



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0217

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.zh.ch/are

1/6

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Oberglatt**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 27. November 2023
 - Kernzonenplan Mst. 1:1500 vom 27. November 2023
 - Waldabstandslinienplan «Gebiet Dickloh» Mst. 1:1000 vom 27. November 2023
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 27. November 2023 (Synopsis)
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. November 2023
 - Bericht zu den Einwendungen vom 27. November 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer «urbanen Wohnlandschaft» zu untermauern, haben die drei Gemeinden eine Entwicklungsstrategie sowie einen Masterplan erarbeitet und deren Inhalte in einen kommunalen Richtplan ONN (Oberglatt, Niederhasli, Niederglatt) überführt. Dieser wurde mit Verfügung vom 15. Juni 2021 (BDV Nr. 0432/21) genehmigt.

Die Gemeinde Oberglatt möchte mit der vorliegenden Teilrevision die Inhalte des kommunalen Richtplans ONN in die Nutzungsplanung implementieren sowie im Allgemeinen ihre Nutzungsplanung auf die übergeordneten Planungsgrundlagen anpassen. Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde mit der Teilrevision die Nutzungsdichten und die Verdichtungsmöglichkeiten zu überprüfen sowie innenliegende Reserven in den bestehenden Bauzonen zu aktivieren. Ebenfalls sollen die Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt in ihren Grundzügen aus dem Jahr 1985. Mit der letzten Teilrevision im Jahr 2021 hat die Gemeinde den kommunalen Mehrwertausgleich eingeführt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Oberglatt setzte mit Beschluss vom 20. März 2024 eine Revision der kommunalen Nutzungsplanung fest und beantragt die Genehmigung der Vorlage. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 12. Juni 2024 keine Rechtsmittel eingelegt.



Ebenfalls wurde durch die Gemeindeversammlung eine Revision der kommunalen Richtplanung festgesetzt. Die Genehmigung des Richtplan erfolgt koordiniert zur kommunalen Nutzungsplanung in einer separaten Verfügung (KS ARE 24-0218).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden die Ziele des kommunalen Richtplans grundeigentümerverbindlich verankert. Gestützt auf die kommunale Richtplanung wird das Bahnhofsgelände der Zentrumszone zugewiesen. Dadurch wird die Grundlage zur Transformation und Aufwertung des Bahnhofumfelds geschaffen. Das angrenzende Wohngebiet am Erlenweg an gut erschlossener Lage wird ebenfalls aufgezonnt. Zugunsten einer Belebung durch Mischnutzungen wird das Gebiet an der Kaiserstuhlstrasse 51 - 61 von der Gewerbezone in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont («WG3/60»). Die Kernzone «K2/40» als Übergang zwischen den Wohnzonen und den alten Dorfteilen hat ihren Zweck verloren. Die Flächen der bisherigen Kernzone werden deshalb der Wohnzone «W2/40» zugewiesen.

Damit der Bedarf an zusätzlichem Schulraum unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung abgefangen werden kann, erfolgt an der Erlenstrasse eine Einzonung zur Zone für öffentliche Bauten. In diesem Zusammenhang wird im Gebiet Dickloo die lückenhafte Waldabstandslinie ergänzt und abgestimmt auf die Einzonung an der Erlenstrasse eine neue Waldabstandslinie festgelegt.

Zudem werden die Freihaltezonen gesamthaft überprüft, da die kommunale Nutzungsplanung derzeit keine Erholungszonen kennt. Bestehende Freihaltezonen, die der Erholungsnutzung dienen, werden entsprechend den Erholungszonen zugewiesen.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Neu wird in der BZO eine Zentrumszone eingeführt (Art. 26a BZO). Diese lässt eine Ausnützungsziffer von 90% und maximal 4 Vollgeschosse zu. Im Erdgeschoss sind in dieser grundsätzlich keine Wohnnutzungen zugelassen. Der Wohnanteil hat in der Zentrumszone mindestens 20%, der Gewerbeanteil mindestens 26% zu betragen. Für die Zentrumszone wird ein Gestaltungsplanpflichtgebiet mit gebietspezifischen Anforderungen festgelegt (Art. 32b BZO).

In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird an den festgelegten Ausnützungsziffern festgehalten. Neu wird eine Grünflächenziffer von 30% eingeführt (Art. 23 BZO). Ebenfalls wird in den Industrie- und Gewerbebezonen an den bisherigen Grundmassen festgehalten. Neu wird ergänzend eine Gesamthöhe je Zone und eine Grünflächenziffer von 5% für alle Industrie- und Gewerbebezonen festgelegt (Art. 27 BZO). In Industrie- und Gewerbebezonen werden automatisierte Lager- und Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche (Art. 28 BZO) ausgeschlossen.



In der Erholungszone «C» sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die in Zusammenhang mit Sport- und Spielplatznutzungen oder den Aussenanlagen von Schulen stehen. In der Erholungszone «D» sind Familiengärten zulässig. In der Erholungszone «E» sind ausschliesslich Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung als Friedhof in Verbindung stehen (Art. 29a-c BZO).

Für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, die Zentrumszone sowie die Industrie- und Gewerbezone wird, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, bei Neubauprojekten eine Mindestdichte eingeführt. Gefordert wird mindestens 80% der effektiv realisierbaren Geschossflächen (Art. 32c BZO).

- Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. November 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde grösstenteils entsprochen.
- Einzonung Erlenstrasse Die Schülerprognose der Gemeinde Oberglatt zeigt auf, dass zeitnah neue Schulräume benötigt werden. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird dargelegt, weshalb die bestehenden Schulanlagen nicht erweitert werden können und andere Standorte sich nicht für eine Schulraumerweiterung eignen. Unter Berücksichtigung der angestrebten Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung eignet sich der Standort an der Erlenstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 333) am besten für eine Schulraumerweiterung.
- Das Gebiet befindet sich im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan und wird von der Reservezone zur Zone für öffentliche Bauten eingezont. Das Grundstück Kat.-Nr. 333 ist im Besitz der Gemeinde Oberglatt. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird nachgewiesen, dass die Einzonung den Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 RPG entspricht.
- Da im kommunalen Richtplan ursprünglich eine Schulraumerweiterung im Gebiet «Chli-riet» vorgesehen war und das Gebiet an der Erlenstrasse sich in im Erholungsgebiet befindet, erfolgt parallel zur Nutzungsplanungsrevision eine Revision des kommunalen Richtplans (KS ARE 24-0218). Die Anforderungen an die Einzonung sind vollumfänglich erfüllt.
- Umzonung Bahnhofsgelände Gestützt auf die kommunale Richtplanung wird das Bahnhofsgelände der Zentrumszone «Z4/90» mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Aufgrund der Fluglärmbelastung ist jedoch eine Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten nicht möglich. Es wird hierfür für die Zentrumszone in Art. 26b BZO ein maximaler Wohnanteil von 74% bzw. ein Gewerbeanteil von mindestens 26% festgelegt. Weiter wird in Art. 32b BZO für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofsumfeld festgelegt, dass die Geschossfläche für Wohnen maximal 14'400 m² betragen darf, was den bisherigen Wohnnutzungskapazitäten entspricht. Die Anforderungen an die Umzonung sind vollumfänglich erfüllt.
- Umzonung «G3» zur «WG3», Kaiserstuhlstrasse 51 - 61 Das Gewerbegebiet «G3» an der Kaiserstuhlstrasse 51 - 61 wird in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung «WG3/60» umgezont. Gemäss gültigem Zonenplan sind mit Ausnahme der gemäss § 56 PBG zulässigen Betriebswohnungen in der Gewerbezone «G3» keine Wohnnutzungen zulässig. Durch die Umzonung wird die Wohnnutzung in diesem Gebiet neu erlaubt.

Im Bericht nach Art. 47 RPV wird auf Seite 57 erläutert, dass es mit der Umzonung ausschliesslich zu einer theoretischen Zunahme von Wohneinheiten kommt, da bereits Wohnungen in diesem Gebiet bestehen. Tatsächlich bewirkt die Umzonung jedoch eine planungsrechtliche Erhöhung der Kapazitäten für die Wohnnutzung. Weiter wird auf Seite 73 im Bericht nach Art. 47 RPV zu diesem Gebiet erläutert, dass es durch die Umzonung von der Gewerbezone in eine Mischzone zu keiner Zunahme an von Fluglärm betroffenen Einwohnern kommt. Auch diese Aussage ist nicht abschliessend korrekt. Auch wenn das Gebiet ausserhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) gemäss kantonalem Richtplan liegt, ist es vom Fluglärm betroffen – allerdings ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte.

Anbauten nach Art. 7 Abs. 1 BZO Mehrere der Festlegungen mit schwarzen Umrandungen (rot bezeichnete Festlegungen «Volumen und Fassaden erhalten gem. Art. 7 Abs. 1 BZO» und grau bezeichnete Festlegungen «Teile der Fassaden erhalten gem. Art. 7 Abs. 1 BZO») in den Kernzonen befinden sich nahe oder stellenweise innerhalb des rechtskräftigen Gewässerraums der Glatt, öffentliches Gewässer Nr. 6000. In Art. 7 Abs. 1 BZO wurde nicht ergänzt, dass Anbauten den Gewässerraum zu berücksichtigen haben. Um Unklarheiten im Baubewilligungsverfahren zu vermeiden, weisen wir darauf hin, dass angebaute Gebäudeteile nach Art. 7 Abs. 1 BZO lediglich ausserhalb des Gewässerraums zulässig sind.

Fehlende Zonenbeschriftung «Allmendstrasse 41 - 53» Das Grundstück Kat.-Nr. 1408 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 1410 (Allmendstrasse 41, 43 und 45) befinden sich gemäss Signatur im Zonenplan in der Wohnzone mit Gewerbeleichterung. Im Zonenplan fehlt die Zonenbezeichnung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP). Die Zone ist durch die Gemeinde mit «WG3/60» gemäss § 7 VDNP im Zonenplan zu beschriften. Die Gemeinde wird eingeladen, die Zonenbeschriftung entsprechend zu ergänzen. Eine erneute Genehmigung ist hierfür nicht notwendig.

Hinweis zur Zonenbeschriftung von Industrie- und Gewerbezononen Die Zonen sind gemäss § 7 VDNP mit der Zonenbezeichnung und der Nutzungsziffer zu bezeichnen. Der bisher gültige Zonenplan enthielt in der Beschriftung der Industrie- und Gewerbezononen die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen. Gestützt auf die Vorgaben der VDNP enthält die Zonenbeschriftung neu die Baumassenziffer («I6», «I8», «G4», «G5») – wobei die maximal zulässigen Baumassen in den Industrie- und Gewerbezononen mit vorliegender Revision nicht angepasst werden.

Hinweis zu den Gebieten «Sack/Chrüzwis» und «Reckholderen» Für Gebiete, die nicht erschlossen sind, gelten gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte. Die heute noch nicht erschlossenen Grundstücke in den Gebieten Sack und Reckholdern dürfen aufgrund der Planungswert-Überschreitung und der Lage innerhalb der Abgrenzungslinie nicht erschlossen werden und sind damit faktisch nicht überbaubar. Ein Erschliessungsgutachten vom November 2020 mit Ergänzung vom Februar 2023 zeigt, welche Grundstücke erschlossen sind und welche nicht. Die erschlossenen Grundstücke können demnach überbaut werden. Der überwiegende Teil der Gebiete ist jedoch nach wie vor nicht erschlossen und somit nicht überbaubar.

C. Ergebnis

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. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

IVHB Wir stellen fest, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

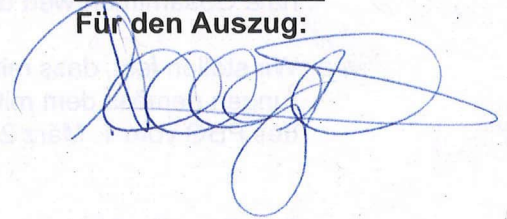
Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Oberglatt mit Beschluss vom 20. März 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Oberglatt wird eingeladen, die Bauzone beim Grundstück Kat.-Nr. 1408 und Teilgrundstück Kat.-Nr. 1410 (Allmendstrasse 41, 43 und 45) im Zonenplan mit «WG3/60» zu beschriften. Diese Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.
- III. Die Gemeinde Oberglatt 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, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- IV. Mitteilung an
 - Gemeinde Oberglatt (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)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

VERSENDET AM 20. NOV. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. März 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **20. Nov. 2024**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

VS 0217/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Festlegungen Oberglatt

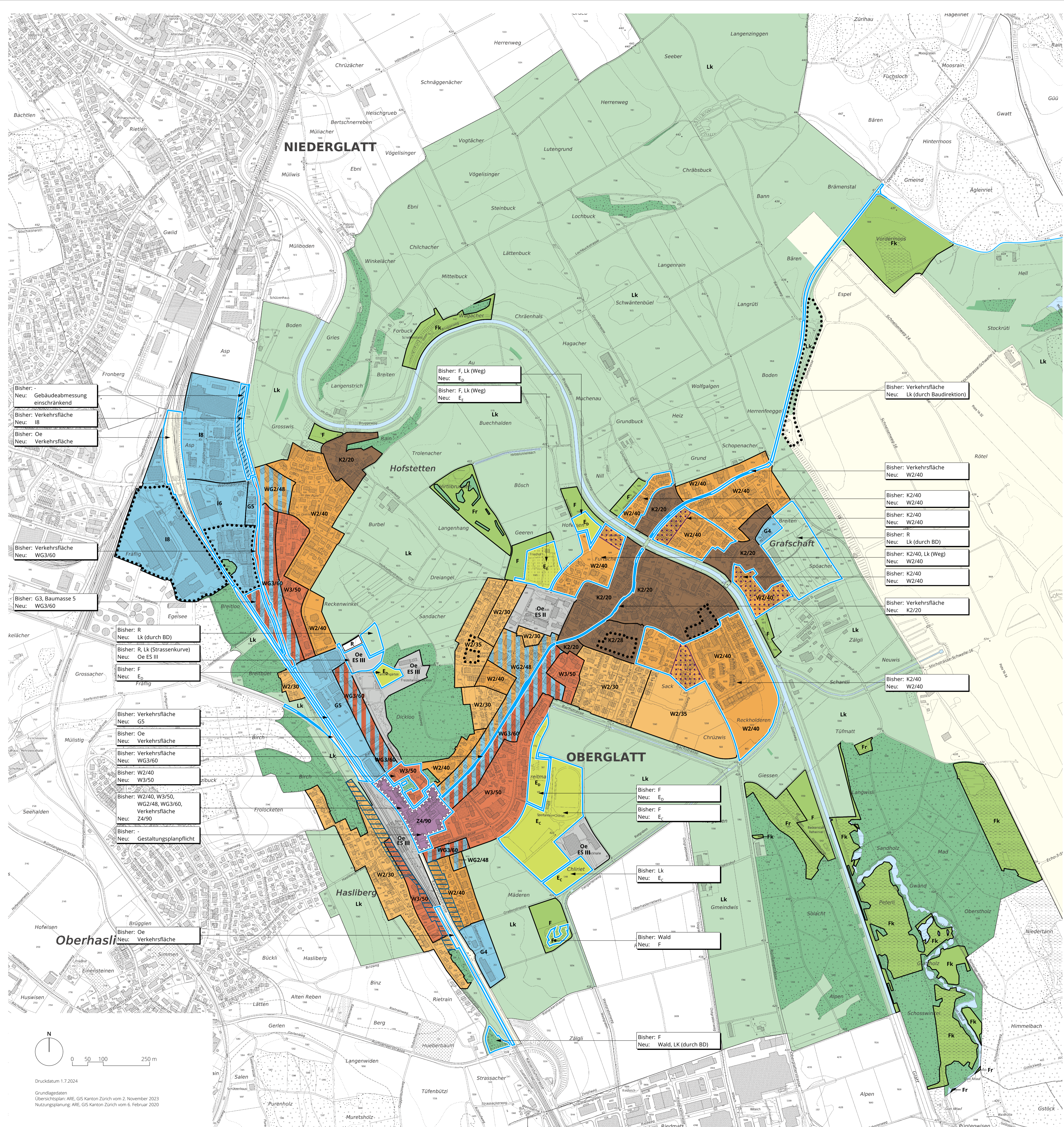
Kernzone	Empfindlichkeitsstufe (ES)
K2 Kernzone - K2/20 zweigeschossige Kernzone - K2/28 zweigeschossige Kernzone	III
W2/30 Zweigeschossige Wohnzone	II
W2/35 Zweigeschossige Wohnzone	II
W2/40 Zweigeschossige Wohnzone	II
W3/50 Dreigeschossige Wohnzone	II
WG2/48 Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
WG3/60 Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
Z4/90 Zentrumszone	III
I Industriezonen - I6 Industriezone 6 - I8 Industriezone 8	III
G Gewerbezone - G4 Gewerbezone G4 - G5 Gewerbezone G5	III
OeB Zone für öffentliche Bauten	*
E_c Erholungszone - E _c Erholungszone C - E _d Erholungszone D - E _e Erholungszone E	III
F kommunale Freihaltezone	
Gebäudeabmessung einschränkend	
Betriebsart erleichternd	
Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung	
Gestaltungsplanpflicht	

Informationsinhalte

Gestaltungspläne bestehend	
Fk / Fr kantonale und regionale Freihaltezone	
Lk kantonale Landschaftszone	
Wald	
Gewässer	
Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone	
beantragte Festlegungen	

Ergänzungspläne

Kernzonenpläne	
• Kernzonenplan Oberglatt und Hofstetten	27.11.2023 / festgesetzt 20.3.2024
Gestaltungspläne	
• Privater Gestaltungsplan Alterszentrum	Nr. 077 / 10.6.2013
• Privater Gestaltungsplan Parplatz P90	Nr. 105 / 7.8.2012
• Privater Gestaltungsplan Frälg	Nr. 79 / 4.8.2010
• Privater Gestaltungsplan Mösl II	Nr. 733 / 8.7.2004
• Privater Gestaltungsplan Sandacher	Nr. 936 / 27.8.2002
• Privater Gestaltungsplan Hoflacher	Nr. 851 / 7.7.2000
Wald- oder Gewässerabstandslinien	
• Waldabstandslinie Gebiet Hasliberg	BBN Nr. 1307 / 16.4.1986
• Waldabstandslinie Gebiet Eivetchli	BBN Nr. 2146 / 13.7.1988
• Waldabstandslinie Gebiet Dickloch	BBN Nr. 3328 / 3.11.1993 / Anpassung 27.11.2023 / festgesetzt 20.3.2024
• keine Gewässerabstandslinien	



Bisher: Gebäudeabmessung einschränkend
 Neu: Verkehrsfläche
 Bisher: Verkehrsfläche
 Neu: I8
 Bisher: Oe
 Neu: Verkehrsfläche

Bisher: F, Lk (Weg)
 Neu: E_c
 Bisher: F, Lk (Weg)
 Neu: E_c

Bisher: Verkehrsfläche
 Neu: Lk (durch Baudirektion)

Bisher: Verkehrsfläche
 Neu: WG3/60
 Bisher: G3, Baumasse 5
 Neu: WG3/60

Bisher: Verkehrsfläche
 Neu: W2/40
 Bisher: K2/40
 Neu: W2/40
 Bisher: K2/40
 Neu: W2/40
 Bisher: R
 Neu: Lk (durch BD)
 Bisher: K2/40, Lk (Weg)
 Neu: W2/40
 Bisher: K2/40
 Neu: W2/40
 Bisher: Verkehrsfläche
 Neu: K2/20

Bisher: R
 Neu: Lk (durch BD)
 Bisher: R, Lk (Strassenkurve)
 Neu: Oe ES III
 Bisher: F
 Neu: E_c
 Frälg

Bisher: K2/40
 Neu: W2/40

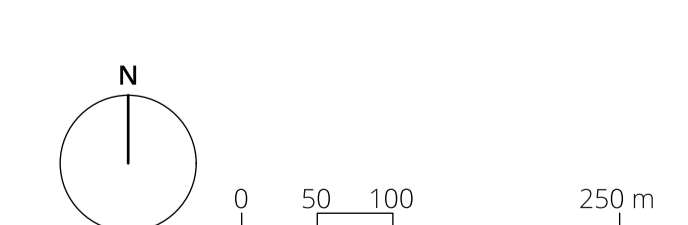
Bisher: Verkehrsfläche
 Neu: G5
 Bisher: Oe
 Neu: Verkehrsfläche
 Bisher: Verkehrsfläche
 Neu: WG3/60
 Bisher: W2/40
 Neu: W3/50
 Bisher: W2/40, W3/50,
 WG2/48, WG3/60,
 Verkehrsfläche
 Neu: Z4/90
 Bisher: -
 Neu: Gestaltungsplanpflicht

Bisher: F
 Neu: E_c
 Bisher: F
 Neu: E_c

Bisher: Lk
 Neu: E_c

Bisher: Wald
 Neu: F

Bisher: F
 Neu: Wald, Lk (durch BD)



Druckdatum 1.7.2024
 Grundlagedaten
 Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 2. November 2023
 Nutzungsplanung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 6. Februar 2020



Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

KERNZONENPLAN

1:1500

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. März 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **20. Nov. 2024**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

KS 0217/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

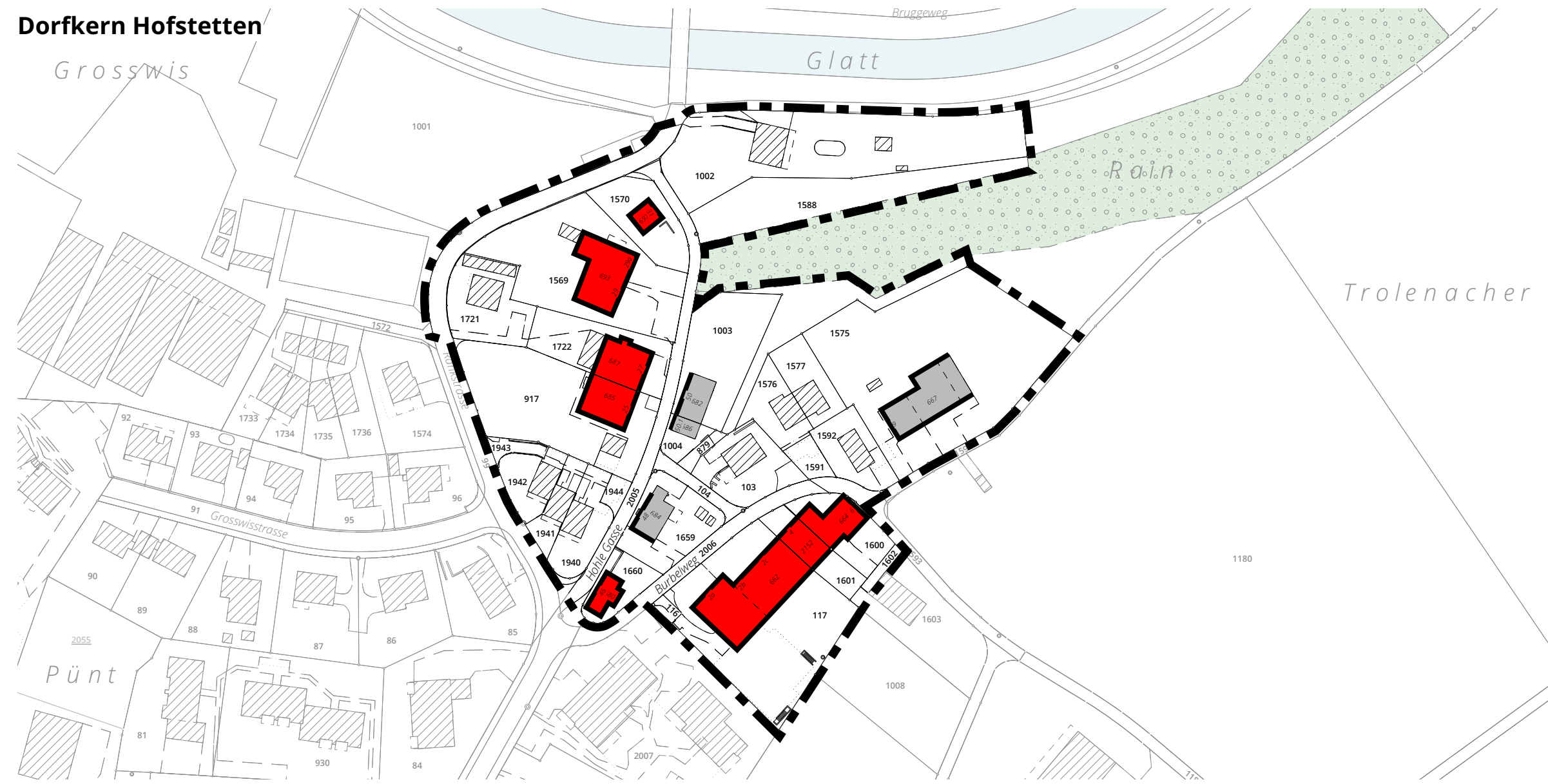
Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

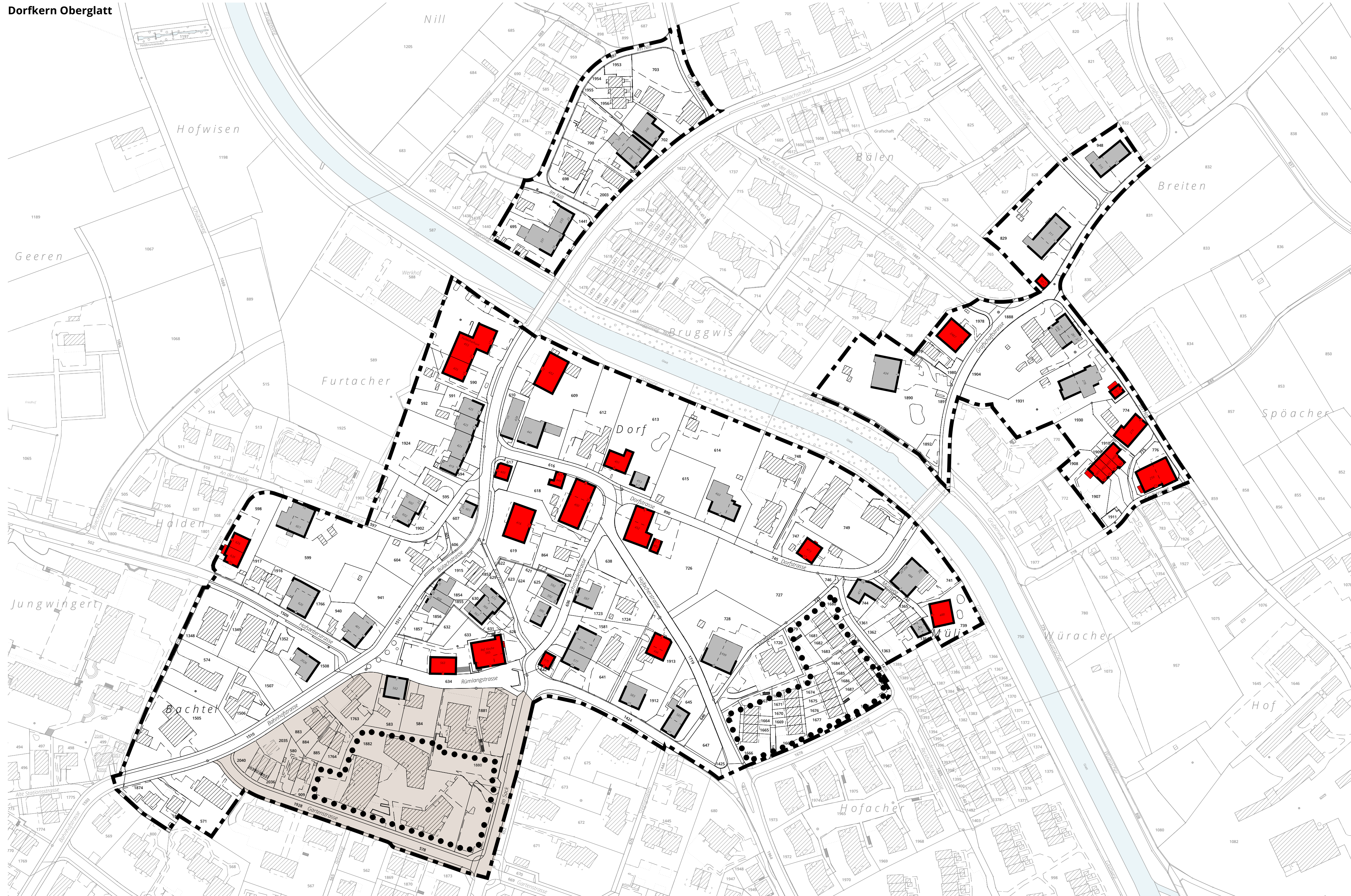
31115 - 27.11.2023

KERNZONENPLAN

Dorfkern Hofstetten



Dorfkern Oberglatt

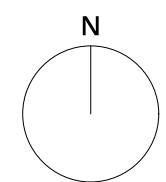


Festlegungen

- Kernzongrenze K2/20 / K2/28
- Volumen und Fassaden erhalten gem. Art. 7 Abs. 1 BZO
- Teile der Fassade erhalten gem. Art. 7 Abs. 1 BZO
- Ausbau gem. Art. 7 Abs. 2 BZO
- Kernzone K2/28

Informationsinhalte

- Bestehendes Gebäude ausserhalb Kernzone
- Wald
- Bestockte Fläche
- Gewässer
- rechtskräftiger Gestaltungsplan



0 25 50 125 m

Bearbeitung: Salome Metzger
Druckdatum 1.7.2024

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 1. November 2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

WALDABSTANDSLINIE GEBIET DICKLOH

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. März 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **20. Nov. 2024**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

KS 0217/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31115 - 27.11.2023

Revision Nutzungsplanung

WALDABSTANDSLINIE GEBIET DICKLOH

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. März 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.sk.w.ch

31115 - 27.11.2023

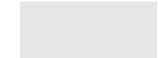
Festlegungen

 projektierte Waldabstandslinie

Informationsinhalte

 rechtskräftige Waldabstandslinie

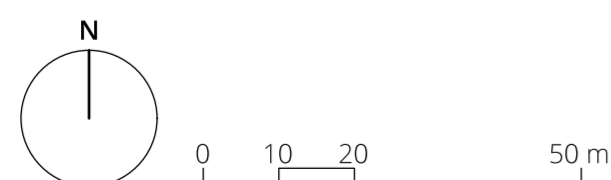
 rechtskräftige Waldgrenze
gemäss Art. 13 Waldgesetz

 Bauzone (Entwurf Revision)

 Erholungszone (Entwurf Revision)

 Wald

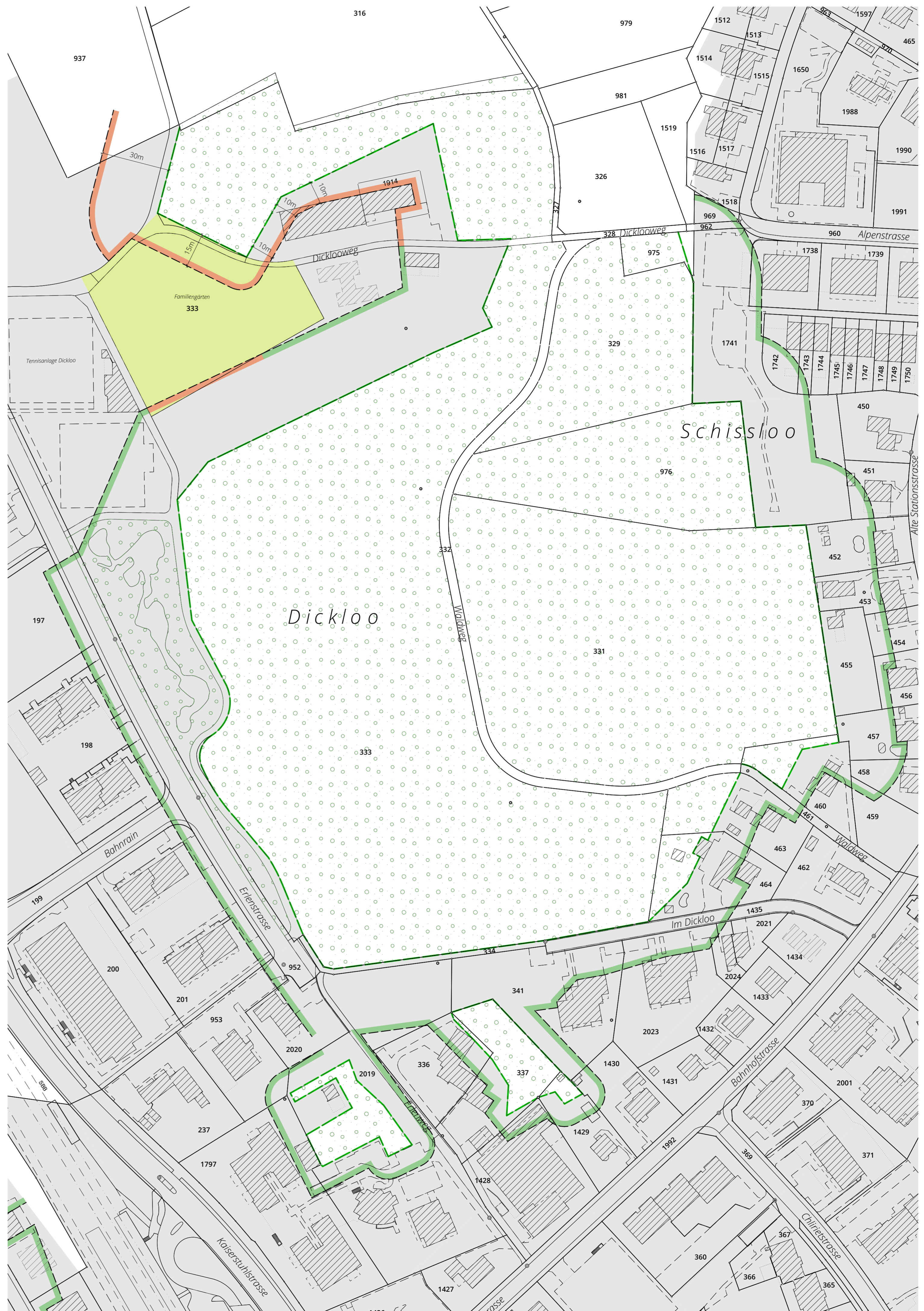
 übrige Bestockte Fläche



Bearbeitung: Salome Metzger, Lea Humbel
Druckdatum: 1.7.2024

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: GIS Kanton Zürich vom 1. November 2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Kanton Zürich

Revision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. März 2024
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **20. Nov. 2024**
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

VS 0217/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Links: Gültige BZO vom 10. Mai 1985 – revidiert am 21. April 1993 sowie am 8. Dezember 2016	Mitte: Beantragte neue BZO Rot gelb hinterlegt <ul style="list-style-type: none"> = Änderungen aufgrund IVHB = weitere Änderungen aufgrund Richtplanung, Vollzugsproblemen, anderer Anliegen 	Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i>

Auftraggeber

Gemeinde Oberglatt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Peter von Känel

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Die Gemeinde Oberglatt erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 respektive der Revision vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

1. Bauzonen

Kernzonen

- Zweigeschossige Kernzone K2/20%
- Zweigeschossige Kernzone K2/28%
- Zweigeschossige Kernzone K2/40%

Wohnzonen

- Zweigeschossige Wohnzone W2/30%
- Zweigeschossige Wohnzone W2/35%
- Zweigeschossige Wohnzone W2/40%
- Dreigeschossige Wohnzone W3/50%
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe erleichterung WG2/48%
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe erleichterung WG3/60%

Industrie- und Gewerbe zonen

- Dreigeschossige Industriezone I3
- Fünfgeschossige Industriezone I5
- Zweigeschossige Gewerbezone G2
- Dreigeschossige Gewerbezone G3
- Dreigeschossige Zone für öffentliche Bauten Oe

2. Freihaltezone

F

3. Reservezone

R

Die Gemeinde Oberglatt erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zonen

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

1. Bauzonen

Kernzonen

- Zweigeschossige Kernzone K2/20%
- Zweigeschossige Kernzone K2/28%

Wohnzonen

- Zweigeschossige Wohnzone W2/30%
- Zweigeschossige Wohnzone W2/35%
- Zweigeschossige Wohnzone W2/40%
- Dreigeschossige Wohnzone W3/50%
- Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe erleichterung WG2/48%
- Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe erleichterung WG3/60%

Zentrumszone Z4/90%

Industrie- und Gewerbe zonen

- Industriezone 6 I6
- Industriezone 8 I8
- Gewerbezone 4 G4
- Gewerbezone 5 G5

Zone für öffentliche Bauten

Oe *

2. Erholungszonen

E_C, E_D, E_E

3. Kommunale Freihaltezone

F

4. Reservezone

R

Die BZO muss auf die aktuelle PBG-Fassung Bezug nehmen, welche die IVHB-Begriffe beinhaltet.

Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdiensts vom 18.1.2021 für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Der Übersichtlichkeit halber werden die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingefügt.

K2/40 wird in W2/40 umgezont und entfällt daher.

Für das Bahnhofumfeld wird eine neue Zone Z eingeführt.

Die Zonenbezeichnung muss sich auf die Bau-masse und nicht auf die Geschosshöhe beziehen (Darstellungsverordnung). Auf die Geschosshöhe in der Bezeichnung wird verzichtet.

Für die Sportanlagen, Familiengärten und den Friedhof werden neue Erholungszonen eingeführt. Es sind nur in Ausnahmefällen lärmempfindliche Räume zulässig. Auf eine ES Zuordnung wird daher verzichtet.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise						
<p>Art. 2 wird aufgehoben.</p>	<p>Art. 2 Lärmempfindlichkeitsstufen Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in Art. 1 bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung (*) gilt der Zonenplan 1:5000.</p>	<p><i>Art. 2 wird für die bislang unter Art. 3 aufgeführte Regelung der Empfindlichkeitsstufen genutzt.</i></p>						
<p>Art. 3 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend; für die Kernzone gelten der Kernzonenplan 1:1000 und für die Waldabstandslinien die entsprechenden Pläne 1:1000 resp. 1:500. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich. Der Kernzonenplan sowie die Waldabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor. Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5000.</p>	<p>Art. 3 Massgebende Pläne Es gelten folgende massgebenden Pläne:</p> <table border="0"><tr><td>- Zonenplan</td><td>1:5000</td></tr><tr><td>- Kernzonenplan</td><td>1:1500</td></tr><tr><td>- Waldabstandslinienpläne</td><td>1:1000 resp. 1:500</td></tr></table> <p>Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Der Kernzonenplan sowie die Waldabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5000 vor. <i>-> Lärmempfindlichkeitsstufen verschoben, neu Art. 2</i></p>	- Zonenplan	1:5000	- Kernzonenplan	1:1500	- Waldabstandslinienpläne	1:1000 resp. 1:500	<p><i>Anpassung der Darstellung zur besseren Lesbarkeit.</i></p>
- Zonenplan	1:5000							
- Kernzonenplan	1:1500							
- Waldabstandslinienpläne	1:1000 resp. 1:500							

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 BAUZONEN

Vorschriften für die Kernzonen

Art. 4 Grundsatz

Bauliche Massnahmen sind in Ausmass, Fassaden, Dachformen, den Materialien und Farben auf das historische Dorfbild abzustimmen.

Art. 5 Nutzweisen

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% sind mässig störende Betriebe gestattet.

In der Kernzone K2/40% sind mit Ausnahme der im Zonenplan bezeichneten Gebiete lediglich nichtstörende Betriebe zugelassen.

Art. 6 Aufhebung Strassenabstand

In den Kernzonen ist das Näherbauen bis an die Strassen- bzw. Weggrenze gestattet, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

(Teilrevision 2016, in Kraft ab 01.07.2017)

2 BAUZONEN

Vorschriften für die Kernzonen

Art. 4 Grundsatz

Bauliche Massnahmen sind in Ausmass, Fassaden, Dachformen, den Materialien und Farben auf das historische Dorfbild abzustimmen.

Art. 5 Nutzweisen

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% sind mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 6 **Strassenabstand**

In den Kernzonen ist das Näherbauen bis an die Strassen- bzw. Weggrenze gestattet, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten haben einen Abstand von mindestens 1.50 m von der Strassengrenze einzuhalten.

K2/40 entspricht aufgrund der Nutzweise einer Wohnzone, sie wird entsprechend in die W2/40 umgezont und entfällt daher hier.

Die heutige Zone K2/40 weist bis auf die Teilbereiche mit „Betriebsart erleichternd“ eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II auf. Bezüglich Lärmempfindlichkeitsstufe verändert sich daher bei Umzoning in W2/40 nichts. Der Absatz für die Betriebsart erleichternd muss zur Wohnzone W2/40 Art. 25 verschoben werden.

Damit soll genügend Spielraum für künftige Medien und Sanierungen geschaffen werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Vorschriften für die Kernzone K2/20%

Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten

Die im Kernzonenplan 1:1000 schwarz umrandeten Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur in ihrem bisherigen Ausmass (Gebäude- und Firsthöhe, Dachneigung und -gestaltung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.

Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene und des Ortsbildschutzes ist.

Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 14 zulässig. Unterschützstellungen bleiben vorbehalten.

Die bestehenden, im Kernzonenplan nicht umrandeten Gebäude und Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten oder Anbauten gemäss Art. 9 ersetzt oder ergänzt werden.

Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan 1:1500 schwarz umrandeten, rot bezeichneten Gebäude dürfen nur in ihrem bisherigen Ausmass (Fassaden- und Gesamthöhe, Dachneigung und -gestaltung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 14 zulässig. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert. Bei Gebäuden mit eingetragenen schwarz umrandeten Gebäudeteilen (grau bezeichnete Gebäude) sind die entsprechenden Fassaden zu erhalten. Ansonsten kann ein Umbau nach Art. 7 Abs. 2 vorgesehen werden. Angebaute Gebäudeteile sind auch bei Fassaden mit schwarzen Umrandungen zulässig, sofern sie sich klar unterordnen, eine besonders gute, in der Regel moderne Gestaltung aufweisen und die betreffende Fassade als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Die bestehenden, im Kernzonenplan nicht umrandeten Gebäude und Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten oder angebaute Gebäudeteile gemäss Art. 9 ersetzt oder ergänzt werden. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

³ Vorbehalten sind Abweichungen von den Bestimmungen aufgrund der übergeordneten (überkommunalen) Inventare sowie Unterschützstellungen.

Die Grundmasse der K2/28 werden in die Grundmasstabelle Art. 9 eingefügt. Die Vorschriften gelten für beide Kernzonen. Die Überschrift entfällt.

Anpassung aufgrund der Neuzeichnung des Kernzonenplanes.

Förderung / Ermöglichung von energetischen und lärmschutztechnischen Sanierungen.

Im Sinne einer Klärung, was für teilweise umrandete Gebäudeteile gilt, werden diese separat aufgeführt.

Bereits heute bestehen diverse angebaute Gebäudeteile bei schwarz umrandeten Fassaden. Dies soll auch zukünftig zugelassen werden, wenn die Qualität des Bauteils stimmt und die Fassade nicht dahinter untergeht.

IVHB: Anbauten ist gemäss IVHB definiert und darf keine Wohnnutzungen enthalten, der Begriff wird daher ersetzt.

