



Referenz-Nr.: ARE 22-0296

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision Fahrzeugabstellplatzverordnung (kommunale Nutzungsplanung) – Genehmigung

Gemeinde **Embrach**

- Massgebende Unterlagen
- Fahrzeugabstellplatzverordnung vom 13. Dezember 2021
 - Situationsplan der Güteklassen 1:10 000 vom 27. September 2021
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 27. September 2021
- Erläuternde Unterlagen
- Fahrzeugabstellplatzverordnung (synoptische Darstellung) vom 27. September 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Embrach sieht eine Teilrevision ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) vor. Die Bestimmungen betreffend die Festlegung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge nach §§ 242 ff. PBG sind in der separaten Fahrzeugabstellplatzverordnung (PP-VO) enthalten. Im Zuge der Revision der BZO wurde auch diese Verordnung einer Revision unterzogen. Ziel ist die Präzisierung von Bestimmung und die Anpassung von in der Praxis nicht bewährter Bezugsgrössen.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Embrach setzte mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 eine Teilrevision der kommunalen Fahrzeugabstellverordnung fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 6. Januar 2022 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 ersucht die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgt parallel zur Revision der PP-VO. Diese wird in einer separaten Verfügung behandelt.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Vorlage der Fahrzeugabstellverordnung sieht diverse Präzisierungen der Bestimmungen vor. So soll beispielsweise die Berechnungsweise mittels neuer Bezugsgrösse vereinfacht werden. Wesentliche Änderungen betreffen Art. 5 «Normbedarf», Art. 6 «Reduk-

tion nach Güteklassen» und Art. 8 «Behindertengerechte Abstellplätze». Der Situationsplan der Güteklassen wird, bis auf die Aktualisierung der amtlichen Vermessungsdaten, nicht angepasst.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Art. 5 «Normbedarf» wird dahingehend angepasst, dass als Bezugsgrösse zur Berechnung der erforderlichen Parkplätze die massgebliche Geschossfläche und nicht die Bau-massziffer zur Anwendung kommt. Die Ermittlung des Normbedarfs orientiert sich mehrheitlich an der kantonalen Wegleitung. Art. 6 Abs. 1 betreffend die Reduktion nach Güteklassen wird mit der Bestimmung ergänzt, dass der Mindestbedarf für Wohnbauten von einem Parkplatz pro Wohnung oder Einfamilienhaus auch nach Anwendung des Reduktionsfaktors nicht unterschritten werden darf. Von der Regelung einer maximal zulässigen Anzahl Parkplätze wird weiterhin abgesehen, wonach in der Verordnung keine Parkplatzobergrenze festgelegt wird. Mit Art. 6 Abs. 4 sollen die Bauherrschaften zur Erstellung von Parkplätzen mit Ladestationen für Fahrzeuge mit alternativem, umweltschonendem Antrieb animiert werden. Die Erstellung von entsprechend ausgerüsteten Fahrzeugen kann jedoch nicht eingefordert werden.

Zur Sicherstellung von behindertengerechten Parkplätzen wird Art. 8 dahingehend präzisiert, dass neben dem massgebenden Mindestbedarf an Besucher- und Kundenparkplätzen zusätzlich mindestens ein behindertengerechter Besucherparkplatz erstellt und bezeichnet werden muss. Bei den Bewohner-/ Beschäftigtenparkplätzen können die behindertengerechten Parkplätze Bestandteil der minimalen Pflichtparkplätze sein. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit nach den §§ 239a ff. PBG richten. Art. 8 Abs. 1 darf demnach nicht so angewendet werden, dass die Anforderungen gemäss der SIA-Norm «Hindernisfreie Bauten» weitergehend zur Anwendung gelangen, als es der Geltungsbereich von § 239a PBG vorsieht.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. August 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Dem Antrag, dass auf die Verankerung der Mindestanzahl von einem Parkplatz pro Wohnung und damit auf die Ergänzung von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 zu verzichten sei, wurde nicht nachgekommen.

Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Dies ist mit Art. 6 «Reduktion nach Güteklassen» möglich. Mit der Einführung der Mindestanzahl von einem Parkplatz pro Wohnung wird die Möglichkeit zur Reduktion der Fahrzeugabstellplätze für einen Grossteil der Wohnungen jedoch unterbunden.

Mit der Einführung dieser Bestimmung wird die Erreichung des kantonalen Modal-Split-Ziels gemäss kantonalem Richtplan erschwert. Da den Gemeinden bei den Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen ein Ermessungsspielraum zusteht und je nach örtlichen Verhältnissen und Angebot des öffentlichen Verkehrs trotz der Vorschrift teilweise eine Reduktion gegenüber dem Normbedarf möglich ist, kann Art. 6 Abs. 1 Satz 4 genehmigt werden.

