

# Bau- und Zonenordnung

vom 20. Juni 2022

8303

am 20. Juni 2022 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 0145/2023 vom 8. Mai 2023 genehmigt (teilweise Nichtgenehmigung).

Vorliegendes Dokument gilt als leichter lesbare Fassung der seitens Gemeinderats und Baudirektion unterschriebenen Fassung in synoptischer Darstellung. Bei Abweichungen geht diese der vorliegenden Fassung vor.

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zonenplan und Ergänzungspläne</b>	<b>9</b>
Art. 1	Zonen	9
Art. 2	Massgebende Pläne	11
Art. 3	Verbindlichkeit der Pläne	11
Art. 4	Inventare des Natur- und Heimatschutzes	11
Art. 5	Verhältnis der Pläne	11
<b>2</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>13</b>
2.1	Kernzonen	13
Art. 6	Zweck und Nutzung	13
Art. 7	Einordnungsanforderungen	13
Art. 8	Umbau und Ersatzbauten	13
Art. 9	Unterschutzstellung	15
Art. 10	Masse für Neubauten	15
Art. 11	Bauweise	15
Art. 12	Balkone	15
Art. 13	Besonders gute Projekte	17
Art. 14	Klein- und Anbauten	17
Art. 15	Abbrüche	17
Art. 16	Dachgestaltung	17
Art. 17	Solaranlagen	19
Art. 18	Umgebungsgestaltung Grundsatz	19
Art. 19	Platz und Strassenräume	19
Art. 20	Markante Bäume	19
Art. 21	Brunnen	19
Art. 22	Gärten	21
Art. 23	Siedlungsprägende Freiräume	21
Art. 24	Parkplätze	21
Art. 25	Reklame	21
2.2	Wohnzonen	23
Art. 26	Grundmasse	23
Art. 27	Grosser und kleiner Grundabstand	23
Art. 28	Bauweise	25
Art. 29	Nutzweise	25
2.3	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	27
Art. 30	Grundmasse	27
Art. 31	Grosser und kleiner Grundabstand	27
Art. 32	Bauweise	27
Art. 33	Nutzweise	27
2.4	Zentrumszonen	29
Art. 34	Zweck	29
Art. 35	Grundmasse	29
Art. 36	Geschosse	29

Art. 37 Bauweise	29
Art. 38 Nutzweise	29
2.5 Industrie- und Gewerbebezonen	29
Art. 39 Grundmasse	29
Art. 40 Bauweise	29
Art. 41 Nutzweise	29
2.6 Erholungszonen	31
Art. 42 Erholungszone E1 Sportanlagen	31
Art. 43 Erholungszone E2 Familiengärten	31
2.7 Zone für öffentliche Bauten	31
Art. 44 Grundmasse	31
<b>3 Besondere Institute</b>	<b>33</b>
<hr/>	
3.1 Arealüberbauungen	33
Art. 45 Zulässigkeit	33
Art. 46 Arealfläche	33
Art. 47 Arealüberbauungsbonus	33
Art. 48 Massvorschriften	33
Art. 49 Ausnützungsverschiebung	35
Art. 50 Energieeffizienz	35
3.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete	37
Art. 51 Allgemeine Anforderungen	37
Art. 52 Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Bassersdorf	37
Art. 53 Gestaltungsplanpflicht Pöschen	37
Art. 54 Gestaltungsplanpflicht Ortszentrum West	39
Art. 55 Gestaltungsplanpflicht Kirchgasse	39
3.3 Aussichtsschutz	41
Art. 56 Aussichtsschutz	41
3.4 Terrassenhäuser	41
Art. 57 Zulässigkeit	41
Art. 58 Grundmasse	41
<b>4 Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>43</b>
<hr/>	
4.1 Allgemeines	43
Art. 59 Mindestdichte	43
Art. 60 Hochhäuser	43
Art. 61 Gesamtnutzfläche	43
4.2 Abstände	43
Art. 62 Herabsetzung des Grundabstandes	43
Art. 63 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag	43
Art. 64 Abstände von Strassen, Wegen Plätzen	43
Art. 65 Klein- und Anbauten	45
4.3 Höhen und Geschosse	45
Art. 66 Fassadenhöhe	45