Vorgabe der kantonalen Denkmalpflege für überkommunale Inventare wie zum Beispiel die archäologischen Zonen, KOBI, Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung etc.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																																																																
<p>Art. 8 Abbrüche</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p>	<p>Art. 8 Abbrüche</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p>																																																																																	
<p>Art. 9 Grundmasse für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. 50 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Gebäudehöhe</td> <td>max. 8.1 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5"> </td> </tr> <tr> <td>e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36</td> <td>mind. 3.5 m</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>f) Überbauungsziffer</td> <td>max. 20 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Höhenlage</p> <p>In bis 5 % geneigtem Gelände darf das Erdgeschoss höchstens 50 cm über dem gewachsenen Terrain liegen.</p> <p>In stärker geneigtem Gelände ist das Erdgeschoss mindestens bei einer Fassade an das gewachsene Terrain anzupassen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen anzubringen.</p>	a) Vollgeschosse	max. 2				b) Dachgeschosse	max. 2				c) Gebäudelänge	max. 50 m				d) Gebäudehöhe	max. 8.1 m									e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36	mind. 3.5 m				f) Überbauungsziffer	max. 20 %				<p>Art. 9 Grundmasse für Neubauten</p> <p>Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: yellow;">K2/20%</td> <td style="background-color: yellow;">K2/28%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>a) Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>c) Gebäudelänge</td> <td>max. m</td> <td>50</td> <td>60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Fassadenhöhe</td> <td>max. m</td> <td>8.1</td> <td>8.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5"> </td> </tr> <tr> <td>d1) Fassadenhöhe Schrägdach</td> <td colspan="4">Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° Altgrad ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</td> </tr> <tr> <td>e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36</td> <td>mind. m</td> <td>3.5</td> <td>3.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>f) Überbauungsziffer</td> <td>max. %</td> <td>20</td> <td>28</td> <td></td> </tr> </table> <p>Höhenlage</p> <p>In bis 5 % geneigtem Gelände darf das Erdgeschoss höchstens 50 cm über dem massgebenden Terrain liegen.</p> <p>In stärker geneigtem Gelände ist das Erdgeschoss mindestens bei einer Fassade an das massgebende Terrain anzupassen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen anzubringen.</p>			K2/20%	K2/28%		a) Vollgeschosse	max.	2	2		b) Dachgeschosse	max.	2	2		c) Gebäudelänge	max. m	50	60		d) Fassadenhöhe	max. m	8.1	8.1							d1) Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° Altgrad ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.				e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36	mind. m	3.5	3.5		f) Überbauungsziffer	max. %	20	28		<p><i>Aufnahme der Bestimmungen von Art. 20</i></p> <p><i>IVHB: Neubauten können rund 50 cm höher werden als heute. Entspricht PBG und müsste dementsprechend hier nicht erwähnt werden.</i></p> <p><i>An der Überbauungsziffer wird festgehalten.</i></p> <p><i>IVHB</i></p>
a) Vollgeschosse	max. 2																																																																																	
b) Dachgeschosse	max. 2																																																																																	
c) Gebäudelänge	max. 50 m																																																																																	
d) Gebäudehöhe	max. 8.1 m																																																																																	
e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36	mind. 3.5 m																																																																																	
f) Überbauungsziffer	max. 20 %																																																																																	
		K2/20%	K2/28%																																																																															
a) Vollgeschosse	max.	2	2																																																																															
b) Dachgeschosse	max.	2	2																																																																															
c) Gebäudelänge	max. m	50	60																																																																															
d) Fassadenhöhe	max. m	8.1	8.1																																																																															
d1) Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° Altgrad ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.																																																																																	
e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36	mind. m	3.5	3.5																																																																															
f) Überbauungsziffer	max. %	20	28																																																																															

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Art. 10 Besondere Gebäude Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.	Art. 10 Klein- und Anbauten Für Klein- und Anbauten gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.	
Art. 11 Dachneigung Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° neuer Teilung zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Pulldächer sind für besondere Gebäude i.S. von § 49 Abs. 3 PBG gestattet.	Art. 11 Dachneigung Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-50° Altgrad zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Pulldächer und Flachdächer sind für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gestattet.	<i>Im Sinne einer Erleichterung werden 35-50° Neigung verwendet. Weil Neugrad (Gon) immer wieder zu Unklarheiten führte wird explizit der Begriff Altgrad verwendet. Auch für eingeschossige (bewohnte) Gebäudeteile wird Flachdach zugelassen.</i>
Art. 12 Bedachungsmaterial Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln zu decken. Sonnenkollektoren sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht übermässig stören.	Art. 12 Bedachungsmaterial Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln oder Solarziegeln zu decken. Sonnenkollektoren sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts gestattet. Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.	<i>Neu werden Solarziegel zugelassen. Da in Energiegewinnungsanlagen integrierte Dachflächenfenster kaum in Erscheinung treten, können hier grössere Fenster zugelassen werden. Dies kann zur Nutzung / Belichtung der Dachgeschosse beitragen. d.h. für Klein- und Anbauten</i>
Für Pulldächer können andere Bedachungsmaterialien gestattet werden.	Für Pulldächer können andere Bedachungsmaterialien gestattet werden.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 13 Dachvorsprünge</p> <p>In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen.</p> <p>Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen die Dachtraufen und Dachflächen nicht durchgehend gestaltet sein.</p>	<p>Art. 13 Dachvorsprünge</p> <p>In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen.</p> <p>Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen die Dachtraufen und Dachflächen nicht durchgehend gestaltet sein.</p>	
<p>Art. 14 Dachaufbauten und Dachbelichtungen</p> <p>Zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten und Dachbelichtungen grundsätzlich zulässig in Form von SchlepPGAuben, Lukarnen, Dachflächenfenstern und Ochsenaugen.</p> <p>Andere Belichtungsarten wie zum Beispiel Lichtbänder können gestattet werden, sofern damit eine gute und ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachgauben und Lukarnen müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p>	<p>Art. 14 Dachaufbauten und Dachbelichtungen</p> <p>Zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten und Dachbelichtungen grundsätzlich zulässig in Form von SchlepPGAuben und Lukarnen. Dachflächenfenster und Ochsenaugen sind im 1. und 2. Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder dachflächenbündige Firstverglasungen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Dachflächenlichtbänder und Glasziegel sind vom First um mindestens 2 Ziegelreihen abzusetzen.</p> <p>Die Front und die seitlichen Wände der Dachgauben und Lukarnen müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p>	<p><i>Klärung der Formulierung.</i></p> <p><i>Erleichterungen für die Belichtung von Dachgeschossen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Lukarnen und Schleppgauben unterliegen folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gesamtbreite darf höchstens 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.80 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen. – Lukarnen haben etwa ein Verhältnis von lichter Breite zu lichter Höhe 2:3 aufzuweisen. Pro Lukarne darf die gesamte Lichtfläche im max. 1.20 m² betragen. – Schleppgauben dürfen nicht breiter als 3.00 m und zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 0.80 m sein. – Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20 Grad neuer Teilung geringer sein als die Neigung des Hauptdaches und muss mindestens 15 Grad betragen. Die lichte Fensterhöhe ist auf max. 1.00 m beschränkt. <p>Dachflächenfenster und Ochsenaugen unterliegen folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen pro Dachfläche nicht vermischt werden. – Pro Dachfläche sind höchstens 2 Fenster gestattet, die je im max. 0.6 m² Lichtfläche aufweisen dürfen.¹ – Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen mit keinem Teil näher als 1.60 m an die Firstlinie bzw. 1.20 m an die Trauflinie heranreichen. – Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 0.80 m einzuhalten. 	<p>Lukarnen und Schleppgauben unterliegen folgenden Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.80 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen. – Lukarnen haben etwa ein Verhältnis von lichter Breite zu lichter Höhe von 2:3 aufzuweisen. Pro Lukarne darf die gesamte Lichtfläche im max. 1.50 m² betragen. – Schleppgauben dürfen nicht breiter als 3.00 m und zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 0.80 m sein. Die zulässige Fronthöhe beträgt 1.50 m. – Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° Altgrad geringer sein als die Neigung des Hauptdaches. <p>Dachflächenfenster und Ochsenaugen unterliegen folgenden Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen pro Dachfläche nicht vermischt werden. – Pro Dachfläche sind pro 10 m Fassadenlänge höchstens 3 Fenster gestattet, die je max. 0.6 m² Lichtfläche aufweisen dürfen. – Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen mit keinem Teil näher als 1.60 m an die Firstlinie bzw. 1.20 m an die Trauflinie heranreichen. – Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 0.80 m einzuhalten. 	<p><i>Es werden moderate Erleichterungen vorgesehen.</i></p> <p><i>Neu wird die Fronthöhe von Schleppgauben eingeführt.</i></p> <p><i>Verwendung von Altgrad (360°).</i></p> <p><i>Auf längeren Gebäuden sollen auch mehr Dachflächenfenster zulässig sein.</i></p>

¹ Fassung gemäss BO vom 10. Mai 1985.
 Revidierte Fassung nicht genehmigt (RRB Nr. 3328, 3. November 1993)

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 15 Fassaden</p> <p>Riegelkonstruktionen sind weitgehend sichtbar zu belassen – wo möglich sichtbar zu machen. Dem Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauer- und Fachwerk und dunklen Fassadenteilen wie Tenntoren, Ökonomiegebäuden usw. ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Fenster, Fensterläden, Türen, Treppen usw. sind in ursprünglichen Formen und Abmessungen auszugestalten und auf die Riegeleinteilungen abzustimmen.</p>	<p>Art. 15 Fassaden</p> <p>Riegelkonstruktionen sind bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7) weitgehend sichtbar zu belassen oder wo möglich sichtbar zu machen. Dem Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauer- und Fachwerk und dunklen Fassadenteilen wie Tenntoren, Ökonomiegebäuden usw. ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Fenster, Fensterläden, Türen, Treppen usw. sind bei solchen Umbauten in ursprünglichen Formen und Abmessungen auszugestalten und auf die Riegeleinteilungen abzustimmen.</p>	<p><i>Bei Ersatzbauten soll gemäss neuem Art. 17a davon abgewichen werden dürfen. Ersatzbauten sollen auch als neuzeitliche Bauten erkennbar sein dürfen, wenn sie sich mit besonders gut gestalteter, moderner Formensprache ins Ortsbild einordnen.</i></p>
<p>Art. 16 Baumaterialien</p> <p>Als Baumaterialien der Fassade sind, wo es dem Charakter der Baute entspricht, Verputz und Holz zu verwenden.</p> <p>Ursprüngliche Materialien sind möglichst zu erhalten und zu restaurieren.</p> <p>Die Verwendung herkömmlicher Materialien, Verarbeitungs- und Konstruktionsarten ist die Regel.</p>	<p>Art. 16 Baumaterialien</p> <p>Als Baumaterialien der Fassade sind, wo es dem Charakter der Baute entspricht, Verputz und Holz zu verwenden.</p> <p>Ursprüngliche Materialien sind bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7) möglichst zu erhalten und zu restaurieren.</p> <p>Die Verwendung herkömmlicher Materialien, Verarbeitungs- und Konstruktionsarten ist die Regel.</p>	
<p>Art. 17 Balkone</p> <p>Balkone sind nur als Lauben oder als einspringende Giebelbalkone zulässig und nur dort, wo sie der bestehenden baulichen Struktur nicht zuwiderlaufen. Sie dürfen nicht über die Dachfläche hinausreichen.</p>	<p>Art. 17 Balkone</p> <p>Balkone sind bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7) nur als Lauben oder als einspringende Giebelbalkone zulässig und nur dort, wo sie der bestehenden baulichen Struktur nicht zuwiderlaufen. Sie dürfen nicht über die Dachfläche hinausreichen.</p>	<p><i>Bei anderen Bauten sind die Balkone damit nicht mehr eingeschränkt, was den gestalterischen Spielraum erhöht.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 18 Parkierung</p> <p>Die Parkplätze sind weitmöglichst im Gebäudeinnern (Tenne, Stall) unterzubringen. Freistehende Fertiggaragen mit Flachdach sind untersagt.</p> <p>Art. 19 Reklame</p> <p>Reklametafeln und dergleichen sind massvoll und unauffällig zu verwenden. Sie haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken. Direktleuchtende Reklametafeln sind untersagt.</p>	<p>Art. 17a Erleichterungen für Neu- und Ersatzbauten</p> <p>Bei Neu- und Ersatzbauten ist eine moderne Interpretation der Kernzonentypologie bei besonders guter Gestaltung zulässig. Die Beurteilung der besonders guten Gestaltung muss in der Regel durch ein Fachgutachten bestätigt werden.</p> <p>Art. 17b Umgebungsgestaltung</p> <p>Die Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen) und besonders gut zu gestalten.</p> <p>Terrainveränderungen haben sich auf ein Minimum zu beschränken und sind sorgfältig auf das massgebende Terrain abzustimmen.</p> <p>Art. 18 Parkierung</p> <p>Die Parkplätze sind weitmöglichst im Gebäudeinnern (Tenne, Stall) unterzubringen. Freistehende Fertiggaragen mit Flachdach sind untersagt.</p> <p>Art. 19 Reklame</p> <p>Reklametafeln und dergleichen sind massvoll und unauffällig zu verwenden. Sie haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken. Direktleuchtende Reklametafeln sind untersagt.</p>	<p><i>Es werden Erleichterungen für Neu- und Ersatzbauten vorgesehen, welche allerdings ein Fachgutachten voraussetzen.</i></p> <p><i>Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es werden daher Qualitätsanforderung an die Umgebungsgestaltung gestellt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Vorschriften für die Kernzone K2/28%		
Art. 20 Zweck	Art. 20 -	
Die Kernzone K2/28% soll eine auf die alten Dorfteile abgestimmte Zentrumsüberbauung sicherstellen.		
Bezüglich Umbauten, Ersatzbauten, Abbrüchen, Gestaltung und Grundmassen gelten die Bestimmungen der Kernzone K2/20% mit folgenden Ausnahmen:		
- Ausnützung		
Die Überbauungsziffer beträgt inklusive besondere Gebäude 28 %.	Die Überbauungsziffer beträgt inklusive besondere Gebäude 28 %.	<i>Die Zentrumsüberbauung in der K2/28% besteht. Die Vorschriften unterscheiden sich abgesehen von den Grundmassen kaum. Die Grundmasse werden in die Grundmasstabelle von K2/20 eingefügt. Das Kapitel Vorschriften K2/28 wird gestrichen.</i>
Falls das Erdgeschoss dauernd mit Läden, Dienstleistungsbetrieben oder gewerblichen Betrieben genutzt wird, beträgt die Überbauungsziffer max. 30 %.		<i>-> Verschiebung zu Art. 9. Auf den Gewerbebonus wird verzichtet, da dies zu Problemen bei Umnutzungen führt.</i>
- Gebäudebreite, Gebäudelänge	- Gebäudebreite, Gebäudelänge	<i>-> Verschiebung zu Art. 9.</i>
Die max. Gebäudebreite beträgt 25 m und die max. Gebäudelänge 60 m.	Die max. Gebäudebreite beträgt 25 m und die max. Gebäudelänge 60 m.	
Vorschriften für die Kernzone K2/40%		
Art. 21 Zweck	Art. 21	
Die Gebiete dieser Zone sollen eine ästhetisch gute Umgebung der alten Dorfteile sicherstellen.		
Die verwendeten Gestaltungselemente müssen den Bezug zum alten Dorfkern spürbar machen.		
Bezüglich Geschosshöhe und Dachgestaltung gelten die Bestimmungen der Kernzone K2/20% und bezüglich der übrigen Grundmasse diejenigen der Wohnzone W2/40%.		<i>Gebiete in der K2/40% werden in W umgezont. Die Bestimmungen zur K2/40% entfallen.</i>
Art. 22	Art. 22 -	
wird aufgehoben.		

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Vorschriften für die Wohnzonen

Art. 23 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 30%	W2/ 35%	W2/ 40%	W3/ 50%	WG2/ 48%	WG3/ 60%
a) Ausnützungsziffer max. %	30	35	40	50	48	60
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	3
c) Zusätzlich anrechenbare Dach- und Untergeschosse je	1	1	1	1	1	1
d) Gebäudelänge max. m	24	35	45	50	45	50
e) Gebäudehöhe max. m	8.1	8.1	8.1	11.4	8.1	11.4
f) Firsthöhe max. m	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
g) Grenzabstände:						
Grundabstand mind. m	-	-	5	6	5	6
Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	-	-	-	-
Grosser Grundabstand mind. m	9	8	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag nach Art. 36						

Vorschriften für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Art. 23 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 30%	W2/ 35%	W2/ 40%	W3/ 50%	WG2/ 48%	WG3/ 60%
a) Ausnützungsziffer max. %	30	35	40	50	48	60
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	3
c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse	1	1	1	1	1	1
c2) Anrechenbare Untergeschosse	1	1	1	1	1	1
d) Gebäudelänge max. m	24	35	45	50	45	50
e) Fassadenhöhe * max. m	8.1	8.1	8.1	11.4	8.1	11.4
f) Fassadenhöhe - Schrägdach						
- Flachdach mit Attikageschoss						
g) Grenzabstände:						
Grundabstand mind. m	-	-	5	6	5	6
Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	-	-	-	-
Grosser Grundabstand mind. m	9	8	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag nach Art. 36						
h) Grünflächenziffer mind. %	30	30	30	30	30**	30**

* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

** Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

Aufgrund neuer ABV sind zusätzlich zulässig: verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

Aufteilung zum besseren Verständnis wegen dem neuen Begriff Attikageschoss. Die Definition des Attikas ist gesetzlich geregelt und kann nicht verändert werden.

IVHB, Gebäude können ca. 50 cm höher werden als heute, Firsthöhe ist zu ersetzen.

IVHB: Text gemäss PBG, da in Oberglatt 6 statt der üblichen 7 m vorgesehen sind, muss dies erwähnt werden.

IVHB: Text gemäss PBG.

Richtplan: Durchgrünte Wohnquartiere.
 IVHB: Aufgrund der geänderten Messweise ist ein Zuschlag für Flachdachbauten vorzusehen.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Ausnützungsbonus</p> <p>Ein Ausnützungsbonus von 1/10 wird in den Zonen W2/40% und W3/50% gewährt, falls die Baute mit mindestens der Hälfte der Geschossfläche mit Familienwohnungen gemäss § 49a Abs. 3 PBG genutzt wird.</p>	<p>Ausnützungsbonus</p> <p>Ein Ausnützungsbonus von 1/10 wird bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen in den Zonen W2/40% und W3/50% gewährt, falls die Baute mit mindestens der Hälfte der Geschossfläche mit Familienwohnungen gemäss § 49a Abs. 3 PBG genutzt wird.</p>	<p><i>Der Ausnützungsbonus für Familienwohnungen soll bei EFH und REFH nicht möglich sein.</i></p>
<p>Art. 24</p> <p>wird aufgehoben.</p>	<p>Art. 24 -</p>	<p><i>Ganz streichen und nachfolgende Artikel umnummerieren (im Rahmen der Genehmigung).</i></p>
<p>Art. 25 Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbe-erleichterung</p> <p>In den Wohnzonen W2/40% und W3/50% sind ausser Wohnungen nichtstörende Betriebe gestattet, wobei die letzteren der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/2 der Geschossflächen des ganzen Gebäudes betragen darf.</p>	<p>Art. 25 Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbe-erleichterung</p> <p>¹ In den Wohnzonen W2/40% und W3/50% sind ausser Wohnungen nichtstörende Betriebe gestattet, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 1/2 der Geschossflächen des ganzen Gebäudes betragen.</p> <p>² In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen der W2/40% sind mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Die gewerblichen Nutzungen in den Wohnzonen sollen zum Wohnen passen. Es sollen keine ganzen Gebäude in den Wohnzonen gewerblich (z.B. Ärztehaus) genutzt werden.</i></p> <p><i>Die Bereiche bestanden in der heutigen K2/40% mit ES II bereits. Die Bestimmung zur „Betriebsart erleichternd“ muss von Art. 5 hierher verschoben werden.</i></p>
<p>Art. 26 Nutzweise der Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung WG</p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/48% und WG3/60% sind ausser Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.</p> <p>Der Grenzbau ist für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile erlaubt, sofern gleichzeitig gebaut wird oder eine nachbarliche Vereinbarung getroffen wird. Es dürfen damit keine öffentlichen Interessen, insbesondere des Brandschutzes, verletzt werden.</p> <p>Die Ausnutzung kann um 1/5 der Grundziffer erhöht werden, wenn mindestens die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.</p>	<p>Art. 26 Nutzweise der Wohnzonen mit Gewerbe-erleichterung WG</p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/48% und WG3/60% sind ausser Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p><i>Gewerbeboni sind aufgrund der Umnutzungsmöglichkeit problematisch.</i></p> <p><i>Brandschutzvorschriften sind zwingende Vorschriften, die keiner rechtlichen Grundlage in der Bauordnung bedürfen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Vorschriften für die Zentrumszone

Art. 26a Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

		Z
a) Ausnutzungsziffer	max. %	90
b) Vollgeschosse	max.	4
c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse		1
c2) Anrechenbare Untergeschosse		1
d) Gebäudelänge	max. m	70
e) Fassadenhöhe*	max. m	17.5
g) Grundabstand	mind. m	6
h) Grünflächenziffer	mind. %	10

* Fassadenhöhenzuschlag: Wird auf der Dachfläche eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

Art. 26b Nutzweise der Zentrumszone

¹ In der Zentrumszone sind im Erdgeschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite können Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn sie an einen Grünraum anstossen.

² Der Wohnanteil muss mindestens 20% betragen. Der Gewerbeanteil muss mindestens 26% betragen.

Art. 26c Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Für das Bahnhofumfeld wird eine Zentrumszone eingeführt.

= 4 x 4 m + 1.5 m

Die Aufzonung darf nicht zu mehr Geschossfläche für Wohnen führen. Der Wohnanteil muss daher bei der vorgesehenen AZ 90 % auf 74 % beschränkt werden. Dies ist mit dem Vorschreiben eines minimalen Gewerbeanteils von 26% sichergestellt.

Gültige Fassung					Neue Fassung					Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--	--	--	--	--------------	--	--	--	--	------------------------------------

Vorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 27 Massvorschriften

Es gelten folgende Massvorschriften:

	I3	I5	G2	G3
- Baumassenziffer max. m ³ /m ²	6	8	4	5
davon für Handels- und Dienstleistungsbetriebe max. m ³ /m ²	3	-	-	-
- Freiflächenziffer mind. %	10	10	10	10
- Grenzabstand mind. m	4	4	5	5
- Gebäudehöhe max. m	12	18	8	10
- Firsthöhe max. m	4	4	3	3
- Vollgeschosse max.	3	5	2	3
- Zusätzlich anrechenbare Dachgeschosse max.	2	2	1	1
- Zusätzlich anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	1	1
- Der Grenzbau ist erlaubt.				
- Die Bautiefe ist nicht beschränkt.				
- Die Gebäudebreite und Gebäudelänge sind nicht beschränkt.				
- In der Industriezone I5 ist längs der Kaiserstuhl- und der Wehntalerstrasse die Gebäudehöhe und die Höhe von Giebfassaden auf eine Bautiefe von 20 m auf max. 13 m beschränkt. In diesem Bereich beträgt die maximale Firsthöhe 7 m, und die Dachgeschosse sind ohne Beschränkung innerhalb dem – durch die Firsthöhe und die 50°-Ebene ab zulässiger Gebäudehöhe – gebildeten Lichtraumprofil erlaubt.				

Vorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 27 Massvorschriften

Es gelten folgende **Grundmasse:**

		I6	I8	G4	G5
- Baumassenziffer max. m ³ /m ²		6	8	4	5
davon für Handels- und Dienstleistungsbetriebe max. m ³ /m ²		3	-	-	-
- Grünflächenziffer mind. %		5	5	5	5
- Grund abstand mind. m		4	4	5	5
- Fassadenhöhe* max. m		12	18	8	10
- Gesamthöhe max. m		16	22	11	13
- Der Grenzbau ist erlaubt.					
- Die Bautiefe ist nicht beschränkt.					
- Die Gebäudebreite und Gebäudelänge sind nicht beschränkt.					
- In der Industriezone I8 ist längs der Kaiserstuhl- und der Wehntalerstrasse die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe auf eine Bautiefe von 20 m auf max. 13.5 m beschränkt.					
* Fassadenhöhenzuschlag: Wird auf der Dachfläche eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.					

Benennung mit Bezug auf Baumasse statt Geschosse (Darstellungsverordnung).

IVHB: Das Mass muss wegen der neuen Messweise verkleinert werden.

Gesamthöhe statt Firsthöhe.

Die Festlegung einer Geschoszahl ist nicht nötig.

An der Beschränkung der Gebäudehöhe in diesem Bereich wird festgehalten. Die Beschränkung wird neu auch auf Gemeindegebiet von Niederglatt weitergezogen. Das Mass wird daher auf 13.5m angeglichen.

Gültige Fassung

Art. 28 Nutzweise

In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, gestattet.

Betriebe, welche einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen sowie Betriebe der Gütergrossverteilung, des Transports oder Lagerbetriebe, welche eine überbaute Fläche von mehr als 1'500 m² aufweisen, sind ausgeschlossen.

Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Art. 29 Massvorschriften

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Es sind drei Vollgeschosse sowie zusätzlich ein anrechenbares Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.

Neue Fassung

Art. 28 Nutzweise

In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

Betriebe, welche einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen sowie Betriebe der Gütergrossverteilung, des Transports, welche eine überbaute Fläche von mehr als 1'500 m² aufweisen, sind ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2000 m² Fläche. Ausstellungsflächen über 1'000m² sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.

Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Art. 29 Massvorschriften

¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

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

Art. 29.1 Nutzweise

¹ In der Zone Oe sind die Nutzungen gemäss PBG zulässig.

² In der Zone für öffentliche Bauten Erlenstrasse sind Nutzungen, welche einen dauernden Aufenthalt in der Nacht erfordern, unzulässig.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Ergänzung mit Arbeitsplatzdichte in Abstimmung mit der Nutzungsdichte gemäss Richtplan ONN.

Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der GV vorgelegt werden. Es wird als wenig zweckmässig beurteilt, die BZO anpassen zu müssen, um eine öff. Baute zu erstellen, die sowieso der GV vorgelegt werden muss. Es wird auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen werden (3.5 m Grundabstand, 20 m Höhe).

Mit diesem planerischen Mittel wird vermieden, dass Personen in der 1. Nachstunde von IGW-Überschreitungen betroffen sind. Die gemäss Richtplanung und Schulhausplanung vorgesehene Nutzung für die Schule bedingt keinen Aufenthalt nachts. In der Oe zulässige Wohnnutzungen (zB. Alterswohnen) sind damit nicht möglich.

Vorschriften für die Erholungszone E_C, E_D E_E

Art. 29a Nutzung und Massvorschriften E_C

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 5 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.

² Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen als Sport- und Spielplatzanlagen oder Aussenanlagen von Schulen in Verbindung stehen.

³ Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Durchlässigkeit der Anlage mit Fusswegverbindungen ist sicherzustellen.

⁴ Auf die Anordnung der Erschliessung sowie von neuen Bauten und Anlagen im Bereich der mittleren Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte ist nach Möglichkeit zu verzichten oder es sind Objektschutzmassnahmen zu treffen um das Risikopotenzial gering zu halten.

Art. 29b Nutzung und Massvorschriften E_D

¹ In der Erholungszone E_D sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig. Es gilt das Reglement der Familiengartenanlagen.

² Die maximale Gebäudegrundfläche je Gebäude beträgt max. 7.5 m², die Gesamthöhe beträgt max. 2.5 m.

³ Im Gebiet Breitmatt ist auf die Anordnung der Erschliessung sowie von neuen Bauten und Anlagen mit Risikopotenzial im Bereich der mittleren Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte zu verzichten oder es sind Objektschutzmassnahmen zu treffen um das Risikopotenzial gering zu halten.

⁴ Die Familiengartenanlagen sind so zu nutzen, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben

Die bisher in der Freihaltezone gelegenen Sportanlagen sollen in Erholungszone einzont werden, um notwendige Erweiterungen dieser Anlagen besser vorsehen zu können.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3 AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 30 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind in den Zonen K2/40%, W2/30%, W2/35%, W2/40% und W3/50% zulässig.

Die Arealfläche muss mindestens 4'000 m² umfassen.

Art. 31 Massvorschriften

Das zonengemässe Ausnützungsmass darf um 1/10 überschritten werden.

In den Zonen K2/40%, W2/40% und W3/50% ist ein zusätzliches Vollgeschoss und in der Zone W3/50% sind max. zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig.

In der Zone W3/50% sind bei Ausnützung des zusätzlichen Vollgeschosses nur Bauten mit Lift zulässig.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Art. 29c Nutzung und Massvorschriften E_E

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen als Friedhof in Verbindung stehen.

3 BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

Art. 30 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/30%, W2/35%, W2/40%, W3/50%, WG2/48% und WG3/60% sowie Z4/90% zulässig.

Die Arealfläche muss mindestens 3'000 m² umfassen.

Art. 31 Massvorschriften

Das zonengemässe Ausnützungsmass darf um 1/8 überschritten werden.

In den Zonen W2/40%, WG2/48%, W3/50% und WG3/60% sowie in der Z4/90% ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die Fassadenhöhe erhöht sich um 3.3 m.

In der Zone W3/50% und WG3/60% sind max. zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. In den Zonen W3/50%, WG3/60% und Z4/90% sind bei Ausnützung des zusätzlichen Vollgeschosses nur Bauten mit Lift zulässig.

Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

Reduktion der Mindestarealfläche zu Gunsten von mehr Spielräumen für Arealüberbauungen, Verdichtung.

Das Mass des Ausnützungsbonus wird aufgrund der Mehranforderungen etwas angehoben.

Ab 8 Wohnungen müssen gemäss § 239a Abs. 2 PBG ohnehin Lifte eingebaut werden!

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb oder an der Grenze der Arealfläche bemessen sich die Abstände wie bei der Einzelbebauung. Die Grenzabstände der Gebäude, die in der Höhe von der zonengemässen Bebauung abweichen, sind jedoch um die Mehrhöhe zu vergrössern.</p> <p>Der Strassenabstand zu arealinternen Erschliessungen beträgt 3.5 m.</p> <p>Entsorgung</p> <p>Es sind Abfallsammeleinrichtungen zu erstellen, welche ein getrenntes Sammeln der Abfälle erlauben.</p>	<p>Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb oder an der Grenze der Arealfläche bemessen sich die Abstände wie bei der Einzelbebauung. Die Grenzabstände der Gebäude, die in der Höhe von der zonengemässen Bebauung abweichen, sind jedoch um die Mehrhöhe zu vergrössern.</p> <p>Der Strassenabstand zu arealinternen Erschliessungen beträgt 3.5 m.</p>	<p><i>Dieser Abschnitt ist überflüssig, da dies einerseits in Art. 45 der vorliegenden Bauordnung und andererseits in §71 PBG vorgegeben wird.</i></p>
<p>Art. 32 Ausnützungsverschiebungen</p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch die Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnutzung in keinem Zonenteil 1/4 der zonengemässen Ausnutzung bei der Regelbebauung übersteigen.</p>	<p>Art. 32 -</p> <p>-</p>	<p><i>Schon mit den allgemeinen Qualitätskriterien gemäss §71 PBG lässt sich verhindern, dass eine allzu starke Konzentration der baulichen Nutzung in einem Zonenteil erfolgt.</i></p>
	<p>3.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete</p> <p>Art. 32a Grundsätzliche Anforderungen</p> <p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne zu erarbeiten. Darin sind grundsätzlich die ortsbauliche Qualität, der Umgang mit öffentlichem Raum, die Nutzungsdurchmischung, die Verkehrsführung und der Lärmschutz sicherzustellen. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 32b Gestaltungsplanpflicht Bahnhofumfeld

Für das Bahnhofumfeld gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Zu Gunsten von ortsbaulichen Akzenten und für eine bessere volumetrische Gliederung dürfen an einzelnen Stellen bis zu 6 Vollgeschosse vorgesehen werden. Dazu darf die Fassadenhöhe pro Geschoss um 3.3m erhöht werden.
- Bei sinnvoller Aufteilung kann die Gestaltungsplanpflicht in Teilgestaltungsplänen realisiert werden, wenn das Gesamtkonzept gewährleistet ist.
- Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-P-Eco- oder den Minergie-A-Eco-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen.
- Ziel ist eine kleinstädtische Konzeption mit einem urbanen Platz, welche die Kreuzung sowie die angrenzende Bebauung einbezieht und der Lage am Bahnhof entspricht.
- Die zum öffentlichen Raum hin orientierten Erdgeschosse haben publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen.
- Der maximal zulässige Wohnanteil kann in Teilbereichen erhöht werden, wenn er andernorts entsprechend reduziert wird. Im Gesamtgebiet darf eine Geschossfläche für Wohnen von 14'400m² nicht überschritten werden.
- Die Konzeption ist auf die Lärm- und Störfallrisikosituation abzustimmen.
- Die Parkierung ist wo möglich unterirdisch vorzusehen.

*Gestaltungsplanpflicht für das Bahnhofumfeld zur Sicherung der angestrebten Struktur gemäss Richtplan / Verdichtung
Gewährleistung Lärmproblematik und die Störfallsituation*

Der Bahnhof selber liegt nicht in der Zentrumszone. Anforderungen wie Veloparkplätze bei Perronunterführungen können daher nicht im Rahmen des Gestaltungsplanes für das Bahnhofumfeld gestellt werden.

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 33 Aussenantennen

In den Kernzonen ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 53 RTVG bleibt vorbehalten.

Art. 34 Abstandsvorschriften, grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/30% und W2/35% für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

4 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 32c Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 23, 26a und 27 mindestens 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren.

Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Art. 33 -

-

Art. 33a Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 34 Abstandsvorschriften, grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/30% und W2/35% für die am stärksten gegen Süden **oder Westen** gerichtete Längsseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Der Artikel soll gewährleisten, dass haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Mit der Baueingabe ist daher darzulegen, dass zum Beispiel mit einem Anbau, einem Ergänzungsbau oder einer Aufstockung mindestens 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnten.

Aussenantennen gelten gemäss § 1 lit. b) Abs. 2 ABV als Bauten und Anlagen und bedürfen einer Baubewilligung. Diese haben die erhöhten gestalterischen Anforderungen zu erfüllen.

Bisher galt subsidiär das PBG. Nachdem nun aber Dachaufbauten 1/2 der betreffenden Fassadenlänge betragen dürfen, wenn nichts in der BZO geregelt wird, soll das bisherige Mass in der BZO verankert werden.

Ergänzung Westen zu Gunsten von mehr Projektierungsspielraum und entsprechend dem Zeitgeist.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 35 Herabgesetzter Grundabstand

Die Grundabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.

Art. 36 Mehrlängenzuschlag

In den Kern- und Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/3 (resp. 1/5 in der Zone K2/20%) der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf folgende Grenzabstände heraufzusetzen:

- Zonen W2/40%, WG2/48%, W3/50%, WG3/60%, K2/20% und K2/28% 12 m
- Zonen W2/30% und W2/35%:
 - grosser Grenzabstand 12 m
 - kleiner Grenzabstand 7 m

Für besondere Gebäude (§ 49 Abs. 3 PBG) ist der Grundabstand um 1/6 der Mehrlänge heraufzusetzen.

Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse und darunterliegende Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 7 m werden die Fassadenlängen der benachbarten Hauptgebäude zur Bestimmung des Mehrlängenzuschlages zusammengezählt.

Art. 35 -

-

Art. 36 Mehrlängenzuschlag

In den Kern- und Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/3 (resp. 1/5 in der Zone K2/20%) der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf folgende Grenzabstände heraufzusetzen:

- Zonen W2/40%, WG2/48%, W3/50%, WG3/60%, K2/20% und K2/28% 12 m
- Zonen W2/30% und W2/35%:
 - grosser Grenzabstand 12 m
 - kleiner Grenzabstand 7 m

-

-

Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 7 m werden die Fassadenlängen der benachbarten Hauptgebäude zur Bestimmung des Mehrlängenzuschlages zusammengezählt.

Aufheben wegen vorspringenden Gebäudeteilen.

Diese Regelung ist nicht praxistauglich und wird darum aufgehoben.

Gewerbeerleichterung: Streichen aufgrund der Umnutzungsproblematik.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 37 Grenzbau und Zusammenbau

Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden sowie in den Fällen von § 270 Abs. 3 PBG. In allen Zonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer eigenen Gebäudelänge erleiden.

Geschlossene Bauweise

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% ist die geschlossene Bauweise mit unbeschränkter Gesamtlänge gestattet.

Art. 38 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG gilt ein Grenzabstand von mind. 1.50 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als 1/4 der nachbarlichen Grenze beansprucht und das Gebäude nicht mehr als 5 % der massgebenden Grundfläche, höchstens aber 55 m² bedeckt.

Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Bei der Messung der Gebäudelänge werden angebaute besondere Gebäude im Sinne der §§ 25 und 28 ABV nur zur Hälfte mitgezählt.

Art. 37 Grenzbau und Zusammenbau

Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden sowie in den Fällen von § 270 Abs. 3 PBG. In allen Zonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer eigenen Gebäudelänge erleiden.

Geschlossene Bauweise

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% ist die geschlossene Bauweise mit unbeschränkter Gesamtlänge gestattet.

Art. 38 Klein- und Anbauten

Für **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** gilt ein Grenzabstand von mind. 1.50 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als 1/4 der nachbarlichen Grenze beansprucht und das Gebäude nicht mehr als 5 % der **anrechenbaren Grundstücksfläche**, höchstens aber **50 m²** bedeckt.

Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Bei der Messung der Gebäudelänge werden angebaute **Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV** im Sinne der §§ 25 und 28 ABV **nicht** mitgezählt.

Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auf 50 m² beschränkt.

Ein Einbezug von Klein- und Anbauten bei der Berechnung der Gebäudelänge erscheint nicht mehr zeitgemäss zu sein. Gemäss § 25 ABV fallen Klein- und Anbauten bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ebenfalls ausser Betracht, wenn die BZO keine Regelung vorsieht.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 39 Freilegung der Untergeschosse</p> <p>Das Untergeschoss hat mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain zu liegen.</p> <p>In bis zu 5 % geneigtem Gelände sind keine Abgrabungen zulässig, während in stärker geneigtem Gelände eine Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig ist.</p>	<p>Art. 39 Freilegung der Untergeschosse</p> <p>Das Untergeschoss hat mehrheitlich unter dem massgeblichen Terrain zu liegen.</p> <p>In bis zu 5 % geneigtem Gelände sind keine Abgrabungen zulässig, während in stärker geneigtem Gelände eine Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig ist.</p> <p>Art. 39a Abgrabungen und Aufschüttungen</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.</p> <p>In Hanglagen dürfen sie insgesamt nicht mehr als ½ des Gebäudemfanges betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen. Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15 % innerhalb des bebaubaren Bereiches.</p> <p>In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.</p> <p>Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.</p>	<p><i>Neuer Regelungsvorschlag.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																		
<p>Art. 40 Abstellplätze Motorfahrzeuge a) Anzahl</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:</p> <p>Wohngebäuden</p> <ul style="list-style-type: none"> – für 75 m² Geschossfläche, mind. aber für jede Wohnung 1 ½ Abstellplätze <p>Büro- und Geschäftshäusern</p> <ul style="list-style-type: none"> – für 50 m² Geschossfläche in den Zonen I3, G3, G2, WG2/48%, WG3/60% und K2/28% – für 40 m² Geschossfläche in den übrigen Zonen <p>Industrie- und Gewerbebauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – für 100 m² Geschossfläche in der Zone I5 – für 120 m² Geschossfläche in den übrigen Zonen, mindestens aber ist für drei Beschäftigte ein Abstellplatz erforderlich <p>Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.</p> <p>Zur Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume in Dach- und Untergeschossen.</p>	<p>Art. 40 Grenzbedarf a) Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge</p> <p>Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bewohner</th> <th>Besucher</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Wohnen</td> <td>1 PP/80 m² mGF mind. 1 PP/Wohnung</td> <td>siehe b)</td> </tr> <tr> <th></th> <th>Beschäftigte</th> <th>Kunden</th> </tr> <tr> <td>- Büro/Dienstleistung</td> <td>1 PP/80 m² mGF</td> <td>1 PP/300 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Industrie- und Gewerbezone I8</td> <td>1 PP/100 m² mGF mind. 1 PP/ 3 AP</td> <td>1 PP/750 m² mGF</td> </tr> <tr> <td>- Industrie- und Gewerbe übrige Zonen</td> <td>1 PP/120 m² mGF mind. 1 PP/3 AP</td> <td>1 PP/750 m² mGF</td> </tr> </tbody> </table> <p>mGF = massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Attika- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden) AP = Arbeitsplatz</p> <p>b) Besucherparkplätze</p> <p>Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern 10 % der Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 40 a) Wohnen als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber ein Abstellplatz.</p>		Bewohner	Besucher	- Wohnen	1 PP/80 m ² mGF mind. 1 PP/Wohnung	siehe b)		Beschäftigte	Kunden	- Büro/Dienstleistung	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF	- Industrie- und Gewerbezone I8	1 PP/100 m ² mGF mind. 1 PP/ 3 AP	1 PP/750 m ² mGF	- Industrie- und Gewerbe übrige Zonen	1 PP/120 m ² mGF mind. 1 PP/3 AP	1 PP/750 m ² mGF	<p><i>Der Artikel wird neu tabellarisch dargestellt und auf Bewohner/Besucher, Beschäftigte/ Kunden aufgeteilt. Die Aufteilung ist erforderlich, um die Reduktionsfaktoren gemäss neu Art. 41 anwenden zu können.</i></p> <p><i>Entspricht der Wegleitung.</i></p> <p><i>Entsprechend der Wegleitung werden neu 1 PP/80 m² für Beschäftigte vorgeschrieben. Es wird daher der tiefere Wert bei den Besuchern verwendet (Wegleitung: publikumsorientiert 1 PP/100 m², nicht publikumsorientiert 1 PP/300 m²). Es wird keine Unterscheidung von Büro/Dienstleistungen in verschiedenen Zonen vorgenommen.</i></p> <p><i>Die Wegleitung verlangt hier 1 PP/150 m² für Beschäftigte.</i></p> <p><i>Die Rundung wird zu Art 41 verschoben.</i></p> <p><i>Die Wegleitung verlangt generell +10 % bei Wohnen.</i></p>
	Bewohner	Besucher																		
- Wohnen	1 PP/80 m ² mGF mind. 1 PP/Wohnung	siehe b)																		
	Beschäftigte	Kunden																		
- Büro/Dienstleistung	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF																		
- Industrie- und Gewerbezone I8	1 PP/100 m ² mGF mind. 1 PP/ 3 AP	1 PP/750 m ² mGF																		
- Industrie- und Gewerbe übrige Zonen	1 PP/120 m ² mGF mind. 1 PP/3 AP	1 PP/750 m ² mGF																		
<p>Art. 41 b) Besucherparkplätze</p> <p>Von den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern 20% als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber ein Abstellplatz.</p>																				

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 41 Massgeblicher Bedarf

Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen in Prozent des Grenzbedarfs:

ÖV Güteklasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	80	30	60	40	60
Klasse C	70	100	45	80	50	80
Klasse D	85	-	60	-	70	-
Klasse E	100	-	90	-	90	-

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 42 Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend der jeweils aktuellen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Grenzbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein geeignetes Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 41 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

Richtplan: Ausrichtung auf ÖV und das ARE verlangt in der Regel Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklasse.

Entspricht den Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs 1997 Gemeindetyp 1.

Im Sinne der Förderung der Verlagerung weg vom Auto verlangt die neue Fassung der Wegleitung (Vernehmlassungsfassung) für Gemeinden wie Oberglatt auch ein Maximum. Dieses wird für die Klassen B und C vorgesehen, wobei bei den PP für Beschäftigte 60% statt der vorgesehenen 45% (B) und 80% statt der 65% (C) zugelassen werden.

Der Verweis auf die Norm dient als Richtlinie bei anderen Nutzungen.

Richtplan: Autoarme Nutzungen ermöglichen

³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Art. 42 c) Besondere Verhältnisse

Bei anderen Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 43 Fahrräder und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, ohne Treppen zugängliche Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 42a Gestaltung und Abmessungen

Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.

Art. 42b Motorräder

Für Motorräder sind genügend Abstellflächen (MP) bereitzustellen. Es sind in der Regel je 20 Autoabstellplätze 3 MP zu erstellen.

Art. 43 Fahrräder und Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, ohne Treppen zugängliche Abstellräume oder Unterstände für Fahrräder und Motorfahrräder/e-Bikes bereitzustellen.

² Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

³ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Weitergehende Vorgaben (Oberflächenbeschaffenheit im Sinne der Siedlungsökologie, Versickerungsfähigkeit, Baumpflanzungen) hat das ARE abgelehnt (mangelnde Rechtsgrundlage.)

Richtplan: Förderung Velo, Veloförderung.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert.

Die Velofachstelle verlangt die Aufteilung von Flächen für Velos und Kinderwagen. Zudem besteht für diese Räume auch oft Bedarf für die Pakete (Online-Shopping).

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 44 Spiel- und Ruheflächen-Bemessung</p> <p>Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10% der massgeblichen Grundstücksfläche umfassen.</p>	<p>Art. 44 Spiel- und Ruheflächen-Bemessung</p> <p>Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen sowie möglichst als zusammenhängende Fläche angeordnet und ausgestattet werden.</p> <p>Art. 44a Flachdachbegrünung</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.</p> <p>Art. 44b Baumschutz</p> <p>¹ Alte, erhaltenswerte Bäume oder Baumgruppen gemäss Landschafts- und Naturschutzinventar sind zu schonen. Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau und Gebäudelänge.</p> <p>² Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.</p> <p>³ Bei Neu- und Ersatzpflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische standortgerechte Bäume vorzusehen.</p>	<p><i>Richtplan: Siedlungsökologie</i></p> <p><i>Mit der Formulierung werden Flachdachbegrünungen auch gefordert, wenn eine Solaranlage erstellt wird.</i></p> <p><i>Die erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen sind im Plan des Landschafts- und Naturschutzinventars festgelegt. Es muss folglich kein zusätzlicher neuer Plan erstellt werden.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 45 Entsorgung

In allen Zonen sind Abfallsammeleinrichtungen gemäss Verordnung der Gemeinde Oberglatt über die Abfallbewirtschaftung zu erstellen.