C. Ergebnis

Bestandteil der Genehmigung sind die Änderungen gemäss Fahrzeugabstellplatzverordnung (vgl. synoptische Darstellung) vom 27. September 2021.

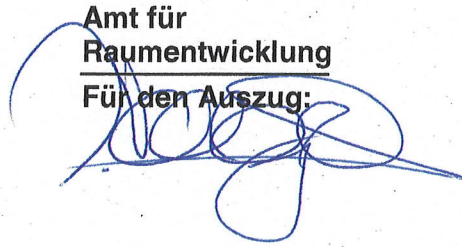
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der Fahrzeugabstellplatzverordnung, welche die Gemeindeversammlung Embrach mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Embrach (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 10. JUNI 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Situationsplan der Güteklassen

Mst. 1 : 10000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2021

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Erhard Büchi

Der Geschäftsführer:

Daniel von Büren

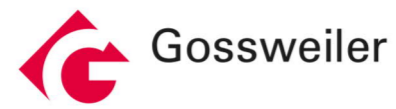
Von der Baudirektion genehmigt am 10. Juni 2022

Verfügung Baudirektion

BDV Nr. 0296/22

Embrach, 27. September 2021 / em.1003



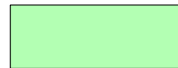

Version: 1.0		
Format: 44.5 x 63		
	Datum:	Visum:
Erstellt:	27.9.2021	Ahc
Geprüft:	27.9.2021	Min
Dateiname: Embrach_KZP_1000.wvx		



Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
www.gossweiler.com

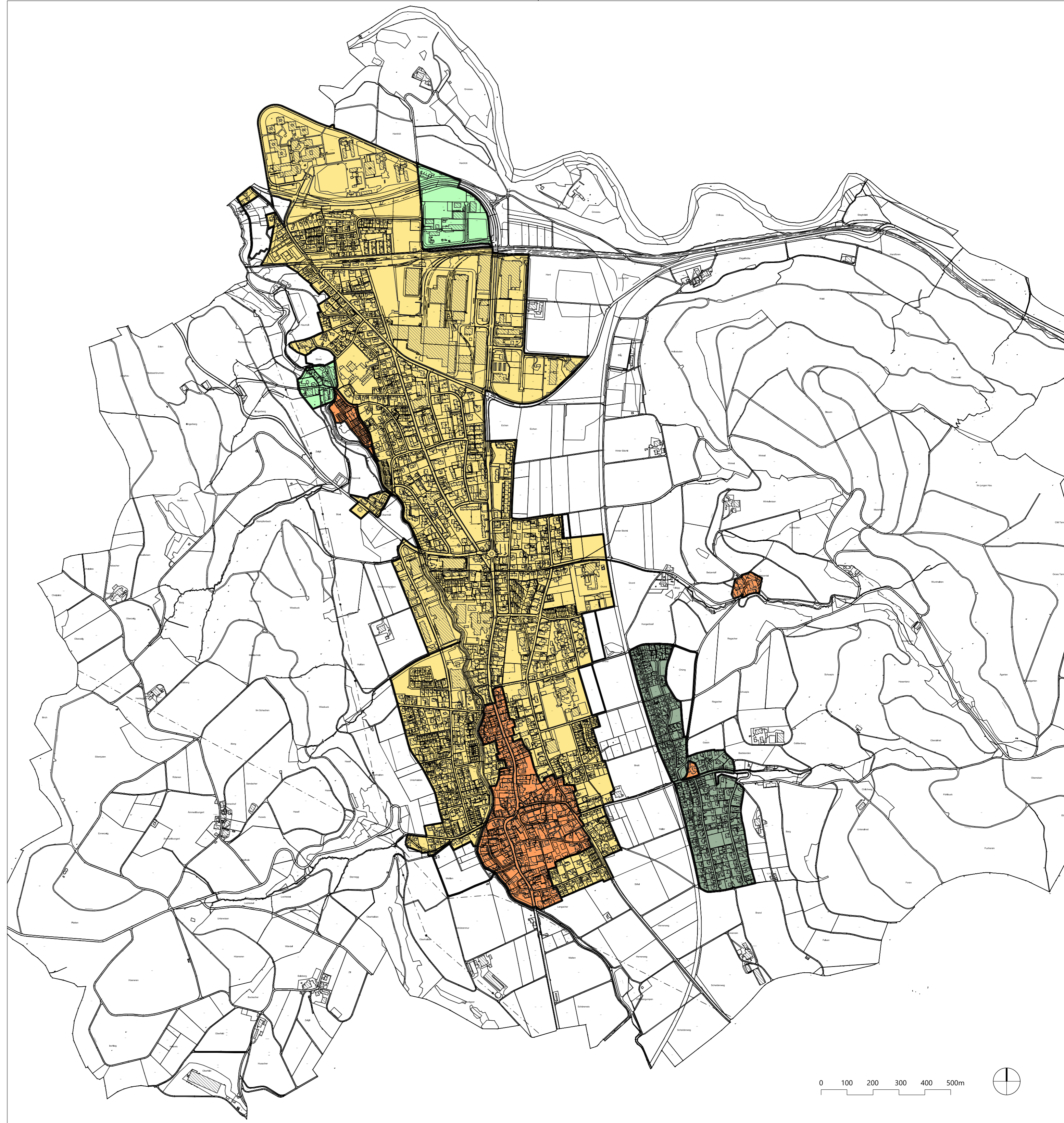
Druckdatum: 27.09.2021

Güteklassen (aufgrund ÖV-Erschliessung und örtlichen Besonderheiten)

	Gütekategorie 1
	Gütekategorie 2
	Gütekategorie 3
	Gütekategorie 4

Reduktion des Pflichtbedarfs aufgrund Güteklassen gem. Art. 6 Verordnung

Gütekategorie	Benützer-Kategorie		
	Bewohner min. %	Beschäftigte min. %	Besucher / Kunden min. %
Gütekategorie 1	55	30	40
Gütekategorie 2	70	45	50
Gütekategorie 3	85	60	70
Gütekategorie 4	100	90	90



Technische Revision Fahrzeugabstellplatzverordnung

Synoptische Darstellung

27. September 2021 / Au

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. September 2016</p>	<p>Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2021</p>	
<p>Namens der Gemeindeversammlung</p>	<p>Namens der Gemeindeversammlung</p>	
<p>Der Präsident:</p>	<p>Der Gemeindepäsident:</p>	
<p>Erhard Büchi</p>	<p>Erhard Büchi</p>	
<p>Der Gemeindegemeinschafter:</p>	<p>Der Geschäftsführer:</p>	
<p>Hans Peter Good</p>	<p>von Büren Daniel</p>	
<p>Von der Baudirektion genehmigt am 20. Dezember 2016</p>	<p>Von der Baudirektion genehmigt am xx.xx.xxxx</p>	
<p>Für die Baudirektion</p>	<p>Für die Baudirektion</p>	
<p>Ch. Zimmerhagl</p>	<p>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</p>	
<p>BDV Nr. 1535/16</p>	<p>BDV Nr. xx/xx.xx.xxxx</p>	
<p>Inkraftsetzung 10. März 2017</p>	<p>Inkraftsetzung xx.xx.xxxx</p>	

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)			Bemerkung
Inhaltsverzeichnis						
1	Allgemeine Bestimmungen	3	I.	Allgemeine Bestimmungen	3	Allgemeine Bemerkungen Nummerierung der Titel werden entsprechend dem aktuellen Layout der Gemeinde angepasst.
Art. 1	Geltungsbereich und Inhalt	3				
Art. 2	Zuständigkeit	3				
Art. 3	Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt	3				
2	Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze	3	II.	Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze	3	In der rechten Spalte sind grundsätzlich nur die Titel und Artikel aufgeführt, die eine Änderung erfahren.
Art. 4	Berechnungsgrundsatz	3				
Art. 5	Normbedarf	4				
Art. 6	Reduktion nach Güteklassen	5				
Art. 7	Dimensionierung und Lage	5				
Art. 8	Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten	6				
3	Weitere Bestimmungen	6	III.	Weitere Bestimmungen	6	
Art. 9	Baubeschränkung	6				
Art. 10	Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken	6				
Art. 11	Befreiung von der Erstellungspflicht	6				
4	Gemeinschaftsanlagen	7	IV.	Gemeinschaftsanlagen	7	
Art. 12	Begriff	7				
Art. 13	Pflicht zur Beteiligung	7				
Art. 14	Sicherstellung und Nutzungsregelung	7				
5	Veloabstellplätze	8	V.	Veloabstellplätze	8	
Art. 15	Erstellungspflicht	8				
Art. 16	Lage und Gestaltung	8				
Art. 17	Standardbedarf	9				
6	Inkraftsetzung	9	VI.	Inkrafttreten	9	
Art. 18	Inkrafttreten	9				