Art. 67 Höhererleichterung Alternativenergie	45
Art. 68 Höhererleichterung Hochwasser	45
Art. 69 Untergeschosse	45
Art. 70 Abgrabungen und Aufschüttungen	47
4.4 Umgebungsgestaltung	47
Art. 71 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten	47
Art. 72 Baumschutz	47
Art. 73 Vorgärten	49
Art. 74 Flachdachbegrünung	49
Art. 75 Empfindliche Siedlungsränder	49
Art. 76 Mauern	49
Art. 77 Lärmschutzmassnahmen	49
Art. 78 Vermeidung von Lichtverschmutzung	49
4.5 Autoabstellplätze	51
Art. 79 Grenzbedarf	51
Art. 80 Massgeblicher Bedarf	53
Art. 81 Besondere Verhältnisse	53
Art. 82 Ersatzabgaben	55
Art. 83 Parkraumplanung und Parkraumfonds	55
Art. 84 Gestaltung und Abmessungen	55
Art. 85 Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung	55
4.6 Zweiräder und Abstellflächen	57
Art. 86 Motorräder	57
Art. 87 Veloabstellplätze	57
Art. 88 Abstellflächen	57
4.7 Mobilfunk	57
Art. 89 Mobilfunkantennen	57
<b>5 Mehrwertausgleich</b>	<b>59</b>
Art. 90 Abstellflächen	59
<b>6 Schlussbestimmungen</b>	<b>59</b>
Art. 91 Inkrafttreten	59
<b>Anhang 1 Verzeichnis der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne</b>	<b>60</b>

## **ANHANG**

	Seite
Anhang 1: Verzeichnis der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne	55

## EINLEITUNG

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung gliedert sich in zwei Teile:

1. Bau- und Zonenordnung Politische Gemeinde Bassersdorf  
(nachfolgende jeweils auf ungeraden Seiten [rechts] aufgeführt)
2. Wegleitung und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung  
(nachfolgend jeweils auf geraden Seiten [links] aufgeführt)

Die Wegleitung und die Hinweise auf die übergeordneten Gesetze und Verordnungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Sie sind somit nicht rechtsverbindlich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie basieren auf dem Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (revidierte Fassung in Kraft seit 1. März 2017 mit seinen seitherigen Änderungen) und den zugehörigen Verordnungen. Die Fassung des PBG berücksichtigt die Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soweit diese vom Kanton Zürich übernommen wurde.

Der Anhang zur BZO soll die Anwendung der Bau- und Zonenordnung erleichtern und ein einfacheres Zurechtfinden in weiteren wichtigen Vorschriften ermöglichen, kann aber die Fülle von Gesetzeserlassen nicht ersetzen. Im Anhang zur Bau- und Zonenordnung sind neben einer in die BZO integrierten Auflistung der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne sowie einem Stichwortverzeichnis (Anhang) noch zusätzlich die Abstandsvorschriften für Pflanzen und Einfriedigungen gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (privatrechtliche Abstände) und diejenigen gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17.04.2019 in Loseblattform beigelegt.

Abkürzungen:

EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
RTVG	Radio- und Fernsehgesetz vom 24. März 2006
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975
ABV	Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977
BBV I	Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981
BBV II	Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981
BVV	Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977
QPV	Verordnung über den Quartierplan (Quartierplanverordnung) vom 18. Januar 1978
VVB	Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz vom 8. Dezember 2004
VErV	Verkehrserschliessungsverordnung vom 17.04.2019
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz vom 28.10.2019
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung vom 30.09.2020
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf

Bei den Hinweisen sind die kantonalen Gesetze und Verordnungen mit Stand vom 1. Januar 2022 berücksichtigt.

zu Art. 1

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Ausnützung, Bauweise oder Nutzweise gelten. Nebst den kommunalen Bestimmungen sind folgende übergeordneten Gesetzesbestimmungen zu beachten:

- Kernzone	§	50	PBG
- Wohnzone	§	52	PBG
- Wohnzone mit Gewerbeanteil	§§	49, 52	PBG
- Industriezone	§§	56-59	PBG
- Gewerbezone	§§	56-59	PBG
- Zone für öffentliche Bauten	§	60	PBG
- Erholungszonen	§§	61-64	PBG

Die Bau- und Zonenvorschriften der Landwirtschaftszone, der Freihaltezonen und der Reservezone sind im PBG abschliessend geregelt.

- Landwirtschaftszone	§	36	PBG
- Kantonale Freihaltezone	§§	39-44	PBG
- Freihaltezone	§§	61-64	PBG
- Reservezone	§	65	PBG

Die Zweckbestimmung der kantonalen Freihaltezone ist dem kantonalen Richtplan zu entnehmen.