Art. 45a Mehrwertausgleich

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

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

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Art. 44c Siedlungsränder

Insbesondere die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass eine befriedigende Einordnung erreicht wird. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 45 Entsorgung

In allen Zonen sind Abfallsammeleinrichtungen gemäss Verordnung der Gemeinde Oberglatt über die Abfallbewirtschaftung zu erstellen.

Art. 45a Mehrwertausgleich

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

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

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

Der Artikel ist am 29.10.2021 in Kraft getreten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Bauordnung vom 17. Januar 1977 (RRB Nr.3773/1977)
- Teilbauordnung "Riedtli-Breitmatt" (RRB Nr.236/1968)
- Teilbauordnung "Grafschaft" (RRB Nr.3775/1977)
- Verordnung über private Fahrzeug-Abstellplätze und Einstellräume vom 19. Januar 1973
- Grundeigentümer-Bauordnung "Riedtli-Breitmatt" vom 8. August 1967
- Grundeigentümer-Bauordnung "Dickloo" vom 28. September 1976

Art. 47 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung am 24. November 1993 in Kraft.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46

Art. 47 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Die Aufhebung erfolgt gemäss ARE automatisch mit der Inkraftsetzung der neuen Bauordnung, so dass dies nicht erwähnt werden muss.

Revision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31115 – 27.11.2023

Auftraggeber

Gemeinde Oberglatt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter, Cédric Arnold

Titelbild

Quelle: Google maps

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
2	UMFELD	6
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	6
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	7
2.3	Gewässerraum & Revitalisierungsnutzen	12
2.4	Vorstellungen Region	13
2.5	Weitere Grundlagen	14
3	ZIELE	16
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	17
4.1	Bevölkerungsentwicklung	17
4.2	Bauzonenreserven und Bedarf	18
4.3	Verdichtung	21
5	KERNZONENPLAN	24
6	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	26
6.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	26
6.1	Zonenordnung	31
6.2	Bauzonen	32
6.2.1	Vorschriften für die Kernzonen	32
6.2.2	Vorschriften für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	36
6.2.3	Vorschriften für die Zentrumszone	38
6.2.4	Vorschriften für die Industrie- und Gewerbezone	44
6.2.5	Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten	45
6.2.6	Vorschriften für die Erholungszone	46
6.3	Besondere Institute	47
6.3.1	Arealüberbauungen	47
6.3.2	Gestaltungsplanpflichtgebiete	48
6.4	Ergänzende Bauvorschriften	50
7	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	56
7.1	Um- und Aufzonungen	56
7.2	Keine Auszonung Sack Reckholdern	59
7.3	Erholungszonen	60
7.4	Einzonung Zone für öffentliche Bauten	63
7.5	Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone	68
7.6	Technische Korrekturen	69
7.7	Weitere Hinweise zum Zonenplan	70
8	WALDABSTANDSLINIE	71
9	HOCHWASSERSCHUTZ	72
10	AUSWIRKUNGEN DER REVISION	73
10.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	73
10.2	Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung	74
10.3	Orts- und Landschaftsbild	76
10.4	Umweltschutz	77
10.5	Störfallrisiko	81
10.6	Lokalklima	84
10.7	Kantonale Mehrwertabgabe	85
10.8	kommunaler Mehrwertausgleich	86
10.9	Mehrwertprognose	87
10.10	Fazit	88

11 MITWIRKUNG	89
11.1 Übersicht	89
11.2 1. Kantonale Vorprüfung	89
11.3 2. Kantonale Vorprüfung	91
11.4 Öffentliche Auflage	92
11.5 Anhörung	93
11.6 Gemeindeversammlung	94
11.7 Genehmigung	94
12 SCHLUSSBEMERKUNG	94
ANHANG 1	
AUSZUG DATENEXPORT MEHRWERTPROGNOSE	95
ANHANG 2	
ARBEITSPLATZONENBEWIRTSCHAFTUNG	97

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

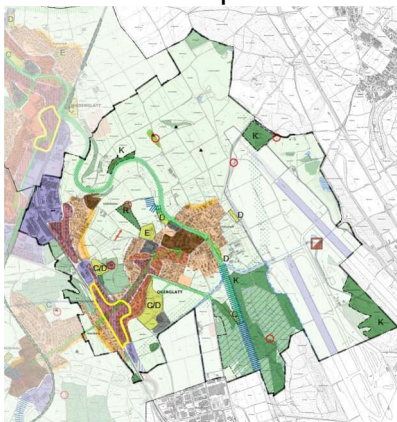
Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberglatt stammt aus dem Jahr 1985. Im Jahr 1993 sowie 2016 wurde sie im Rahmen von Teilrevisionen punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung des "kommunalen Richtplans ONN" besteht nun Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, die im Rahmen des kommunalen Richtplans ONN erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten sowie des Verdichtungsbedarfs und Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Anpassungen aufgrund neuer Bedürfnisse und Vollzugsproblemen der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung der IVHB

Kommunaler Richtplan ONN



Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer "urbanen Wohnlandschaft" zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie anschliessend ein Masterplan ONN erarbeitet.

Die Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt haben danach in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) soweit möglich die Inhalte des Masterplanes im "kommunalen Richtplan ONN" verankert und dadurch behördenverbindlich festgelegt.

Teilrevision Nutzungsplanung

Basierend auf dem kommunalen Richtplan sollen nun die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Bestandteile der Teilrevisions- vorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenplan
- Ergänzung Waldabstandslinie Dickloh
- Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung.

2 UMFELD

2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

ISOS






Für die Gemeinde Oberglatt bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

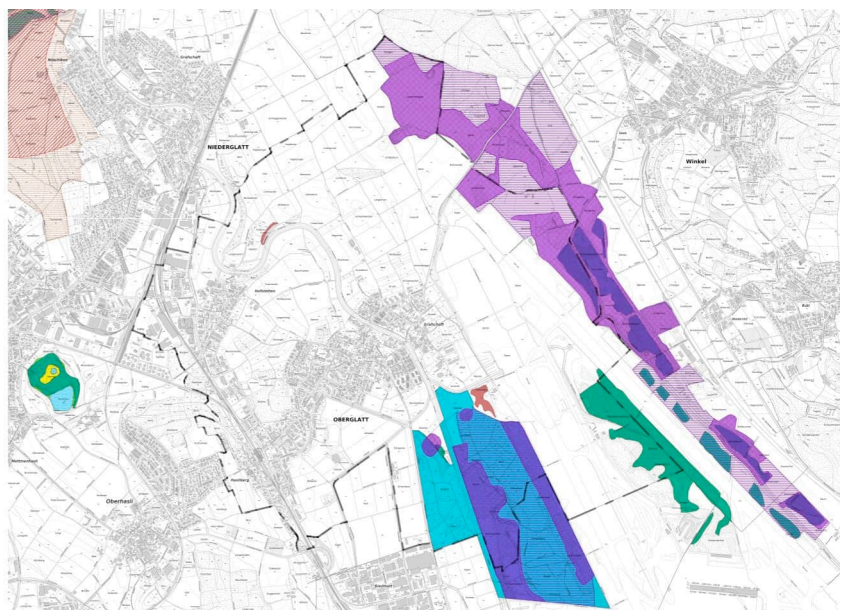
BLN

Auf dem Gemeindegebiet von Oberglatt befinden sich keine Einträge im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).

Biotopie von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von vier verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.

-  Trockenwiesen und -weiden
-  Auen-Inventar
-  Flackmoor-Inventar
-  Amphibienlaichgebiet Bereich A
-  Amphibienlaichgebiet Bereich B

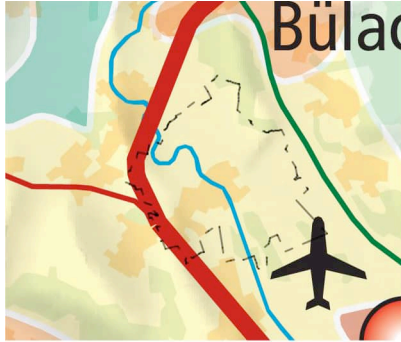


Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 8.12.2020

2.2 Vorstellung Kanton Zürich

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Quelle: Kantonales ROK
Abrufdatum: 8.12.2020

Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

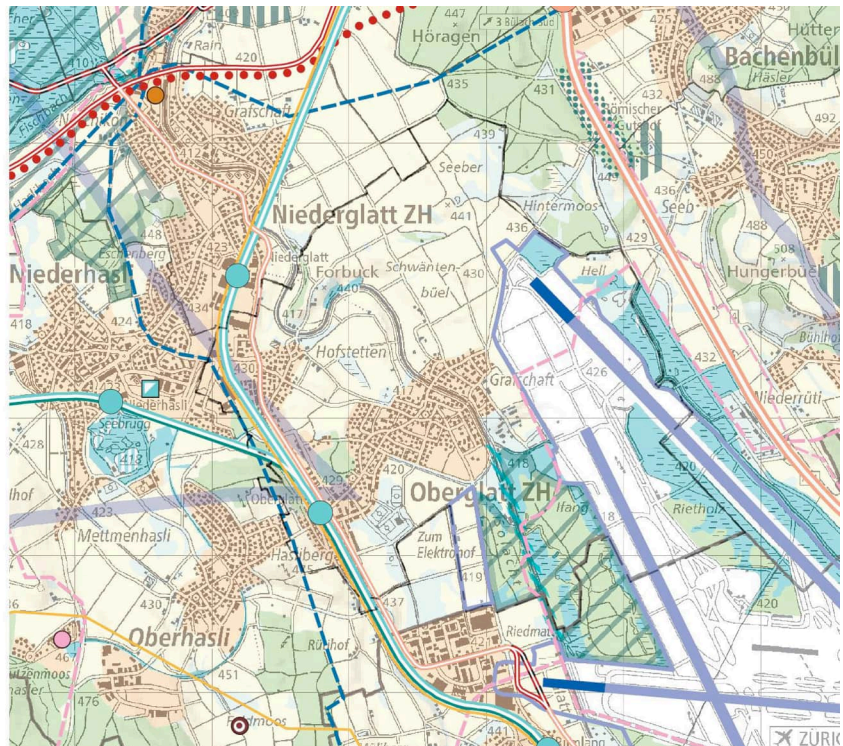
Handlungsräume Oberglatt

Oberglatt ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Gemäss kommunalem Richtplan ONN soll jedoch eine Zuteilung zur "urbanen Wohnlandschaft" erfolgen, welche vom ARE unterstützt wird. Für das gesamte ONN-Gebiet kann deshalb vom Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" ausgegangen werden. Es ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "massvoll entwickeln":

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Kantonaler Richtplan

- | | |
|---|---|
| bestehend | geplant |
|  |  |
| Siedlung | |
| | Siedlungsgebiet |
| Landschaft | |
|  | Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet |
|  | Übriges Landwirtschaftsgebiet |
|  | Naturschutzgebiet (in Gewässern) |
|  | Gewässerrevitalisierung |
|  | Landschaftsschutzgebiet |
| Verkehr | |
|  | Hauptverkehrsstrasse |
|  | Bahnlinie doppel- oder mehrspurig |
|  | Ausbau Bahnlinie |
|  | Station / Haltestelle |
|  | Piste |
|  | Flughafenperimeter |
|  | Abgrenzungslinie Flughafen |



Quelle: Kantonaler Richtplan
 Abrufdatum: 8.12.2020

Auftrag an die Gemeinden
 Quelle: kantonaler Richtplan

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Oberglatt sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)."

- Siedlungsgebiet
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiet

Im Sinne der Abstimmung Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Ausbau Bahnlinie

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern einen gewissen Anordnungsspielraum für die Gemeinden offenhalten.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Für die Gemeinde Oberglatt bestehen keine Einträge im kantonalen Ortsbildinventar.

Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Die Glattallläufe befinden sich in einem rechtskräftigen Schutzgebiet gemäss altrechtlicher Schutzverordnung (SVO).

Schutzanordnungen Natur- und Landschaft

Altrechtl. Schutzverordnungen

▨ Rechtskräftiges Schutzgebiet

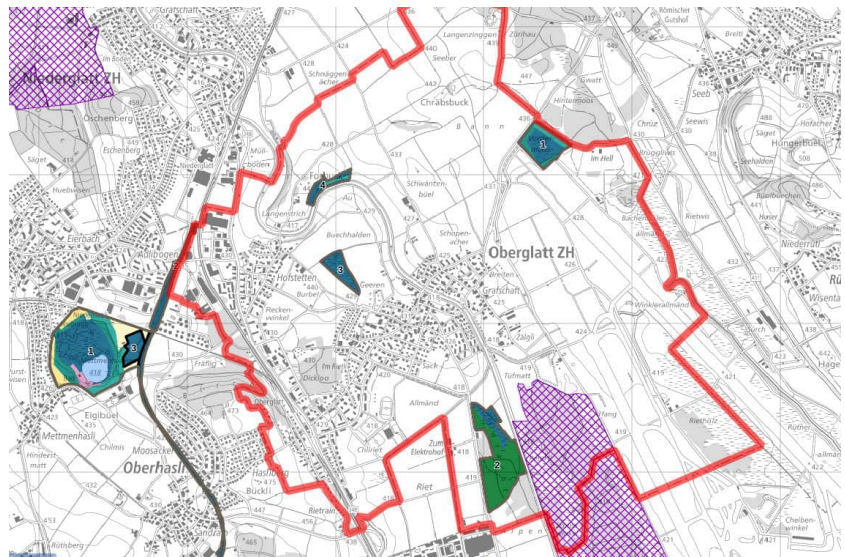
Waldschutzzonen

■ IV, IVA

Naturschutzumgebungszonen

■ II, IIA

■ IIB, IIS



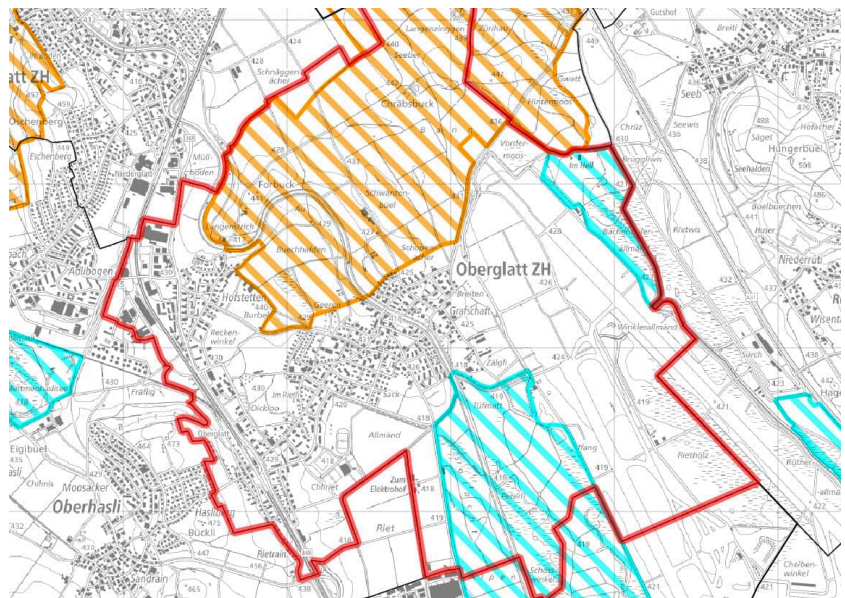
Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Inventarobjekte

Naturlandschaften

▨ Geomorphologisch geprägte Landschaften

▨ Gewässerlandschaften



Allgemeine Schutzziele

- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts
- Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente der Objekte
- Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbaren Nähe
- Ungeschmälerter Erhalt von prägender Topographie und Relief

Spezifische Schutzziele Glatt-Altläufe:

- Ungeschmälerter Erhalt der Feuchtgebiete und deren typischen Vegetation
- Erhalt und Ermöglichung von natürlichen dynamischen Prozessen der Gewässerentwicklung an geeigneten Stellen
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik
- Erhalt der naturnahen, unverbauten Gewässerläufe und -ufer
- Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten

Spezifische Schutzziele Grundwasseraufstoss Goldenes Tor und Bachenbülacher Allmend

- Ermöglichung einer sanften und landschaftsverträglichen öffentlichen Erholungsnutzung
- Erhalt der standortangepassten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und ihrer landschaftsgerechten Entwicklung
- Ungeschmälerter Erhalt der Feuchtgebiete und deren typischen Vegetation
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik
- Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Erhalt der charakteristischen, kulturlandschaftlichen Strukturelemente in ihrer typischen Ausprägung, ihrer Vielfalt, und ihrer ökologischen Funktion

Moränenlandschaft Langschoren – Höhragen – Langenzinggen

Im Objektblatt sind keine über die allgemeinen Schutzziele hinausgehenden Ziele aufgelistet.



Weitere Inventare

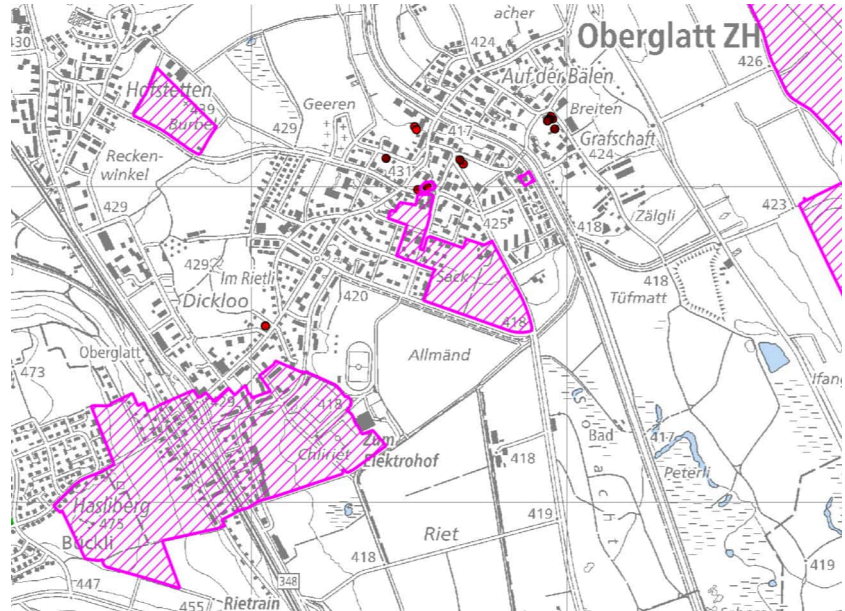
Es bestehen zudem weitere Inventare (Reptilien, Ornithologisches Inventar etc.).

Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

Auf dem Gemeindegebiet sind einige archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

In Oberglatt sind diverse Denkmalschutzobjekte von überkommener Bedeutung vorhanden. Bauvorhaben sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt







Quelle: GIS_Browser 14.3.2023



Beispiele für Denkmalschutzobjekte in
Oberglatt









2.3 Gewässerraum & Revitalisierungsnutzen

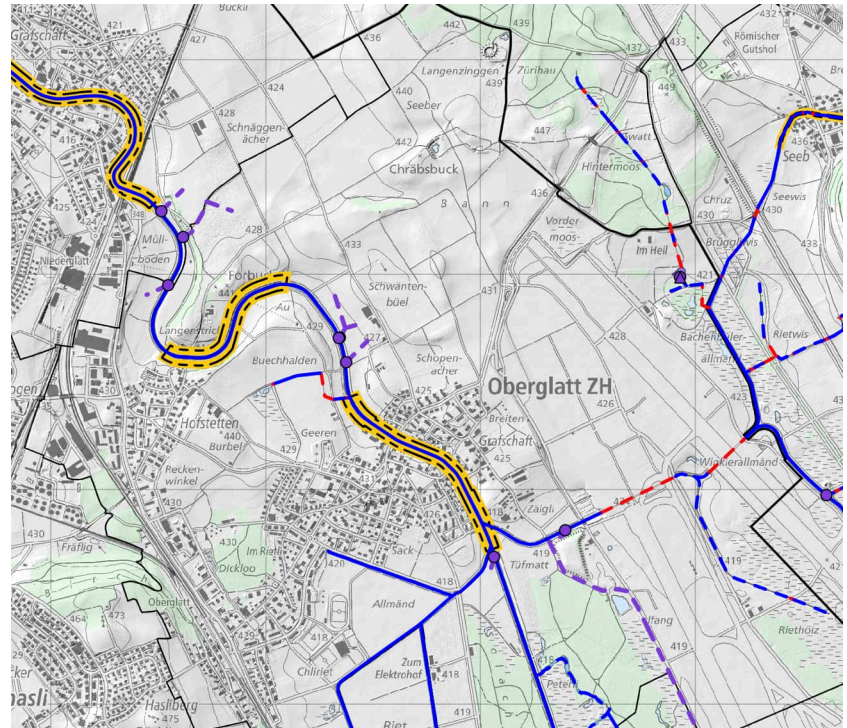
Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum

- Öffentliche Fliessgewässer**
-  Fliessgewässer offen mit eigener Parzelle
 -  Fliessgewässer offen ohne eigene Parzelle
 -  Fliessgewässer eingedolt mit eigener Parzelle
 -  Fliessgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle

- Stehgewässer**
-  Öffentliches Stehgewässer
 -  Privates Stehgewässer




- Wasserrechte**
-  Wasserentnahme
 -  Wasserrückgabe
 -  Wasserrechtskanal/-leitung offen
 -  Wasserrechtskanal/-leitung eingedolt
 -  Wasserleitung (nicht Bestandteil des Nutzungsrechts)

- Gewässerraum**
-  Festgelegter Gewässerraum
 -  Projektierter Gewässerraum

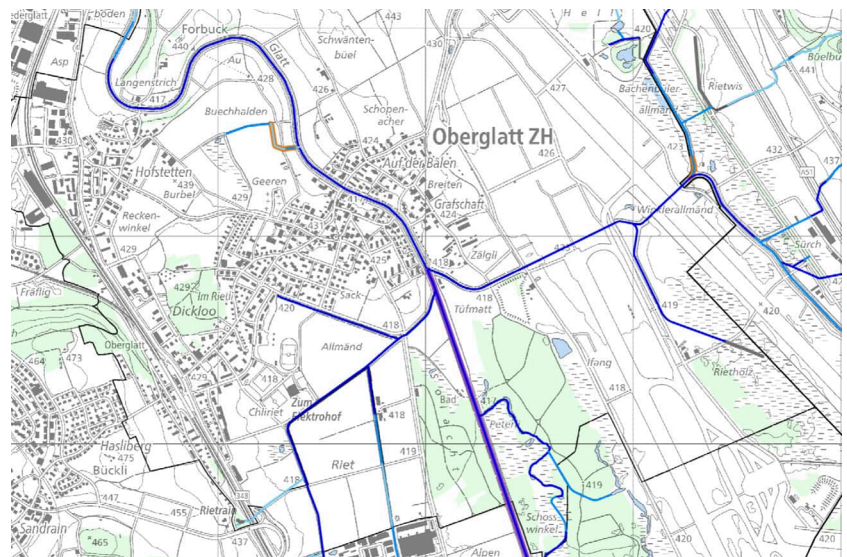


Mit Verfügung vom 27. Juli 2022 hat die Baudirektion den Gewässerraum an der Glatt im Siedlungsgebiet von Oberglatt festgelegt.

Revitalisierungsnutzen

- Revitalisierungsnutzen**
 (Nutzen für die Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand)
-  gross
 -  mittel
 -  gering

Bei Gewässern mit grossem Revitalisierungsnutzen wird geprüft werden müssen, ob ein vergrösserter Gewässerraum erforderlich ist.

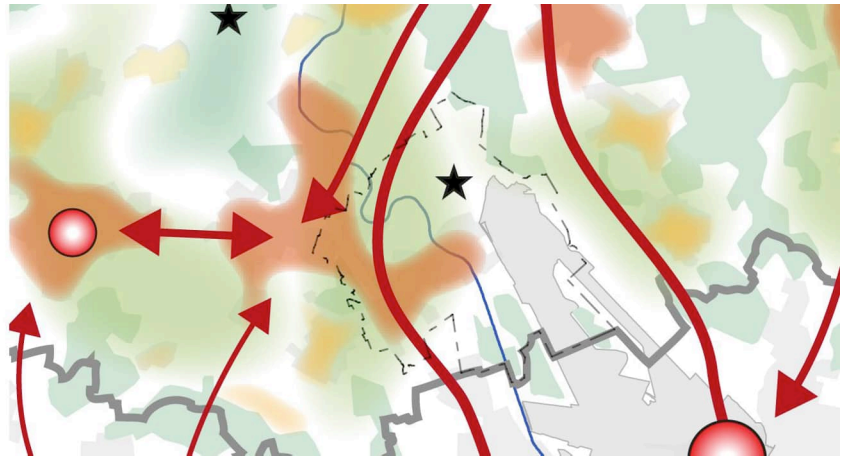


2.4 Vorstellungen Region

Regionales Raumordnungs-konzept Zürcher Unterland

- Raumtypen**
- dynamisch städtische Räume
 - moderat verdichtete Räume
 - erneuerte ländliche Räume
- Landschaft**
- Priorität Natur und Erholung
 - Priorität Landwirtschaft
- Verbindungen**
- überregionale Bedeutung
 - regionale Bedeutung zwischen Zentren
 - regionale Bedeutung

Quelle: Regionales ROK Unterland
 Abrufdatum: 8.12.2020



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland

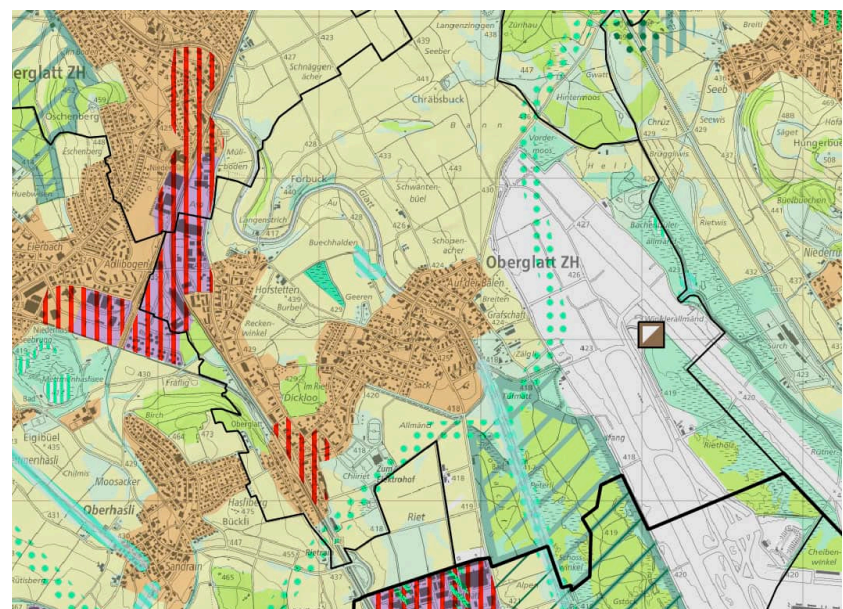
Allgemein

Siedlung und Landschaft

- Hohe bauliche Dichte
- Vernetzungskorridor

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor. Der teilrevidierte regionale Richtplan wurde am 27. Mai 2020 durch den Regierungsrat festgesetzt.

Abgesehen vom regionalen Richtplan Zürcher Unterland werden zur Siedlung und Landschaft folgende Einträge für die Gemeinde Oberglatt gemacht:



Für die bauliche Entwicklung von Bedeutung ist für Oberglatt die hohe bauliche Dichte im Gewerbegebiet, die Festlegung Gewerbegebiet und die hohe bauliche Dichte am Bahnhof und im Bahnhofumfeld, welche auch der Vorstellung des Masterplanes (Entwicklung Schlüsselgebiet Bahnhof Oberglatt) entspricht.

2.5 Weitere Grundlagen

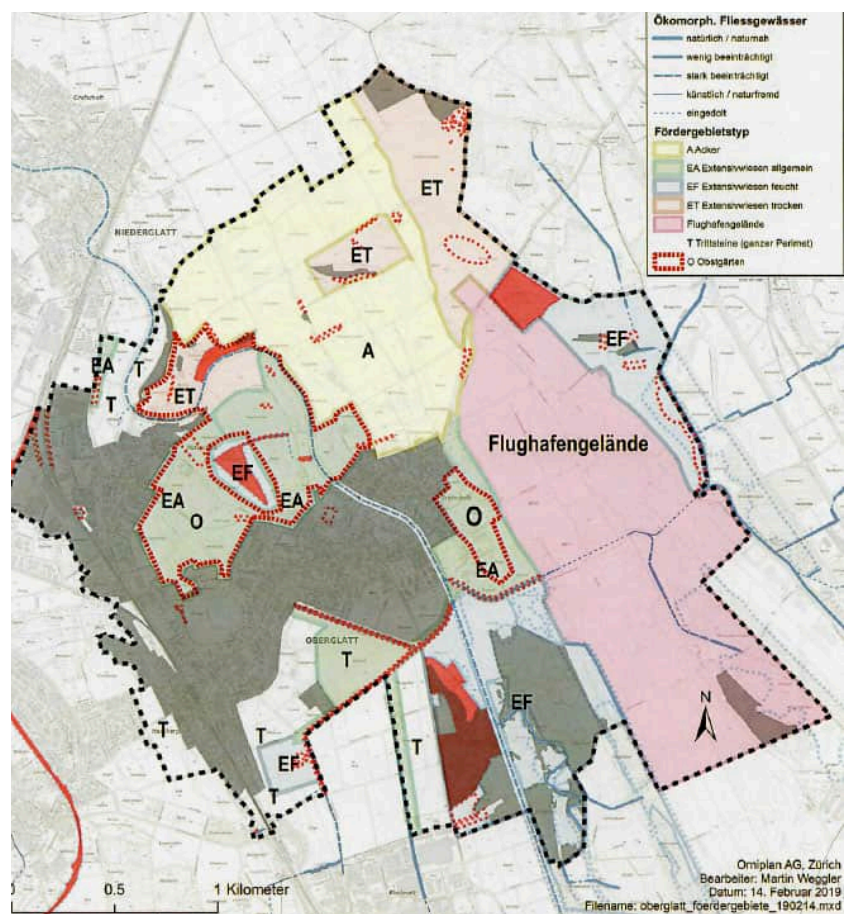
Naturschutz

Kommunales Naturschutzinventar

Im Naturschutzinventar Oberglatt bestehen neben den kommunalen und überkommunalen Naturschutzgebieten diverse Einzelelemente wie Bäume, Hecken, Hochstammobstgärten etc. Im Rahmen von Bauvorhaben ist eine frühzeitige Berücksichtigung der Naturschutzobjekte zu gewährleisten. Das Inventar wird daher zugänglich gemacht. Im Sinne der Siedlungsökologie und des Ortsklimas sind insbesondere die Objekte in den Bauzonen von Bedeutung. Die Objekte sind zu erhalten.

Vernetzungsprojekt Oberglatt
Fassung vom 14. Februar 2019

Das Vernetzungsprojekt Oberglatt enthält verschiedenen Fördergebiete sowie Aussagen zur Förderung einzelner Tiergruppen (Vögel, Amphibien etc.).



Entwicklungskonzept Glattraum

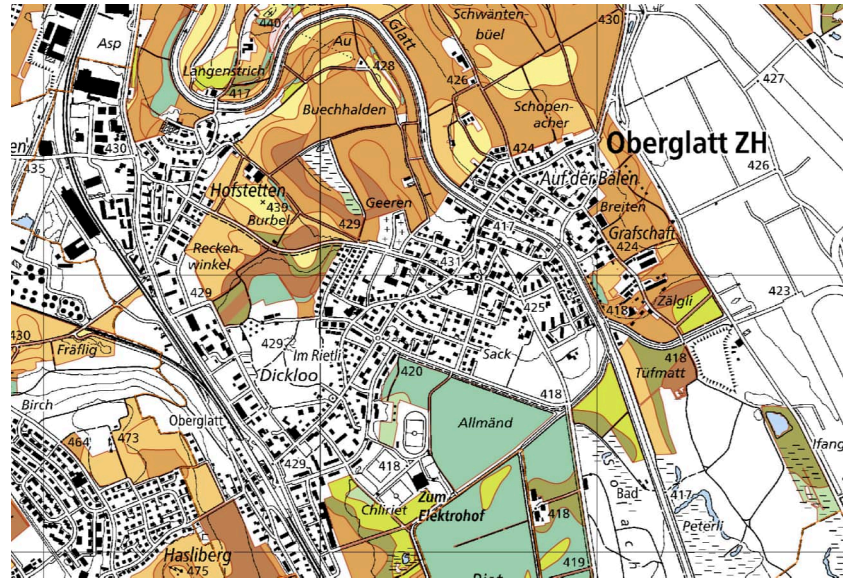
Für den Bereich der Glatt-Altläufe auf dem Gemeindegebiet Oberglatt besteht ein Entwicklungskonzept für den Glattraum. Das Entwicklungskonzept betrifft die Bauzonen allerdings nicht.

Boden

Im Sinne des Bodenschutzes ist dem Boden eine hohe Bedeutung beizumessen. Die Auswirkungen der Revision der Nutzungsplanung auf den Boden werden im Kapitel Auswirkungen dargelegt. Der Ausgangszustand des Bodens präsentiert sich wie folgt:

Landwirtschaftliche Nutzungseignung

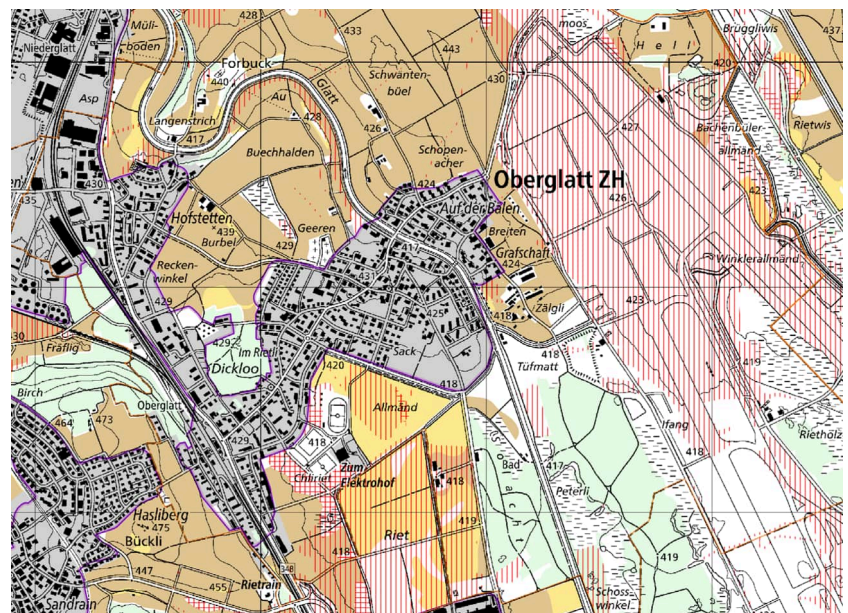
- 1 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 1. Güte
 - 2 - Uneingeschränkte Fruchtfolge 2. Güte
 - 3 - Getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte
 - 4 - Getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte
 - 5 - Futterbaubetonte Fruchtfolge
 - 6 - Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt
 - 7 - Gutes bis mässig gutes Wies- und Weideland
 - 8 - Wiesland (wegen Nässe nur zum Mähen geeignet)
 - 9 - Extensives Wies- und Weideland
 - 10 - Streueland
- Bereiche:**
- Bereich 1-5
 - Bereich 2-5
 - Bereich 7-10



Anthropogenität und Fruchtfolgeflächen

Insbesondere im Süden sind grosse Flächen vorhanden, bei welchen anthropogene Veränderungen vorhanden sind.

- Schaffung neuer FFF**
- i.d.R. möglich
 - i.d.R. nicht möglich
- Fruchtfolgeflächen (FFF)**
- FFF
 - bedingt FFF



Ziele der Revision der Nutzungsplanung

3 ZIELE

Das Hauptziel der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die Bau- und Zonenordnung (BZO) und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben des kommunalen Richtplanes umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums
- Entwicklung eines dichten, aufenthaltsfreundlichen Ortszentrum im Bahnhofumfeld von Oberglatt
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Kerngebietes von Oberglatt und Hofstetten
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum und entlang der Siedlungsränder
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen
- Sicherung der erforderlichen Areale für Schule und Gemeindebetriebe
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

4.1 Bevölkerungsentwicklung

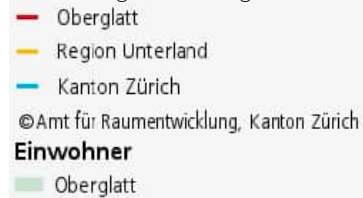
Bevölkerungsentwicklung von 2008 bis 2022

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Oberglatt liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 2 % pro Jahr und damit über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt.

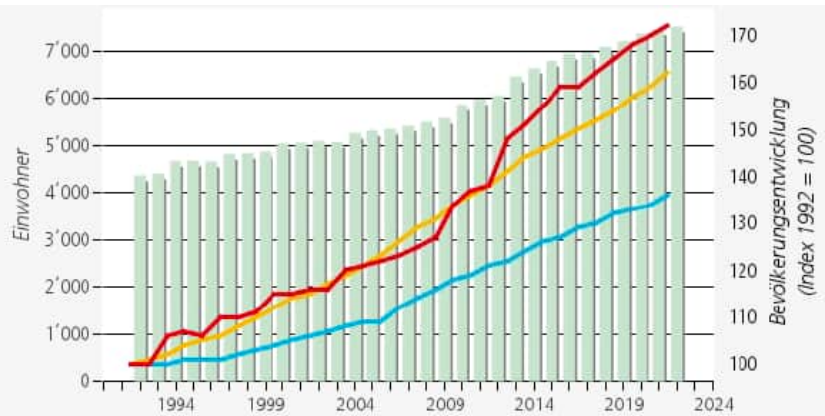
2022 lag die Bevölkerungszahl bei 7'508 Einwohnern.

	Einwohner 2008	Einwohner 2022	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr	
Gemeinde Oberglatt	5'491	7'508	+ 2'017	+ 134	2 %
Region Unterland	98'858	123'711	+24'853	+ 1'657	1.3 %
Kanton Zürich	1'326'775	1'577'468	+ 250'693	+ 16'713	1.1 %

Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2022



Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH



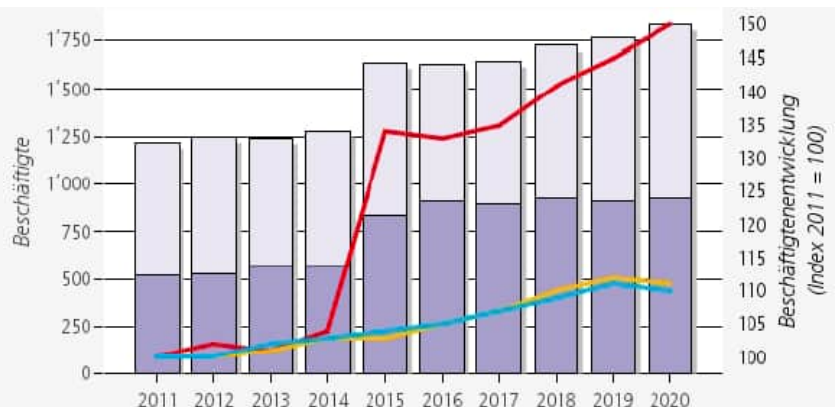
Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten hat zwischen 2014 und 2015 stark zugenommen. Im Jahr 2021 waren 1'927 Beschäftigte in der Gemeinde zu verzeichnen.

Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2020



Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)

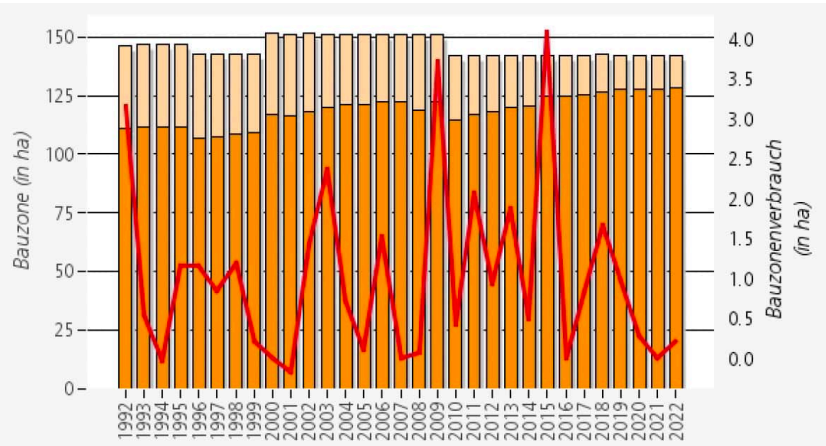


4.2 Bauzonenreserven und Bedarf

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen lag im Jahr 2022 bei 142.4 ha. In den letzten 15 Jahren (2008 – 2022) wurden in der Gemeinde Oberglatt 17.8 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 1.2 ha.

Bauzonenentwicklung 1992 -2022
 überbaute Bauzone
 nicht überbaute Bauzone
Bauzonenverbrauch
 Gemeinde Oberglatt
 © Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
 Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



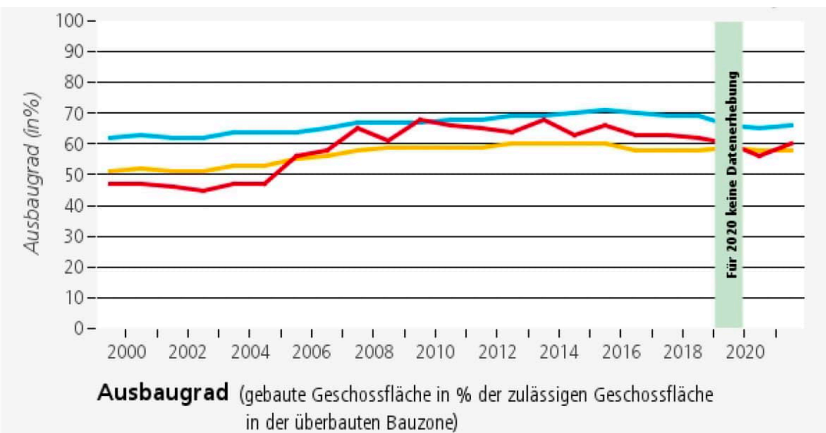
	Bauzonen- verbrauch 2008–2022 (ha)	Ø pro Jahr (ha)	Bauzonenreserven 2022 (ha)
Wohnzone	3.7	0.25	6.4
Mischzone	5.1	0.34	5.8
Arbeitszone	8.3	0.55	1.9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.7	0.05	0

Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

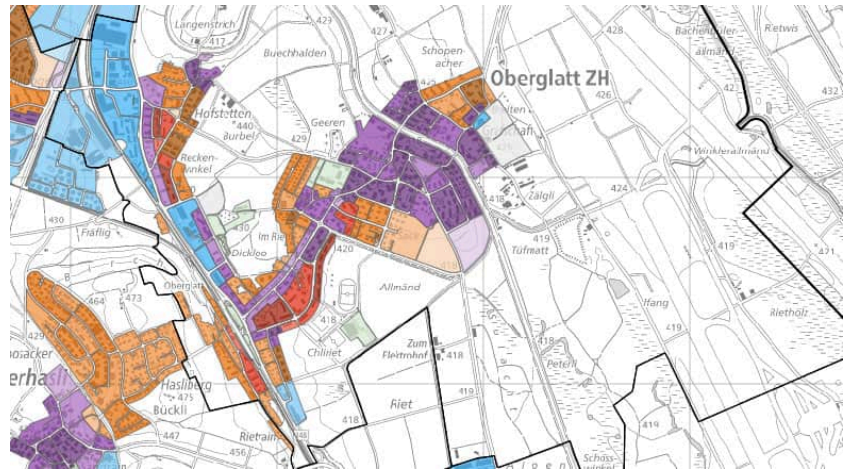
Die Bauzonen von Oberglatt gelten 2022 als zu ca. 75% überbaut. 2018 wurde der Wert noch mit 79.6 % angegeben. Die Differenz beruht darauf, dass seit 2021 mit einem neuen Berechnungsmodell gearbeitet wird.

Ausbaugrad 2000 – 2022
 Gemeinde Oberglatt
 Region Unterland
 Kanton Zürich
 © Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich
 * Ab 2021 Datenerhebung nach neuem Berechnungsmodell
 Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



Ausbaugrad in Prozent

Wohnzonen W1/W2		Wohnzonen W3 und höher	
	< 11 %		< 11 %
	11-30 %		11-30 %
	31-60 %		31-60 %
	61-90 %		61-90 %
	91-100 %		91-100 %
Mischzonen		Industriezonen	
	< 11 %		< 11 %
	11-30 %		11-30 %
	31-60 %		31-60 %
	61-90 %		61-90 %
	91-100 %		91-100 %



Verdichtung / Veränderungsstrategie

Die Verdichtung in Oberglatt soll auf zentrale und gut erschlossene Gebiete konzentriert werden. Dies betrifft insbesondere das Schlüsselsebiet Bahnhof (RP ONN).