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf §§ 242 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), nachstehende Verordnung über Fahrzeugabstellplätze.</p>		
<p>1 Allgemeine Bestimmungen</p>	<p>I. Allgemeine Bestimmungen</p>	
<p>Art. 1 Geltungsbereich und Inhalt Diese Verordnung regelt, in Ergänzung zum kantonalen Recht für das Gemeindegebiet Embrach und vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, für speziell abgegrenzte Gebiete insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (Pflichtparkplätzen) • die Anzahl der minimal erforderlichen Pflichtparkplätze • die Pflicht zur Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen • die Zahl der minimal erforderlichen Veloabstellplätze 		
<p>Art. 2 Zuständigkeit Soweit das kommunale oder kantonale Recht nichts Abweichendes bestimmt, obliegt die Anwendung dieser Verordnung der Baubehörde.</p>		
<p>Art. 3 Erstellungspflicht und Verwirklichungszeitpunkt Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen ist die Pflicht zur Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den §§ 242 ff. PBG bis spätestens zum Bezug des Bauprojektes zu erfüllen.</p>		
<p>2 Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze</p>	<p>II. Zahl, Lage und Gestaltung der Pflichtabstellplätze</p>	
<p>Art. 4. Berechnungsgrundsatz Die Zahl der vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf) • Dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr • Örtlichen Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> - zum Schutz von Orts- und Quartierbildern - topographische Begebenheiten 	<p>Art. 4. Berechnungsgrundsatz ¹ Die Zahl der vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Nutzweise des Baugrundstückes (Normbedarf), • dem Grad der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, • den örtlichen Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Orts- und Quartierbildern - topographische Begebenheiten <p>² Als Bezugsgrösse gilt die Nutzungsintensität oder die Geschossfläche. Als massgebliche Geschossfläche (mGF) gelten alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in allen Geschossen, inkl. Erschliessung, Sanitäräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden.</p>	<p>Redaktionelle Überarbeitung.</p> <p>Ergänzt mit der Definition mGF.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)			Bemerkung
<p>Art. 5 Normbedarf</p> <p>¹ Der Normbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Motorfahrzeugabstellplätze (PP) ermittelt. Bei mehreren Berechnungsmöglichkeiten ist das Kriterium massgebend, welches die grössere Anzahl PP ergibt. Bei speziellen Verhältnissen kann die Baubehörde den Normbedarf abweichend von den Werten gemäss untenstehender Tabelle festlegen.</p>			<p>Art. 5 Normbedarf</p> <p>¹ Der Normbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Personenwagen-Motorfahrzeugabstellplätze (PP) nach der Nutzungsintensität oder massgeblichen Geschossfläche (mGF) ermittelt. Bei mehreren Berechnungsmöglichkeiten ist das Kriterium massgebend, welches die grössere Anzahl PP ergibt. Bei speziellen Verhältnissen kann die Baubehörde den Normbedarf abweichend von den Werten gemäss untenstehender Tabelle festlegen.</p>			
Abstellplätze Nutzungsart	BewohnerInnen oder Mitarbeitende	BesucherInnen, KundInnen	Abstellplätze Nutzungsart	Bewohner / Mitarbeitende	Besucher / Kunden	
Wohnen Wohnungen, Einfamilienhäuser	1 PP pro Wohnung; für Wohnungen > 250 m ³ und EFH 1 PP / 250 m ³ Baumasse ⁽¹⁾	1 PP / 4 Wohnungen	Wohnen Wohnungen Einfamilienhäuser	1 PP / 80 m ² mGF mind. 1 PP / Wohnung 2 PP / EFH	1 PP / 4 Wohnungen 1 PP / 4 EFH, wenn keine Garagenvorplätze	Als Bezugsgrösse für die Parkplatzberechnung gilt das Mass der Baumasse in m ³ . Bei abweichenden Nutzungen wird auf die Schweizer Norm SN 640 281 verwiesen, die als Bezugsgrösse die Nutzfläche in m ² kennt.
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP / 600 m ³ Baumasse 1 PP / 800 m ³ Baumasse	1 PP / 120 m ³ Baumasse ⁽²⁾ 1 PP / 280 m ³ Baumasse ⁽²⁾	Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP / 150 m ² mGF 1 PP / 200 m ² mGF	1 PP / 30 m ² mGF ⁽¹⁾ 1 PP / 70 m ² mGF ⁽¹⁾	In der Praxis zeigte sich, dass die Berechnung über die Fläche statt über das Volumen "kundenfreundlicher" ist. Die Bezugsgrösse wird wieder vereinheitlicht. Das Volumen wurde entsprechend der Geschosshöhe von 3.00 m resp. 4.00 m auf die Geschossfläche in m ² zurück gerechnet, was auch der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen entspricht.
Restaurants Restaurant, Café Konferenzräume, Sali Hotel	1 PP / 40 Sitzplätze - 1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 6 Sitzplätze 1 PP / 10 Sitzplätze 1 PP / 2 Zimmer	Restaurants Restaurant, Café Konferenzräume, Sali Hotel	1 PP / 40 Sitzplätze - 1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 6 Sitzplätze 1 PP / 10 Sitzplätze 1 PP / 2 Zimmer	
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe, Industrie publikumsorientiert ⁽³⁾ nicht publikumsorientiert ⁽⁴⁾ industrielle Fabrikation Lagerbetriebe	1 PP / 320 m ³ Baumasse 1 PP / 320 m ³ Baumasse 1 PP / 600 m ³ Baumasse 1 PP / 1200 m ³ Baumasse	1 PP / 400 m ³ Baumasse 1 PP / 1200 m ³ Baumasse 1 PP / 3000 m ³ Baumasse ^{(2), (5)}	Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe, Industrie publikumsorientiert ⁽²⁾ nicht publikumsorientiert ⁽³⁾ industrielle Fabrikation Lagerbetriebe	1 PP / 80 m ² mGF 1 PP / 80 m ² mGF 1 PP / 150 m ² mGF 1 PP / 300 m ² mGF	1 PP / 100 m ² mGF 1 PP / 300 m ² mGF 1 PP / 750 m ² mGF ⁽¹⁾	
Spezialnutzungen Einkaufszentren (gem. BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants usw.	1 PP / 1000 m ³ Baumasse	1 PP / 240 m ³ Baumasse	Spezialnutzungen Einkaufszentren (gem. BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants usw.	1 PP / 250 m ² mGF	1 PP / 60 m ² mGF	