Die generelle Zuordnung der einzelnen Zonen in eine Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) ist sowohl in der BZO als auch im Zonenplan ersichtlich. Für die Zonen für öffentliche Bauten und die Freihaltezonen sind im Zonenplan verschiedene ES differenziert dargestellt.



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

## 1 Zonenplan und Ergänzungspläne

### Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgenden Zonen eingeteilt:

	<b>Zone:</b>	<b>BZ:</b>	<b>ES:</b>
<b>a) Bauzonen</b>			
- Kernzone	K	-	III
- 1-geschossige Wohnzone Baumassenziffer 1.1	W1/1.1	1.1	II
- 2-geschossige Wohnzone, locker, Baumassenziffer 1.5	W2L/1.5	1.5	II
- 2-geschossige Wohnzone, dicht, Baumassenziffer 1.9	W2D/1.9	1.9	II
- 3-geschossige Wohnzone, Baumassenziffer 2.5	W3/2.5	2.5	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 1.9	WG2/1.9	1.9	III
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 2.5	WG3/2.5	2.5	III
- 5-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 5.0	WG5/5.0	5.0	III
- Industriezone	I/10.0	10.0	IV
- Gewerbezone	G/6.0	6.0	III
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	-	II/III
<b>b) Erholungszonen</b>			
- Erholungszone Sportanlagen	E1	-	III
- Erholungszone Familiengärten	E2	-	III
<b>c) kommunale Freihaltezonen</b>	F	-	-/II/III
<b>d) Reservezonen</b>	R	-	-

## zu Art. 2

- Waldabstand §§ 66, 262 PBG
- Aussichtsschutz §§ 75, 203 PBG

## zu Art. 4

*Schützenswerte Objekte des Ortsbild- und Heimatschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind je in einem Inventar enthalten.*

- Inventare §§ 203, 209, 343 PBG

**Art. 2 Massgebende Pläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

<sup>3</sup> Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz Hueb, Hasenbüel und Ratzenhalde gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 bzw. 1:2'000. Für die Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000.

**Art. 3 Verbindlichkeit der Pläne**

<sup>1</sup> Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen im Bausekretariat der Gemeinde auf.

<sup>2</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen, verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

**Art. 4 Inventare des Natur- und Heimatschutzes**

Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen ebenfalls im Bausekretariat der Gemeinde auf.

**Art. 5 Verhältnis der Pläne**

Die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen treffen, dem Zonenplan vor.

zu Art. 6

Kernzone

§ 50

PBG

*Gemäss § 50 PBG dient die Ausweisung von Kernzonen der Erhaltung oder Erweiterung der Eigenarten eines bestehenden Ortsbildes.*

*Beispiele für "mässig störende" Betriebe gemäss der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts finden sich bei den Hinweisen zu Art. 29 der BZO.*

## 2 Bauzonen

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 6 Zweck und Nutzung

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und massvolle Ergänzung des Ortskerns in seinem Charakter, seiner räumlichen und baulichen Struktur.

<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnungen und mässig störende Betriebe.

#### Art. 7 Einordnungsanforderungen

In den Kernzonen werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Grösse, Ausmass und Stellung, kubischer Gestaltung und Architektur, Fassade, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einfügen.

#### Art. 8 Umbau und Ersatzbauten

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild prägend. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Art. 10, umgebaut oder ersetzt werden.

<sup>2</sup> Alle übrigen im Kernzonenplan eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Lage und Volumetrie ersetzt werden. Neubauten nach Art. 10 in Abweichung der bisherigen Lage sind zulässig, sofern keine Firstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind.

<sup>3</sup> Beim Ersatzbau können aus Gründen der Wohnhygiene, des Verkehrs, energetischer baulicher Massnahmen und des Ortsbildes geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Geringfügige Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie wegen Nutzungsänderungen notwendig werden und sie eine Verbesserung des Ortsbildes zur Folge haben.