Die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der übrigen Bauzonen wird in der vorliegenden Teilrevision geprüft (mögliche Massnahmen: Mindestdichte, Anpassung Arealüberbauung etc., siehe Kapitel 6 Anpassung Bau- und Zonenordnung), wobei die Möglichkeiten im Umfeld des Flughafens Zürich und in Anbetracht der Abgrenzungslinie beschränkt sind.

Das Wachstum soll soweit wie möglich am Entwicklungsschwerpunkt an gut erschlossener Lage im Bahnhofumfeld aufgenommen werden.

Kapazitätsreserven

In den bestehenden Zonen bestanden 2022 basierend auf den Geschossflächenreserven des ARE folgende Kapazitätsreserven:

Einwohner: ca. 7'508 EW

Arbeitsplätze: ca. 1'927 AP

davon ausserhalb Bauzone: ca. 48 EW

davon ausserhalb Bauzone: ca. 17 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen in 1'000 m ²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten in 1'000 m ²	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	503	20.1	40 m ²	397	41.8	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	1'069	42.8	40 m ²	281	29.6	
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2035)	1'572	62.9		678	71.4	
Bestand in Bauzonen 2022	7'460	270.6	36 m²	1'910	201.0	105 m²
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2035) rund	9'032	333.5		2'588	272.4	
Total Oberglatt	9'080			2'605		

Hinweis Mischzonen:

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 60 % der Wohnnutzung und zu 40 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Hinweis neues Berechnungsmodell des ARE

Aufgrund des neuen Berechnungsmodells des ARE ergaben sich gegenüber den Daten vor 2021 Differenzen. Die sich ergebende bestehende Geschossfläche pro Person ist mit 36m² sehr tief.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossfläche.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone, bis 2035 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % gerechnet. Bei den unbebauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

Für die Berechnung der Kapazitätsreserven wird weiterhin mit der ebenfalls bereits tiefen Geschossflächenzahl von 40m²/EW auf Basis der Angaben der Bevölkerungszahl und des Geschossflächenbestandes 2018 gerechnet.

Realistische Kapazitätsreserven 1'572 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine realistische Einwohnerzunahme von rund 1'572 Einwohnern in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne Auf- oder Umzonungen vorzunehmen.

Hinweis neues Berechnungsmodell des ARE

Im Rahmen der Schätzung auf Basis der Geschossflächendaten 2018 wurde eine realistische Einwohnerkapazität von 8'550 Einwohnern ermittelt. Aufgrund der neuen Berechnungsweise des Geschossflächenbestandes und der Reserven ergibt sich eine Kapazität von 9'080 EW (+6%). Bei den Arbeitsplätzen lag die Kapazität bei 2'290 AP neu wird eine Kapazität von 2'605 AP ermittelt (+14%).

Bauzonenbedarf für Arbeiten
gemäss bisherigem Verbrauch

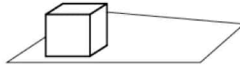
Der Bedarf an Gewerbezonem ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen mit 1.9 ha nur wenige unbebaute Arbeitszonenflächen jedoch grosse Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

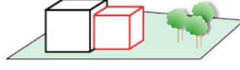
4.3 Verdichtung

Definition bauliche Verdichtung

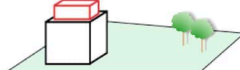
Ausgangslage



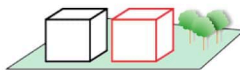
Anbau



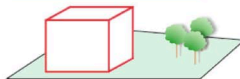
Aufstockung



Ergänzungsbau



Abbruch und
Ersatzneubau



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

Funktionale Dichte – Nutzungs- dichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung. Dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten. Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- Zustand der Bausubstanz:
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Oberglatt wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

Ausbaugrad

Wie bereits im Kapitel 4.2 erwähnt, weist Oberglatt bereits einen relativ hohen Ausbaugrad in den Wohn- und Mischgebieten auf. Dennoch sind in verschiedenen Quartieren im Bestand noch Potenziale vorhanden.

Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

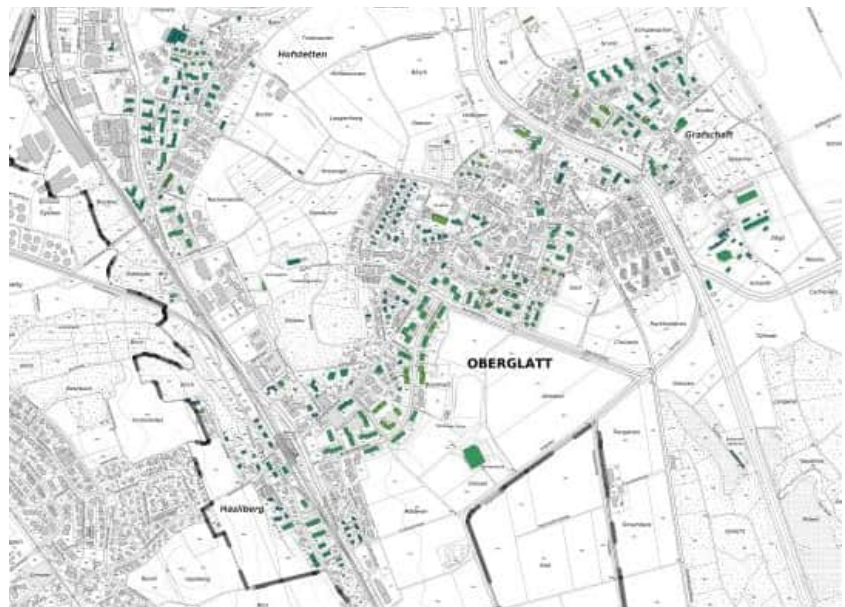
Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, vom vorhandenen Nutzungspotenzial, von der Lage im Siedlungsgebiet und der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Oberglatt gibt es verschiedene Quartiere, in welchen mehrheitlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 1985 vorhanden sind.

Gebäudealter

- 1945 - 1950
- 1951 - 1960
- 1961 - 1970
- 1970 - 1980
- 1981 - 1985



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)
Abrufdatum: 10.12.2020

Gebiete mit Mehrfamilienhäusern

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegen- den Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Antei- len an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehr- familienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Besonders entlang der Kaiserstuhlstrasse und der Bahnhof- und All- mendstrasse sowie im Gebiet Breiten ist ein hoher Anteil an Mehrfa- milienhäusern und ein geringer Stockwerkeigentumsanteil vorhanden.

Eigentumsstruktur

 hoher MFH-Anteil sowie geringes Stockwerkeigentum

Hinweis

Im nebenstehenden Plan werden die Gebiete mit einem Mehrfamilienhaus- anteil von über 50% sowie einen Stockwerkeigentumsanteil von unter 50% dargestellt



ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öf- fentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll pri- mär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen. Im nachfolgen- den Plan werden die kantonalen ÖV-Güteklassen dargestellt.

In Oberglatt verfügt das Gebiet rund um den Bahnhof über eine gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse B). Die Gebiete entlang der Kaiserstuhl- sowie der Bahnhofstrasse verfügen über eine mittelmässige bis gute Erschliessung (Güteklasse C). Zudem liegen grosse Teile des restli- chen Siedlungsgebiets von Oberglatt in der Güteklasse D, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht.

ÖV-Güteklassen

 A
 B
 C
 D
 E
 F



5 KERNZONENPLAN

Kein Ortsbildinventar

Die Ortskerne von Oberglatt und Hofstetten sind nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich aufgeführt.

Kernzonenplan

Oberglatt verfügt über einen Kernzonenplan im Gebiet des Ortskernes und für Hofstetten.



Kernzonenplan

Der Kernzonenplan bleibt zum Grossteil unverändert. Zur besseren Lesbarkeit wurden die „schwarz umrandeten Gebäude“ rot dargestellt. Gebäude mit „schwarz umrandeten Gebäudeteilen“ sind neu grau dargestellt. Inhaltlich ergibt sich dadurch keine Veränderung.

Inhaltliche Anpassungen

Es wurden folgende inhaltliche Anpassungen vorgenommen:

Rümlangstrasse 11/Schmiedstrasse 2:

Gemäss Entwurf der Schutzverfügung ist der Ostanbau nicht schützenswert und soll umgebaut werden können. Auf die Festlegung von schwarz bezeichneten Fassaden wird hier verzichtet, um eine modernere Interpretation und mehr Spielraum zulassen zu können.

Grafschaftsstrasse 6/Im Hof 2:

Gemäss Entwurf des kantonalen Schutzvertrages sollen die hinterliegenden Gebäudeteile abgerissen werden können. Dementsprechend wird auf die Festlegung von schwarz bezeichneten Fassaden verzichtet.

Bülachstrasse 33 und 31a:

Gemäss GRB vom 26.1.2021 betreffend die Inventarentlassung werden die beiden Gebäude auch im Kernzonenplan nicht mehr speziell bezeichnet.

Verkleinerung Kernzonenplan Dorfkern Hofstetten

Legende:

Festlegungen

-  Kernzongrenze K2/20 / K2/28
-  Volumen und Fassaden erhalten gem. Art. 7 Abs. 1 BZO
-  Teile der Fassade erhalten gem. Art. 7 Abs. 1 BZO
-  Ausbau gem. Art. 7 Abs. 2 BZO
-  Kernzone K2/28



Verkleinerung Kernzonenplan Dorfkern Oberglatt

Informationsinhalte

-  Bestehendes Gebäude ausserhalb Kernzone
-  Wald
-  Bestockte Fläche
-  Gewässer
-  rechtskräftiger Gestaltungsplan



6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 6.0 behandelt.

6.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Bezeichnungen der Zonen Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplanes, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Es ist jeweils das Nutzungsmass anzufügen.

Beispielsweise:

Dreigeschossige Industriezone I3 -> I6 (Bezug auf Baumasse 6)

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrauchte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

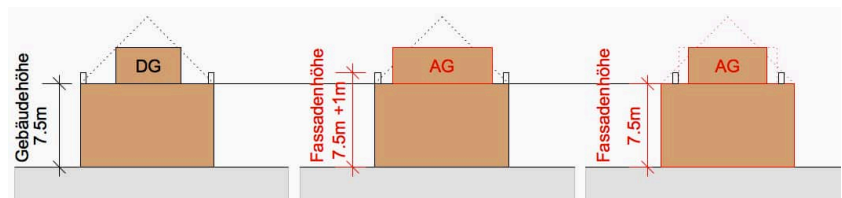
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (mind. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

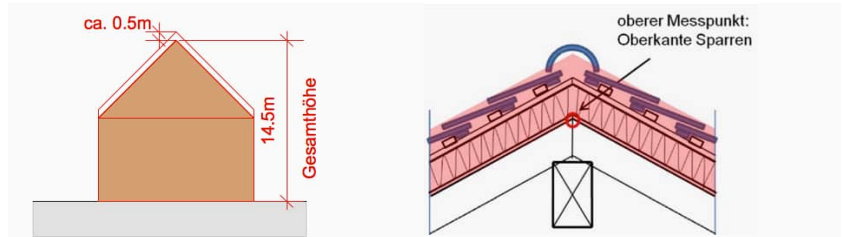
Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



Gesamthöhe
 IVHB

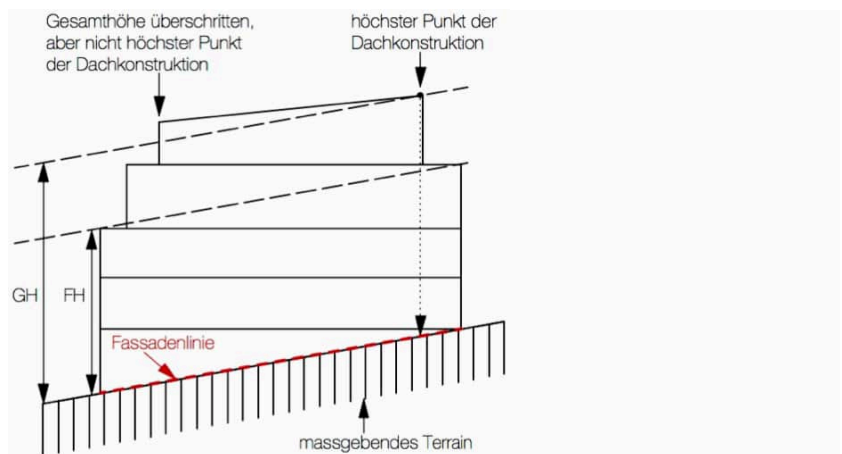
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



Fassadenhöhe
 (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

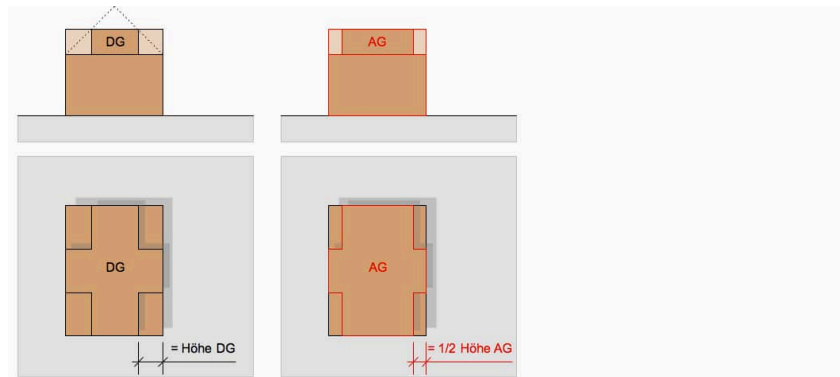
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in die Bauordnung übernommen.

Attikageschoss

IVHB

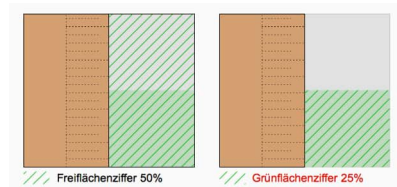
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch $\frac{1}{2}$ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 %).

Ausdehnung des Attikageschosses



Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbezonen reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas hingegen, kann eine Grünflächenziffer bewusst eingeführt oder das Mass vergrössert werden.

Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf $\frac{1}{3}$ festgehalten.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen. Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung, zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

Baumassenziffer (G / I)

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach. Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet. Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Ausnutzung

20 % zusätzliche Nutzung

Gemäss § 10 lit. c ABV als nicht anrechenbar gelten verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen. Die Ausnutzung wird damit ohne Anpassung der Bestimmungen erhöht.

Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen (Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten).

Die Formulierung "Besondere Gebäude bis zu 50 m² Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt sind.

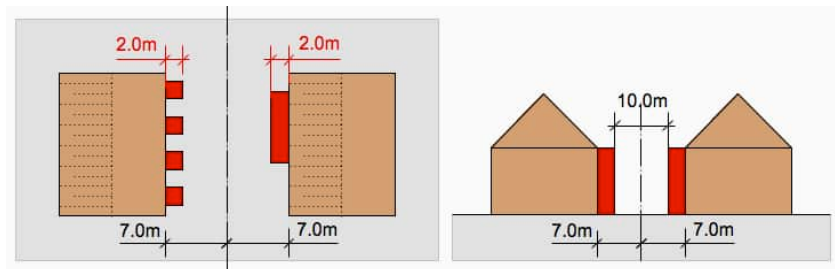
Grundabstand

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund des IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden, als dies heute möglich wäre.



6.1 Zonenordnung

Zonen

Art. 1

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen wird neu eine Zentrumszone Z/90% für das Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet Bahnhof Oberglatt) vorgesehen.

Es werden ausserdem für die bestehenden Sportanlagen, Familiengärten und den Friedhof Erholungszonen vorgesehen.

Bei allen Zonen wird der Übersichtlichkeit halber bereits in der vorliegenden Tabelle die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) aufgeführt.

Lärmempfindlichkeitsstufen

Art. 2

Art. 2, welcher aktuell ohne Inhalt ist, wird für die bislang unter Art. 3 aufgeführte Regelung der Empfindlichkeitsstufen genutzt.

Massgebende Pläne

Art. 3

Die Aufzählung der massgebenden Pläne wird neu gegliedert und die Massstäbe der Pläne den aktuellen Plänen angepasst. Der mit der Bauordnung zur Information abgegebene verkleinerte Plan ist nicht rechtsverbindlich. Es gilt der schliesslich vom Kanton gestempelte und im Staatsarchiv abgelegte Zonenplan 1:5000.

6.2 Bauzonen

6.2.1 Vorschriften für die Kernzonen

Nutzweisen Art. 5

Die Zone K2/40 diente bislang als Übergang zwischen Wohnzonen und den alten Dorfteilen. Sie hat ihren Zweck jedoch verloren und die Umsetzung ist längst an die W2/40 angeglichen. Die K2/40 wird daher in die W2/40 umgezont und entfällt damit im Bereich der Kernzonen-vorschriften.

Strassenabstand Art. 6

Bauten in der Kernzone dürfen aufgrund von Art. 6 grundsätzlich an die Strasse gebaut werden. Um jedoch für Leitungen und Sanierungen genügend Platz zu haben, wird festgelegt, dass unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten einen Abstand von mindestens 1.5 m ab Strassengrenze einhalten müssen.

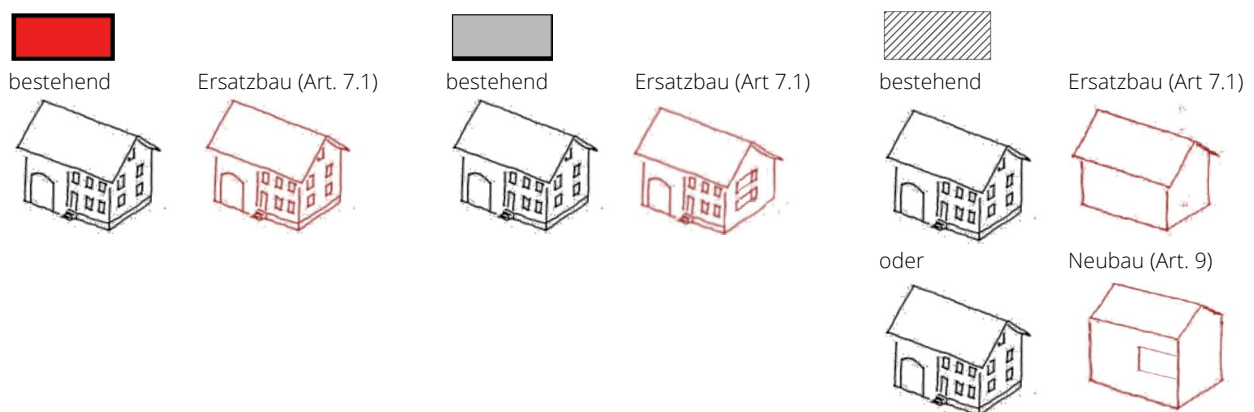
Vorschriften für die Kernzone K2/20%

Die Unterscheidung der Kernzone K2/20% und K2/28% ist bislang in Artikel 20 geregelt. Die Unterscheidung beläuft sich im Wesentlichen auf die Überbauungsziffer sowie die Gebäudebreite und Gebäudelänge. Zudem bezieht sich die K2/28% auf das damalige Neubaugebiet in Ortskernlage. Bezüglich der übrigen Vorschriften unterscheiden sich die beiden Kernzonen jedoch nicht. Die Kernzone K2/28 ist ausserdem zwischenzeitlich überbaut. Die Grundmasse der K2/28 werden neu in die Grundmasstabelle in Art. 9 eingefügt. Art. 20 entfällt damit. Die Vorschriften ab Art. 7 gelten für beide Kernzonen, so dass auf die Überschrift verzichtet wird.

Um- und Ersatzbauten Art. 7

Der Kernzonenplan wird neu gezeichnet. Die bisher schwarz umrandeten Gebäude sind nun zusätzlich rot dargestellt. Gebäude mit schwarz umrandeten Gebäudeteilen sind zusätzlich grau dargestellt. Inhaltlich entsteht dadurch keine Veränderung.

Es wird klargestellt, dass auch bei schwarz bezeichneten Fassaden angebaute Gebäudeteile zulässig sind, wenn sie die betreffende Fassade nicht wesentlich beeinträchtigen.



Die Vorgaben und die möglichen Voraussetzungen für Abweichungen werden zu Gunsten von energetischen Sanierungen/Aussenisolierungen und Lärmschutz geringfügig konkretisiert und bezüglich des Raumbedarfs der Gewässer (Gewässerraum) ergänzt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass angebaute Gebäudeteile auch ohne Bestimmung in der Bauordnung lediglich ausserhalb des Gewässerraumes zulässig sind.

Art. 7 Abs. 3

Nicht in jedem Fall müssen Abweichungen von den Bestimmungen durch Unterschutzstellungen festgehalten werden (Verzicht auf Dachaufbauten, aber auch der Erhalt von im Kernzonenplan nicht hervorgehobenen Fassadenteilen oder der Erhalt von Gebäuden, welche im Plan nicht speziell bezeichnet werden). Dies wird durch die Ergänzung in Art. 7 Abs. 3 entsprechend der Vorgabe der kantonalen Denkmalpflege klargestellt.

Grundmasse für Neubauten

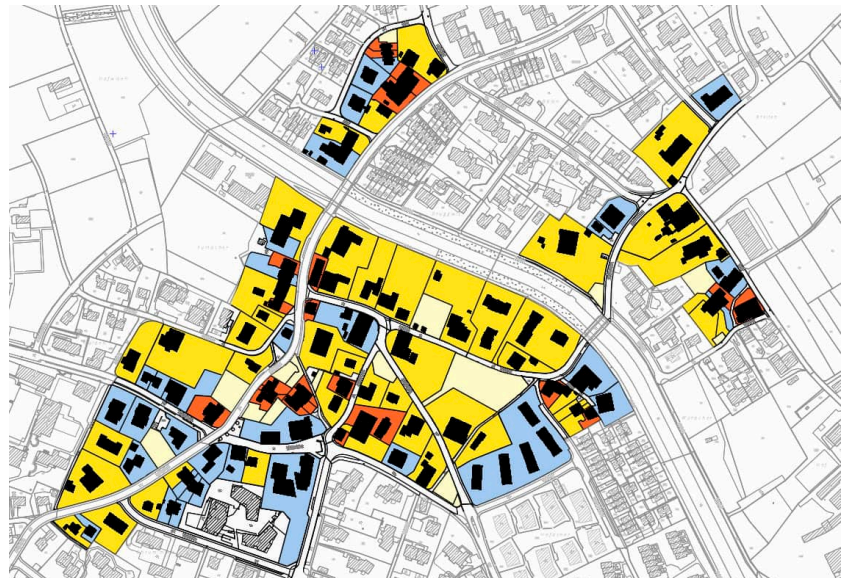
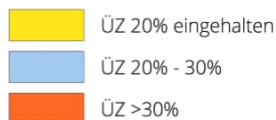
Art. 9

Die Grundmasse werden grundsätzlich unverändert übernommen und mit den neuen Begriffen gemäss IVHB ergänzt.

Die Grundmasse der K2/28% werden neu in die Grundmasstabelle aufgenommen.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer 20 % der K2/20 wird als eher unrealistisch beurteilt. Für eine Kernzone, welche in der Regel eher von Dichte lebt, wäre grundsätzlich eine höhere Dichte angebracht. Dagegen spricht im vorliegenden Fall allerdings die Lage in der Abgrenzungslinie. In einzelnen angeschauten Bereichen präsentiert sich die Situation wie folgt:



Bei den betrachteten Neubauten am Brunnenweg im Gestaltungsplanperimeter zeigt sich, dass die Randbauten die Überbauungsziffer einhalten. Insgesamt liegt die Überbauungsziffer bei 21 %.

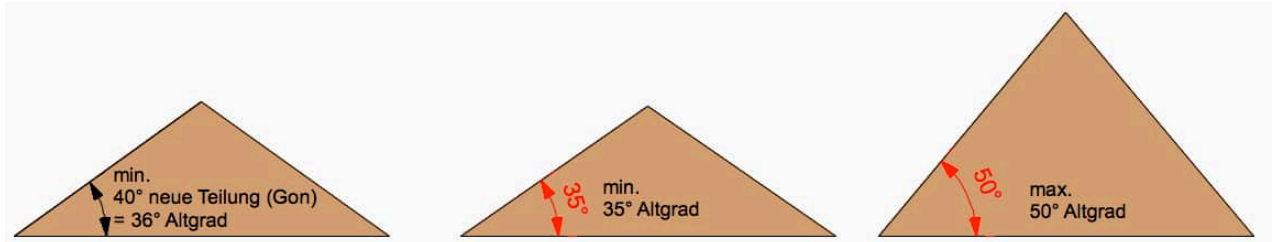
Aufgrund der Betrachtung zeigt sich, dass die Überbauungsziffer mehrheitlich eingehalten ist. Eine Anhebung der Überbauungsziffer wird nicht empfohlen, da dies einer Aufzoning entsprechen würde,

welche zu einer Mehrwertabgabe führen könnte und zudem im Widerspruch zur Lage in der Abgrenzungslinie steht.

Dachneigung

Art. 11

Die bislang verwendeten 40° neuer Teilung (Gon) haben immer wieder zu Unklarheiten geführt. Als Einheit wird daher wieder das übliche Altgrad verwendet. Mit den neu vorgesehenen 50° wird zudem ein Maximum vorgesehen.



Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV oder angebaute eingeschossige Gebäudeteile werden andere Dachformen zugelassen. Dies bedeutet, dass zum Beispiel auf angebauten Garagen oder bei eingeschossigen angebauten Wohnräumen ein Flachdach erstellt werden kann.

Bedachungsmaterial

Art. 12

Neben ortsüblichen Ziegeln werden neu im Sinne der Nutzung von Solarenergie auch Solarziegel zugelassen.

Sonnenkollektoren

Bei Dachanlagen muss der Begriff der „genügenden Integration“ im Sinne einer genügenden gestalterischen Anpassung gemäss Art. 32a Abs. 1 RPV ausgelegt werden. Diese Vorgabe soll im Sinne der Nutzung der Solarenergie nicht verschärft werden. Es wird daher lediglich auf das übergeordnete Recht verwiesen.

Art. 12 Abs. 3 Dachflächenfenster bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen

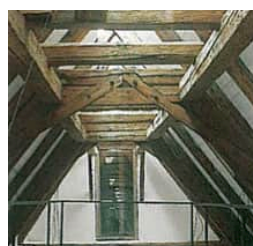


Es wird zugelassen, dass bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. In der Nacht können sie jedoch sichtbar sein. Es wird daher verlangt, dass in Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen beurteilt werden müssen.

Dachaufbauten und Dachbelichtungen

Art. 14

Um weitere Verbesserungen der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden Glasziegel, dachflächenbündige Firstverglasungen oder horizontale Dachflächenlichtbänder zugelassen. Diese können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.



Lukarnen und Schleppegauben

Für die Lukarnen und Schleppegauben werden moderate Erleichterungen vorgesehen, indem die Gesamtbreite der Aufbauten von 1/4 auf 1/3 erhöht und eine etwas grössere Lichtfläche zugelassen wird.

Dachflächenfenster und Ochsenaugen

Für Dachflächenfenster wird ebenfalls eine Erleichterung vorgesehen, indem diese nicht mehr auf 2 Fenster je Dachfläche begrenzt sind, sondern dass neu je 10 m Fassadenlänge 3 Fenster vorgesehen werden können. Damit wird den unterschiedlichen Dachgrössen besser Rechnung getragen.

Fassaden, Baumaterialien und Balkone

Art. 15, 16, 17

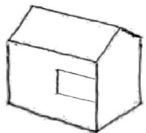
Die Vorschriften zur Fassadengestaltung, welche vorsehen, dass die Riegelkonstruktionen sichtbar erhalten oder wieder sichtbar gemacht werden, werden auf die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden beschränkt. Ebenfalls werden die Einschränkungen für Balkone und das Erfordernis, ursprüngliche Materialien zu erhalten und zu restaurieren auf die im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden beschränkt.

Fassaden, welche nicht schwarz bezeichnet sind, dürfen damit bei Umbauten auch anders gestaltet werden und es dürfen andere Balkone vorgesehen werden.

Art. 17a

Für Neubauten hingegen wird zugelassen, dass sie bei besonders guter Gestaltung eine modern interpretierte Gestaltung der herkömmlichen Bauweise aufweisen dürfen.

Beispiel herkömmlicher Bau mit Riegelkonstruktion und modern interpretierter Neubau



Umgebungsgestaltung

Art. 17b

Die Umgebungsgestaltung in Kernzonen trägt wesentlich zum Ortsbild bei. Es wird daher grundsätzlich eine hohe Qualität im Sinne einer dem Ortskern entsprechenden traditionellen Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert.

Um unschöne Stützmauern und Übergänge zu vermeiden, wird zudem verlangt, dass Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränkt sind.

Schmiedestrasse



Beispiel Vorgärten



Beispiel Integration Carport



**Vorschriften für die Kernzone
 K2/28%**

Die Unterscheidung der Kernzone K2/20% und K2/28% ist bislang in Artikel 20 geregelt. Die Grundmasse werden in die Grundmasstabelle von K2/20 eingefügt. Auf den Gewerbebonus wird verzichtet, da dies zu Problemen bei Umnutzungen führt.

Das Kapitel Vorschriften K2/28% wird gestrichen.

**Vorschriften für die Kernzone
 K2/40%**

Gebiete in der K2/40% werden in die W2/40% umgezont. Die Bestimmungen zur K2/W40% entfallen.

6.2.2 Vorschriften für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Grundmasse

Die Grundmasse bleiben weitgehend unverändert. Aufgrund der IVHB sind diverse neue Begriffe erforderlich (siehe Kapitel 6.0).

Grünflächenziffer

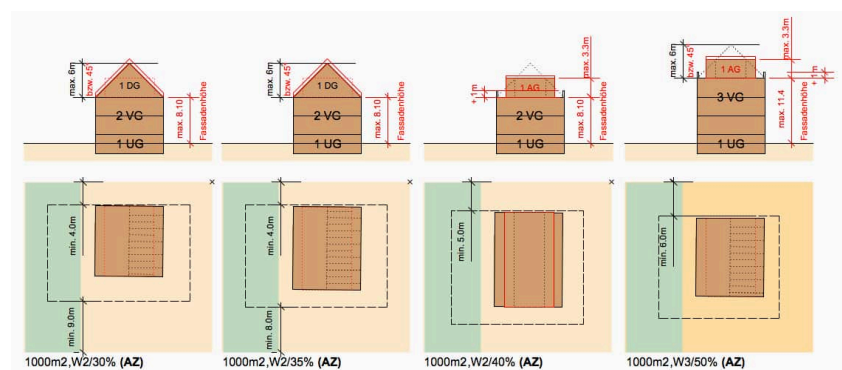
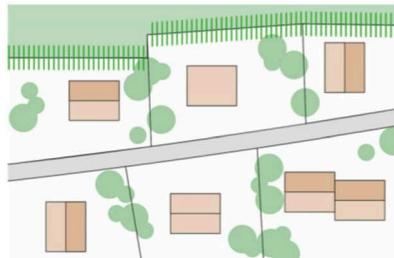
Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas wird in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Fläche muss eine „natürliche und bepflanzte“ Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§ 257 Abs. 2 nPBG). Gemäss Beurteilung des Kantons Zürich ist die Definition als Aufzählung zu verstehen. Die Bodenfläche muss entweder natürlich oder bepflanzt sein, oder beides.

Mass der Grünflächenziffer

Das Mass der Grünflächenziffer wird für die Wohnzonen auf 30 % festgelegt.

Anhand von Untersuchungen über die Luftbilder zeigte sich, dass bei der Mehrheit der Grundstücke ein Mass von 40 % erreichbar ist. Es zeigte sich auch, dass grössere Grünflächen bei dichteren Wohnzonen (W3/50) eher einfacher erreichbar sind (Überbauung von Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage) als bei kleinen Einfamilienhausparzellen, wo die Parkierung und Vorplatzgestaltungen je Wohneinheit erfolgen.

„durchgrünte Wohnquartiere“ gemäss Richtplan ONN



Im Rahmen der Untersuchungen zur Grünflächenziffer in anderen Gemeinden zeigte sich, dass das Mass der Grünflächenziffer vor allem von der effektiven Nutzung abhängig ist. Wenn gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ergeben sich weniger Grünflächen, da bei Gewerbenutzungen mehr Abstellflächen für Lagerung/Umschlag etc. erforderlich sind.

WG-Zonen ohne Gewerbeanteil	Wenn in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung reine Wohnüberbauungen erstellt werden, werden diese daher bezüglich Grünflächenziffer gleich behandelt wie die Wohnzonen. Es wird daher ebenfalls eine Grünflächenziffer von 30 % vorgesehen.
WG-Zonen mit Gewerbeanteil	Um die erforderlichen Spielräume bei gewerblicher Nutzung für Abstellflächen etc. zu geben, wird jedoch zugelassen, dass dieses Mass um das Mass des Gewerbeanteils reduziert wird (z.B. Gewerbeanteil 60 %; GFZ = 30 % - 30 % * 60 % = 12 %).
Ausnützungsbonus für Familienwohnungen	Der Ausnützungsbonus für Familienwohnungen soll nur bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen zum Tragen kommen. Der Absatz wird entsprechend präzisiert.

Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung

Art. 25

Die gewerblichen Nutzungen in der Wohnzone sollen zur Wohnzone passen oder zumindest dieser dienen (z.B. Quartierladen). Die Ergänzung soll auch dazu beitragen, allfällige ideale Immissionen zu vermeiden.

Um zu verhindern, dass ganze Gebäude in der Wohnzone für nicht störende Betriebe genutzt werden (z.B. Ärztehaus, Anwaltsbüro u. dgl.), wird an der Beschränkung des Gewerbeanteils festgehalten.

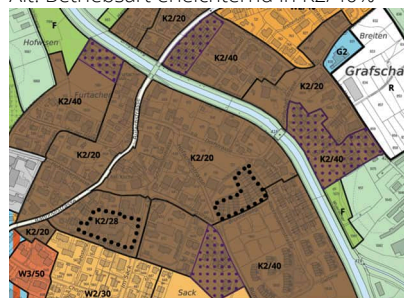
Betriebsart erleichternd

In der bestehenden Kernzone K2/40% galt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Durch die Umzonung der K2/40% in die W2/40% kommt es daher zu keiner Veränderung bezüglich der Lärmempfindlichkeitsstufe. In 4 Teilbereichen der K2/40% bestand jedoch eine Erleichterung für mässig störende Betriebe. Diese wird nun in der Wohnzone W2/40% für die bisher im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche weiterhin zugelassen, da die dadurch zulässigen gewerblichen Nutzungen teilweise vorhanden und auch weiterhin erwünscht sind (siehe auch Kap. 7.1).



Betriebsart erleichternd

Alt: Betriebsart erleichternd in K2/40%



Neu: Betriebsart erleichternd in W2/40%



Gewerbeboni
 Art. 26

Gewerbeboni und geringere Grenzabstände sind problematisch, wenn ursprünglich für die gewerbliche Nutzung erbaute Gebäude nicht vermietbar sind und daher umgenutzt werden. Auf die Reduktion der Abstände und den Ausnützungsbonus für Gewerbe wird daher verzichtet.

6.2.3 Vorschriften für die Zentrumszone

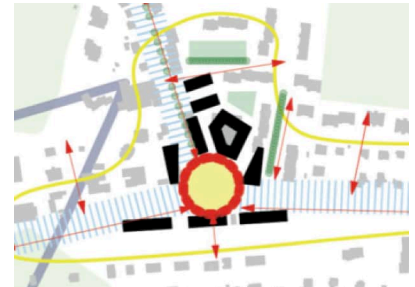
Urbanisierung im Bahnhofumfeld

Im Sinne einer Entwicklung und Urbanisierung im Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet Bahnhof gemäss Richtplan ONN) wird eine neue Zentrumszone eingeführt.

Masterplan



Richtplan



Studie 2022 – Vision für das Bahnhofumfeld/ Zentrum Oberglatt

Basierend auf den Vorstellungen aus dem Masterplan ONN bzw. dem kommunalem Richtplan ONN wurde für das Bahnhofsgebiet und dessen Umfeld eine Potenzialstudie erstellt, welche im Sinne eines Grobkonzeptes für die bauliche Struktur und die Strassenraumgestaltung im Bereich der Zentrumszone eine denkbare Vision darstellt, aus welchem sich für die Bauordnungsvorschriften die Grundmasse und Grundsätze ableiten lassen.

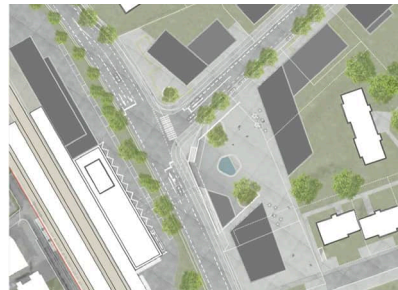
Es wurde verschiedene Konzeptionen geprüft.

Konzept A

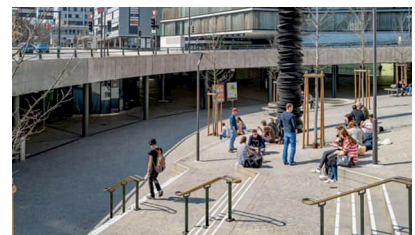
- Neubauten (grau) entlang Bahnhofstrasse und Bahnareal
- Neuer Zentrumsplatz mit grosszügigem Zugang zur SBB
- Neuer Zentrumsplatz mit grosszügigem Zugang zur SBB
- Verzicht Rechtsabbiegespur ab Kaiserstuhlstrasse/ev. Mittelstreifen
- Optimierung Velobeziehungen:
 a) Verbreiterung Fuss-/Radweg
 b) Beidseitige Radstreifen
- Baumreihen neu pflanzen (Mikroklima)



Vision „Platz und Unterführung“



Referenzbilder Fussgängerunterführung
 Cordulaplatz Baden, Schoop Architekten
 AG



Mittelfristige Entwicklungsvision

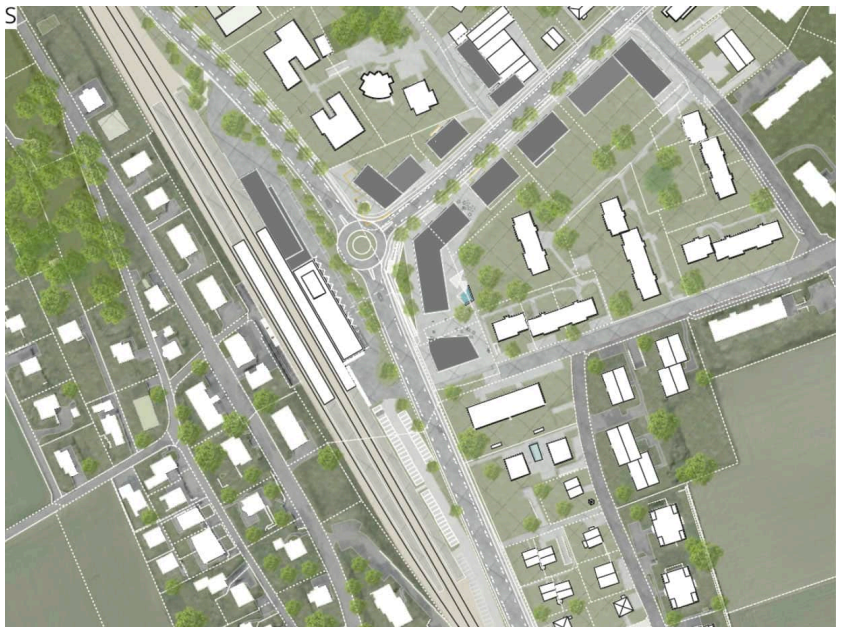


Langfristige Entwicklungsvision

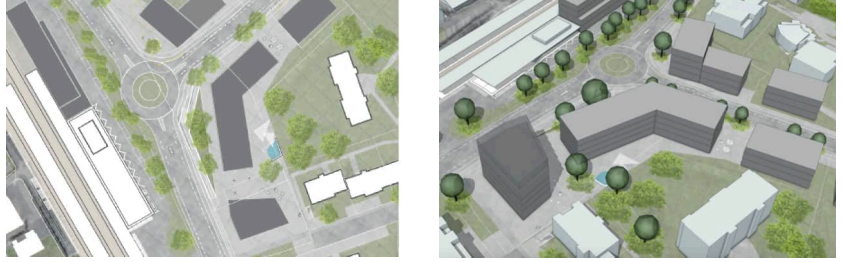


Konzept B

- Neubauten (grau) entlang Bahnhofstrasse und Bahnareal
- Neuer strassenabgewandter Zentrumsplatz, Zugang SBB bestehend
- Neubau Kreisel – Wegfall Abbiegespuren und Lichtsignalanlage
- Optimierung Velobeziehungen:
a) Verbreiterung Fuss-/Radweg
b) Beidseitige Radstreifen
- Baumreihen neu pflanzen (Mikroklima)



Vision „Innenhof-Platz“



Referenzbild



Mittelfristige Entwicklungsvision



Langfristige Entwicklungsvision



Strassenraum

Beide Konzeptansätze sehen gemäss dem Eintrag im kommunalen Richtplan Verkehr eine Anpassung im Bereich der Kreuzung an der Kantonsstrasse vor.

Konzept A - Kreuzung und Unterführung



Konzept B - Kreisellösung und heutiger Bahnhofszugang



Der Kanton (TBA / AfM) haben signalisiert, dass sie Vorschlägen offen gegenüberstehen. Die Konzeptansätze sind mit dem Tiefbauamt/Amt für Mobilität zu beraten und zu vertiefen. Zudem ist die Beratung mit den betroffenen Grundeigentümerschaften sowie der Bevölkerung erforderlich.

Entwicklung Bahnhofareal

Das Aufnahmegebäude und das Hausperrondach Oberglatt sind im Inventar der schützenswerten Bauten der SBB (ISBA) erfasst und als Objekte von lokaler Bedeutung eingestuft. Das Grundstück ist mit der heutigen Lage der Strasse (Abstand) und aufgrund des geplanten Doppelspurausbaus nach Ansicht der SBB schwierig zu bebauen. Eine Arealentwicklung ist daher hier nicht beabsichtigt.

Die Konzeptansätze schaffen jedoch ein «Gegenüber» zum Bahnhof und können diesen mit einer Aufwertung des Strassenraumes und des Bahnhofumfeldes stärken, um der Zielsetzung gemäss Richtplanung ONN (Entwicklung der Schlüsselareale) Rechnung zu tragen. Die beiden Konzepte funktionieren somit auch ohne Entwicklung des Bahnhofareales selber.

Entwicklungsvisionen ohne Bahnhofareal



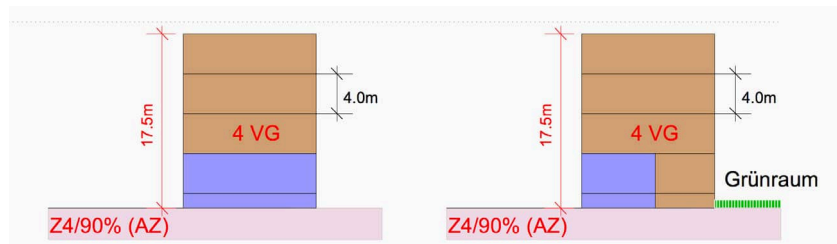
Grundmasse

Entsprechend der hohen baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan und der hohen Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan ONN sowie den Überlegungen aus der Studie wird eine Ausnutzungsziffer 90 % vorgesehen.

Von der ursprünglichen Absicht des kommunalen Richtplanes im ganzen Gebiet 6 Geschosse vorzusehen, wird abgesehen, da sich zeigte, dass diese Höhen für die Situation nicht angemessen erscheinen und bereits im Rahmen der Richtplanung auf Widerstand stiessen.

Im Rahmen der Studie zeigte sich jedoch, dass im Sinne der ortsbaulichen Strukturierung an einzelnen Stellen durchaus Hochpunkte erwünscht sind. Über die Gestaltungsplanpflicht werden daher einzelne Hochpunkte zugelassen.

Es werden 4 Vollgeschosse ohne Attika- oder Dachgeschoss zugelassen. Dies ergibt mit dem üblichen Geschossmass von 4 m für Zentrumszonen eine Fassadenhöhe von max. 17.5 m ($4 \times 4 \text{ m} + 1.5 \text{ m}$).



Nutzweise

Art. 26b

Zentrumszonen sollen eine durchmischte Nutzung aufweisen und insbesondere in den Erdgeschossen möglichst publikumsorientierte oder mindestens gewerbliche Nutzungen aufweisen. Da jedoch Leerstände an weniger guten Passantenlagen vermieden werden sollen, wird zugelassen, dass bei rückwärtigen Erdgeschossen gegenüber Grünräumen Wohnnutzungen angeordnet werden. Im Sinne der in Zentrumszonen wird durch den Kanton Zürich entsprechend seiner ständigen Praxis ein minimaler Gewerbeanteil von 20% und ein minimaler Wohnanteil von 20% gefordert.