Linke Spalte (gültige Fassung)				Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)				Bemerkung
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(5)	(5)	Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr		(4)	(4)	
<p>⁽¹⁾ Es gilt die Baumasse gemäss Messweise der Baumassenziffer. Für die Wohnnutzung wird mit einer Geschosshöhe von 3.00 m, für alle anderen Nutzungen mit einer Geschosshöhe von 4.00 m gerechnet.</p> <p>⁽²⁾ Güterumschlag separat</p> <p>⁽³⁾ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro</p> <p>⁽⁴⁾ z.B. reine Büroflächen</p> <p>⁽⁵⁾ Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640 281)</p> <p>PP: Personenwagen-Parkplatz</p> <p>² Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.</p>				<p>⁽¹⁾ Güterumschlag separat</p> <p>⁽²⁾ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro</p> <p>⁽³⁾ z.B. reine Büroflächen</p> <p>⁽⁴⁾ Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund SN 640 281)</p> <p>² Für weitere Nutzungsarten wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen Schweizernormen (SN) fallweise bestimmt.</p> <p>³ Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.</p>				Legende auf kantonale Wegleitung angepasst und Verweis auf Schweizernorm.
<p>Art. 6 Reduktion nach Güteklassen</p> <p>¹ Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebiets wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze gemäss nachfolgender Tabelle in Prozent (%) des Normbedarfs festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtbedarf). Unter Einhaltung dieser Minimalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen.</p>				<p>Art. 6 Reduktion nach Güteklassen</p> <p>¹ Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebiets wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze gemäss nachfolgender Tabelle in Prozent (%) des Normbedarfs festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtbedarf). Unter Einhaltung dieser Minimalvorschrift kann der Bauherr die zu erstellende Parkplatzzahl frei bestimmen. Der Mindestbedarf für Wohnbauten von 1 PP pro Wohnung oder EFH darf nicht unterschritten werden.</p>				Präzisierung, dass der Mindestbedarf für Wohnbauten von 1 PP / Wohnung oder EFH auch nach Anwendung des Reduktionsfaktors nicht unterschritten werden darf.
Benützer-Kategorie	Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden					
Güteklassen aufgrund ÖV-Erschliessung und örtlichen Besonderheiten gemäss Art. 4.	min. %	min. %	min. %					
Güteklasse 1	55	30	40					
Güteklasse 2	70	45	50					
Güteklasse 3	85	60	70					
Güteklasse 4	100	90	90					
<p>² Die Zuteilung der Güteklassen nach ÖV-Erschliessung und örtlichen Besonderheiten wird im beiliegenden Situationsplan Mst. 1:10'000 festgehalten; dieser ist Bestandteil dieser Verordnung.</p>								

