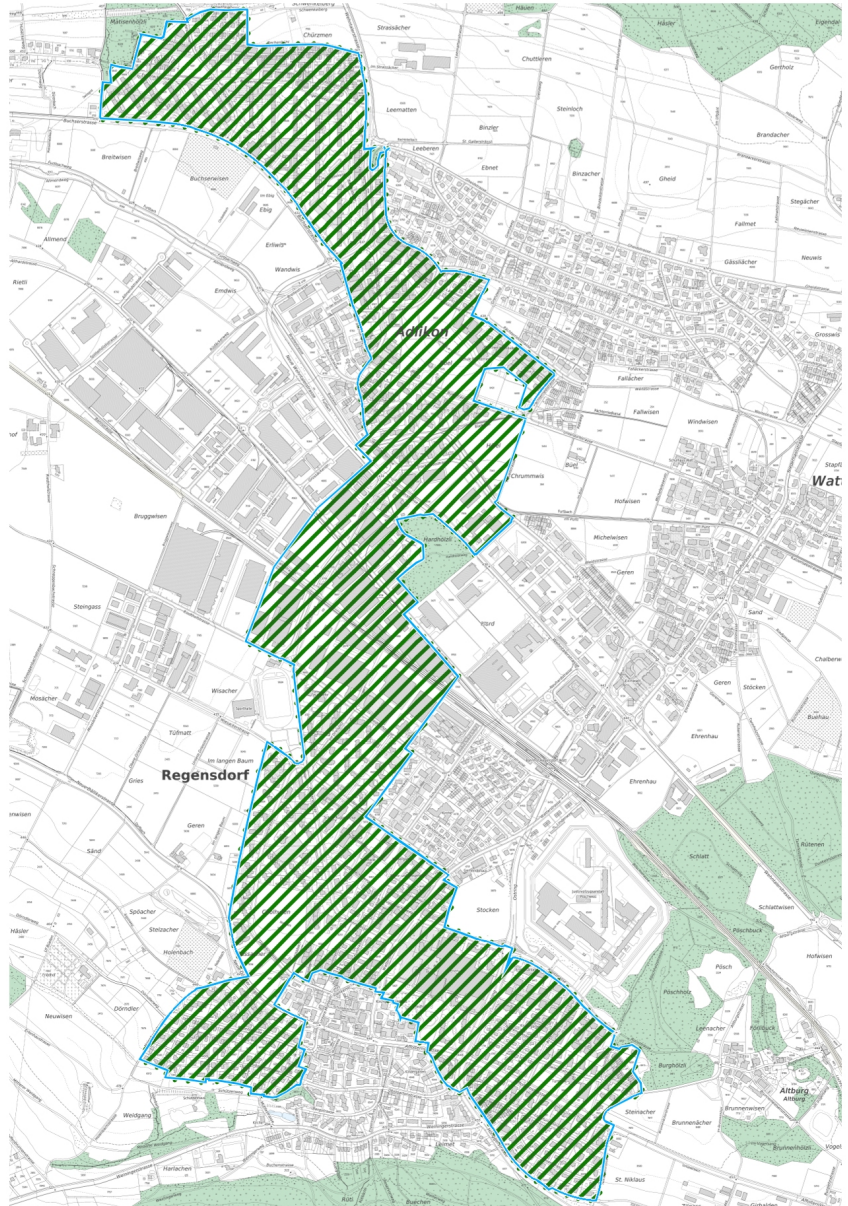
Beantragte Zonierung



## Baumschutz und Begrünung

Festlegung Gebiet Baumschutz und Begrünung

Erhöhte Anforderungen gemäss Art. 10.4 Abs. 9.



## Kernzonenpläne

### Kernzonen

Planerische Festlegungen der Kernzonenpläne Adlikon, Altbürg, Oberdorf, Regensdorf und Watt gemäss Legende:

- grau bezeichnete Gebäude (Art. 2.3 Abs.1 BZO)
- braun bezeichnete Gebäude (Art. 2.3 Abs.1 BZO)
- Fassadenlinie (Art. 2.4 Abs.1 BZO)
- Hauptfirstrichtung (Art. 2.4 Abs.1 BZO)
- Anbaupflichtlinie (Art. 2.5 BZO)
- spezielle bezeichnete Gebäude (Art. 2.6 Abs.2 BZO)
- prägende Bäume (Art. 2.9 Abs. 3 BZO)
- prägende Elemente (Art. 2.9 Abs. 4 BZO)
- prägende Platz- und Strassenräume (Art. 2.9 Abs. 2 BZO)

## Ergänzungspläne Quartiererhaltungszone

### Ringstrasse

Festlegungen mit planerischem Gehalt in den Plänen (Art. 3.2 BZO):

- Strukturbildende Gebäude (Hauptvolumen)
- Firstrichtung
- Eingeschossiger Anbau
- Freiraum (gemeinschaftlich)
- Unterirdische Garage (gemeinschaftlich)

### Nelkenstrasse

Festlegungen mit planerischem Gehalt in den Plänen (Art. 3.2 BZO):

- Strukturbildende Gebäude (Hauptvolumen)
- Firstrichtung
- Eingeschossiger Anbau
- Anordnungsspielraum für eingeschossige Anbauten
- Hauptzugang

## Ergänzungspläne publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

### Erdgeschossnutzung

Gemäss Art. 10.3 BZO sind an den in den Ergänzungsplänen in Regensdorf und Watt bezeichneten Lagen nur publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen wie Gaststätten und Verkaufsgeschäfte zulässig.

#### Festlegungen



Erdgeschossnutzung

#### Informationsinhalte



Baulinie



Massgeblicher Platz- oder Strassenraum