Es wird ein minimaler Gewerbeanteil von 26% gesichert. Damit wird sichergestellt, dass der Wohnanteil die maximal möglichen 74% nicht überschreitet. Gleichzeitig werden entsprechend der Praxis des Kantons mindestens 20% Wohnen festgelegt.



Herleitung maximaler Wohnanteil

Im Gespräch mit Kanton und Region zeigte sich, dass die heute zugelassene Geschossfläche für Wohnnutzungen im Rahmen der vorliegenden Revision nicht zunehmen darf. Eine Aufzonung ist aufgrund der Fluglärmsituation und insbesondere der Abgrenzungslinie lediglich für Gewerbe zulässig.

Aufgrund der bestehenden Bauvorschriften sind heute rund 14'000 m² Geschossfläche für Wohnen zulässig.

Fläche [m ²]	AZ	Geschoss- fläche [m ²]	Wohnanteil BZO max.	
W2/40 > Z	2063	40%	1'100	100%
W3/50 > Z	4236	50%	2'600	100%
WG3/60 > Z	6384	60%	4'800	100%
WG2/48 > Z	8961	48%	5'900	100%

Heute zulässige
Geschossfläche
14'400 Wohnen

Die heutige Körnung mit einem Geschoss mehr ergäbe im Schnitt eine Ausnützungsziffer von 81 %. Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossener Lage wird eine AZ 90 % vorgesehen, zumal kein Dachgeschoss erlaubt ist.

Mit der vorgesehenen Ausnützungsziffer von 90 % ergeben sich folgende zulässige Flächen:

Fläche [m ²]	AZ	AZ neu	90%
W2/40 > Z	2063	40%	90% 1'857 m ²
W3/50 > Z	4236	50%	90% 3'812 m ²
WG3/60 > Z	6384	60%	90% 5'746 m ²
WG2/48 > Z	8961	48%	90% 8'065 m ²

neu zulässige
Geschossfläche AZ
90% 19'500 m²

max. Wohnen: 74%
Fläche Wohnen: 14'400 m²

Differenz
zu heute 0 m²
ca. 0 WE

Mit der neu zulässigen Geschossfläche von rund 22'200 m² und einer bisher zulässigen Geschossfläche Wohnen von 14'400 m² ergibt sich bei einem maximalen Wohnanteil von 74 % keine Mehrfläche für Wohnen.

Der Vorgabe, dass innerhalb der Abgrenzungslinie keine zusätzlichen Reserven für Wohnen geschaffen werden dürfen, wird entsprochen.

Dachgestaltung

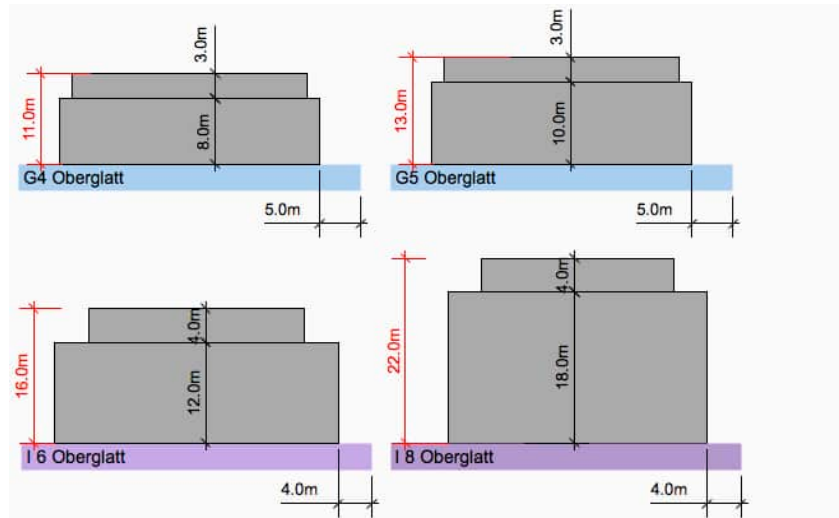
Art. 26c

Es werden lediglich Flachdächer zugelassen.

6.2.4 Vorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen

Massvorschriften

Art. 27



Gesamthöhe

Der Begriff Firsthöhe wird in der Grundmasstabelle durch den neuen Begriff „Gesamthöhe“, welcher Firsthöhe und Fassadenhöhe umfasst, ersetzt (siehe Kapitel 6.0). Bezüglich des Masses erfolgt keine Anpassung.

Fassadenhöhenzuschlag

Wie in den Wohnzonen wird auch in den Gewerbegebieten wird ein Fassadenhöhenzuschlag für Absturzsicherungen gegeben, um auch hier grössere Aussenräume auf Dachflächen für die Arbeitenden zu ermöglichen.

Geschosse

Auf die Festlegung von Geschossen kann in der Industrie und Gewerbezone gut verzichtet werden. Da hier Geschosse teilweise sehr hoch sein können, ist die Festlegung der Geschoszahl auch wenig zweckmässig.

Nutzweise

Art. 28

Gewerbebezonen dienen vorwiegend mässig störendem Gewerbe. Wohnnutzungen sind gemäss § 56 Abs. 4 PBG höchstens für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

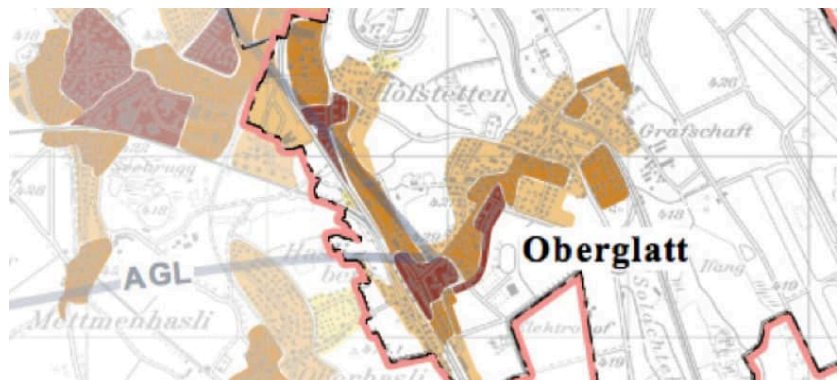
Hochwertige Gewerbenutzungen

Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind in Oberglatt aufgrund der bereits hohen Verkehrsbelastung nicht erwünscht. Es wird klargestellt, dass diese als stark störend gelten und daher ausgeschlossen sind.

Nutzungsichte



Die Nutzungsichte ist gemäss Richtplan ONN wie folgt definiert:



Betriebe die eine Mittlere
Arbeitsplatzdichte ermöglichen

Es ist eine geringe bis mittlere Nutzungsdichte gefordert. Grössere Betriebe mit geringer Arbeitsplatzdichte wie automatisierte Lagerbetriebe, grosse reine Ausstellungsflächen, automatisierte Produktion etc. werden daher ausgeschlossen. Solche unerwünschten Betriebe sind zum Beispiel grosse Lagerbetriebe bei welchen die Güter angeliefert und lediglich durch ein paar wenige Mitarbeitende über ein automatisiertes technisches System eingelagert werden (z.B. Pneulager, Werkteillager, welches nicht zu einem ansässigen Produktionsbetrieb gehört, etc.). Unerwünschte reine Ausstellungsbetriebe sind Ausstellungsräume (z.B. für Möbel) welche viel Fläche einnehmen jedoch nur wenige Arbeitsplätze haben und welche nicht mit der Produktion vor Ort in Zusammenhang stehen. Unter automatisierten Produktionsbetrieben werden grosse Produktionsbetriebe verstanden, bei welchen die Arbeiten im Wesentlichen durch Maschinen erfolgen und Arbeitsplätze hauptsächlich für Kontrollaufgaben vorhanden sind.

**Verzicht auf detaillierte
Regelungen**

6.2.5 Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten

Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten müssen aufgrund der Kosten in der Regel sowieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Es wird daher auf die Geschoszahl verzichtet und lediglich auf die kantonalrechtlichen Vorschriften Bezug genommen (max. 3.5 m Grundabstand, max. 20 m Höhe).



Nutzweise

Grundsätzlich sind in den Zonen für öffentliche Bauten die Nutzungen gemäss PBG zulässig. Für die Zone für öffentliche Bauten an der Erlenstrasse wird eine Übernachtungsnutzung ausgeschlossen. Diese ist für die geplante Schullnutzung nicht erforderlich und so kann sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Personen von IGW-Überschreitungen betroffen sind.

6.2.6 Vorschriften für die Erholungszone

Zuweisung der Sportanlagen zur Erholungszone

Die bisher in der Freihaltezone gelegenen Sportanlagen sollen neu der Erholungszone zugewiesen werden, um notwendige Erweiterungen dieser Anlagen besser vorsehen zu können.

Massvorschriften

Art. 29a bis c

Für die neuen Erholungszone sind Bauvorschriften erforderlich. Es wird für jeden Nutzungstyp gemäss Richtplanung eine eigene Zone vorgesehen, um spezifische Anforderungen stellen zu können.

Im Bereich der Familiengärten sind folglich nur Familiengartenhäuschen und dergleichen sowie notwendige gemeinschaftliche Gebäude zulässig. Die Grundfläche und die Gesamthöhe werden beschränkt.

Bei der Sportanlage wird eine Überbauungsziffer vorgesehen und aufgrund der hier oftmals vorgesehenen Flutlichtanlagen wird die Beleuchtung auf das erforderliche Minimum beschränkt.

Im Bereich der bestehenden Sportanlage und der ebenfalls bestehenden Familiengärten Breitmatt besteht teilweise eine mittlere Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte. Es werden daher Anforderungen an die Anordnung der Bauten und Anlagen sowie auch an die Erschliessung aufgenommen, um das Risikopotenzial gering zu halten. Für die Familiengärten sind Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklassen 2 – 8 und somit teilweise Fruchtfolgeflächen betroffen. Im Sinne des Bodenschutzes und des Erhalts der Fruchtfolgeflächen wird eine Nutzungsvorschrift in der Bauordnung aufgenommen.

Im Bereich des Friedhofes wird vor allem auf die kantonalrechtlichen Massvorschriften verwiesen und die Nutzung auf Friedhofanlagen beschränkt.



6.3 Besondere Institute

6.3.1 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

§ 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Zulässigkeit

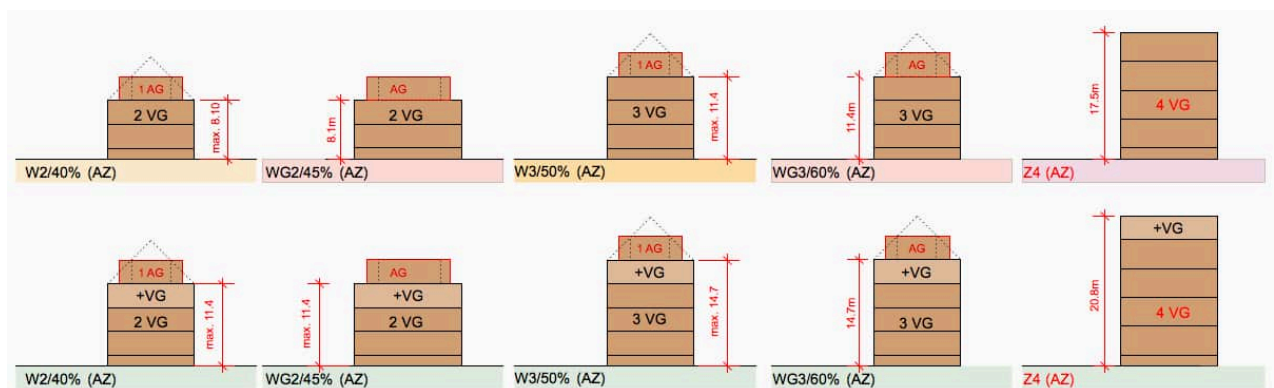
Art. 30

Die Arealüberbauungen werden neu auch in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen und in der neuen Zentrumszone zugelassen. Dadurch, dass das Mass der Mindestarealfläche herabgesetzt wird, kann auf mehr Gebieten, unbebauten Parzellen oder Arealen eine Arealüberbauung erstellt werden. Mit einer qualitativ besseren Überbauung kann somit eine höhere Dichte im Sinne der massvollen Verdichtung und der Schaffung von Qualität erzielt werden.

Massvorschriften

Art. 31

Entsprechend den weitergehenden Anforderungen werden die baulichen Spielräume auch erweitert und der Ausnützungsbonus von 1/10 auf 1/8 angehoben. Zusätzlich kann in den Zonen W2/40%, WG2/40%, W3/50% und WG3/60% sowie Z/90% ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.



Massvorschriften

§ 71 PBG zu den Arealüberbauungen verlangt zweckmässige Versorgungs- und Entsorgungslösungen. Darüber hinaus regelt Art. 45 BZO die Entsorgung. Auf den Abschnitt wird verzichtet.

Ausnützungsverschiebungen

Art. 32

Mit den allgemeinen Qualitätskriterien gemäss § 71 PBG lässt sich verhindern, dass eine allzu starke Konzentration der baulichen Nutzung in einem Zonenteil der Arealüberbauung erfolgt. Art. 32 wird gestrichen.

6.3.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Grundsätzliche Anforderungen

Art. 32a

Art. 32a regelt die grundsätzlichen Anforderungen, welche bei allen Gestaltungsplanpflichtgebieten in Oberglatt zu erfüllen sind.

Dabei geht es um Anforderungen bezüglich folgender Punkte:

- hohe ortsbauliche Qualität der Überbauung,
- angemessener Einbezug des öffentlichen Raumes,
- gute, der Lage angemessene Nutzungsdurchmischung,
- geeignete Verkehrsführung,
- Lärmschutz

Darüber hinaus wird festgehalten, dass die Anforderungen an Arealüberbauungen auch für die Gestaltungsplanpflichtgebiete einzuhalten sind.

Voraussetzung

Ein Gestaltungsplanpflichtgebiet kann festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht:

§ 48 Abs. 3 PBG

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet
Bahnhofumfeld

Schlüsselgebiet gemäss kommunalem
Richtplan ONN

Das Gebiet am Bahnhof Oberglatt liegt im Schlüsselgebiet gemäss kommunalem Richtplan ONN.



Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Erstellung einer gestalterisch hochwertigen, dichten Überbauung am Bahnhof mit kleinstädtischer Konzeption im Sinne einer sanften Urbanisierung und Stärkung des Bahnhofumfeldes;
- Zulassen von einzelnen Hochpunkten mit bis zu 6 Vollgeschossen im Sinne der ortsbaulichen Strukturierung

- Vorsehen eines angemessenen Anteils publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und Beschränkung des zulässigen Wohnnutzungsmasses auf dem heutigen Stand;
- Sicherstellung des Lärmschutzes, der Begrenzung der Störfallrisiken und der Beachtung des gemäss kantonalem Richtplan geplanten Bahnausbaus

Für das Gebiet «Bahnhofumfeld» wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kap. Zonenplan).

Aufteilung möglich

Das Bahnhofumfeld kann sich zeitlich unterschiedlich schnell entwickeln. Es zeichnet sich daher die Notwendigkeit der Aufteilung der Gestaltungsplanpflicht in zwei bis drei Perimeter ab. Es bietet sich voraussichtlich eine Aufteilung im Bereich der Bahnhofstrasse an. Eine gesicherte, parzellenscharfe Aufteilung der Gestaltungsplanpflicht mehrere Perimeter ist derzeit nicht möglich. In der Gestaltungsplanpflicht wird jedoch eine sinnvolle Aufteilung zugelassen, wenn ein Gesamtkonzept besteht.

Es steht zudem eine Neugestaltung der Kantonsstrasse an. Entsprechend der Richtplanung soll eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung, mehr Aufenthaltsqualität im Aussenraum und nach Möglichkeit eine Temporeduktion erzielt werden. In diesem Zusammenhang ist die Strassenführung zu überprüfen.

Wohnanteil

Im gesamten Perimeter der Gestaltungsplanpflicht bzw. Zentrumszone darf die heute zulässige Wohnnutzung von 14'400 m² Geschossfläche nicht überschritten werden. Es wurde daher ein maximaler Wohnanteil von 74 % für die Zentrumszone festgelegt. Gleichzeitig könnte es jedoch sinnvoll sein, in einem Teilbereich mehr Gewerbe zu realisieren und in anderen, gegebenenfalls hinterliegenden, Bereichen weniger. Es wird daher zugelassen, dass der Wohnanteil in Teilbereichen erhöht wird, wenn er andernorts reduziert wird.

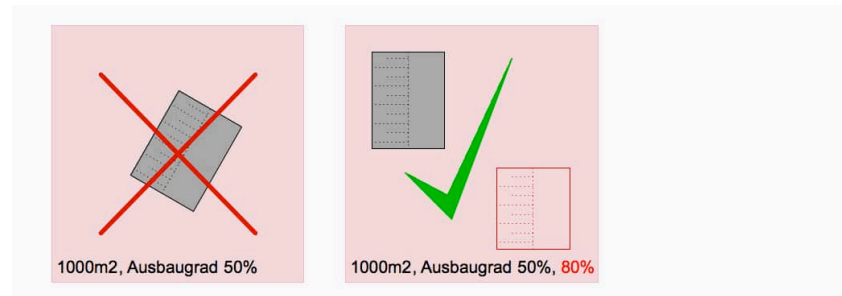
6.4 Ergänzende Bauvorschriften

Mindestdichte

Art. 32c

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden. Dies ist ein Instrument zur Verdichtung bzw. zur Erhaltung künftiger Verdichtungsmöglichkeiten. Die geforderte Mindestausnützung von 80 % der zulässigen Baumasse muss durch den Bauwilligen nicht sofort erstellt werden. Der Baugesuchsteller muss jedoch nachweisen, dass die Baumasse von mind. 80 % auf dem Grundstück erreichbar ist.

Schemaskizze



Aussenantennen

Art. 33

Aussenantennen gelten gemäss § 1 lit. b) Abs. 2 ABV als Bauten und Anlagen und bedürfen einer Baubewilligung. Diese haben die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Kernzone zu erfüllen. Der Artikel ist nicht notwendig und wird gestrichen.

Dachaufbauten

Art. 33a

Bisher galt subsidiär das PBG, wonach Dachaufbauten bisher max. 1/3 der Fassadenlänge betreffen durften. Nachdem nun aber neu gemäss PBG Dachaufbauten 1/2 der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen, wenn nichts in der BZO geregelt wird, soll das bisherige Mass in der BZO verankert werden.

Abstandsvorschriften, grosser und kleiner Grundabstand

Art. 34

Um mehr Projektierungsspielraum zu ermöglichen wird zugelassen, dass der grosse Grundabstand wahlweise gegen Süden oder gegen Westen gelegt werden kann.



Herabgesetzter Grundabstand

Art. 35

Aufgrund der neu gemäss IVHB zugelassenen Gebäudeteile, welche um 2 m in den Abstand hineinragen dürfen, kann es zu kleineren Abständen kommen. Es wird daher als unzweckmässig beurteilt, zusätzlich noch ein weiteres Herabsetzen des Grundabstandes zuzulassen. Art. 35 wird daher gestrichen.

Mehrlängenzuschlag

Art. 36

Am Mehrlängenzuschlag wird im Grundsatz festgehalten.

Auf die Regelung des Mehrlängenzuschlags bei besonderen Gebäuden (neu Klein- und Anbauten) wird verzichtet. Aufgrund der neuen Definition weisen diese eine Grundfläche von maximal 50 m² auf. Damit ist es wenig wahrscheinlich, dass hier überhaupt je ein Mehrlängenzuschlag zum Tragen kommt.

Der Verzicht auf Mehrlängenzuschläge bei gewerblich genutzten Gebäudeteilen (Gewerbeerleichterung) wird aufgehoben, da sich hier im Umnutzungsfall Probleme ergeben.

Klein- und Anbauten

Art. 38

Das Maximalmass für Klein- und Anbauten wird von 55 auf 50 m² herabgesetzt, da ein Klein- und Anbau per Definition auf max. 50 m² beschränkt ist.

Bei der Messung der Gebäudelänge werden Klein- und Anbauten neu nicht mehr mitgezählt.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Art. 39a

Es wird festgelegt, dass Abgrabungen grundsätzlich gut in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen sind. Es wird zudem festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig sind.

Um zu vermeiden, dass um ganze Gebäude eine Abgrabung erfolgt, werden Abgrabungen und Aufschüttungen zusammengenommen auf die Hälfte des Gebäudeumrisses beschränkt. Davon ausgenommen werden Kellerzugänge und Garagenzufahrten.

Motorfahrzeugabstellplätze

Die Anzahl erforderliche Autoabstellplätze soll sich grundsätzlich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 des Kantons richten.

Grenzbedarf

a) Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge

Art. 40

Die bisher festgelegte Anzahl hat sich bei Wohnnutzungen weitgehend bewährt. Für Büro und Dienstleistungen wird der minimale Bedarf für Beschäftigte von heute 1PP/50m² auf 1PP/80m² entsprechend der kantonalen Wegleitung reduziert. Die bisherige Anzahl Autoabstellplätze wird neu als Grenzbedarf festgelegt. Dies bedeutet, dass diese Anzahl für die Ermittlung des massgeblichen Bedarfs reduziert werden kann.

Um die Reduktion vornehmen zu können, muss die Anzahl im Grenzbedarf auf Bewohner/Besucher und auch auf Beschäftigte/Kunden unterteilt werden. Die Anzahl im Grenzbedarf wird daher neu gegliedert und tabellarisch dargestellt. Neu muss neben dem Bedarf für die Beschäftigten auch der Bedarf für die Kunden und Besucher ausgewiesen werden.

b) Besucherparkplätze

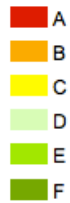
Die Anzahl erforderliche Besucherparkplätze für Wohnen wird von 20 auf 10 % reduziert.

Massgeblicher Bedarf

Art. 41

Im Sinne der Luftreinhaltung wird neben dem Grenzbedarf auch der massgebliche Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) festgelegt. In Oberglatt liegt vielerorts in der ÖV-Güteklasse C. Um den Bahnhof besteht die bessere Güteklasse B.

GIS ZH: ÖV-Güteklassen 2018



Reduktionsfaktoren

In den entsprechend bezeichneten Gebieten gemäss ÖV-Güteklasse GIS ZH gelten demnach folgende Reduktionsfaktoren:

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte*		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	80	30	60	40	60
Klasse C	70	100	45	80	50	80
Klasse D	85	-	60	-	70	-
Klasse E und übrige	100	-	90	-	90	-

Für die Anzahl Parkplätze für Beschäftigte werden statt der gemäss Vernehmlassungsfassung der Wegleitung vorgesehenen 45% in der BZO maximal 60% (B) und statt der 65% maximal 80% (C) zugelassen um die Verschärfung beim Grenzbedarf etwas abzufedern.

Beispiel Überbauung mit 50 Wohnungen
à je 90 m² GNF

Grenzbedarf		Massgeblicher Bedarf			
50 Wohnungen:		Im Reduktionsgebiet Güteklasse C			
Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher
1 PP/W.	10 %	min. 70 %	min. 50 %	max. 100 %	max. 80 %
50 PP	5 PP	= 35 PP	= 2.5 PP	= 50 PP	= 4 PP
= 55 PP		min. 38 PP		max. 54 PP	

Bei den Güteklassen B und C darf ein Bauherr nicht unbegrenzt mehr Parkplätze erstellen, auch wenn er dies wollen würde.

Insgesamt müssen weniger Parkplätze erstellt werden als heute. Damit wird der Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV Rechnung getragen.

Besondere Verhältnisse

Art. 42

Für andere Nutzungen und besondere Verhältnisse wird auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons oder die Richtlinien des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) verwiesen.

Autoarme Nutzungen

Bei Überbauungen mit besonderen Verhältnissen (z.B. i.d.R. grosse Überbauungen mit speziellen Wohnkonzepten, autoarmes Wohnen etc.) kann es vorkommen, dass eine Bauherrschaft bewusst ein fortschrittliches Konzept ohne oder mit wenigen Autos realisieren will. Um dies zu unterstützen, werden eine reduzierte Anzahl oder keine Parkplätze zugelassen, wenn ein entsprechendes Mobilitätskonzept (z.B. Verpflichtung der Bewohner im Mietvertrag kein Auto zu besitzen, Abgabe GA und/oder Mobility-Abo mit der Miete etc.) erstellt und kontrolliert wird.

Um reagieren zu können, falls das Mobilitätskonzept nicht greift, wird verlangt, dass die minimale Anzahl gemäss massgeblichem Bedarf dennoch von Anfang an planerisch nachgewiesen wird.

Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung

Im Raum Flughafen Zürich werden teilweise Flächen für die Parkierung für Flugpassagiere zur Verfügung gestellt, um während den Ferien das Parkieren im teuren Parkhaus des Flughafens zu vermeiden (off-Airport-Parking). Dies ist unerwünscht, da dies die Anreise zum Flughafen mit dem Auto fördert. Darüber hinaus sind auch andere Vermietungen von Flächen für die Parkierung unerwünscht, da sie keine hochwertige Nutzung und keinen haushälterischen Umgang mit dem Boden darstellen. Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung, welche nicht in direktem Zusammenhang mit einer Nutzung (z.B. Sportzentrum) stehen, werden daher nicht zugelassen.

Gestaltung und Abmessungen

Art. 42a

Die Vorgaben für die erforderlichen Abmessungen sind in den Normen festgelegt.

Motorräder

Art. 42b

Um dem Bedarf für solche Flächen gerecht zu werden, werden auch Motorradabstellplätze verlangt.

Fahrräder und Kinderwagen

Art. 43

Für die Förderung der Nutzung des Velos sind genügend, genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Bisher wurden zwar Veloabstellplätze gefordert, eine minimal erforderliche Anzahl war jedoch nicht festgelegt.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert.

Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Veloanhänger usw. genutzt werden und Elektrovers (e-Bike) oft mehr Platzbedarf haben.

Kinderwagen

Die Veloabstellplätze sollen nicht durch Kinderwagen beansprucht werden. Zudem stellen Kinderwagen im Treppenhaus oder Eingangsbereich oftmals ein Brandschutz-/Fluchtwegproblem dar. Dementsprechend werden zusätzliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen bei den Hauseingängen gefordert.

Spiel- und Ruheflächen- Bemessung

Art. 44

© kmpag, Visualisierung Busslingen

Im Sinne der Wohnqualität bei Mehrfamilienhäusern wird für die Spiel- und Ruheflächen gefordert, dass sie möglichst als zusammenhängende Fläche angelegt werden und mit Spielgeräten und oder Sitzgelegenheiten ausgestattet werden.



Flachdachbegrünung

Art. 44a

Flachdächer

Dachflächen von Neubauten sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Dies soll auch dann vorgesehen werden, wenn Solaranlagen auf den Dächern aufgestellt werden.



Baumschutz

Art. 44b

Neu wird ein Artikel zum Schutz der Bäume und Baumgruppen aufgenommen. Die alten erhaltenswerten Bäume sind im Landschafts- und Naturschutzinventar enthalten. Es wird daher direkt auf dieses Bezug genommen. Bäume dienen dem Ortsklima und der Siedlungsökologie und sollen daher erhalten bleiben. Es wird auch eine Vorgabe für Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen aufgenommen, um sicherzustellen, dass einheimische und standortgerechte Bäume verwendet werden.

Siedlungsränder

Art. 44c

Entsprechend den Vorgaben der kommunalen Richtplanung werden Vorgaben für Siedlungsränder aufgenommen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft angestrebt. Im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG ist eine befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen. Es wird daher eine befriedigende Einordnung der Gestaltung am Siedlungsrand gefordert.

geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



Mehrwertausgleich

Art. 45a

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 festgesetzt. Die Bestimmungen sind im Herbst 2021 in Kraft getreten. Für die vorliegende Teilrevision werden sie daher zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung rechtskräftig sein und werden dementsprechend hier als „gültige Fassung“ aufgeführt.

Mehrwerte / Mehrwertprognose

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung kommt damit für die von Auf- und Umzonungen betroffenen Flächen eine Freifläche von 2'000 m² und ein Abgabesatz von 40 % zur Anwendung. Die Mehrwertprognose findet sich in Kapitel 10.9.

Fondsreglement

Das erforderliche Fondsreglement wird gleichzeitig mit der vorliegenden Teilrevision der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Inkrafttreten

Art. 47

Die Schlussbestimmungen werden auf die aktuell geltenden Planungsabläufe und entsprechend aktuellen Formulierungen angepasst.

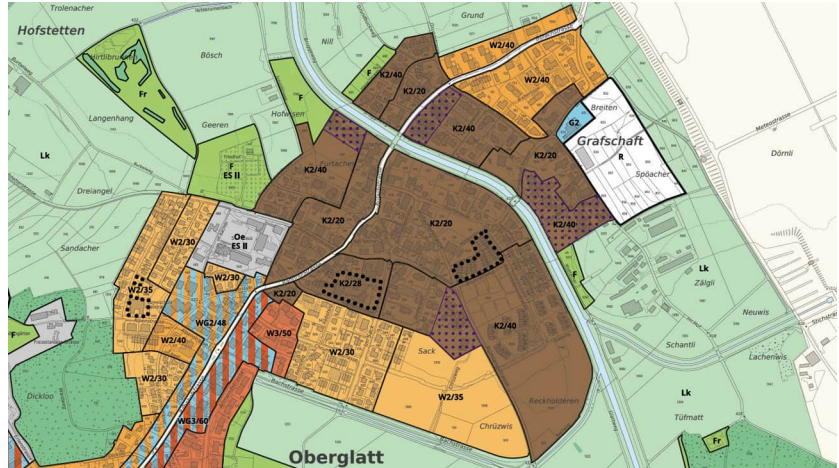
7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

7.1 Um- und Aufzonungen

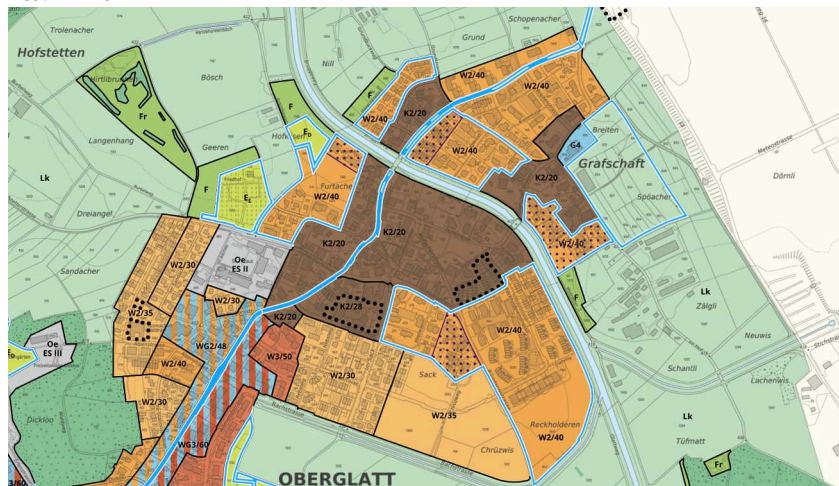
Kernzone

Die K2/40 als Übergang zwischen Wohnzonen und den alten Dorf-
 teilen hat ihren Zweck verloren und die Umsetzung ist längst an die
 W2/40 angeglichen. Die Flächen der bisherigen Kernzone K2/40
 werden der Wohnzone W2/40 zugewiesen:

Bestehend: K2/40

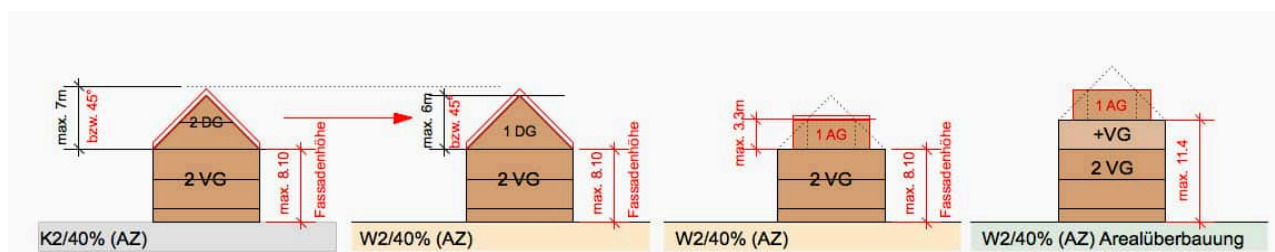


Neu: W2/40



Hinweis:

Durch die Umzonung kommt es zu Auswirkungen bei den zulässigen
 Geschossen und der Dachgestaltung. Neu ist damit lediglich 1 Dach-
 geschoss zulässig. Es kann ein Flachdach vorgesehen werden. Mit der
 Möglichkeit Arealüberbauungen zu erstellen, kann es zudem zu
 höheren Bauten kommen.



Betriebsart erleichternd

In den Kernzonen K2/40% ES II bestehen im rechtskräftigen Zonenplan vier Gebiete mit der Überlagerung «Betriebsart erleichternd». Damit wird diesen Gebieten gemäss Art. 43 Abs. 1c LSV abweichend zur in der K2/40% ansonsten bestehenden ES II die ES III zugeordnet. Dadurch wird eine in der Kernzone übliche Mischnutzung sind somit um 5 dB höhere Lärmimmissionen erlaubt. Bei der nun vorgesehenen Wohnzone ist eine ES II Zuordnung üblich, da dies den erhöhten Lärmschutzbedürfnissen in der Wohnzone entspricht. In den Gebieten mit der Überlagerung Betriebsart erleichternd bestehen jedoch bereits Bauten und Betriebe (z.B. Werkhof, kleinere Handwerksbetriebe, Verkaufsgeschäfte etc.), welche die bestehende ES III Zuordnung rechtfertigen. Diese Art der Betriebe ist zudem in den bezeichneten Bereichen auch weiterhin gewünscht. An der Überlagerung Betriebsart erleichternd wird daher festgehalten.

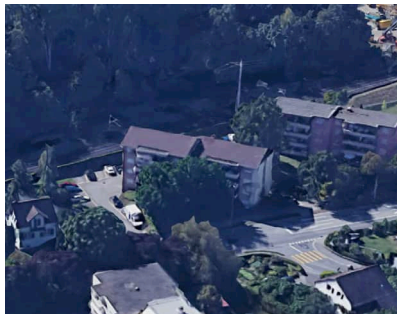
Mehrwertabgabe

Die Umzonung ermöglicht grundsätzlich keine Zunahme der Nutzung oder der Wohneinheiten. Durch wesentlich geringere Gestaltungsvorgaben in der Wohnzone 2/40% und mehr Projektierungsspielraum (Flachdach/Attika und Arealüberbauungen), wird die geringere Anzahl Dachgeschosse (kein zweites Dachgeschoss) kompensiert. Die Umzonung wird daher als nicht mehrwertabgaberelevant beurteilt.

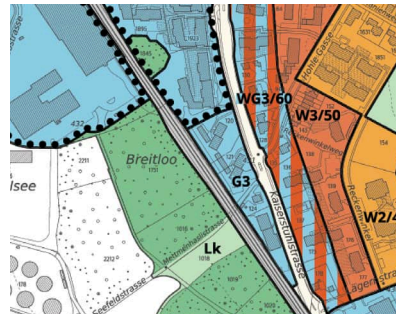
Kaiserstuhlstrasse

Im Gebiet des Gestaltungsplanes Mösli II (Grundzonierung I3) wurde über den Gestaltungsplan eine Wohnüberbauung ermöglicht. Auch die anderen beiden Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse in der Gewerbezone G3/BMZ5, sind heute weitgehend für Wohnen genutzt.

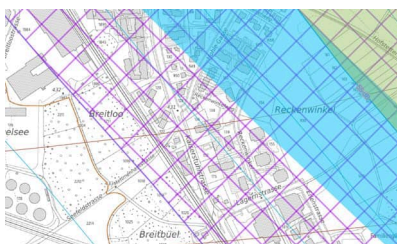
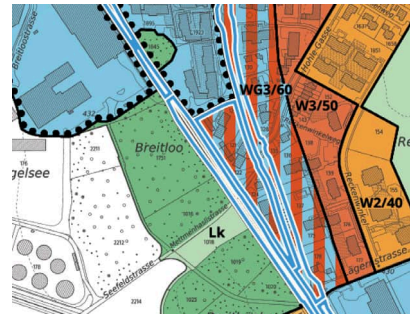
Das Gebiet liegt vollständig im kantonalen Siedlungsgebiet. Entsprechend der kommunalen Richtplanung ONN (Mischgebiet), zugunsten der Belebung durch Mischnutzungen im Bahnhofumfeld (Schlüsselgebiet) und im Sinne der Wohnqualität in den benachbarten Gebieten sollen hier auch künftig Mischnutzungen bestehen. Die beiden Gebiete werden daher in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 umgezont.



Bestehend: G3 BMZ 5



Neu: WG3/60



Die Umzonung an der Kaiserstuhlstrasse 51–59 liegt knapp ausserhalb der Abgrenzungslinie. Bei der Umzonung von der Zone G3/BMZ5 in die WG3/60 kommt es zu einer theoretischen Zunahme der Wohneinheiten und zu einem geringen Verlust an Arbeitsplatzgebiet. Die Region PZU hat der Umzonung zugestimmt (siehe Bericht Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung, Kap. 10)

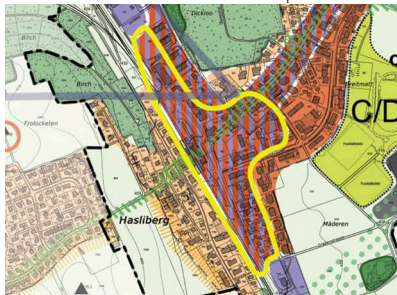
Bahnhofumfeld

Das Bahnhofumfeld wird entsprechend der im kommunalen Richtplan vorgesehenen Entwicklung am Bahnhof und im Bahnhofumfeld teilweise in die WG3/60 und teilweise in die Zentrumszone aufgezont. Für die Zentrumszone wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

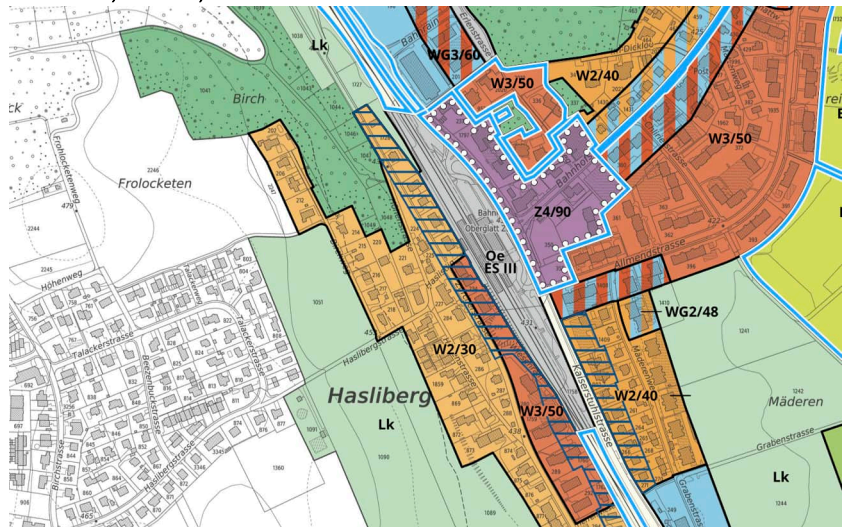
Bestehend: W2/40, WG2/48, WG3/60, W3/50, Oe ES III, W2/40



Ausschnitt kommunaler Richtplan:



Neu: Z4/90, WG3/60, W3/50



Hinweis Mehrwertausgleich

Die Aufzoning in die Zentrumszone ist vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffen.

Im Sinne eines Übergangs zur Wohnzone W2/40 wird das Gebiet am Erlenweg in die Zone W3/50 aufgezont. Rechnerisch kommt es hier zu einer Zunahme der Anzahl Wohneinheiten. Aufgrund der bestehenden Strassenbaulinien am Erlenweg und den bestehenden Waldabstandslinien der beiden Kleinwäldchen sind die Baumöglichkeiten sehr eingeschränkt. Das Potenzial der heutigen Zone kann auf zwei Geschossen nicht realisiert werden. Durch die Aufzoning wird zumindest ermöglicht, dass ein Teil des heutigen Potenzials zusätzlich genutzt werden kann, weil ein drittes Geschoss erstellt werden könnte. Effektiv kommt es zu keiner Zunahme der Anzahl Wohneinheiten gegenüber dem heutigen theoretischen Potenzial.

7.2 Keine Auszonung Sack Reckholdern

Sack Reckholdern



Erschliessungsgutachten

Im Rahmen der kommunalen Richtplanung ONN musste davon ausgegangen werden, dass das Gebiet Sack Reckholdern aufgrund der Fluglärmsituation unbebaubar ist, weil es nicht erschlossen sei.

Es war daher beabsichtigt, die Wohnnutzungs-Kapazitäten ins Bahnhofumfeld / Zentrum zu verlagern und das Gebiet der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Verlagerung ins Bahnhofumfeld

Ein Erschliessungsgutachten, welches 2021/22 erstellt wurde kam jedoch zum Schluss, dass Teile des Gebietes durchaus als erschlossen beurteilt werden können. Damit gilt nicht mehr das ganze Gebiet als grundsätzlich unbebaubar.

Aufgrund der noch fehlenden Zuordnung von Oberglatt zur urbanen Wohnlandschaft kann die im kommunalen Richtplan angedachte Verlagerung der Wohnnutzungskapazität aus dem Areal Sack/ Reckholdern aktuell noch nicht ins Bahnhofumfeld verlagert werden.

Sack

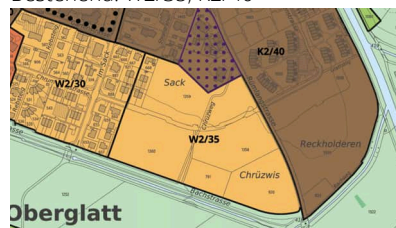
In Rücksprache mit dem ARE / Kanton Zürich wird das ganze – im kantonalen Siedlungsgebiet gelegene – Gebiet vorerst nicht ausgezont. Erschlossene Teile sollen überbaut werden können. Die nicht erschlossenen Teilbereiche dürfen entsprechend der aktuell geltenden Lärmschutzverordnung nicht erschlossen werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind (Art. 30 LSV). Da die Planungswerte nicht eingehalten werden können, sind die nicht erschlossenen Teile derzeit nicht bebaubar. Es wird entsprechend der kommunalen Richtplanung weiterhin eine Verlagerung der Wohnnutzungskapazitäten ins Bahnhofumfeld angestrebt. Eine Umsetzung bedingt aber die Aufstufung der Gemeinde in den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» gemäss Kantonaalem Richtplan. Die Aufstufung ist vorgesehen, die Genehmigung des kantonalen Richtplanes ist noch ausstehend. Mit einer Genehmigung wird frühestens 2025 gerechnet.

Reckholdern: mittelfristig Verlagerung an ins Bahnhofumfeld ermöglichen

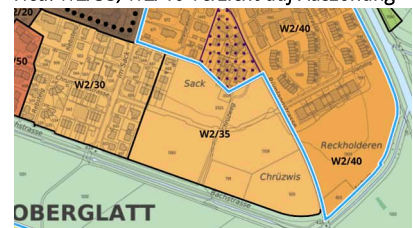
Ebenfalls aufgrund von Art. 30 LSV ist nach wie vor klar, dass insbesondere das Gebiet Reckholdern derzeit nicht bebaubar ist. Die Möglichkeit diese Wohnnutzungskapazitätsreserven nach Vorliegen der erforderlichen Grundlagen (urbane Wohnlandschaft) ins Bahnhofumfeld verlagern zu können soll auch hier offengehalten werden.

Alle in der heutigen K2/40 gelegenen Gebiete werden in die W2/40 umgezont. Die Zone K2/40 entfällt. Das Gebiet Reckholdern muss daher ebenfalls in die Zone W2/40 umgezont werden. Auf eine Auszonung wird verzichtet.