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>³ Wenn eine Fläche für zeitlich auseinanderliegende Parkierungsbedürfnisse verfügbar ist, kann die Zahl der erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze angemessen reduziert werden, sofern die Doppelnutzung dauernd sichergestellt ist.</p> <p>⁴ Für Fahrzeuge mit alternativem, umweltschonendem Antrieb können separate Parkplätze erstellt werden. Ihre Anzahl darf aber nicht höher als 40 % des minimalen massgeblichen Bedarfes sein. Vor deren Erstellung ist ein Konzept vorzulegen, welches zeigt, wie die Nutzung dieser zusätzlichen Parkplätze durch konventionelle Fahrzeuge verhindert wird.</p>	<p>⁴ Nach Möglichkeit soll eine angemessene Anzahl Parkplätze mit Ladestationen für Fahrzeuge mit alternativem, umweltschonendem Antrieb erstellt und entsprechend gekennzeichnet werden.</p>	<p>Basierend auf der Güteklasse ist der Normbedarf, zur Bestimmung des minimalen Pflichtbedarfs, zu reduzieren. Eine Beschränkung nach oben besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Die in Abs. 4 beschriebene Möglichkeit zur Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen mit gleichzeitiger Beschränkung macht dann Sinn, wenn die Güteklasse auch das Maximum an Parkplätzen beschränkt.</p> <p>Die Bauherrschaften sollen dennoch animiert werden, Parkplätze für Fahrzeuge mit alternativem, umweltschonendem Antrieb zu erstellen. Von einer Verpflichtung wird aber abgesehen.</p>
<p>Art. 7 Dimensionierung und Lage</p> <p>¹ Motorfahrzeugabstellplätze sind verkehrsgerecht anzulegen und gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN) zu dimensionieren.</p> <p>² Garagenvorplätze dürfen an den Pflichtbedarf für Motorfahrzeugabstellplätze angerechnet werden, sofern die beanspruchte Fläche nicht für weitere Zugänge oder Erschliessungen zu dienen hat und die Verkehrssicherheit gemäss § 244 PBG gewährleistet bleibt.</p> <p>³ Die Motorfahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen. Diese sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.</p> <p>⁴ Für Motorfahrzeugabstellplätze, welche nicht für Besucher und Kunden vorgesehen sind, gilt § 244 Abs. 3 PBG.</p>		
<p>Art. 8 Abstellplätze für Fahrzeuge von Behinderten</p> <p>Die Anzahl, die Lage und die Ausgestaltung von Abstellplätzen für Fahrzeuge von Behinderten richten sich nach den Anforderungen gemäss der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“.</p>	<p>Art. 8 Behindertengerechte Abstellplätze</p> <p>¹ Die Anzahl, die Lage und die Ausgestaltung von Abstellplätzen für Fahrzeuge von Behinderten richten sich nach den Anforderungen gemäss der Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".</p> <p>² Bei den Bewohner-/Beschäftigtenparkplätzen können die behindertengerechten Parkplätze Bestandteil der minimalen Pflichtparkplätze nach Art. 6 sein. In Miet- oder Kaufverträgen ist der Abtausch zugunsten einer Bewohnerin / eines Bewohners mit Behinderung sicher zu stellen.</p>	<p>Die Sicherstellung des Abtausches eines behindertengerechten Parkplatzes in Miet- oder Kaufverträgen ist Usanz. Bei Besucherparkplätzen lässt sich dies aber nicht praktizieren. Aufgrund des auf der Güteklasse basierenden Reduktionsfaktors, soll der behindertengerechte Parkplatz zusätzlich zum Mindestbedarf erstellt werden. Dies als Präzisierung der SIA-Norm.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
	<p>³ Behindertengerechte Besucher- oder Kundenparkplätze sind zusätzlich zu den Pflichtparkplätzen nach Art. 6 zu erstellen und als solche zu kennzeichnen.</p>	
<p>3 Weitere Bestimmungen</p>	<p>III. Weitere Bestimmungen</p>	
<p>Art. 9 Baubeschränkung</p> <p>¹ Wenn für die Erstellung von oberirdischen Motorfahrzeugabstellplätzen Vorgärten, Innenhöfe und / oder andere das Ortsbild mitprägende Elemente geopfert werden müssten und dies dem Wohn- oder Ortsbildschutz zuwiderläuft, kann die Erstellung von solchen Abstellplätzen begrenzt oder untersagt werden.</p> <p>² In solchen Fällen muss die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen gemäss Art. 13 dieser Verordnung erfolgen.</p>		
<p>Art. 10 Pflichtparkplätze auf fremden Grundstücken</p> <p>¹ Liegen die Motorfahrzeugabstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, so ist der dauernde Bestand dieser Abstellplätze durch Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn sicherzustellen. Die Abstellplätze sind bis zum Bezug des Bauobjektes zu erstellen.</p> <p>² Die Besucherparkplätze sind in der Regel in höchstens 150 m, die übrigen Pflichtparkplätze in höchstens 300 m Luftlinien-Entfernung vom pflichtigen Grundstück zu erstellen, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind.</p>		
<p>Art. 11 Befreiung von der Erstellungspflicht</p> <p>¹ Auf Gesuch hin kann von der Erstellungspflicht ganz oder teilweise befreit werden sofern:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist möglich ist. b. Die Erstellung von Pflichtplätzen auf dem eigenen oder einem in nützlicher Entfernung liegenden Grundstück aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur teilweise möglich, beziehungsweise sinnvoll ist. <p>² Als rechtliche oder tatsächliche Hindernisse für die Erfüllung der Fahrzeugabstellplatzpflicht gelten insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Örtliche Verhältnisse, welche die Erstellung von Parkplätzen nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand zulassen. 		