Bestehend: W2/35, K2/40



Neu: W2/35, W2/40 Verzicht auf Auszonung



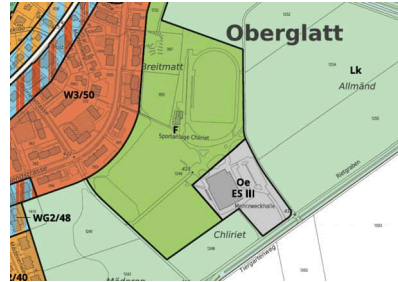
7.3 Erholungszonen

Breitmatt / Chliriet Erholungszone E_C

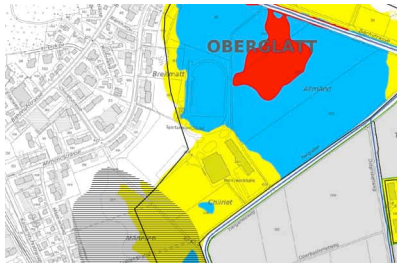
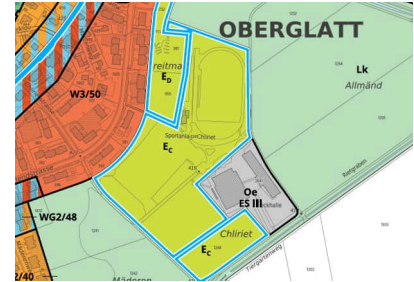
Um Ausbauten der bestehenden Sportanlagen und der Nutzung entsprechende kleine bauliche Massnahmen vorsehen zu können, wird die bisher in den Freihaltezonen gelegene Erholungsanlage Sportanlage Chliriet in die Erholungszone E_C umgezont.

Bestehende Sportanlage Gebiet
 Breitmatt / Chliriet

Bestehend: F



Neu: E_C



Im Bereich Breitmatt besteht eine mittlere Hochwassergefährdung gemäss Naturgefahrenkarte. Auf eine Umzonung von Bereichen mit mittlerer Hochwassergefährdung ist in der Regel zu verzichten.

Im vorliegenden Fall besteht die Sportanlage sowie auch die Familiengärten jedoch bereits. Mit der Zuweisung zur Erholungszone und den entsprechenden Bestimmungen in der BZO können adäquate Vorgaben für die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung, sowie die Erschliessung von Bauten und Anlagen gemacht werden. Durch die Zuweisung zur Erholungszone kann daher gegenüber heute eine Verbesserung erreicht werden.

Chliriet

Auszug kommunaler Richtplan 2020



Teilrevision kommunaler Richtplan 2023



Im Rahmen der kommunalen Richtplanung 2020 wurde das Gebiet Chliriet für eine Erweiterung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten vorgesehen. Im Rahmen der nachfolgenden Konkretisierung der Planung zeigte sich, dass für den erforderlichen Schulraum ein Standort im Bereich Erlenstrasse klar geeigneter ist und dass daher im Umfeld der Mehrzweckanlage in absehbarer Zeit lediglich Bedürfnisse für Aussenanlagen für Sport erforderlich sind. Es besteht insbesondere Bedarf für eine Outdoorfitnessanlage, ein Volleyballfeld und für eine Mehrzweckspielwiese. Es wird daher lediglich eine Zuweisung zur Erholungszone vorgesehen. Die Anpassung der kommunalen Richtplanung erfolgt parallel zur vorliegenden Vorlage.

Bestehend: LK



Neu: E_C



Hinweis Fruchtfolgeflächen

Aufgrund der zugelassenen neuen Nutzung sind anthropogene Veränderungen des Bodens denkbar (siehe Kap. 10, Auswirkungen, Fruchtfolgeflächen).

Badeanstalt Rehwinkel

Entsprechend der kommunalen Richtplanung und der bestehenden Nutzung als Badeanstalt wäre auch eine Zuweisung der Badeanstalt Rehwinkel zur Erholungszone korrekt. Dies wurde jedoch durch den Kanton aufgrund des nahegelegenen Flachmoorobjektes und der künftigen Auenschutzverordnung abgelehnt. Die Badeanstalt Rehwinkel verbleibt daher in der Freihaltezone. Kurzfristig ändert dies nichts an der Situation und Nutzungsmöglichkeit der Badeanstalt. Aufgrund der künftigen Auenschutzverordnung steht jedoch eine Verlegung / Aufhebung zur Diskussion, so dass mittelfristig unabhängig von der Nutzungsplanung mit einer Aufhebung zu rechnen ist.

Familiengärten und Friedhof
Erholungszone E_D und E_E

Auch die Familiengärten und der Friedhof liegen derzeit in der Freihaltezone. Im Sinne der Bereinigung und der Zuweisung zur korrekten Zone, werden die Gebiete ebenfalls einer Erholungszone zugewiesen soweit ein Bedarf für Familiengärten besteht. Auch hier wird damit der Bau der erforderlichen Bauten (Familiengartenhäuschen, Friedhofanlage etc.) gesichert.

Hofwiesen

Bestehend: F, Lk (Schützenweg)



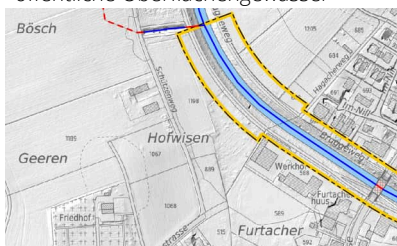
Neu: E_D



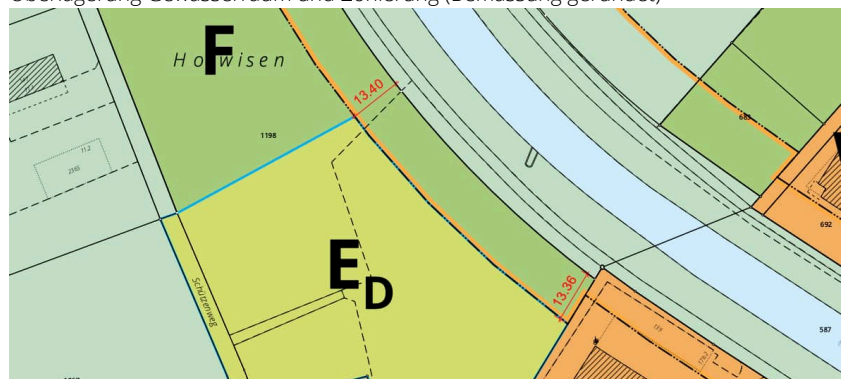
Im Gebiet Hofwiesen ist nicht die ganze Fläche für Familiengärten genutzt. Um dem Bedarf entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der Familiengartenanlage sicherzustellen, werden über den Bestand hinaus zusätzliche Flächen für Familiengärten der Erholungszone zugewiesen. Damit wird der Bedarf abgedeckt. Für die nördliche Fläche besteht kein Bedarf. Sie wird daher nicht umgezont.

Auch für die Familiengartenfläche im Nil besteht aktuell kein Bedarf. Die Erholungszone an der Glatt dürfen gemäss ARE nicht in den Gewässerraum hineinragen. Es bleibt daher ein Streifen Freihaltezone bestehen und die Grenze der Erholungszone wird in der exakten Lage des rechtskräftigen Gewässerraumes festgelegt.

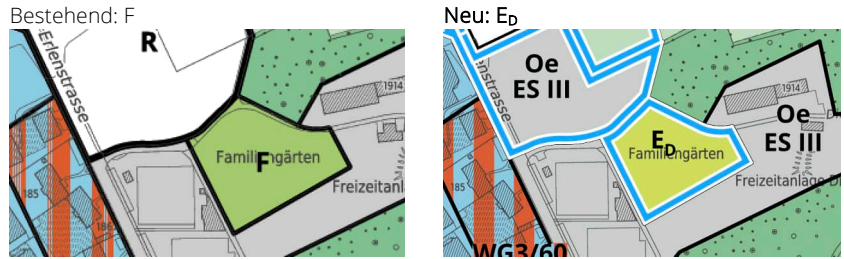
«öffentliche Oberflächengewässer»



Überlagerung Gewässerraum und Zonierung (Bemassung gerundet)

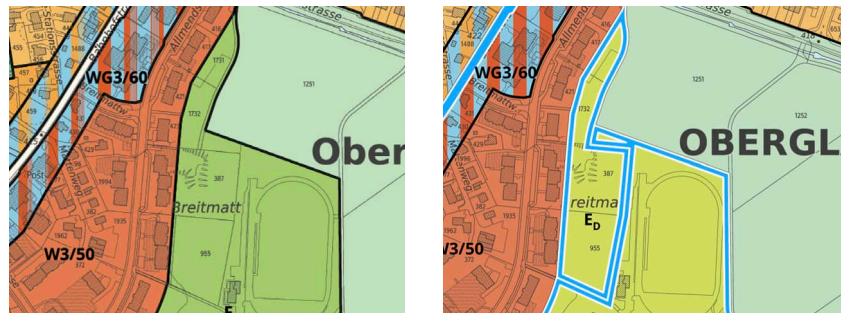


Dickloo



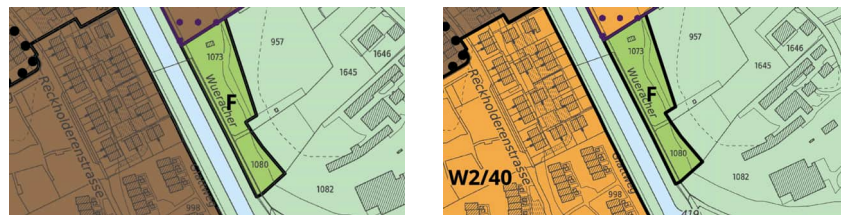
Die Familiengärten sind bestehend, die gesamte Fläche wird bereits als Familiengartenareal genutzt.

Breitmatt



Für die im Bereich einer mittleren Hochwassergefährdung gelegenen Teile der neuen Erholungszone E_D Breitmatt wurden in der Bauordnung Anforderungen an die Lage der Bauten und Anlagen bezüglich Hochwasserschutz aufgenommen.

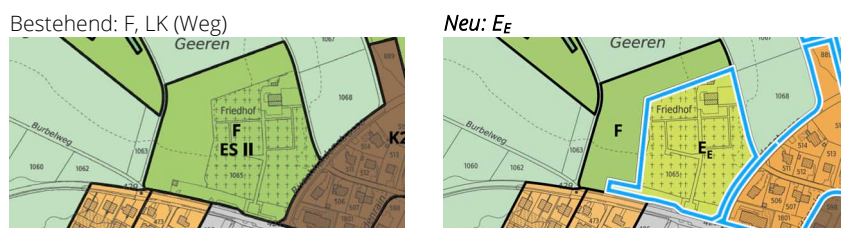
Wueracher verbleibt in F



Die theoretisch der Erholungszone zuweisbare Fläche im Wueracher ausserhalb des Gewässerraumes ist derart gering, dass sie in der Freihaltezone belassen wird.

Friedhof

Beim Friedhof wird nur der bestehende Friedhof innerhalb der Abgrenzung der Anlage in die Erholungszone umgezont. Aufgrund vermehrter Urnenbeisetzung reichen die Flächen innerhalb der bestehenden Anlage für die nächsten 15 Jahre gut aus. Der Randbereich verbleibt in der Freihaltezone. Die Freihaltezone soll den Umgebungsbereich des Friedhofs sichern. Der bestehende Zufahrtsweg im Norden der Anlage ist für die Erschliessung erforderlich. Er wird daher von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone umgezont.



Empfindlichkeitsstufen ES in Erholungszonen und in der Freihaltezone Friedhof

In den Erholungszonen sind lediglich Gebäude erlaubt, die explizit dem ausgewiesenen Zweck dienen. In der Freihaltezone sind grundsätzlich keine Gebäude erlaubt. Somit ist die Erstellung von lärmempfindlichen Räumen im Sinne der LSV ausgeschlossen, weshalb auf die ES-Zuordnung verzichtet werden kann.

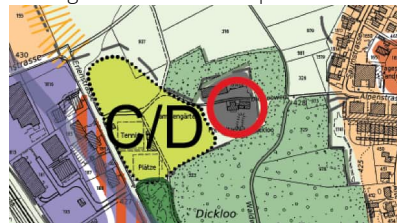
Einzonung Zone für öffentliche Bauten

7.4 Einzonung Zone für öffentliche Bauten

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung und aufgrund von un erwarteten Veränderungen nach der Festsetzung der kommunalen Richtplanung zeigte sich, dass für die Schulanlage eine Erweiterung erforderlich ist, welche nicht zweckmässig im Bereich Chliriet oder im Bereich der bestehenden Anlagen gelöst werden kann. Stattdessen zeichnete sich eine geeignete, nachhaltige Lösung angrenzend an das Gebiet Dickloo an der Erlenstrasse ab. Die im Richtplan vorgesehene Aussenanlage (Erholungsgebiet Sport) hingegen kann besser im Bereich Chliriet gelöst werden. Dementsprechend ist eine Anpassung der kommunalen Richtplanung in Arbeit.

Separate Teilrevision kommunaler Richtplan

Auszug kommunaler Richtplan 2020



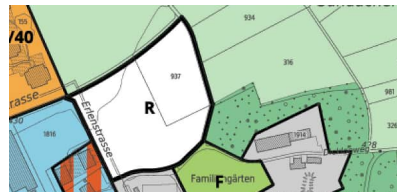
Teilrevision kommunaler Richtplan 2023



Die heute bestehende Reservezone an der Erlenstrasse wird, soweit sie im Siedlungsgebiet liegt und soweit für die Schulanlage Bedarf besteht, in die Zone für öffentliche Bauten einzont. Um Reserven für einen allfälligen späteren Erweiterungsbedarf der Schulanlage zu haben und im Sinne des häushälterischen Umgangs mit dem Boden / Bodenschutz, werden die als Fruchtfolgefächern klassierten Flächen am Rande werden in der Reservezone belassen. Die Einzonungsfläche wurde im Sinne einer Optimierung minimiert, um möglichst wenige Böden in Fruchtfolgefächernqualität zu beanspruchen.

Erlenstrasse

Bestehend: R



Neu: Oe ES III, LK



ES Zuordnung

Dem Gebiet wird die ES III zugewiesen. Für das Gebiet ist eine Schulanlage vorgesehen, für die grundsätzlich eine Zuordnung zur ES II nach Art. 43 der LSV nutzungskonform wäre. Die Nutzungszonen in direkter Nachbarschaft sind alle der ES III zugeordnet. Es bestehen gewerbliche Nutzungen sowie eine Sportanlage. Mit der Zuordnung zur ES III für das neue Schulareal kann vermieden werden, dass eine «ES-Insel» entsteht.

Bedarf als Schulstandort

Schülerprognose

Die aktualisierte Schülerprognose der Primarschule Oberglatt vom 19. Juni 2020 zeigt:

Im Schuljahr 2034/35 werden 37 Klassen für die Primarschule Oberglatt benötigt, zuzüglich dazugehöriger Gruppen- und Nebenräume. Bereits im Schuljahr 2022/23 werden 32 Klassen geführt, was die aktuelle Kapazität der bestehenden Schulanlage übersteigt.

Bedürfnis- und zukunftsorientierte
Schulraumplanung

Im Rahmen einer bedürfnis- und zukunftsorientierten Schulraumplanung sind Tagestrukturen, Betreuung etc. vorzusehen. Es sind daher genügend Betreuungs- und Verpflegungsräume für ca. 30 % der SchülerInnen einzuplanen, was zu einem höheren Raumbedarf führt.

Im Rahmen der Richtplanung wurde davon ausgegangen, dass die Bedürfnisse mit dem Bau des Primarschulhauses und der Erweiterung des Kindergartens Dickloo gedeckt werden können. Aufgrund der aktualisierten Schülerprognose und wegen steigender Bedürfnisse nach Tagesbetreuung zeichnet sich ab, dass der Platzbedarf bereits in näherer Zukunft nicht gedeckt ist.

Insgesamt wird abgeschätzt, dass für die zusätzlichen Bedürfnisse Bedarf nach Innenraumfläche von rund 3'700 m² und 2'800 m² Aussenraumfläche besteht.

Standortoptionen in den bestehenden Bauzonen

Bereits im Jahr 2020 wurden Standorte in Oberglatt geprüft, an welchen der erforderliche neue Schulraum realisiert werden kann. Die Analyse ergab, dass die Gemeinde Oberglatt sehr wenig geeignete Grundstücke für öffentliche Bauten und Anlagen im Eigentum der Gemeinde besitzt.

Es wurden folgende Standortoptionen in den bestehenden Bauzonen geprüft:

Standortoption Schulanlage
Hofstetterstrasse 7 (Kat. Nr. 500)
ungenügendes Erweiterungspotenzial
auf dem bestehenden Areal

Die Schulanlage an der Hofstetterstrasse 7 (Kat. Nr. 500) ist bereits an ihre Kapazitätsgrenze angelangt.

Eine zentrale Schulanlage für die erwartete Schülerzahl ist aus pädagogischer Sicht nicht zu empfehlen und würde durch die begrenzten Aussenraumplatzverhältnisse zusätzlich erschwert.

Gemäss der Empfehlung für Schulhausbauten des Kantons Zürich werden bei 28 Klassen auf einer Schulanlage etwa 10'000 m² Aussenfläche empfohlen. Heute bestehen rund 8'000 m² Aussenfläche.

Infolge der aktuellen Sicherheitsvorschriften besteht jedoch Sanierungsbedarf der bestehenden Turnhalle. Aufgrund der Schülerzahlen ist eine Doppeltturnhalle erforderlich, welche die Aussenflächen um weitere rund 1'000 m² verkleinern würde.

Die bestehende Schulanlage ist damit nicht nur pädagogisch, sondern auch bezüglich der Fläche an ihre Grenzen gelangt. Die erforderliche Erweiterung kann daher nicht auf der bestehenden Schulanlage realisiert werden.

Zudem muss die Anlage in Zukunft noch weiter ausbaubar sein, um einen weiteren Anstieg der Schülerzahlen abzufangen. Da auf der zentralen Schulanlage an der Hofstetterstrasse die Kapazitätsgrenze bereits erreicht ist, wäre dies hier ebenfalls nicht möglich. Mit einem weiteren Anstieg der Schülerzahlen ist im Kanton Zürich zu rechnen.

Standortoption Freizeitanlage Dickloo
(eingezonte Teile von Kat. Nr. 333)

Das Areal der Freizeitanlage Dickloo ist flächenmässig und wegen der Waldabstandslinie viel zu klein für ein neues Schulhaus. Der Standort Dickloo fällt somit ausser Betracht.

Zentrum/Bahnhofumfeld Kat. Nr. 350

Auch die heute in der WG3 gelegene Parzelle beim Bahnhof ist mit 1'745m² zu klein für den erforderlichen Raumbedarf der Schule. Zudem ist die Lage unmittelbar an der Kaiserstuhlstrasse weder besonders geeignet für eine Schulanlage noch erwünscht, da hier eine Zentrumsentwicklung im Sinne des kommunalen Richtplanes ONN mit einer Verdichtung an gut erschlossener Lage erfolgen soll. Der Standort eignet sich auch aufgrund der Lage im Konsultationsbereich des Risikokatasters nicht für eine Schulnutzung.

Reckenwinkel Kat. Nr. 154

Die am Siedlungsrand gelegene Parzelle Kat. Nr. 154 liegt in der Wohnzone W2/40. Sie ist mit einer Fläche von 2'657m² ebenfalls zu klein.

Weitere Optionen

Ausserhalb der Bauzone wurde das ursprünglich für eine allfällige Erweiterung der Primarschule vorgesehene Gebiet Chliriet vertiefter geprüft.

Standortoption Chliriet

Das Gebiet befindet sich vom Standort her an wenig geeigneter Lage. Die Schülerprognose zeigt, dass ein Bevölkerungswachstum insbesondere im Westen erwartet wird, weshalb der mögliche Standort Chliriet für eine Primarschule weniger gut geeignet ist. Die Schulwege sind hier zu lang. Das Gebiet Chliriet liegt zudem ausserhalb des Siedlungsgebietes, so dass hier auch mehr Unsicherheiten bezüglich der Realisierbarkeit des Standortes bestehen.

Fazit

Unter Berücksichtigung der ONN-Entwicklung, der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung ist das Gebiet Erlenstrasse ein idealer Standort für ein zweites Schulhaus.

Standortoption Erlenstrasse Kat. Nr. 333
(heutige Reservezone)

Im Bereich Erlenstrasse besteht eine genügend grosse und gut erschlossene Fläche. Die Lage ist für die Schulwegsituation (Länge, Verkehrssicherheit) aus den erwarteten Entwicklungsgebieten geeignet und die Distanz zur bestehenden Schulanlage würde bei Bedarf auch gewisse Synergien ermöglichen. Ausserdem bietet die Grösse des Grundstückes Möglichkeiten der Erweiterung, sofern ein späteres Wachstum der Schülerzahlen einen weiteren Ausbau notwendig macht.

Der Standort an der Erlenstrasse wird daher für den Erweiterungsbedarf der Schule als optimal beurteilt.

Flächenbedarf ausgewiesen

Der Flächenbedarf für eine Zone für öffentliche Bauten ist ausgewiesen. Im Bereich Erlenstrasse kann die benötigte Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt werden, auch wenn im Bereich des Waldes ein Waldabstand eingehalten werden muss.

Machbarkeitsstudie Schulraumerweiterung und Werkhof, Oberglatt 28.06.2022

Hasler Schlatter Partner | Wagner
Vanzella Architekten

-  Schulhaus
-  Turnhalle
-  Werkhof
-  Abfallsammelstelle

Für das Areal Reckenwinkel wurde eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung des erforderlichen Schulraums erstellt und die Machbarkeit des Werkhofs auf dem gleichen Areal nachgewiesen. Es wurde folgendes Flächenlayout vorgesehen:





Werkhof und Sammelstelle

Bereits im Rahmen der Richtplanung wurde für den Werkhof Platzbedarf angemeldet. Damals wurde jedoch davon ausgegangen, dass der Platzbedarf im Bereich des Areals gedeckt werden kann. Bereits jetzt bestehen jedoch erhebliche Konflikte mit dem Wohnumfeld wie auch zwischen der Sammelstelle und der Feuerwehr. Es wurde daher in der Machbarkeitsstudie an der Erlenstrasse auch eine Sammelstelle mit Werkhof vorgesehen. Die Sammelstelle mit Werkhof wurde jedoch in diesem Bereich abgelehnt, so dass nun andere Lösungsmöglichkeiten gesucht werden müssen.

Reduzierter Flächenbedarf

Durch den Verzicht auf den Werkhof und die Sammelstelle hat sich der Flächenbedarf an Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen reduziert. Die Einzonungsfläche für die Schulnutzung konnte entsprechend reduziert werden. Aktuell wird in etwa von folgendem provisorischen Flächenlayout ausgegangen:

-  Schulhaus
-  Turnhalle

Volumetrie



Lärmsituation

Nach Art. 29 LSV können Bauzonen nur eingezont werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden, oder diese mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

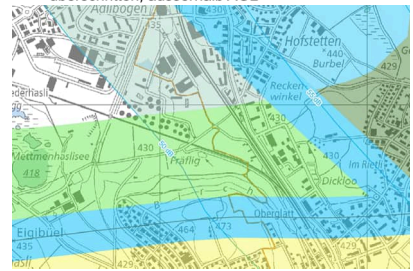
Fluglärm

- Alarmwert überschritten
- Immissionsgrenzwert überschritten
- Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten
- AGL kantonalen Richtplan
- Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm



Raumplanung Wohnen / Schule etc. (ESII)

- Immissionsgrenzwert am Tag überschritten
- Planungswert am Tag überschritten, innerhalb AGL
- Planungswert am Tag überschritten, ausserhalb AGL
- Planungswert am Tag eingehalten, innerhalb AGL
- Planungswert ausschliesslich in der Nacht überschritten, ausserhalb AGL



Gemäss GIS ZH sind die Planungswerte der ES III eingehalten

Der Immissionsgrenzwert ist nur in der 1. Nachtstunde überschritten, in welcher kein Schulbetrieb zu erwarten ist. Planerisch wird festgelegt, dass lediglich Nutzungen mit einem dauernden Aufenthalt am Tag zulässig sind. Dies ist für die geplante Primarschulnutzung kein Problem. Damit kann gewährleistet werden, dass keine Übernachtungsnutzungen zugelassen werden können (z.B. Alterswohnungen), welche von der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte betroffen wären.

Standortgebundenheit

Entsprechend der Standortbeurteilung besteht in Oberglatt kein anderer Standort, welcher sich für die Schaffung von neuem Schulraum im erforderlichen Ausmass eignen würde bzw. verfügbar ist.

Es besteht eine gewisse Lärmbelastung. In ganz Oberglatt bestehen jedoch keine anderen Standorte, welche weniger lärmbelastet wären.

Einhaltung der Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG

lit. a – c

Das Grundstück ist für eine Überbauung geeignet. Die Gemeindeversammlung hat den Projektierungskredit für den Schulhausneubau am 7.12.2022 genehmigt. Da die Fläche für den bereits absehbaren Bedarf für Schulraum benötigt wird und der Projektwettbewerb für die Erstellung der Bauten bereits läuft, ist klar, dass die Fläche «innerhalb von 15 Jahren benötigt und überbaut» wird. Dies umso mehr, wenn eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven erfolgt. Die Gemeindeversammlung hat am 7.12.2022 dem Kredit für das Konkurrenzverfahren für ein neues Schulhaus zugestimmt. Im Juni 2024 wird die Gemeindeversammlung über den Projektierungskredit befinden. Es wird kein Kulturland zerstückelt. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehenden bebauten Bauzonen an.

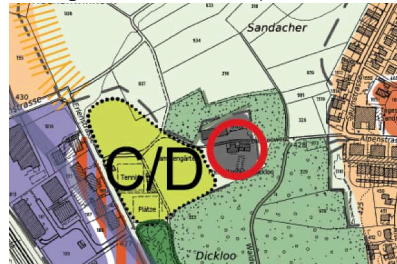
lit. d

Die Verfügbarkeit ist sichergestellt, da sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet.

lit. e

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung werden insofern umgesetzt, als dass bereits bei der Erstellung der kommunalen Richtplanung der Bedarf nach Schulraum festgehalten wurde und dafür eine Fläche vorgesehen wurde. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung zeigte sich, dass der vorgesehene Standort Chliriet nicht geeignet ist. Die Richtplanung wird entsprechend angepasst.

Auszug kommunaler Richtplan 2020



Teilrevision kommunaler Richtplan 2023



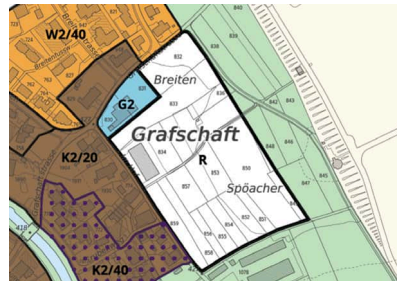
7.5 Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone

R Grafschaff

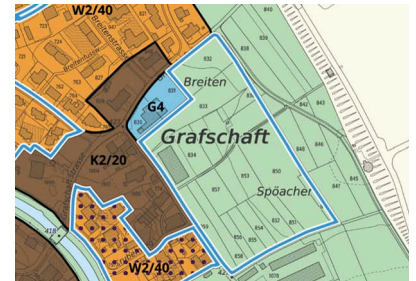
Die bisherige Reservezone Grafschaff kann aufgrund des Fluglärms und der Lage ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes nicht mehr eingezont werden. Das Gebiet soll daher der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden.



Bestehend: R



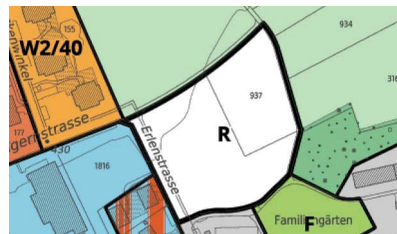
Neu: LK



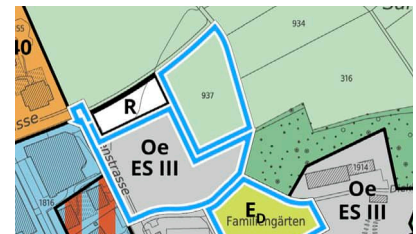
R Dickloo

Die bisherige Reservezone im Bereich Dickloo liegt mit der Parzelle Kat. Nr. 937 teilweise ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die Parzelle soll daher der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Bestehend: R



Neu: LK



7.6 Technische Korrekturen

Bahnlinie

Die Bahnlinie wird ausserhalb des Zentrums von der Zone für öffentliche Bauten in die Verkehrsfläche überführt und im Zentrum den angrenzenden Zonen zugewiesen.

Kaiserstuhlstrasse, Bahnhofstrasse

Die Strassen werden den angrenzenden Zonen zugewiesen.

Revision kantonale Nutzungszone

Die kantonalen Nutzungszone (Wald) befinden sich in Revision. An verschiedenen Stellen wurden Anpassungen vorgenommen, welche auch eine Anpassung an den kommunalen Zonen bedingen.

Freihaltezone Rietrain /
Kat. Nr. 311

Im Bereich Rietrain wurde neu Wald festgelegt. Es wird daher auf die bestehende Zonierung Freihaltezone verzichtet. Jene Bereiche, welche nicht als Wald klassiert sind, werden der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen (Festlegung durch BD).

Amtliche Vermessung, GIS ZH 14.3.2023



Bestehend: F



Neu: Wald, LK



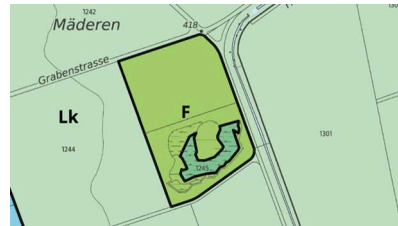
Freihaltezone Mäderen /
Kat. Nr. 1245

Gemäss OEREB ist im Bereich der Kat. Nr. 1245 5618m² Freihaltezone und 1610m² Wald festgelegt. Effektiv handelt es sich um eine Feuchtfläche/Tümpel/Sumpf mit ein paar Bäumen. Der Fehler, wurde im Rahmen der Revision der kantonalen Nutzungszone korrigiert und auf den Wald wurde verzichtet. Die heute als Wald klassierte Fläche wird neu der Freihaltezone zugewiesen.

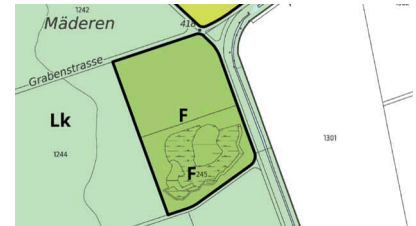
Amtliche Vermessung, GIS ZH 14.3.2023



Bestehend: Wald



Neu: F



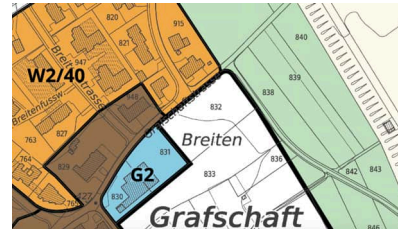
7.7 Weitere Hinweise zum Zonenplan

Familiengärten

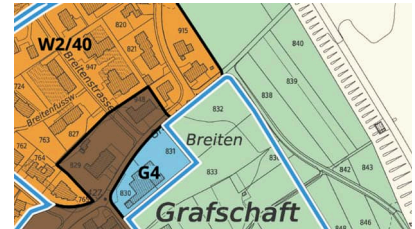
Das Erholungsgebiet für Familiengärten im Bereich Grafenschaft wurde durch den Kanton im kommunalen Richtplan als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Das Areal kann daher nicht eingezont werden.



Bestehend: LK



Neu: LK



Gewerbezone Grabenstrasse

Die Erweiterung für Gewerbe, welche im kommunalen Richtplan vorgesehen ist, kann derzeit noch nicht im Zonenplan umgesetzt werden, da hier noch das erforderliche Siedlungsgebiet fehlt.

Eine Zuweisung zum kantonalen Siedlungsgebiet im Sinne der Verlagerung von Niederhasli nach Oberglatt, wie sie im kommunalen Richtplan als Prüfantrag enthalten ist, wird jedoch weiterverfolgt und geprüft. Wenn die Festlegung Siedlungsgebiet besteht, kann eine Einzonung erneut geprüft werden.

Ausschnitt kommunaler Richtplan ONN



Bestehend: LK



Neu: LK



8 WALDABSTANDSLINIE

Ergänzung Waldabstand im Bereich der Freizeitanlage Dickloo

Gebiet Dickloh, vom Regierungsrat am 03.11.1993 mit Beschluss Nr. 3328 genehmigt

Im Bereich der Freizeitanlage Dickloo besteht eine Waldabstandslinie. Diese weist im Bereich der Freizeitanlage Dickloo fehlende Abschnitte auf, welche nun ergänzt werden sollen.



Waldgrenze

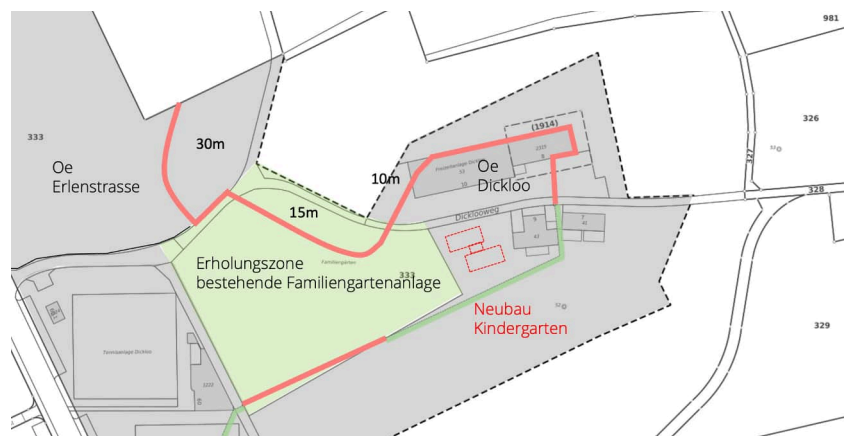
Die Waldgrenze ist im betroffenen Bereich bereits festgelegt. Auf eine Waldfeststellung kann daher verzichtet werden, zumal sich die Waldgrenze auch durch die Lage des Weges entlang des Waldes ergibt.

Neue Waldabstandslinien Dickloo Erholungszone Dickloo

Zone für öffentliche Bauten /
Freizeitanlage Dickloo

Die Waldabstandslinie wird im Bereich der neuen Erholungszone (bisher Freihaltezone) ebenfalls festgelegt. Aufgrund der Art der Nutzung (Familiengartenhäuschen) wird die Waldabstandslinie lediglich auf 15m festgelegt.

Die bestehenden Bauten im Bereich Dickloo stehen deutlich näher als 15m an der Waldgrenze. Die Bauten sollen aber erhalten werden können und bei Bedarf auch im bestehenden Gebiet ersetzt werden können. Der Waldabstand wird daher auf die Gebäude abgestimmt. Er wird jedoch überall auf mindestens 10m festgelegt auch wenn dadurch ein Gebäude im Bereich der Freizeitanlage nicht vollumfänglich ersetzt werden kann.



Neue Waldabstandslinie Zone für öffentliche Bauten Erlenstrasse

Aufgrund der Einzonung im Bereich der Erlenstrasse stösst neu eine Bauzone an den Wald. Es muss daher eine Waldabstandslinie festgelegt werden.

Der Waldabstand wird im üblichen Abstand von 30 m vorgesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass keine Gründe vorliegen, den Waldabstand geringer festzulegen. Es handelt sich um kein „Kleinwäldchen“.

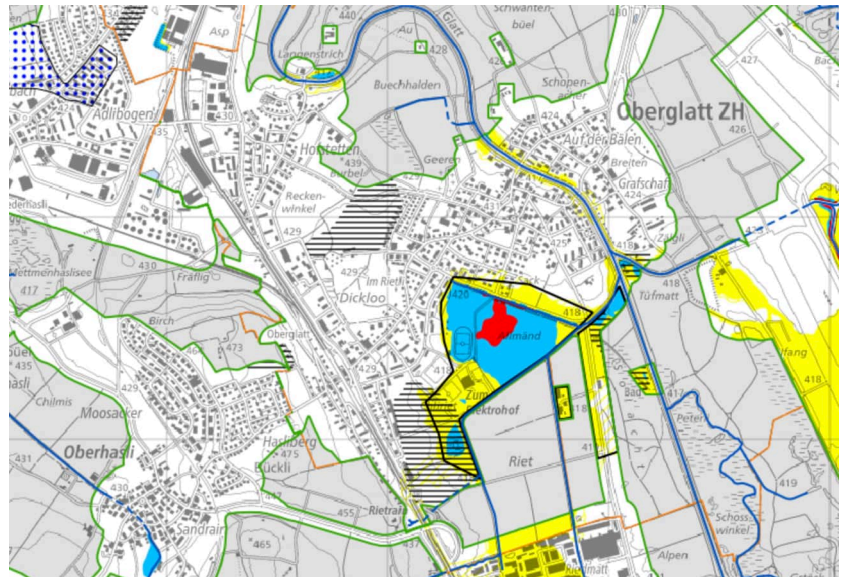
9 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich berücksichtigt werden.

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

"Roter" Bereich

Der rote Bereich befindet sich ausserhalb der Bauzonen.

"Blaue" Bereiche"

Im Bereich der Familiengärten Breitmatt und der Sportanlage Chliriet besteht teilweise eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die Anlage besteht allerdings bereits. Ein Schadenpotenzial besteht kaum.

In den Bauordnungsvorschriften wird eine entsprechende Bestimmung aufgenommen, um die Anordnung der Bauten und Anlagen bezüglich Hochwasserschutz zu regeln. Damit werden die Risiken reduziert, da die Bauten an geeigneter Lage angeordnet oder - wenn dies nicht möglich ist - hinreichend mit Objektschutzmassnahmen geschützt werden, sofern ein Risikopotenzial besteht.

Verantwortlich für das Ergreifen der Massnahmen ist die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft des jeweiligen Vorhabens.

Weitere Gefahren

== Oberflächenabfluss / Vernässung

Südöstlich des Bahnhofs sind einzelne Bauten am Rande durch weitere Gefahren (Oberflächenabfluss, Vernässung) betroffen. Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass hier nur Objektschutzmassnahmen möglich sind, welche nicht in der Nutzungsplanung realisiert werden können.

10 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Durch die Mehrheit der Umzonungen kommt es kaum zu einer Veränderung der Einwohner- oder Arbeitsplatzkapazität. Dies ist im Unterschied zu vielen anderen Gemeinden im Kanton Zürich, wo die Verdichtung zu Gunsten von mehr Wohneinheiten im Vordergrund steht, in Oberglatt erwünscht, weil aufgrund der Fluglärmsituation und der Lage innerhalb der Abgrenzungslinie kaum zusätzliche Kapazitäten für Wohnen geschaffen werden sollen. Die heutigen Kapazitäten sollen hingegen genutzt werden, damit Oberglatt dennoch genügend Entwicklungsspielraum hat.

Umzonung Kernzone in Wohnzone

Durch die Umzonung der Kernzone in Wohnzone entstehen keine zusätzlichen Wohnnutzungskapazitäten. Die Ausnützungsziffer bleibt unverändert und allfällige Spielräume aufgrund geringerer Gestaltungsvorschriften werden dadurch wettgemacht, dass in der Wohnzone im Unterschied zur Kernzone nur ein Dachgeschoss zulässig ist.

Umzonung Bahnhofumfeld

Durch die Umzonung des Bahnhofumfeldes in die Zentrumszone kommt es zu einer Zunahme der Kapazität für Arbeitsplätze. Mit dem festgelegten Wohnnutzungsanteil wird die Kapazität für Wohnen hingegen auf das heute zulässige Mass beschränkt. Es kommt daher zu keiner Zunahme an Wohneinheiten.

Kaiserstuhlstrasse

Durch die Umzonung von der Gewerbezone in eine Mischzone an der Kaiserstuhlstrasse kommt es zu keiner Zunahme an von Fluglärm betroffenen Einwohnern.

10.2 Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung

Bericht der Region

«An der Kaiserstuhlstrasse wird in zwei Fällen beabsichtigt, bestehende Gewerbebezonen G3 in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 umzu-zonen und somit bestehende Arbeitsplatzgebiete für Wohnnutzungen zu öffnen (vgl. Abbildung 6). Es handelt sich um ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 1.22 ha. Gemäss Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 4. April 2019 wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen (in beide Richtungen) zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Dies wird vor- liegend umgesetzt, indem die Umzonung der Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse gemäss den Zielen und Grundsätzen der PZU zur Arbeitszonenbewirtschaftung (vgl. Positionspapier der PZU vom 28.1.2020) beurteilt wird. Im Anhang findet sich zudem eine quantitative Auswertung zu den Arbeitsplatzgebieten in der PZU und der Subregion ONN im Speziellen.

Umzonung gemäss Revisionsvorlage
Stand Anhörung /öffentliche Auflage mit
Datum vom 29.3.2023

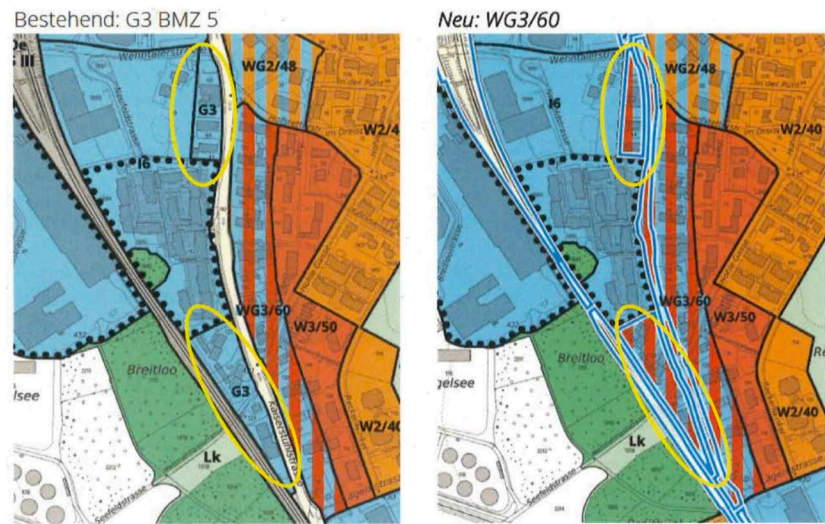


Abbildung 6: Umzonungen auf der westlichen Seite der Kaiserstuhlstrasse sowie Gebiet des Gestaltungsplans Möslil II (zwischen den Umzonungsgebieten)

Die von der Umzonung betroffenen Gebiete liegen in bestehenden regionalen (nördliches Gebiet, ca. 0.42 ha) bzw. kommunalen (südliches Gebiet, ca. 0.8 ha) Arbeitsplatzgebieten. Für eine Öffnung solcher Gebiete für Mischnutzungen müssen gemäss dem genannten Positionspapier der PZU folgende Kriterien erfüllt werden:

Kriterien

- Öffnung grundsätzlich nur in dynamisch städtischen Räumen (gilt nur für regionale Arbeitsplatzgebiete). Öffnung erfolgt an einem Ort, der gut für Wohn- und Mischnutzungen geeignet ist und angemessen mit dem ÖV erschlossen ist.
- Keine erhebliche Verknappung des Angebots an Arbeitszonen und Arbeitszonenreserven in der entsprechenden Subregion.
- Der Verlust von sehr grossen zusammenhängenden unüberbauten Flächenreserven ($>20'000 \text{ m}^2$) ist zu vermeiden.
- Öffnung basiert auf einer kommunalen Gesamtbetrachtung (räumliche Entwicklungsstrategie, kommunaler Richtplan).
- Öffnung bewirkt keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Beurteilung der Kriterien aus Sicht der PZU:

1. Die Umzonungen liegen im dynamischen städtischen Raum gemäss dem Zielbild 2030 des regionalen Raumordnungskonzepts.
2. Beide Gebiete liegen zwischen den Bahnhöfen Niederglatt und Oberglatt in der Nähe der Bushaltestelle Mösli Hofstetten in der ÖV-Gütekategorie C. In Oberglatt ist lediglich das Gebiet um den Bahnhof besser mit dem ÖV erschlossen. Da die Gebiete im Bereich der Abgrenzungslinie des Flughafens liegen, sind sie jedoch aufgrund der Fluglärmproblematik nicht für Wohnnutzungen geeignet bzw. es können gemäss kantonalem Richtplan keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.
3. Wie im Anhang dargelegt, verfügt die Subregion ONN über die grössten Arbeitszonen in der PZU. Im Jahr 2021 betragen diese 174.1 ha, davon waren 41.8 ha unüberbaut. Bei gleichbleibendem Verbrauch wie seit 2010 reicht dies für die nächsten 23 Jahre. Eine Umzonung von rund 1.22 ha bedeutet somit keine erhebliche Verknappung des Angebots, sondern lediglich eine Abnahme der Arbeitszonenflächen um 0.7%.
4. Die Umzonung betrifft keine unüberbauten Flächen.
5. Gesamtbetrachtung:
 - a. Die Umzonung des nördlichen Gebiets als Teil des regionalen Arbeitsplatzgebiets Asp Fräflig und Bückli ist in der Gesamtbetrachtung des kommunalen Richtplans ONN nicht vorgesehen.
 - b. Die Umzonung des südlichen Gebiets und kommunalen Arbeitsplatzgebiets folgt den Inhalten des kommunalen Richtplans ONN, welcher das betroffene Gebiet dem «Wohngebiet mit Gewerbebebauung» zuordnet. In diesen Gebieten soll durch eine geeignete Nutzungsanordnung ein Pufferbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten geschaffen werden.
6. Aufgrund der erheblichen Reserven in der Subregion ONN bewirkt die Öffnung der Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Fazit

Gemäss der vorangegangenen Beurteilung sind nicht alle Kriterien für eine Öffnung der Gebiete erfüllt.