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung
<p>b. Das Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere Vorschriften zum Schutz der Wohnumgebung, der Orts-, Quartier- und Strassenbilder.</p>		
<p>4 Gemeinschaftsanlagen</p>	<p>IV. Gemeinschaftsanlagen</p>	
<p>Art. 12 Begriff</p> <p>¹ Gemeinschaftsanlagen im Sinne dieser Verordnung sind Abstellplatzanlagen oder Teile davon, die für Benutzer verschiedener Grundstücke bestimmt sind und deren Abstellplätze diesen Grundstücken fest zugewiesen werden.</p> <p>² Keine Gemeinschaftsanlagen in diesem Sinne sind öffentliche Abstellplätze oder öffentliche Einstellräume.</p>		
<p>Art. 13 Pflicht zur Beteiligung</p> <p>¹ Wer die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze nicht selber erstellen kann oder darf, hat sich im Umfang der fehlenden Pflichtparkplätze innert nützlicher Frist an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Diese soll in zweckdienlicher Entfernung zum Baugrundstück liegen. Mit der baurechtlichen Bewilligung kann die Beteiligung an einer bestimmten Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden.</p> <p>² Mit der Beteiligung verbunden ist die Pflicht, an die Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlage anteilmässig beizutragen.</p>		
<p>Art. 14 Sicherstellung und Nutzungsregelung</p> <p>¹ Die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage ist vor Baubeginn nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, so ist die Pflicht zur Beteiligung vor Baubeginn durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</p> <p>² Die Baubehörde kann eine finanzielle Sicherstellung in der mutmasslichen Höhe der Beteiligung an den Baukosten verfügen, die vor Baubeginn zu leisten ist.</p> <p>³ Die Beteiligung bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde. Ohne deren Zustimmung darf sie weder rechtlich noch tatsächlich aufgehoben werden. Diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken</p> <p>⁴ Nutzungsregelungen in Gemeinschaftsanlagen sind Sache der Eigentümer. Die diesbezüglichen Vereinbarungen müssen im Grundbuch eingetragen werden.</p>		

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)			Bemerkung
⁵ Eine angemessene Zahl der Pflichtparkplätze ist als Behinderten Fahrzeugabstellplätze auszubauen und entsprechend zu bezeichnen.						
5 Veloabstellplätze			V. Veloabstellplätze			
Art. 15 Erstellungspflicht Für die Bereitstellung von Veloabstellplätzen gilt Art. 3 Abs. 1 entsprechend.			Art. 15 Erstellungspflicht Für die Bereitstellung von Veloabstellplätzen gilt Art. 3 entsprechend.			Art. 3 besteht nur aus einem Absatz.
Art. 16 Lage und Gestaltung Die Veloabstellplätze sind in naher Distanz zum Zielort, in der Regel auf dem Grundstück selbst und entsprechend der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN) zu bemessen und auszuführen, insbesondere die Reduktions- und Etappierungsmöglichkeiten. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage sowie in der Regel witterungsgeschützt angeordnet werden.						
Art. 35 Standardbedarf ¹ Der Standardbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Veloabstellplätze (VP) ermittelt.			Art. 35 Standardbedarf ¹ Der Standardbedarf wird aufgrund der folgenden spezifischen Bedarfswerte für Veloabstellplätze (VP) nach der Nutzungsintensität oder massgeblichen Geschossfläche (mGF) ermittelt.			Präzisierung
Abstellplätze Nutzungsart	BewohnerInnen oder Mitarbeitende	BesucherInnen, KundInnen oder SchülerInnen	Abstellplätze Nutzungsart	Bewohner / Mitarbeitende	Besucher / Kunden / oder Schüler	
Wohnen	1 VP / Zimmer	im Wert BewohnerInnen enthalten	Wohnen	1 VP / Zimmer ⁽¹⁾	im Wert der Bewohner enthalten	
Verkaufsgeschäfte	2 VP / 10 Mitarbeitende 1 VP / 400 m ³ Baumasse	2 VP / 10 KundInnen -- (2)	Verkaufsgeschäfte	2 VP / 10 Mitarbeitende 1 VP / 100 m ² mGF	2 VP / 10 Kunden ⁽²⁾	Umgerechnet auf m ² .
Restaurants	2 VP / 10 Mitarbeitende	2 VP / 10 Sitzplätze	Restaurants	2 VP / 10 Mitarbeitende	2 VP / 10 Sitzplätze	
Schulen			Schulen			
Unterstufe	2 VP / 10 Mitarbeitende	1-3 VP / 10 SchülerInnen	Unterstufe	2 VP / 10 Mitarbeitende	1-3 VP / 10 Schüler	
Oberstufe	2 VP / 10 Mitarbeitende	5-7 VP / 10 SchülerInnen	Oberstufe	2 VP / 10 Mitarbeitende	5-7 VP / 10 Schüler	
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie			Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie			
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe ⁽³⁾	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 400 m ³ Baumasse	3 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 400 m ³ Baumasse	Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe ⁽³⁾	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 100 m ² mGF	3 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 100 m ² mGF	Umgerechnet auf m ² .
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 400 m ³ Baumasse	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 400 m ³ Baumasse	Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 100 m ² mGF	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1.5 VP / 100 m ² mGF	Umgerechnet auf m ² .

Linke Spalte (gültige Fassung)			Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)			Bemerkung
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 400 m ³ Baumasse	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.25 VP / 400 m ³ Baumasse	Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 VP / 10 Arbeitsplätze 1 VP / 100 m ² mGF	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.25 VP / 100 m ² mGF	Umgerechnet auf m ² .
Gewerbe und Industrie	2 VP / 10 Arbeitsplätze 0.4 VP / 400 m ³ Baumasse	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.1 VP / 400 m ³ Baumasse	Gewerbe und Industrie	2 VP / 10 Arbeitsplätze 0.4 VP / 100 m ² mGF	0.5 VP / 10 Arbeitsplätze 0.1 VP / 100 m ² mGF	Umgerechnet auf m ² .
Bahnhöfe, wichtige Haltestellen von Tram / Bus	2 VP / 10 Mitarbeitende	1-4 VP / 10 Wegreisende Abhängig von Lage und Einzugsgebiet				Wird gestrichen, da hier der Hinweis auf weitere Nutzungsarten greift. Zudem ist dieser Punkt Bestandteil des Gesamtverkehrskonzepts.
Freizeit- und Sporteinrichtungen			Freizeit- und Sporteinrichtungen			
Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 VP / 10 Mitarbeitende	3-5 VP / 10 gleichzeitige BesucherInnen	Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 VP / 10 Mitarbeitende	3-5 VP / 10 gleichzeitige BesucherInnen	
<p>Für weitere spezielle Nutzungen (wie Kultureinrichtungen oder Mittelschulen) wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen SN-Norm fallweise bestimmt.</p> <p>⁽¹⁾ Es gilt die Baumasse gemäss Messweise der Baumassenziffer. Für alle anderen Nutzungen ausser dem Wohnen wird mit einer Geschosshöhe von 4.00 m gerechnet.</p> <p>⁽²⁾ Kann nur aufgrund der Nutzungsintensität bestimmt werden.</p> <p>⁽³⁾ Darunter fallen z.B. Post- / Bankfilialen, Reisebüros, Gemeindeverwaltungen, Arzt- und Therapiepraxen oder Coiffeursalons.</p> <p>VP: Veloabstellplatz</p> <p>² Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.</p>			<p>⁽¹⁾ Ganze Zimmerzahl, ohne Wohnzimmer (Bsp. 4.5 Zi-Whg = 3 VP)</p> <p>⁽²⁾ Kann nur aufgrund der Nutzungsintensität bestimmt werden.</p> <p>⁽³⁾ Darunter fallen z.B. Post- / Bankfilialen, Reisebüros, Gemeindeverwaltungen, Arzt- und Therapiepraxen oder Coiffeursalons.</p> <p>² Für weitere Nutzungsarten wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen Schweizernormen (SN) fallweise bestimmt.</p> <p>³ Bruchteile von 0.5 und mehr werden am Schluss aller Berechnungen aufgerundet.</p>			Legende analog Autoabstellplätze angepasst und präzisiert.
6 Inkraftsetzung			VI. Inkrafttreten			
<p>Art. 18 Inkrafttreten</p> <p>Diese Verordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p>			<p>Der Gemeinderat setzt diese Fahrzeugabstellplatzverordnung, nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige kantonale Direktion, in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.</p>			Zeitgemässe Formulierung und nicht mehr als Artikel.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 14.10.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 14.10.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001581

Publizierende Stelle
Gemeinde Embrach - Bau und Infrastruktur, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach

Teilrevision Nutzungsplanung, Fahrzeugabstellplatzverordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8424 Embrach

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Am 13. Dezember 2021 setzte die Gemeindeversammlung die Teilrevisionen der Fahrzeugabstellplatzverordnung fest. Die Baudirektion Kanton Zürich genehmigte diese am 10. Juni 2022.

Die kantonale Verfügung, inkl. dem kommunalen Beschluss, wurde am 2. September 2022 publiziert und lag während der Rekursfrist bis 2. Oktober 2022 öffentlich auf. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist in Rechtskraft erwachsen und wird mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Die Fahrzeugabstellplatzverordnung aus dem Jahre 2016 gilt ab diesem Zeitpunkt als aufgehoben.

Kontaktstelle:

Gemeinde Embrach - Bau und Infrastruktur
Dorfstrasse 9
8424 Embrach