- Aus Sicht der PZU ist diese Begründung für die Umzonung insbesondere für das südliche Gebiet nachvollziehbar. Da sich das südliche Gebiet zudem streng genommen ausserhalb der Abgrenzungslinie liegt und diese Nutzung bereits im Rahmen des kommunalen Richtplans vorgesehen war, steht der Umzonung aus Sicht der PZU nichts entgegen.
- Das nördliche Gebiet liegt auf der Abgrenzungslinie des Flughafens und die Öffnung dieses Arbeitsplatzgebiets war nicht Teil der Gesamtbetrachtung des kommunalen Richtplans. Für die PZU ist nicht ersichtlich, welche Rahmenbedingungen sich seit der Erarbeitung des kommunalen Richtplans geändert haben, die eine Umzonung rechtfertigen. Die Begründung der Umzonung ist aus Sicht der PZU nicht ausreichend für eine Öffnung eines regionalen Arbeitsplatzgebiets mit hoher baulicher Dichte.

**Verzicht auf Umzonung
Kaiserstuhlstrasse Nord**

Aufgrund der Beurteilung der PZU musste auf die Umzonung Kaiserstuhlstrasse Nord verzichtet werden.

10.3 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die neue Zonierung im Bahnhofumfeld kann das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen und vor allem auch durch die Gestaltungsplanpflicht, wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Bei den vorgesehenen Anpassungen ausserhalb des Siedlungsgebietes handelt es sich grösstenteils lediglich um die korrekte Zuweisung von als Erholungsgebiet genutzten Freihaltezonen zur Erholungszone.

Die Zuweisung der Fläche Chliriet zur Erholungszone ergänzt die bestehende Sportanlage und hat keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft.

Die Einzonung für öffentliche Bauten für die Schulanlage im Bereich Dickloo/Erlenstrasse liegt im Siedlungsgebiet. Sie befindet sich in einer eingeschlossenen Landschaftskammer, ergänzt ebenfalls die bestehende Anlage und hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft.

Landschaftsschutzobjekte gemäss Inventar und Schutzziele

Die Landschaftsschutzobjekte gemäss «kantonalem Inventar der Landschaftsschutzobjekte»(siehe Grundlagen) sind von der Revision nicht betroffen. Es sind keine planerischen Massnahmen vorgesehen, die den Schutzziele der Inventarobjekte Glatt-Altläufe, Grundwasseraufstoss Goldenes Tor und Bachenbülacher Allmend oder der Moränenlandschaft Langschoren-Höhragen-Langenzinggen widersprechen würden.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den Aufzonungen an gut erschlossener Lage im Bahnhofumfeld und der anvisierten Dichte sowie der Förderung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist der Eintrag „Ausbau Bahnlinie“ im kantonalen Richtplan zu beachten. Dem Eintrag wird Rechnung getragen da in unmittelbarem Umfeld (Zentrum / Bahnhofumfeld) eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen wird und auch erste Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung und Bebauungskonzeption angestellt werden. Weiter sind keine wesentlichen Anpassungen am Zonenplan vorgesehen, welche einen Einfluss auf die Situation im Bereich des Ausbaus Bahnlinie haben könnten. Im Gegenteil wird durch die angestrebte Entwicklung im Bahnhofumfeld der Nutzung von Potenzialen an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen Rechnung getragen. Ein Ausbau der Bahnlinie dürfte hier eine weitere Verbesserung der Erschliessung darstellen.

10.4 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Teilrevision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Revision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) tendenziell positiv gewertet. Die Ermöglichung von Arealüberbauungen für kleinere Areale mit dem Erfordernis für energieeffiziente Bauten soll zu einer Erneuerung der Bausubstanz und damit auch zu energetischen Sanierungen beitragen.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

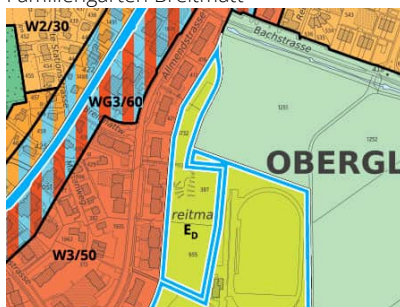
Strahlung / NIS

Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erkennen. Die Grenzwerte sind einzuhalten, was insbesondere entlang der Bahnlinie zu beachten ist.

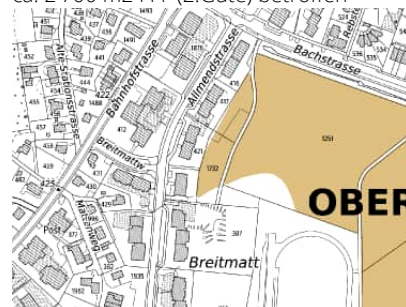
Boden/Fruchtfolgeflächen

Im Bereich der Zuweisungen der bisherigen Freihaltezonen für Familiengärten in die Erholungszone sind teilweise Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Familiengärten sind jedoch bestehend, so dass sich effektiv keine Veränderung ergibt, zumal Familiengärten grundsätzlich für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit der Schweiz genutzt werden können. In den Bestimmungen der Erholungszone wird aufgenommen, dass die Flächen derart zu nutzen sind, dass die Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten werden.

Familiengärten Breitmatt



ca. 2'700 m² FFF (2.Güte) betroffen



- Nutzungseignungsklasse 6
- limitierender Faktor: Fremdnlasse
- Pflanzennutzbare Gründigkeit: flachgründig bis ziemlich flachgründig (10 - 50 cm) bis mässig tiefgründig
- antropogene Veränderung (Humusiert/ Auffüllung oder überschüttet)

Familiengärten Hofwiesen

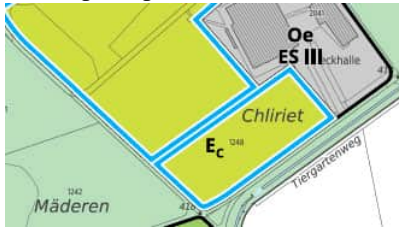


ca. 1'700 m2 FFF (1.Güte) betroffen



- Nutzungseignungsklasse 2
- limitierender Faktor: Gründigkeit
- Pflanzennutzbare Gründigkeit: tiefgründig (70 - 100 cm)
- antropogene Veränderung (Humusiert/ organischer Boden)

Erholungsanlage Chliriet



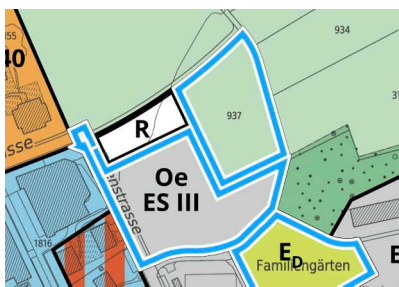
Keine Fruchtfolgeflächen betroffen



- Nutzungseignungsklasse 7
- limitierender Faktor: Fremdnlasse
- Pflanzennutzbare Gründigkeit: flachgründig bis ziemlich flachgründig
- antropogene Veränderung (organischer Boden)
- Schaffung neuer FFF idR möglich

Auch im Bereich der Einzonung im Gebiet Erlenstrasse sind am Rande geringe Flächen an Fruchtfolgeflächen betroffen.

Einzonung Erlenstrasse Oe



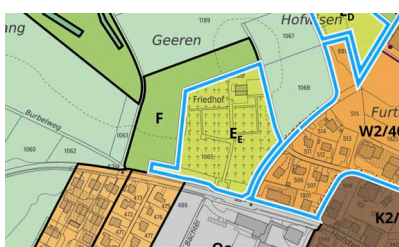
ca. 140 m2 FFF (1.Güte) betroffen



- Nutzungseignungsklasse 1-5
- Pflanzennutzbare Gründigkeit/ Antropogenität: (nicht klassiert, Siedlungsgebiet)

Auf die Zuweisung der Fruchtfolgeflächen im Bereich Friedhof zur Erholungszone ausserhalb der heutigen Friedhofabgrenzung wird verzichtet. Es sind lediglich geringe Flächenanteile betroffen.

Friedhof



ca. 400 m2 FFF (1.Güte) betroffen



- Nutzungseignungsklasse 2
- limitierender Faktor: Bodenskelett
- Pflanzennutzbare Gründigkeit: nicht klassiert
- keine Hinweise auf antropogene Veränderung

Durch die Revision der Nutzungsplanung werden 3'800 m2 Fruchtfolgeflächen neu der Erholungszone zugewiesen. Eine effektive Veränderung entsteht dadurch nicht, da die Flächen bereits heute entsprechend der zugelassenen Nutzung genutzt werden. Durch die einschränkende Bestimmung in der Bauordnung zur Bodennutzung werden Bestrebungen zur Schonung des Bodens vorgenommen.

140m2 Fruchtfolgeflächen werden neu von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten einzont. Die Fläche liegt allerdings im Bereich des Waldabstandes, wodurch eine weitergehende Bebauung ausgeschlossen ist. Entsprechend der Ausführungen werden keine negativen Auswirkungen durch die Revision auf den Boden erwartet.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Gewässerraum

Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

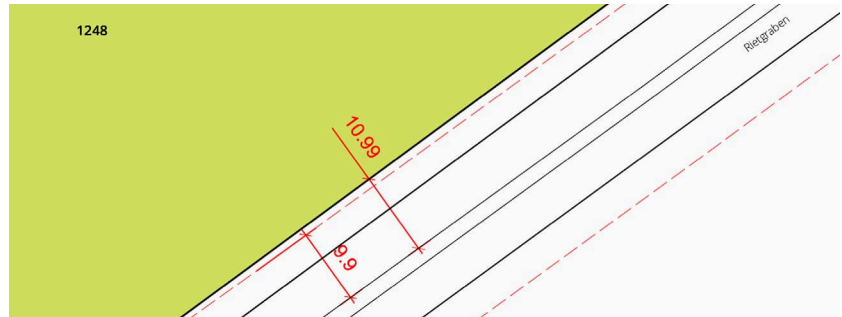
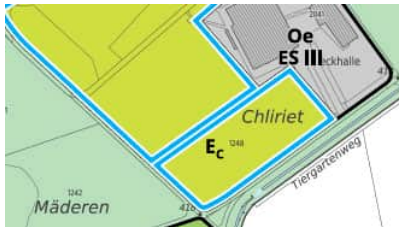
Revitalisierungsnutzen

Die Gewässerraumfestlegung wurde für die Glatt mit Beschluss vom 27. Juli 2022 festgelegt.

Für den Rietgraben sieht die Revitalisierungsplanung des Kantons Zürich ein grosses Revitalisierungspotential. Entlang des Rietgrabens ist gemäss Vorprüfung der Revisionsvorlage — bis der Gewässerraum festgelegt ist — ein 9,9 m breiter Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

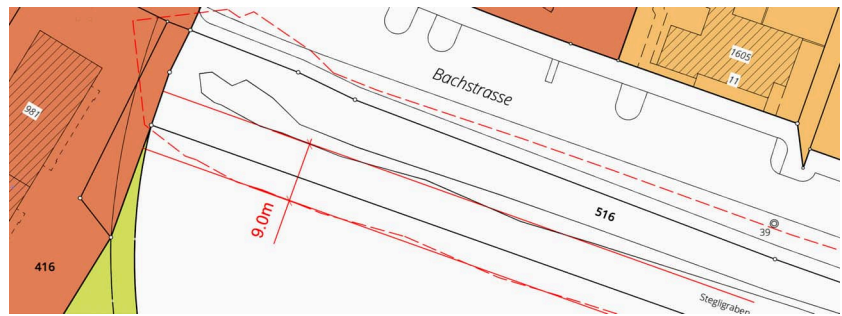
Rietgraben / Erholungsanlage Chliriet

Der Abstand der Erholungszone vom Gerinne beträgt 10.99m. Die geforderten 9.9m Uferstreifen können gewährleistet werden. Die neue Erholungszone Chliriet liegt ausserhalb des Uferstreifens.



Stegligraben / Familiengärten
Breitenmatt

Der Stegligraben weist eine Gewässersohlenbreite von 1m auf und ist als wenig beeinträchtigt klassiert. Gemäss Übergangsbestimmungen ist daher ein Uferstreifen von 9m einzuhalten. Die Erholungszone Breitenmatt ist marginal (0.02m^2 bis 0.78m^2) vom Uferstreifen betroffen.



Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Oberglatt befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich. Es befindet sich jedoch nur ein sehr untergeordneter Teil des Siedlungsgebietes im Bereich des Gewässerschutzbereiches. Es stehen lediglich Bauten am Rande von Hofstetten im Gewässerschutzbereich.

Grundwasserschutzzone

Im Bereich Forbuck befindet sich eine Schutzzone. Diese liegt jedoch ausserhalb der Bauzonen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen durch die vorliegende Revision zu erwarten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Es wird nicht damit gerechnet, dass eine Anpassung am GEP erforderlich ist.

Verkehr und Lärm

Bei Umzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Umfeld des Bahnhofes Oberglatt mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet zudem auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin.

Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

Strahlung / Übertragungsleitung SBB

Verordnung über den Schutz vor
nichtionisierender Strahlung (NISV)

Bauparzellen in der Nähe von Übertragungsleitungen, welche nach dem 1. Februar 2000 als solche ausgeschieden wurden, unterliegen der NISV. Hierbei müssen OMEN einen entsprechend der jeweiligen Situation angepassten Abstand zur Übertragungsleitung aufweisen, damit der Anlagengrenzwert von 1 pT eingehalten werden kann. Als OMEN gelten Wohnräume, Schulräume, Kindergärten, Spitäler, Alters- und Pflegeheime sowie ständige Arbeitsplätze, wenn diese mehr als 2 1/2 Tage pro Woche besetzt sind.

Verordnung über elektrische Leitungen
(LeV)

Die Verordnungen über elektrische Leitungen (LeV) ist betreffend der Übertragungsleitung der SBB zu beachten. Die Verordnung regelt die minimalen Abstände von Übertragungsleitungen zu Gebäuden/Objekten, Boden/Strassen, Bäumen, Gewässern und Arealen mit grossen Menschenansammlungen. Bauparzellen in der Nähe von Übertragungsleitungen, die vor dem 1. Februar 2000 schon als solche definiert waren, unterliegen ebenfalls der LeV.

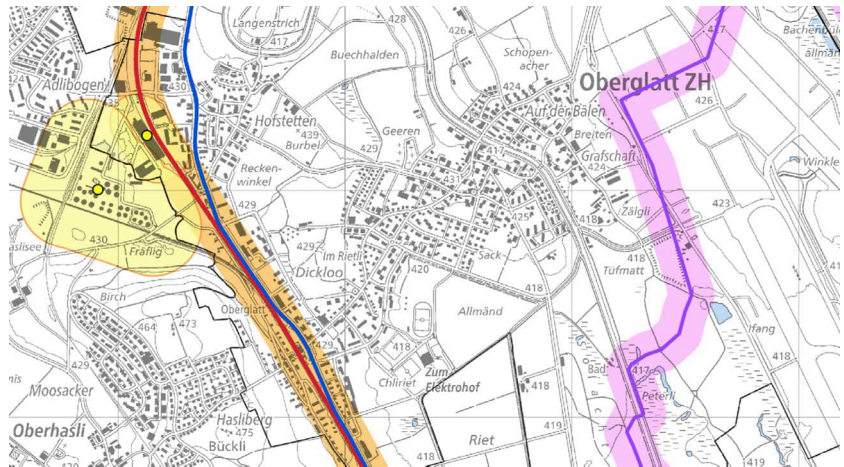
Fazit

Mit der Revision der Nutzungsplanung ergeben sich keine Veränderungen im Nahumfeld der Leitungen, weshalb keine weitergehenden Untersuchungen notwendig sind.

10.5 Störfallrisiko

Risikokataster

- Betriebsstandorte**
- Betriebe mit chemischen Risiken
- Durchgangsstrassen**
- ⚡ Durchgangsstrasse mit Kurzberichtsspflicht
- Eisenbahnen**
- ⚡ Störfallrelevante Strecken
- Erdgasleitungen**
- Konzessionsdruck
- ⚡ über 25 bar
- Konsultationsbereiche**
- Konsultationsbereich Betriebe
 - Konsultationsbereich Eisenbahnen
 - Konsultationsbereich Erdgasleitungen

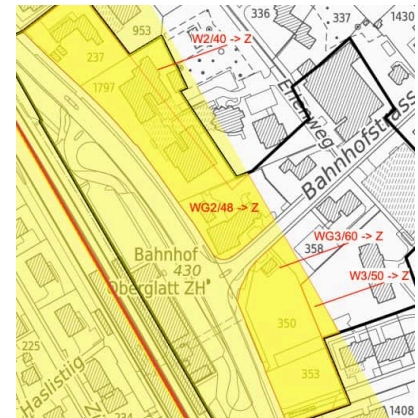


In Oberglatt bestehen Anlagen, welche ein Störfallrisiko aufweisen.

Risikorelevanz Bahnhofumfeld / Zentrum

Die geplante neue Festlegung Zentrumszone im Bahnhofumfeld / Zentrum liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Oerlikon - Bülach, die aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung unterstellt ist.

Gemäss der Planungshilfe des Bundes (Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern) ist bei Planungen in der Umgebung von Bahnlinien mit einer risikorelevanten Nutzung zu rechnen, wenn die Personenzahl in einem Bereich von 4 ha (ein Rechteck von 200 m Länge und je 100 m Abstand beidseits der Bahn) 400 Personen übersteigt.



Im betroffenen Bereich ist eine Umzonung von Flächen in der WG3/60, W3/50, WG2/48 und W2/40 in die Zentrumszone vorgesehen.

Keine Zunahme der Wohneinheiten

Aufgrund der Lage der Zentrumszone im Bereich der Abgrenzungslinie darf die Umzonung zu keiner Zunahme der Wohneinheiten führen. Der Wohnanteil darf daher maximal 74% betragen, was mit einem minimalen Gewerbeanteil von 26% in der Bauordnung gesichert wird (siehe Kap. 6.2.3).

Zunahme des Personenaufkommens
 Arbeitsplätze

Aufgrund der Zuweisung der Flächen innerhalb des Risikobereichs zur Zentrumszone sind gemäss untenstehender Berechnung zusätzlich 2'500m² Geschossflächen innerhalb des Risikobereiches zulässig. Bei einer Fläche von 50m² pro Arbeitsplatz muss mit zusätzlichen 50 Personen im Risikobereich gerechnet werden. Dies entspricht einer Zunahme von 44 Personen pro ha.

	Fläche im Risikobereich		Geschoss- Wohnanteil	
	[m ²]	AZ	fläche [m ²]	BZO max.
WZ/40 > Z	1182	40%	700	100%
W3/50 > Z	292	50%	200	100%
WG3/60 > Z	3750	60%	2'800	100%
WG2/48 > Z	6101	48%	4'000	100%

AZ neu	90%
	1'064 m ²
	263 m ²
	3'375 m ²
	5'491 m ²

im Bereich heute zulässige Geschossfläche	
7'700 Wohnen	

Im Bereich neu zulässige Geschossfläche AZ	
90%	10'200 m ²

Fläche Wohnen:	7'700 m ²
Fläche Arbeiten	2500 m ²
Fläche pro AP	50 m ²
AP	50

Geplante Nutzung / erschwerte
 Evakuierbarkeit

Es sind keine besonders sensiblen Nutzungen geplant. Die Machbarkeitsstudie geht von Büronutzungen und Verkaufsgeschäften aus. Es muss nicht von einer erschwerten Evakuierbarkeit gerechnet werden. Das am stärksten vom Risiko betroffene Bahnhofareal wird nicht umgezont.

Fazit

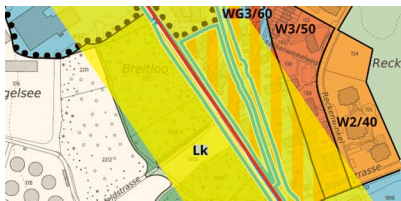
Die Zunahme der gewerblichen Nutzung bewirkt keinen Anstieg auf mehr als die 400 Personen. Die Planung ist nicht risikorelevant.

**Stufengerechte Massnahmen
 Bahnhof / Zentrum**

Für den Bereich des Zentrums / Bahnhofumfeld wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, welche folgende Zielsetzung enthält:
 „Die Konzeption ist auf die Lärm- und Störfallrisikosituation abzustimmen.“

Im Rahmen des damit zwingend erforderlichen Gestaltungsplanes muss die Störfallrisikosituation berücksichtigt werden. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wird ein Bebauungskonzept vorliegen müssen und es können spezifische baubereichspräzise Festlegungen zu den möglichen Nutzungen, Fluchtweganordnungen etc. getroffen werden, um schwer evakuierbare Nutzungen zu vermeiden und die Fluchtwege an geeigneter Lage anzuordnen.

**Risikorelevanz
Kaiserstuhlstrasse**



Bestehende Nutzung

Die geplante Umzonung an der Kaiserstuhlstrasse liegt ebenfalls im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie.

Im betroffenen Bereich ist eine Umzonung einer Fläche von 7830m² von der Gewerbezone (Baumassenziffer 5) in die Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3/60 vorgesehen.

Im betroffenen Bereich besteht eine Tankstelle und Wohnbauten. Gemäss Quartieranalyse besteht eine Personendichte von 91 Personen /ha (d.h. 71 Personen im betroffenen Bereich). Bei ca. 5 Arbeitsplätzen der Tankstelle wird mit 66 Einwohnern auf dem Areal gerechnet.

Künftige Nutzung / Personenzahl

Durch die Umzonung soll die bestehende Nutzung im Wesentlichen erhalten werden. Bei Neubebauung wären künftig in der WG3/60 rund 5'900 m² Geschossfläche zulässig was rund 100 Einwohnern entspricht. Das Risikopotenzial steigt folglich von heute bestehenden 71 Personen auf künftig 98 Personen (bzw. 126 Pers/ha).

Potenzial der heute zulässigen Nutzung

Die heute zulässige Nutzung Gewerbezone mit Baumasse 5 erlaubt grundsätzlich eine Geschossfläche von rund 13'000m². Je nach Art der gewerblichen Nutzung würde dies ohne Umzonung rund 100 bis 240 Arbeitsplätze zulassen (Personendichte rund 140 -300 Pers/ha).

Fläche Im Risikobereich [m ²]		BMZ	Geschoss- fläche [m ²]	Wohnanteil BZO max.	Wohnnutzung bestehend	Arbeitsplätze bestehend (Ann.)
G3 (5)	7830	5	11'186	0%	66	71 Pers
0.783 ha					Quartieranalyse: 91 Pers/ha	
Bei Umzonung:						
Fläche Im Risikobereich [m ²]		AZ	Geschoss- fläche [m ²]	Wohnanteil BZO max.	Wohnnutzung zulässig neu	Einwohner
WG3/60	7830	60%	5'900	100%	5900	98 Pers.
						126 Pers/ha
Bei zonenkonformer Nutzung:						
Fläche Im Risikobereich [m ²]		BMZ	Geschoss- fläche [m ²]	Gewerbeanteil	Fläche/AP	
G3 (5)	7830	5	13'050	100%	120	109 AP
					55	237 AP
					139	303 Pers/ha
					Mischgewerbe Büronutzung	

Geplante Nutzung / erschwerte Evakuierbarkeit

Es sind keine besonders sensiblen Nutzungen geplant. Die WG3/60 zone erlaubt Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbe. Es muss nicht von einer erschwerten Evakuierbarkeit gerechnet werden.

**Stufengerechte Massnahmen /
Risikopotenzial Fazit**

Weil die heutige Zonierung eine deutlich höhere Personendichte zulässt als die neu vorgesehene nimmt das Risikopotenzial durch die Umzonung ab.

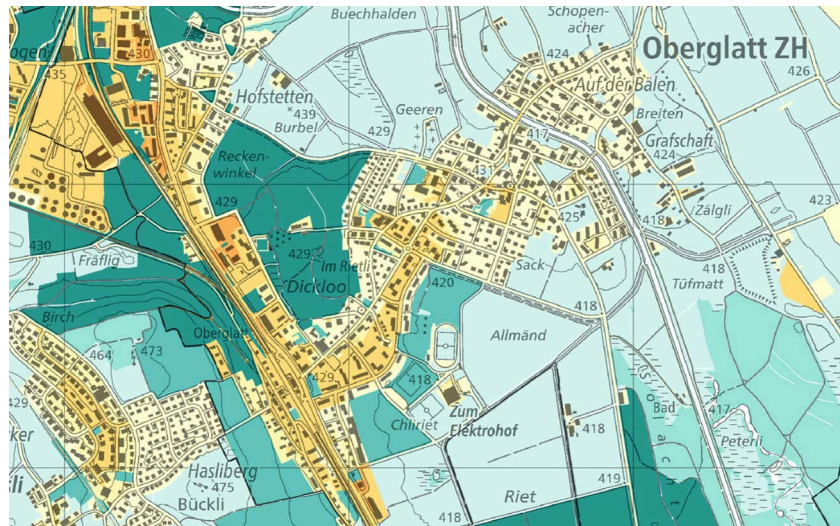
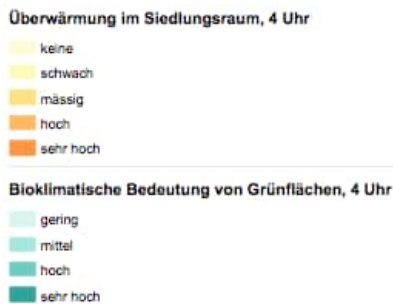
Die potenzielle Nutzungsdichte nimmt durch die Umzonung ab. Die massgebliche Personenzahl in der Umgebung der Bahn wird durch die Zonenplanänderung nicht überschritten. Die Planung ist nicht risikorelevant.

Es werden keine weiteren Massnahmen vorgesehen.

10.6 Lokalklima

Ausgangslage

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich in Oberglatt wie folgt:



Auswirkungen der vorliegenden Revision

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen (PBG-Revision) konnten verschiedene Massnahmen zur Verbesserung des Ortsklimas aktuell noch nicht umgesetzt werden. Folgende neue Vorgaben wurden der Bauordnung festgehalten, um eine weitere Überwärmung bestmöglich zu verhindern:

- Einführung der Grünflächenziffer
- Flachdachbegrünung
- Spiel- und Ruheflächen

Neu wurde zudem mit den Reduktionsfaktoren bei der Anzahl Parkplätze die Möglichkeit gegeben, in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weniger Parkplätze zu realisieren und es wurden Verbesserungen für die Velonutzung vorgesehen. Dies im Sinne der Luftreinhaltung und damit des Klimaschutzes.

Durch die teilweise Zuweisung der heutigen Familiengärten und Erholungsanlagen zur Erholungszone entstehen im Wesentlichen keine Veränderung gegenüber heute. Die Nutzungsvorgaben wurden auf den Bestand abgestimmt.

Im Bereich Erlenstrasse entsteht durch den geplanten Schulhausneubau eine Veränderung. Die erforderlichen Aussenräume der Schulanlage können nicht gänzlich unversiegelt angelegt werden. Die Gemeinde ist jedoch hier Bauherrin, so dass hier die gewünschte Massnahmen direkt und situationsgerecht umgesetzt werden können (Baumpflanzungen, versickerungsfähige helle Beläge etc.) ohne dies in der Bauordnung festzuschreiben.

Weitere vorgesehene Bestimmungen konnten mangels Rechtsgrundlage nicht umgesetzt werden.

10.7 Kantonale Mehrwertabgabe

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Erholungszonen

Die Zuweisung der Erholungsgebiete zu Erholungszonen anstelle von Freihaltezonen wird bezüglich Mehrwertausgleich als Einzonung beurteilt. Da die Erholungszonen vor allem zur Sicherung der bestehenden Nutzungen vorgesehen sind, ermöglichen sie grundsätzlich keine wesentliche Nutzungserweiterung. Dennoch kann es zu einer kantonalen Mehrwertabgabe kommen.

Erholungsanlage Chliriet

Die Zuweisung des Gebietes Chliriet von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Erholungszone wird vom Kanton als „Umzonung mit bundesrechtlichem Bauzonencharakter“ beurteilt. Es kann eine kantonale Mehrwertabgabe fällig werden.

Einzonung Oe Erlenstrasse

Bei der Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Erlenstrasse muss mit einer kantonalen Mehrwertabgabe gerechnet werden.

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonale Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Kantonale Mehrwertprognose (Stand öffentliche Auflage)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 5'181'327.-**

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton schriftlich informiert.

10.8 kommunaler Mehrwertausgleich

Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich

Freifläche 2'000 m²

Eröffnung

Fälligkeit siehe § 21 MAV

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe von 40 % fällig.

Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.

Sobald die Revision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümerschaften während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben und kann angefochten werden.

Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100 m² sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus.

Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit wird die ganze Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird.

Landpreismodell oder Schätzung

Mehrwerte

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. A MAV).

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Der Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

Prognose kommunaler Mehrwert (Stand öffentliche Auflage)

Die Prognose des kommunalen Mehrwertes wurde mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt.

Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

**Kommunaler Mehrwert
gesamt**

Fr. 5'443'962.-

Information Grundeigentümer

Während der öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).

Fazit zur Mehrwertabgabe

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds gemäss Mehrwertprognose belaufen sich entsprechend der Berechnungen mit dem Landpreismodell im Rahmen der vorliegenden Revision auf rund **Fr. 1.8 Mio.**

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Realisierung von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

10.9 Mehrwertprognose

(Stand öffentliche Auflage)

Die Mehrwertprognose ergab folgenden Wert:

Kommunaler Mehrwert	Fr. 5'443'962.-
Kantonaler Mehrwert	Fr. 5'181'327.-
Mehrwertprognose	Fr. 10'625'289.-

Der definitive Mehrwert wird nach der Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung bestimmt und den Betroffenen eröffnet.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK



Vorgaben überkommunale Richtpläne,
Abstimmung mit in Überarbeitung be-
findlichen regionalen Richtplänen

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /
Bauvolumen

Auswirkungen Nutzungsdichte

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer
Möglichkeiten

10.10 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Oberglatt wird neu dem Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet.

- Mit der Anpassung der Bauordnung im Bereich Arealüberbauungen, Mindestdichte und weiterer Inhalte sollen Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickelt werden.
- Die Potenziale im Bahnhofsumfeld werden aktiviert und erhöht.
- Durch die Siedlungsrandbestimmungen und durch die Abstufung am Siedlungsrand werden klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestaltet.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die dichten Zonen im Bahnhofsumfeld wird ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen. Mit den Gestaltungsplanpflichten wird zudem eine differenzierte bauliche Entwicklung an geeigneten Lagen gefördert.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird minimal zunehmen.

Lediglich durch die Aufzoning in eine Zentrumszone entstehen zusätzlich Kapazitäten für Beschäftigte. Damit wird dem Umstand der Fluglärmsituation und der Abgrenzungslinie Rechnung getragen.

Mit dem Masterplan ONN und der nachfolgenden umfassenden Erarbeitung der kommunalen Richtplanung ONN wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

11 MITWIRKUNG

11.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung während 60 Tagen ab 1.9.2023 und Orientierungsveranstaltung am 5.10.2023
- Gemeindeversammlung

11.2 1. Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 9. Februar 2023

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 9.9.2022 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 9.2.2023 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Zonenplan

- Auf die Zuweisung des nördlichen Teils des Gebietes Hofwiesen zur Erholungszone wird verzichtet. Die Hochwassergefährdungssituation muss daher nicht geklärt werden und der Uferstreifen des Hirtlibrunnenbachs bleibt in der Freihaltezone.
- Auf die Zuweisung des Gebietes Nil zur Erholungszone wird vorerst verzichtet, auch wenn dies im kommunalen Richtplan langfristig vorgesehen ist.
- Die neuen Erholungszone wurden auf den Gewässerraum der Glatt zurückgenommen.
- Auf die Zuweisung der Badeanstalt Rehwinkel zur Erholungszone wurde verzichtet.
- Im Sinne von technischen Korrekturen wurde auf die Freihaltezone auf Kat. 311 verzichtet und im Bereich Kat. 1245 wurde die im OEREB falsche Festlegung Wald korrigiert.
- Die Einzonungsfläche Erlenstrasse wurde auf den Bedarf für die Schulnutzung minimiert und im Wesentlichen auf Flächen beschränkt welche nicht als Fruchtfolgefläche klassiert sind.
- Die Auflistung der Ergänzungspläne wurde auf dem Zonenplan Legendenblatt ergänzt.

Kernzonenplan

- Die Kernzone K2/28 wurde dargestellt.
- Auf den Legendenpunkt projektiertes Gebäude wurde verzichtet, weil im Planausschnitt des Kernzonenplanes aktuell keine projektierten Gebäude mehr sichtbar sind und dies auch irrelevant ist.

Waldabstandslinie

- Die Waldabstandslinie wurde auch im Bereich der Familiengärten und der Freizeitanlage Dickloo festgelegt. Die bestehende Waldabstandslinie Dickloh wird entsprechend ersetzt.

Bauordnung

- Art. 7 Abs. 1 wurde bezüglich IVHB korrigiert
- Art. 7 Abs. 1 wurde bezüglich Raumbedarf der Gewässer ergänzt und im Bericht wurde der Hinweis angebracht, dass angebaute Gebäudeteile nur ausserhalb des Gewässerraums zulässig sind.
- Art. 7 Abs. 3 wurde gemäss der kantonalen Denkmalpflege angefügt.
- Art. 11 zur Dachneigung wurde entsprechend der Vorprüfung angepasst.
- Art. 12 wurde betreffend Eingliederung der Solaranlagen gelockert.
- In der Zentrumszone wurde ein minimaler Wohnanteil von 20% und ein minimaler Gewerbeanteil von 35% festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die maximal zulässigen 65% Wohnanteil nicht überschritten werden.
- Art. 29b wurde um eine Vorgabe betreffend Bodennutzung ergänzt.
- Aufgrund des neuen Energiegesetzes vom 1.9.2022 wurde auf die Vorschrift zur Energieeffizienz verzichtet. An der Vorgabe zu den Elektroanschlüssen wird indessen festgehalten.
- Die Mindestanzahl Parkplätze für Beschäftigte wird von 1PP/50m² auf die gemäss Wegleitung des Kantons vorgesehenen 1PP/80m² reduziert. Gleichzeitig wird dafür das Maximum gemäss Vorprüfungsvorlage von 45% auf 60% (B) und von 65% auf 80% (C) angehoben.
- Die Bestimmung zu den Siedlungsrändern wurde entsprechend der Vorprüfung angepasst.

Bericht

- Die Begründung zur Umzonung Kaiserstuhlstrasse wurde mit sachlichen Argumenten ergänzt.
- Es wurde eine nachgewiesen, dass für den Schulraumbedarf kein Standort innerhalb der bestehenden Bauzonen besteht.
- Für das Gebiet Chliriet wurden Ergänzungen betreffend die Fruchtfolgeflächen (keine Fruchtfolgeflächen betroffen) und dem öffentlichen Interesse am Boden ergänzt.
- Ergänzende Hinweise zur Abstimmung Siedlung und Verkehr / bzw. Vorgaben der kantonalen Richtplanung
- Die Anpassungen der Bauordnungsbestimmungen wurden im Bericht nachvollzogen.
- Der Bericht wurde mit folgenden Themen ergänzt:
 - Aufdatierung Stand des Gewässerraumes
 - Revitalisierungsnutzen
 - Naturschutz (kommunales Inventar und Vernetzungsprojekt)
 - Ausgangszustand des Bodens
und vertiefte Ausführungen zur Auswirkung auf den Boden
 - Standortoptionen für die Schulanlage (Standortevaluation)
 - Ergänzung zur Umsetzung Hochwasserschutz
 - Störfallrisiko
 - Lokalklima

Nicht beachtete Anliegen

Es wurden alle kantonalen Anliegen beachtet.

11.3 2. Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
15.11.2023

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wird dem ARE während der öffentlichen Auflage für eine 2. Vorprüfung unterbreitet. Dies soll dazu dienen sicherzustellen, dass die Anpassungen korrekt vorgenommen wurden und dazu beitragen, dass an der Gemeindeversammlung den Stimmbürgern eine gesicherte Vorlage vorgelegt werden kann.

Aufgrund der 2. Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- | | |
|----------------------------------|--|
| Richtplanung | <ul style="list-style-type: none">• Die Anpassung der kommunalen Richtplanung als Grundlage für die Umzonungen Chliriet und Erlenstrasse erfolgt weitgehend parallel zur vorliegenden Vorlage |
| Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung | <ul style="list-style-type: none">• Der Bericht zur Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung der PZU wurde in Kap. 10 abgebildet und im Anhang ergänzt. |
| Zonenplan | <ul style="list-style-type: none">• Auf die Umzonung des Gebietes Kaiserstuhlstrasse 75 – 79 wurde verzichtet.• Für die neue Erholungszone wurde Nutzungskonform ES II vorgesehen.• Die Notwendigkeit der ES Zuordnungen in den Erholungszonen wurde geprüft und es wurde darauf verzichtet.• Die Überlagerung «Betriebsart» erleichternd wurde geprüft und es wurde als zweckmässig beurteilt daran festzuhalten.• Auf die Korrektur Kat. Nr. 1648 wurde verzichtet, weil der Kanton hier kein entlassen aus dem «Wald» mehr vorsieht.• Der Hinweis zur Darstellung der Gewässer konnte mit dem ARE geklärt werden. Es war keine Anpassung erforderlich. |
| Waldabstandslinie | <ul style="list-style-type: none">• Für die Waldabstandslinie wurde ein minimaler Abstand von 10m vorgesehen. |
| Kernzonenplan | <ul style="list-style-type: none">• Die Legende wurde mit der Signatur für bestehende GP ergänzt. |
| Bauordnung | <ul style="list-style-type: none">• Der Gewerbeanteil in der Zentrumszone wurde angepasst. Durch den Verzicht auf Umzonung des SBB Areals/ÖB konnte der Wohnanteil erhöht werden. Eine Zunahme der Wohnnutzungskapazität entsteht nicht. In der GP-Pflicht wurden die maximal 14'400m² GF für Wohnen aufgenommen.• Art. 7 Abs. 2 wurde, wie bei Absatz 1, betreffend Raumbedarf des Gewässers ergänzt.• Art. 30b (Elektroanschlüsse für Autos bei Arealüberbauungen) wurde gestrichen.• Die Verweise in Art. 32c wurden korrigiert.• In der Tabelle Art. 40 wurde auf «mind.» verzichtet, um Unklarheiten zu vermeiden. Ebenfalls wird auf Unterscheidung des Parkplatzbedarfs von Büro/Dienstleistungen in unterschiedlichen Zonen verzichtet. |

Bericht

- Das Inventar der Landschaftsschutzgebiete und seine Zielsetzungen wurden im Bericht aufgenommen.
- Aufgrund der obenstehenden Anpassungen wurden die entsprechenden Erläuterungen im Bericht angepasst.
- Zur Einzonung Erlenstrasse wurden ergänzende Erläuterungen (kommunaler Richtplan, Fluglärm, Standortgebundenheit und Voraussetzung gem. Art. 15 Abs. 4 RPG) angebracht.
- Die Abgrenzung der Erholungszone Hofwiesen gegenüber dem Gewässerraum wurde im Bericht eindeutig dargestellt.

Weitere Anpassungen

Nachträglich zur Vorprüfung hat das ARE folgende Bestimmungen bzw. Artikel als nicht genehmigungsfähig beurteilt:

- Art. 23: auf die vorgesehene Beschränkung des Attikageschosses auf max. 70% eines Vollgeschosses musste verzichtet werden.
- Art. 42a Abs. 3: Wie im Absatz zu den Arealüberbauungen muss auch hier mangels Rechtsgrundlage auf das Verlangen von Elektroanschlüssen verzichtet werden.
- Art. 42a Abs. 2 und 4: Auf die Vermeidung von Versiegelung und das Verlangen von Bäumen bei Parkplätzen musste gemäss Beurteilung des ARE mangels Rechtskraft der laufenden PBG-Revision verzichtet werden.
- Art. 44d: Auf den Ausschluss von Neophyten musste verzichtet werden. Dies kann jedoch ohne Bestimmung unter Umständen im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden.

11.4 Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 29.3.2023 wird ab dem 1.9.2023 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen werden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen werden folgende Änderungen an der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Auf Umzonung des Bahnhofareals wurde verzichtet.
- Im Bericht wurden Hinweise zur Übertragungsleitung (LeV, NISV) aufgenommen
- Der Fassadenhöhenzuschlag für Absturzsicherungen wurde auch für die Industrie- und Gewerbezone aufgenommen.
- Auf die Formulierung «*sehr geringe Arbeitsplatzdichte von weniger als 50 AP/ha*» wird verzichtet.

Verschiedene Schreiben enthalten keine effektiven Einwendungen, sondern sind Anliegen, die im Rahmen der Nutzungsplanung nicht gelöst werden können, oder nicht betroffen sind. Diese Anliegen wurden im Bericht dennoch aufgeführt.

11.5 Anhörung

Keine Einwendungen der Nachbargemeinden

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Revisionsvorlage vom 29.3.2023 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Höri, Winkel, Bachenbülach, Niederglatt und Rümlang haben die Einladung zur Anhörung verdankt. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Region Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU)

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland hat mit Schreiben vom 16.10.2023 Stellung genommen. Gemäss Beurteilung der PZU stehen die Dichtevorgaben (Nutzungsdichte, bauliche Dichte) im Einklang mit den Festlegungen des regionalen Richtplanes.

Antrag Sack Reckholdern

Die PZU beurteilt den vorläufigen Verzicht auf Auszonung des Gebietes Sack Reckholdern als nachvollziehbar, weil die Verlagerung der Wohnnutzungskapazitäten aktuell nicht möglich ist. Dass jedoch erschlossene Teile nun überbaut werden sollen und vor allem, dass für nicht erschlossene Teile die Möglichkeit offengehalten werden soll, diese doch noch zu erschliessen, ist für die PZU nicht nachvollziehbar.

Antrag:

Im Planungsbericht ist das Bekenntnis zur Verlagerung von Wohnnutzungskapazitätsreserven vom Gebiet Sack Reckholdern zum Bahnhof zum Ausdruck zu bringen.

Die erschlossenen Grundstücke auszuzonen wird aufgrund allfälliger Entschädigungsforderungen kaum möglich sein. Für die nicht erschlossenen Bereiche wird nach wie vor eine spätere Verlagerung der Wohnnutzungskapazität angestrebt. Dies wird im entsprechenden Kapitel klarer formuliert. Der Antrag ist damit erfüllt.

Antrag Kaiserstuhlstrasse

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet an der Kaiserstuhlstrasse 75-79 liegt im regionalen Arbeitsplatzgebiet, auf der Abgrenzungslinie und war nicht Teil der Entwicklung hin zu Mischnutzung im kommunalen Richtplan.

Antrag:

Auf eine Umzonung des nördlichen Gebiets an der Kaiserstuhlstrasse von einer Gewerbezone G3 in eine Wohnzone mit Gewerbebeuleichterung WG3 ist zu verzichten.

Auf die Umzonung wurde im Rahmen der Überarbeitung verzichtet. Der Antrag ist damit erfüllt.

Die weiteren Anpassungen am Zonenplan werden aus regionaler Sicht als von untergeordneter Bedeutung beurteilt. Bezüglich der Anpassungen der Bauordnung hebt die PZU die Einführung der Grünflächenziffer und die integrierte Bestimmung zur Gestaltung der Siedlungsränder positiv hervor.

11.6 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage am 2. März 2024 unverändert festgesetzt.

11.7 Genehmigung

Nach der Festsetzung wird die Revisionsvorlage dem Kanton Zürich zur Genehmigung eingereicht.

12 SCHLUSSBEMERKUNG

Revision ist recht- und zweckmässig

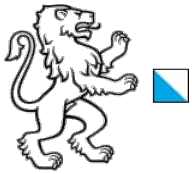
Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision zweckmässig und rechtmässig ist.

ANHANG 1

AUSZUG DATENEXPORT

MEHRWERTPROGNOSE

Stand öffentliche Auflage



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Übersicht Stand Mehrwertermittlung

Kantonaler und/oder Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemeinde	Oberglatt
Mutationsnummer	0092-NP-0003-BZO-Revisi
Projektname	
Datum (Export)	03.08.2023
Phase	Prognose
Status der Planungsmaßnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	45
- kommunaler Mehrwertausgleich	31
- kantonaler Mehrwertausgleich	14
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	45
- kommunaler Mehrwertausgleich	31
- kantonaler Mehrwertausgleich	14

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Oberglatt
Mutationsnummer	0092-NP-0003-BZO-Revisi
Projektname	
Datum (Export)	03.08.2023
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 31

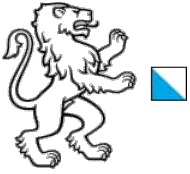
Anzahl Fälle (abgeschlossen) 31

Mehrwert in Fr. 5'443'962

Bemerkungen kommunal

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Oberglatt
Mutationsnummer	0092-NP-0003-BZO-Revisi
Projektname	
Datum (Export)	03.08.2023
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 14

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 14

Mehrwert in Fr. 5'181'327

Bemerkungen kantonal

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.

ANHANG 2

ARBEITSPLATZONEN- BEWIRTSCHAFTUNG

Anhang Berichterstattung Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss dem Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Gefordert wird unter anderem ein Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung und eine Beurteilung der Zweckmässigkeit der Anpassungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Zudem muss geprüft werden, ob die Vorgaben des regionalen und kantonalen Richtplans sachgerecht berücksichtigt werden.

Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU

Im Folgenden wird ein allgemeiner Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU gegeben. Die Arbeitsplatzgebiete werden in der PZU gemäss untenstehender Abbildung jeweils einer von sechs Subregionen zugeteilt. Die betroffenen Gebiete in der Gemeinde Oberglatt befinden sich in der Subregion ONN.



Abbildung 7: Einteilung Subregionen

Beschäftigte

Rund ein Drittel der Beschäftigten in der PZU befinden sich in den Arbeitszonen. Die Mehrheit der Beschäftigten sind dementsprechend nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.

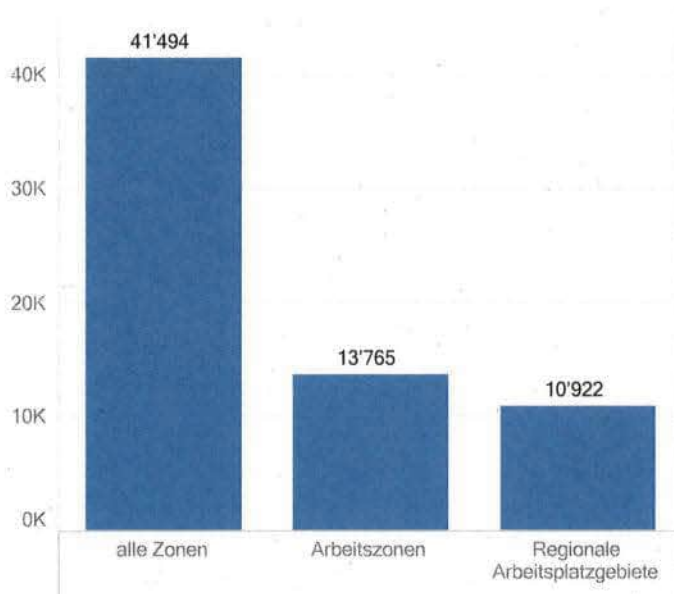


Abbildung 8: Anzahl Beschäftigte 2020 (Quelle: STATENT, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Beschäftigtenentwicklung

Während zwischen 2011 und 2020 das Bevölkerungswachstum 15.4 Prozent betrug, lag das Beschäftigtenwachstum bei rund 12.7 Prozent. Die Subregion ONN verzeichnete mit 19.9 Prozent das grösste Wachstum aller Subregionen. Die PZU ist vor allem eine Wohnregion, was am Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnern erkennbar ist: Pro 1000 Einwohnerinnen oder Einwohnern gibt es in der PZU nur 350 Beschäftigte. Im Kanton Zürich insgesamt sind es dagegen rund 680 Beschäftigte. Die Entwicklung der Beschäftigten lag in der PZU jedoch über der gesamtkantonalen Entwicklung, wobei teilweise grössere subregionale Unterschiede erkennbar sind. Die untenstehende Abbildung zeigt die Entwicklung nach Vollzeitäquivalent, weshalb das Wachstum für die PZU leicht abweicht von der genannten Zahl.

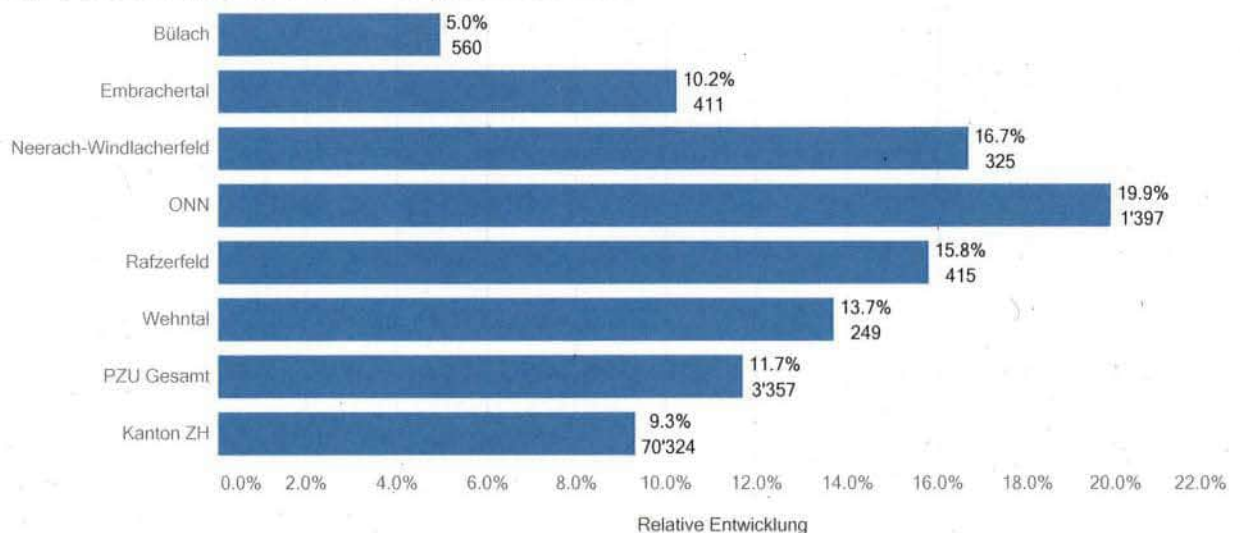


Abbildung 9: Relative und absolute Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent von 2011 bis 2020 in allen Zonen, der PZU und dem Kanton Zürich (Quelle: STATENT, BFS)

Arbeitszonenflächen

Insgesamt gibt es im Gebiet der PZU etwas unter 400 ha Arbeitszonenflächen (sowohl bebaute als auch unüberbaute, Stand 2022). Der Grossteil der Arbeitszonenflächen liegt in den regionalen Arbeitsplatzgebieten, der kleinere Teil entfällt auf die kommunalen Industrie- und Gewerbezo-

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

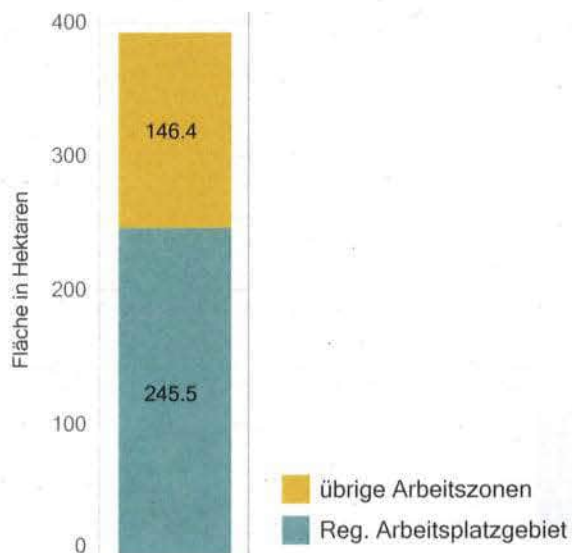


Abbildung 10: Fläche der Arbeitszonen, Stand 2022 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Arbeitszonenreserven

Rund ein Fünftel der bestehenden Arbeitszonenflächen (regionale und kommunale Arbeitsplatzgebiete) im Unterland sind unüberbaut. Dies entspricht 88.8 ha. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sind lediglich 13.5 Prozent der Arbeitszonen unüberbaut.

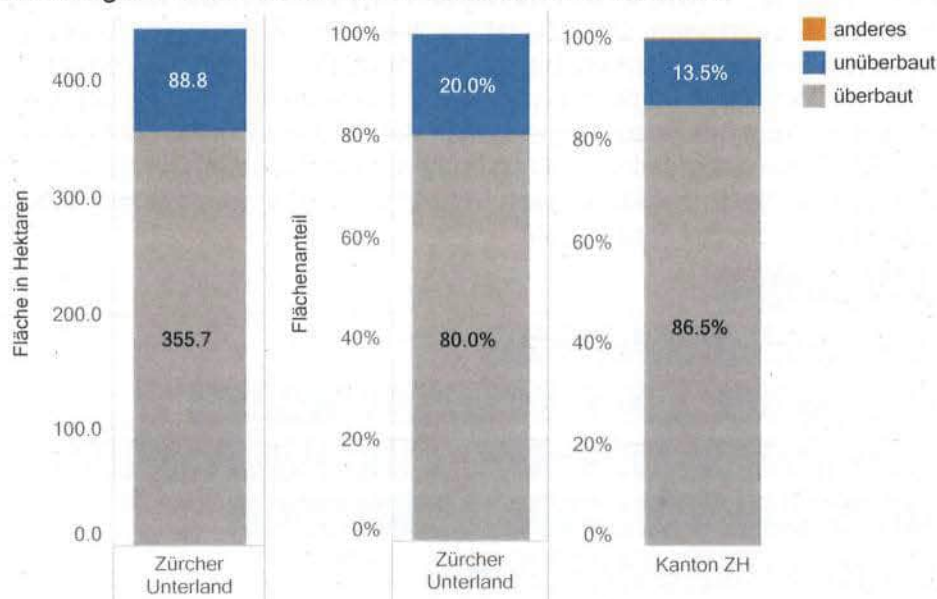


Abbildung 11: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand (Fläche in Hektaren absolut und Flächenanteil in Prozent, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN befinden sich nicht nur die grössten Flächen an Arbeitszonen sondern auch knapp die Hälfte der unüberbauten Flächen (41.8 ha). Der Anteil an unüberbauten Flächen beträgt damit knapp 32 Prozent und liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt.

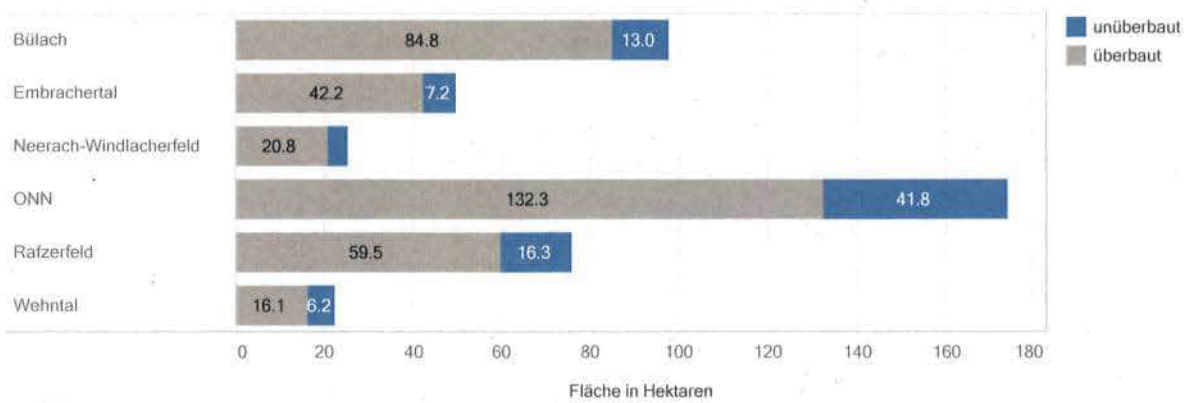


Abbildung 12: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand und Subregion (Fläche in Hektaren, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN finden sich insgesamt 136 unüberbaute Parzellen. Die Parzellen weisen je nach Subregion unterschiedliche Erschliessungsqualitäten mit dem ÖV auf. Die Mehrheit der unüberbauten Parzellen in der PZU weist eine ÖV-Güteklasse C oder D auf. Die Erschliessungsqualität der unüberbauten Parzellen widerspiegelt die Erschliessungsgüte der Arbeitszonen generell. In der Subregion ONN weist die grosse Mehrheit der Parzellen die ÖV-Güteklasse D auf. Die in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umzuzonenden Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse weisen eine ÖV-Güteklasse C auf. Damit weisen die Gebiete innerhalb der Subregion ONN eine leicht überdurchschnittliche ÖV-Erschliessungsgüte auf.

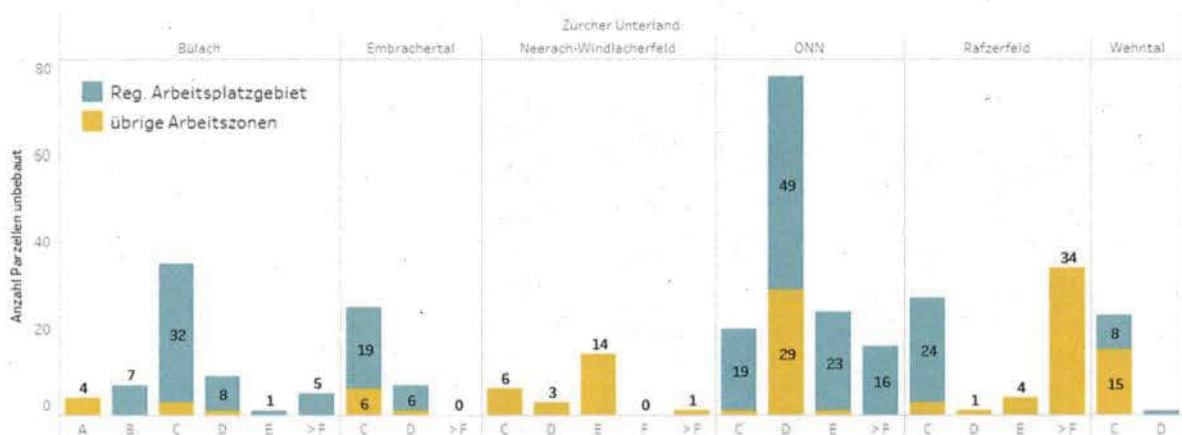


Abbildung 13: Anzahl unüberbaute Parzellen nach ÖV-Güteklasse und Subregion, 2019 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich).

Da unüberbaute Gebiete teilweise aus zahlreichen einzelnen Parzellen bestehen, werden mehrere aneinander angrenzende unüberbaute Parzellen zu grösseren Flächen zusammengefasst. Betrachtet man die Grösse der so gebildeten Flächen, zeigt sich, dass in sämtlichen Subregionen ein differenziertes Angebot vorhanden ist. In allen Subregionen sind grosse bis sehr grosse Flächen (> 10'000 m²) vorhanden.

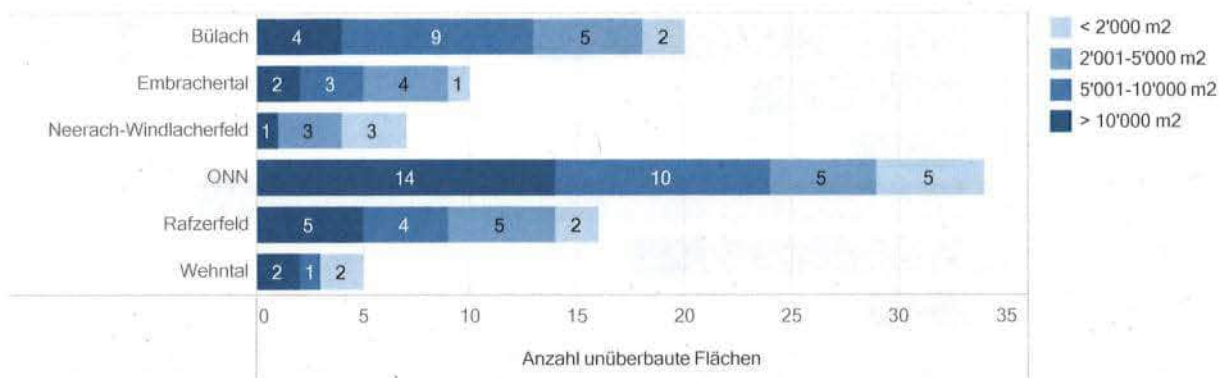


Abbildung 14: Anzahl unüberbaute Flächen nach Grössenklasse und Subregion, Absolute Anzahl, 2021 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Entwicklung der Arbeitszonenreserven

Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der PZU betrug zwischen 2010 und 2021 -46 ha. Dies entspricht einer jährlichen Nettoveränderung um -4.2 ha. Die Nettoveränderung beinhaltet auch Aus- oder Umzonungen. Sie kann aus diesem Grund nicht mit dem Umfang der tatsächlich überbauten Fläche gleichgesetzt werden. Die Nettoveränderung zeigt jedoch an, wie sich das Flächenangebot verändert hat und kann als Indikator für die Nachfrage nach Arbeitszonen verwendet werden. Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der Subregion ONN betrug von 2010 bis 2021 im Schnitt jährlich rund -1.8 ha bzw. insgesamt -19.9 ha, was einer prozentualen Abnahme von insgesamt rund 32 Prozent entspricht. Damit liegt sie über der Gesamtabnahme in der PZU (diese liegt bei rund 26 Prozent).

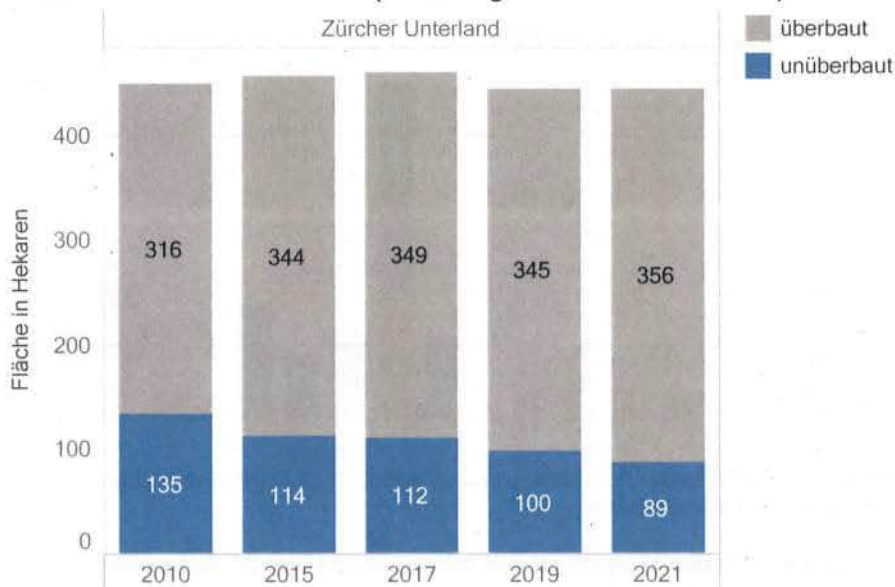


Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitszonen in der PZU nach Überbauungsstand (Absolute Fläche in Hektaren, 2010-2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Nachfolgende Hochrechnung zeigt, wie lange die Arbeitszonenreserven bei gleichbleibender Abnahme in den einzelnen Subregionen noch ausreichen würde. In allen Subregionen ausser dem Embrachertal und Neerach-Windlacherfeld sind so betrachtet noch weit über den nächsten Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren Arbeitszonenreserven vorhanden.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

	Arbeitszonenreserve in m2		Jährliche Diff	Anzahl Jahre
	2010	2021		
Bülach	184'581	129'965	-4'965	26
Embrachertal	135'648	71'910	-5'794	12
Neerach-Windlacherfeld	88'622	43'356	-4'115	11
ONN	617'155	417'872	-18'117	23
Rafzerfeld	253'210	163'007	-8'200	20
Wehntal	70'764	61'608	-832	74
Alle	1'349'980	887'718	-42'024	21

Abbildung 16: Jährliche Nettoveränderung der Arbeitszonenreserven 2010–2021 und Anzahl Jahre bis sämtliche Reserven bei gleichbleibender Nettoveränderung aufgebraucht sind (Verbrauch inkl. Ein-, Aus- oder Umzonungen).
Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Zusammenfassung

- Die Mehrheit der Beschäftigten sind nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt jedoch ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.
- Die Anzahl der Beschäftigten hat sich in der PZU insgesamt und insbesondere der Subregion ONN sehr dynamisch entwickelt.
- Der Anteil unüberbauter Reserven in der Subregion ONN ist mit 32 Prozent stark überdurchschnittlich. Allerdings war auch die Nettoveränderung in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Reserven hoch.
- Der Anteil der unüberbauten Arbeitszonen ist in der PZU flächenmässig von 135 ha auf 88.7 ha zurückgegangen. In der Subregion ONN gingen die unüberbauten Arbeitszonen von 61.7 auf 41.8 ha zurück.
- In der Subregion ONN sind mit den 41.8 ha unüberbauten Flächen nach wie vor substantielle Arbeitszonenreserven vorhanden.
- Der Umfang der Reserven kann im Vergleich zur Nachfrage als ausreichend beurteilt werden.
- Das Angebot in der PZU ist ausgewogen bezüglich unterschiedlicher Lage (ÖV-Erschliessungsqualität) und vorhandener Grössenklassen.
- Insgesamt sind keine Engpässe oder Defizite erkennbar.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Revision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

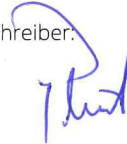
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. März 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2
2.1	Zonenplan	2
2.2	Bauordnung	8
2.3	Diverses	11

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Oberglatt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 29.3.2023 wurde vom 1. September 2023 bis 31. Oktober 2023 gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt (60 Tage). Während der Auflagefrist gingen von sieben Antragstellern Einwendungen ein (Nrn. 1 bis 7). Bei einem Schreiben handelt es sich formell nicht um Einwendungen, sondern lediglich um Anliegen / Fragen.

Vorliegender Bericht

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen der öffentlichen Auflage Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Zonenplan

Einwendung 1

Antrag:

Es ist die Auszonung Sack/Reckholdern gemäss kommunalem Richtplan Oberglatt- Niederglatt ONN und Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10.09.2020 zu realisieren. Langfristige Optionen bezüglich Umzonungen wie im heutigen Wortlaut enthalten, sind nicht zulässig und zu löschen. Das Gebiet ist als nicht erschlossen zu betiteln.

Begründung (Zusammenfassung SKW):

Das Gebiet sei bereits mehrfach als Bauland abgelehnt worden und es sei strittig, welche Bereiche als erschlossen und welche als nicht erschlossen gelten. Es hätten bereits verschiedene Parteien im Glauben an die Verlagerung Investitionen in die südlichen Gartenbereiche getätigt. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 10.9.2023 wonach eine Verlagerung der Wohnnutzungskapazitäten vorzusehen sei, sei umzusetzen.

Erwägungen

Die «Verlagerung der Wohnnutzungskapazitäten» wie sie in der kommunalen Richtplanung vorgesehen wurde, ist zur Zeit jedoch nicht möglich, weil der kantonale Richtplan noch nicht genehmigt ist und daher die Zuweisung der Gemeinde Oberglatt zur «urbanen Wohnlandschaft» fehlt, welche für die Verlagerung erforderlich wäre.

Wie im Bericht nach Art. 47 RPV zur Nutzungsplanung erläutert, liegt ein Erschliessungsgutachten vor, welches belegt, dass Teile des Gebietes durchaus als erschlossen zu beurteilen sind. Das Gebiet kann daher nicht mehr als «nicht erschlossen» bezeichnet werden.

Auszonung der gemäss Erschliessungsgutachten als erschlossen geltenden Teilbereiche:

Eine Auszonung der gemäss Erschliessungsgutachten erschlossenen Teile hätte für die Gemeinde voraussichtlich hohe Entschädigungskosten zur Folge. Gemäss Landwertmodell müsste mit mindestens 1'100.-/m² und gemäss Erschliessungsgutachten einer Fläche von rund 27'000m² gerechnet werden, was zu einer geschätzten Entschädigung von rund 30 Mio. führen könnte. Im Falle einer effektiven Auszonung müssten die Zahlen verifiziert werden.

Auszonung der gemäss Erschliessungsgutachten als nicht erschlossen geltenden Teilbereiche:

Bei den weiterhin als nicht erschlossen geltenden Teilbereichen besteht keine Möglichkeit auf Bebauung solange sich die rechtliche Situation (Lärmschutzverordnung) oder die Lärmsituation (Flughafen) nicht ändert. Insbesondere bei der Lärmsituation kann aufgrund der absehbaren Entwicklung kaum mit einer wesentlichen Verbesserung gerechnet werden. Hier besteht kaum Anspruch auf eine Entschädigung. Die Auszonung dieser Flächen soll dann angegangen werden, wenn die Möglichkeit einer Verlagerung der Nutzung an den Bahnhof / Zentrumzone planungsrechtlich möglich ist. Dazu ist eine Zuweisung der Gemeinde Oberglatt im Raumordnungskonzept des Kantons bzw. im kantonalen Richtplan zur «urbanen Wohnlandschaft» nötig.

Ausschnitt Richtplan mit Verlagerungsmechanismus



Da dies frühestens dann der Fall sein wird, wenn die Revisionsvorlage 2020 des Kantonalen Richtplanes rechtskräftig ist (ca. 2025) kann eine Auszonung bzw. Verlagerung der Nutzung ins Zentrum derzeit nicht angegangen werden. Dies entspricht genau der Festlegung im kommunalen Richtplan.

Eine Auszonung zum jetzigen Zeitpunkt würde die Gemeinde jeglichen Spielraum bezüglich zusätzlichen Wohnraumkapazitäten berauben. Die Flächen werden daher nicht ausgezont bis die Situation nach Vorliegen des kantonalen Richtplanes Revision 2020 neu geprüft werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2

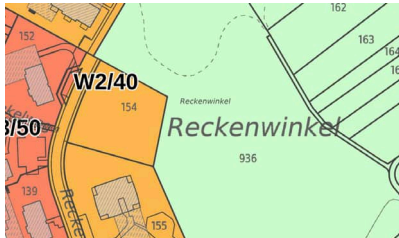
Antrag:

Das Wohnzonen- Grundstück Reckenwinkel (Kat-Nr. 154), welches sich im Besitz der Gemeinde Oberglatt befindet, sei an die angrenzende Landwirtschaftszone anzupassen. D.h., es sei neu als Landwirtschaftsland auszuscheiden.

Begründung (Zusammenfassung SKW):

Es sei Ackerland zu belassen, um eine Notunterkunft für rund 72 Personen, die damit zusammenhängende erwartete Belästigung der Anwohner und Anwohnerinnen und entsprechende Planungskosten von rund Fr. 100'000.- zu vermeiden.

Erwägungen



Grundstück Kat. Nr. 154

Die Gemeinde ist verpflichtet die entsprechenden Notunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Andere Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Mit der vorliegenden Revision und der darin enthaltenen Festlegung einer Waldabstandslinie könnte sich im Bereich der Zone für öffentliche Bauten „Dickloo“ allenfalls eine weitere Möglichkeit eröffnen. Auch an einem anderen Standort fallen jedoch Planungskosten an.

Unabhängig von der künftigen Nutzung bedeutet eine Auszonung der Fläche für die Gemeinde einen Verlust an wichtigem Spielraum für Wohnnutzungen in einem verhältnismässig wenig lärmbelasteten Teil der Gemeinde. Sobald die Fläche für die Notunterkünfte nicht mehr erforderlich ist, würde sie auch für anderen Wohnraum Platz bieten. Ausgehend von den Zahlen des Landpreismodelles des Kantons hätte die Auszonung der Fläche zudem einen Buchverlust für die Gemeinde von rund Fr. 3 Mio. zur Folge.

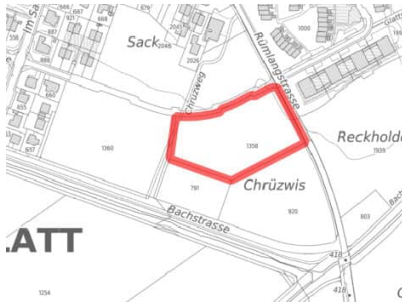
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5.1

Es seien die Kompetenzen und politischen Instrumente seitens Gemeinde Oberglatt auszuschöpfen, um sicherzustellen, dass das Grundstück Kat.-Nr. 1358 bebaut und einer zonengemässen Wohnnutzung zugeführt werden kann.

Erwägungen



Das Anliegen der Grundeigentümerschaft ist nachvollziehbar. Eine zonen-gemässe Nutzung wäre grundsätzlich auch im Interesse der Gemeinde. Die Parzelle wurde jedoch bereits mehrfach als nicht erschlossen beurteilt. Das aktuelle Erschliessungsgutachten kommt hier ebenfalls zu keinem anderen Schluss. Die Gemeinde verfolgt daher nach wie vor den Inhalt der kommunalen Richtplanung wonach die Nutzung an den Bahnhof verlagert werden soll, wenn sich dies aufgrund der kantonalen Richtplanung als möglich erweist. Dies bedingt jedoch eine Anpassung der Nutzungsplanung in einer kommenden Revision.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung ist im Bereich keine Anpassung vorgesehen. Die Parzelle ist von der Revision nicht betroffen und die Einwendung verlangt auch keine Anpassung der Zonierung. Dementsprechend handelt es sich hier formell nicht um eine Einwendung zur Nutzungsplanung.

Die Gemeinde hat keine Möglichkeit und keine Kompetenz an den gesetzlichen Vorgaben (insb. Lärmschutzverordnung) Anpassungen vorzunehmen, um die Nutzung zu ermöglichen. Soweit planungsrechtliche Möglichkeiten als denkbar beurteilt wurden, wurden diese unterstützt (Rekurse in Sachen Quartierplan, Erhalt im kantonalen Siedlungsgebiet etc.).

Beschluss

Das Anliegen kann im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung nicht gelöst werden.

Einwendung 5.2

Es sei den Eigentümern des Grundstücks Kat.-Nr. 1358 Einsicht in das im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 3. August 2023 erwähnte Erschliessungsgutachten zum Gebiet Sack Reckholdern von 2021/22 zu gewähren.

Erwägungen

Es handelt es sich hier formell nicht um eine Einwendung zur Nutzungsplanung.

Beschluss

Es steht den Grundeigentümerschaften frei, das Erschliessungsgutachten auf dem Bauamt einzusehen.

Einwendung 5.3

Es sei ein Besprechungstermin zwischen der Gemeinde Oberglatt und den Eigentümern des Grundstücks Kat.-Nr. 1358 zwecks offenen Austausches über die Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 1358 anzusetzen.

Erwägungen

Es handelt es sich hier formell nicht um eine Einwendung zur Nutzungsplanung.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sieht keine Anpassung an der Zonierung der Parzelle vor. Die Voraussetzungen für eine Bebauung auf dem Gebiet sind unabhängig von der Revision aktuell nicht gegeben. Mit den Grundeigentümern wird das Gespräch gesucht.

Beschluss

Die Grundeigentümerschaften werden betreffend einem Termin kontaktiert.

Einwendung 5.4

Es sei den Eigentümern des Grundstücks Kat.-Nr. 1358 namentlich Aufschluss darüber zu geben, wie die erwarteten Neuerungen bei den Lärmkurven und/oder dem Betriebsreglement des Flughafens Zürich in die Revision der Bau- und Zonenordnung eingeflossen sind.

Erwägungen

Es handelt es sich hier formell nicht um eine Einwendung zur Nutzungsplanung.

Da die Revision der kommunalen Nutzungsplanung keine Anpassung im Bereich der genannten Parzelle vorsieht, wurden keine besonderen Betrachtungen zur Parzelle angestellt und daher allfällige «erwartete Neuerungen» auch nicht beachtet. Sollte es zu an den Lärmkurven, am Betriebsreglement oder an anderen Vorgaben kommen, welche eine Bebauung des Grundstückes erlauben, dann sind die Vorgaben der Nutzungsplanung nach wie vor unverändert.

Sollte in einer späteren Revision eine Anpassung an der Zonierung erfolgen, muss dies anhand der dann zumal geltenden lärmrechtlichen Situation geprüft werden.

Beschluss

Die Frage wurde mit vorliegender Erläuterung kurz beantwortet. Vertiefte Erläuterungen können im Gespräch erfolgen (siehe Einwendung 5.3).

Einwendung 3

Antrag:

Es sei eine geringfügige Erweiterung der Bauzone W2/40 im Anordnungsspielraum der Gemeinde von insgesamt ca. 2'105.50 m² gemäss nachfolgender Abbildung vorzunehmen.

Fläche in Zone W2/40
Bereich Bewirtschaftungs- und
Gewächshäuser / Westen
rot schraffierte Fläche
ca. 2'408.50 m²

gewünschte Zonenerweiterung
Bereich Bewirtschaftungs- und
Gewächshäuser / Westen
grün schraffiert Fläche
ca. 2'105.50 m²



Begründung:

Eine solche Erweiterung sei nach Massgabe von § 16 Abs. 2 PBG zulässig. Heute besteht eine Gärtnerei. Die Bauzonengrenze geht jedoch mitten durch die Gebäude, was einen erheblichen Nachteil für Um- und Neubauten darstellt. Der bereits heute in der Zone W2/40 gelegene Teil könne, ohne einen Teil der Landwirtschaftszone für die Erschliessung zu nutzen, ansonsten nicht erschlossen werden. Mit der Anpassung könnte bei einer allfälligen späteren Umnutzung hochwertiger Wohnraum geschaffen werden.

Erwägungen



Die Flächen liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Grundsätzlich hat die Nutzungsplanung der Richtplanung zu entsprechen (ebenfalls §16 PBG). Ausserdem wird eine Fläche von rund 2'100m² kaum als geringfügig bezeichnet werden können. Obschon es richtig ist, dass die Gemeinden am Rande der Richtplanfestlegungen einen Anordnungsspielraum haben sollten, wird dieser Spielraum den Gemeinden kaum mehr zugestanden.

Es sind rund 1'200m² Fruchtfolgeflächen betroffen. Für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen bestehen hohe Anforderungen (Bedarfsnachweis, keine anderen Standorte, Interessenabwägung). Eine Fläche von rund 2'100m² ermöglicht in der W2/40 die Erstellung von Wohnraum für rund 20-25 Personen. Die Gemeinde weist rein rechnerisch genügend Kapazität für die nächsten 15 Jahre (Planungshorizont) auf. Die Fläche liegt zudem innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens, so dass eine Erweiterung der Wohnnutzungskapazität derzeit nicht möglich ist.

Auch aufgrund der Lärmschutzverordnung wird eine Einzonung als ausgeschlossen beurteilt. Der Planungswert ES II ist überschritten.

Die Gemeinde beurteilt die Situation einer Bauzonengrenze mitten durch ein Gebäude zwar ebenfalls als ungünstig, ein Handlungsspielraum wird jedoch nicht gesehen. Der Gewerbebetrieb/Gärtnerei hat Bestandesgarantie.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.1

Antrag:

Zumindest auf die Gestaltungsplanpflicht, voraussichtlich auch auf die Umzonung der Grundstücke Kat. Nrn. 235 und 1758 in die Zentrumszone sei zu verzichten.

Begründung:

Im kantonalen Richtplan ist eine zusätzliche Spur zwischen Glattbrugg und Oberglatt mit dem Realisierungshorizont langfristig (Trasseesicherung) vorgesehen. Entsprechend würde sich der Platzbedarf der Bahninfrastruktur in diesem Perimeter erhöhen und könnte die als Zentrumszone ausgewiesenen Parzellen 1758 und 235 tangieren. Zusätzlich sind die Grundstücke mit der Baulinie betreffend der Kantonsstrasse belegt, was die Entwicklungsmöglichkeit weiter einschränkt. Die Eigentümerschaft begrüsst entsprechende Gespräche mit der Gemeinde zur Definition der richtigen Zonierung der Grundstücke unter Berücksichtigung der raumplanerischen Voraussetzungen. Aus demselben Grund seien die berechneten Mehrwertabgaben nach dem gemeinsamen Austausch neu zu berechnen.

Erwägungen

Eine Umzonung ohne Gestaltungsplanpflicht kann nicht gewährleisten, dass im Schlüsselgebiet Bahnhof eine verdichtete hochwertige Bebauung im Sinne eines Zentrumsgebietes und allenfalls einzelne Hochpunkte erreicht werden können, weil die Bebaubarkeit des Grundstücks neben dem Bahnhof und zwischen Strasse und Doppelspurausbau schwierig ist. Ohne Gestaltungsplanpflicht muss daher auch auf die Umzonung verzichtet werden.

Planerisch wäre grundsätzlich ein «Gegenüber» am Platz im Sinne der Bebauungsstudie als wünschenswert beurteilt. Aufgrund der Einwendung der Grundeigentümerschaft kann jedoch nicht damit gerechnet, dass eine Entwicklung auf dem Bahnhofareal angestossen wird. Im Sinne der Bestrebungen nach realisierbarer Innenentwicklung soll daher auf die benachbarten Teilbereiche unmittelbar am Bahnhof fokussiert werden. Damit besteht die Chance hier eine Entwicklung anzugehen.

Der Hinweis zur Mehrwertberechnung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Verzichts auf eine Gestaltungsplanpflicht und damit aufgrund des Verzichts auf die Umzonung erübrigt sich die Mehrwertprognose für das Grundstück. Das Grundstück verbleibt entsprechend der Einwendung in der Zone für öffentliche Bauten und erfährt folglich keinen Mehrwert.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.2 Bauordnung

Einwendung 6.1

Antrag:

Es sei der Absatz «Fassadenhöhe» in Art. 27 nBZO mit folgendem Zusatz zu versehen: Fassadenhöhenzuschlag: «Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.»

Erwägungen

Grundsätzlich werden Aussenflächen auf Dächern in Gewerbezonene eher als Ausnahme beurteilt und die vorgesehenen Höhen und Baumassen bieten bereits viel Spielraum. Im Sinne hochwertiger Büronutzungen ist aber ein Aussenraum für die Mitarbeitenden ebenfalls zweckmässig. Der Zuschlag wird daher entsprechend auch hier gewährt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 6.2

Antrag:

Es sei der letzte Absatz von Art. 27 nBZO («In der Industriezone¹⁸ ist längs der Kaiserstuhl- und Wehntalerstrasse die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe auf eine Bautiefe von 20 m auf max. 13.5 m beschränkt») ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Die Staffelung gegenüber der Strasse bzw. der Landwirtschaftszone wird als wichtig für eine angemessene Gestaltung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft beurteilt. An der Beschränkung der Gesamthöhe in diesem Bereich wird daher festgehalten.

Die Bebauung und eine Ausnutzung der Grundstücke werden dadurch nicht verhindert, dies wäre auch nicht im Interesse der Gemeinde. Es wird lediglich verlangt, dass das Volumen gestaffelt angeordnet werden muss.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 6.3

Antrag:

Es sei auf die Festsetzung einer Grünflächenziffer in Art. 27 nBZO für die Zonen I6, I8, G4 sowie G5 zu verzichten.

Erwägungen

Gerade in Gewerbe- und Industriegebieten bestehen oftmals grosse versiegelte Flächen, welche zu Hitzeentwicklungen führen. Eine Grünflächenziffer wird hier daher umso wichtiger beurteilt. Auch im Sinne hochwertiger Arbeitsplätze bei welchen Aussenflächen auf Dächern gewünscht sind, sind auch unversiegelte, begrünte Flächen und nach Möglichkeit schattenspendende Bäume anzustreben. Die sehr geringe Grünflächenziffer von 5% schränkt die Nutzung der Flächen kaum ein, da diese in den Abstandsbereichen vorgesehen werden können.

Wie durch die Einwenderschaft richtig bemerkt wird, weist die Grünflächenziffer eine andere Definition auf als die bisher geltende Freiflächenziffer. Aus diesem Grund wurde nicht der bisherige Wert der Freiflächenziffer von 10% sondern lediglich 5% festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 6.4

Antrag:

Es sei auf die Neuerung «eine sehr geringe Arbeitsplatzdichte von weniger als 50 AP/ha aufweisen und/oder» in Art. 28 Abs. 2 nBZO zu verzichten.

Erwägungen

Auf die Formulierung «sehr geringe Arbeitsplatzdichte von weniger als 50 AP/ha» wird verzichtet. Es wird allerdings eine gewisse Steuerung der Betriebsarten angestrebt, um auch im Sinne der Nutzungsdichten des regionalen Richtplanes zu vermeiden, dass grosse Betriebsgebäude erstellt werden und kaum Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Artikel wird umformuliert.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 6.5

Antrag:

Es sei Art. 32c nBZO [Minstdichte] ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Die Vorgabe zur Minstdichte ermöglicht einen haushälterischen Umgang mit den Bauzonenreserven. Er ist damit von hoher Bedeutung für den Umgang mit der zur Verfügung stehenden Bauzone.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 6.6

Antrag:

Es sei Art. 44c nBZO [Siedlungsränder] ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Eine Vorgabe für die Siedlungsränder wird als wichtig beurteilt, um die ökologische Durchgängigkeit und Verzahnung der Siedlung mit der Freien Landschaft zu gewährleisten. Ausserdem wird damit auch eine ansprechende Ansicht des Siedlungsgebietes gefördert.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7

Antrag:

Es sei eine allfällige Einwendung betreffend die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht bzw. auf Erlass eines Gestaltungsplans im Gebiet Sack/Reckholdern insbesondere auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1360 Chrüzwis/Sack nicht zu berücksichtigen.

Wird auf eine entsprechende Einwendung verzichtet, so erübrigt sich die Behandlung der vorliegenden Einwendung.

Erwägungen

Die Revision der Nutzungsplanung sieht keine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet vor. Es wurde auch keine Einwendung eingereicht, welche eine Gestaltungsplanpflicht gefordert hätte.

Beschluss

Die Einwendung hat sich erübrigt.

2.3 Diverses

Einwendung 4.2

Antrag:

Folgende Verordnungen seien betreffend der Übertragungsleitung der SBB zu beachten:

- Verordnung über elektrische Leitungen (LeV): Diese regelt die minimalen Abstände von Übertragungsleitungen zu Gebäuden/Objekten, Boden/Strassen, Bäumen, Gewässern und Arealen mit grossen Menschenansammlungen. Bauparzellen in der Nähe von Übertragungsleitungen, die vor dem 1. Februar 2000 schon als solche definiert waren, unterliegen ebenfalls der LeV.
- Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Bauparzellen in der Nähe von Übertragungsleitungen, welche nach dem 1. Februar 2000 als solche ausgeschieden wurden/werden, unterliegen nebst der LeV zusätzlich der NISV. Hierbei müssen OMEN einen entsprechend der jeweiligen Situation angepassten Abstand zur Übertragungsleitung aufweisen, damit der Anlagengrenzwert von 1 pT eingehalten werden kann. Als OMEN gelten Wohnräume, Schulräume, Kindergärten, Spitäler, Alters- und Pflegeheime sowie ständige Arbeitsplätze, wenn diese mehr als 2 1/2 Tage pro Woche besetzt sind.

Erwägungen

Die Situation wird diesbezüglich überprüft und die Verordnungen werden entsprechend im Bericht weiter ausgeführt. Die Verordnungen gelten unabhängig von der Einwendung sowieso.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Anpassung erfüllt.

Einwendung 4.3

Antrag:

Das Aufnahmegebäude und das Hausperrondach Oberglatt sind im ISBA erfasst und als Objekte von lokaler Bedeutung eingestuft. Gemäss Bau- und Zonenordnung wird das Bahnhofareal im Sinne der Entwicklung im Schlüsselgebiet Bahnhof Oberglatt von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone umgezont. Die Schutz- und Schonungspflichten der SBB sollen eingehalten werden.

Erwägungen

Durch eine Umzonung würde noch kein Eingriff erfolgen, welcher dem Gebäude direkt schadet. Die SBB kann ihre Schutz- und Schonungspflichten weiterhin einhalten. Aufgrund der Einwendung der Grundeigentümerschaft wurde auf die Gestaltungsplan und die Umzonung verzichtet, so dass der Status quo bleibt und sich die Situation weder bezüglich Zonierung noch für das Gebäude verändert.

Beschluss

Die Einwendung ist erfüllt.



Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 17.01.2025
Öffentlich einsehbar bis: 17.01.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002701

Publizierende Stelle
Gemeinde Oberglatt - Abteilung Hochbau und Raumplanung, Rümliangstrasse 8, 8154 Oberglatt ZH

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Oberglatt, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Oberglatt

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Oberglatt wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Oberglatt an der Gemeindeversammlung vom 20. März 2024 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 20. November 2024 genehmigt.

Die Festsetzung und die Genehmigung wurden am 29. November 2024 im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10. Januar 2025 wurde gegen die Festsetzung und die Genehmigung kein Rechtsmittel ergriffen.

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Regierungsrat des Kantons Zürich

Angaben zur Auflage:

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Oberglatt tritt am Tag dieser Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Oberglatt - Abteilung Hochbau und Raumplanung
Rümliangstrasse 8
8154 Oberglatt ZH