<sup>4</sup> Ist im Kernzonenplan ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die entsprechende Fassade ist in Anlehnung an die ursprüngliche Fassade ortsbildgerecht zu gestalten.

zu Art. 9

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der BZO. Er erfolgt durch Schutzverfügungen des Gemeinderates. Darin können Pflege, Unterhalt und nötigenfalls die Restaurierung sichergestellt werden (§§ 203ff. PBG).

zu Art. 10

Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich bei den Hinweisen zu Art. 26 der BZO.

zu Art. 11

Geschlossene Überbauung:

- Grundordnung	§	286	PBG
- Definition	§	31	ABV

**Art. 9 Unterschutzstellung**

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

**Art. 10 Masse für Neubauten**

<sup>1</sup> Für andere Neubauten gelten folgende Masse:

Vollgeschosszahl	max.	2
Dachgeschosszahl	max.	2
Untergeschosszahl	max.	1*
Fassadenhöhe	max.	7.5 m
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)		Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.
Gebäudelänge	max.	30 m
allseitiger Grundabstand	min.	5 m

\* Es ist ein Untergeschoss gemäss Art. 69 zulässig.

<sup>2</sup> Bei Beanspruchung von Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG ist nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücksnutzung nicht höher ist, als ein Bauprojekt unter Wahrung der übrigen primären Bauvorschriften erreichen kann.

**Art. 11 Bauweise**

Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge von 30 m gestattet.

**Art. 12 Balkone**

<sup>1</sup> In der Regel sind nur Loggias gestattet. Auf der der Strasse abgewandten Gebäudeseite sind auch laubengangartige Balkone zulässig.

<sup>2</sup> Loggias und laubengangartige Balkone sind besonders gut zu gestalten und haben dem Gebäude zu entsprechen.

zu Art. 16

*Klein- und Anbauten dürfen Schrägdächer oder auch Flachdächer und andere Dachformen aufweisen (siehe Art. 65). Es ist eine besonders gute Einordnung erforderlich.*

*Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten ohne weitere Vorgaben in der BZO  $\frac{1}{2}$  der betreffenden Fassadenlänge umfassen. Dies wird hiermit im Sinne des Ortsbildes für die Kernzonen verschärft.*



**Art. 13 Besonders gute Projekte**

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.

**Art. 14 Klein- und Anbauten**

Für die Klein- und Anbauten wird auf Art. 65 dieser Bau- und Zonenordnung verwiesen.

**Art. 15 Abbrüche**

Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309 Abs.1 lit.c PBG wird nur erteilt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus in geeigneter Weise gesichert ist.

**Art. 16 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung von 35° - 45° aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig, sofern dadurch die Gesamtnutzfläche (GNF) gemäss Art. 61 nicht erhöht wird.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

<sup>3</sup> Als Bedachungsmaterial sind Ziegel zu verwenden. Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Art. 17.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

<sup>5</sup> Liegende Dachfenster sind auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass zu beschränken, dürfen aber 0.8 m<sup>2</sup> (Glasfläche) nicht überschreiten.

<sup>6</sup> Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>7</sup> Dachaufbauten und liegende Dachfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>8</sup> Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

zu Art. 17

*Solaranlagen sind auch in den Kernzonen gestattet. Die Vorgaben richten sich direkt nach Art. 18a RPG und § 238 Abs. 4 PBG.*

**Art. 17 Solaranlagen**

Bei vollflächigen Solaranlagen können bei besonders guter Gestaltung einzelne Module in Abweichung von Art. 16 Abs. 5 auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

**Art. 18 Umgebungsgestaltung Grundsatz**

Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Ein Ersatz von bestehenden versiegelten Flächen (Vorplätze etc.) durch eine wasserdurchlässige Umgebungsgestaltung ist erlaubt. In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder kernzonentypischen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

**Art. 19 Platz und Strassenräume**

Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche im Bereich der Strassen oder Plätze sind mit Bezug auf das Ortsbild und mit Einbezug des Bachraumes als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.

**Art. 20 Markante Bäume**

Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einen gleichwertigen, standortgerechten Baum zu ersetzen. Eine geringfügige Verschiebung des Standortes ist für eine bessere Bebaubarkeit möglich.

**Art. 21 Brunnen**

Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.



**Art. 22 Gärten**

Die im Kernzonenplan bezeichneten Gärten / private Grünflächen sind als qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden. Ein flächengleicher Abtausch ist möglich sofern eine zusammenhängende Fläche erhalten bleibt.

**Art. 23 Siedlungsprägende Freiräume**

Die in den Kernzonenplänen festgehaltenen minimalen Grünflächen der siedlungsprägenden Freiräume auf Parzellen im Eigentum der öffentlichen Hand sind als öffentlich zugängliche, begrünte Mehrzweckflächen zu erhalten. Ihre Lage und Form kann innerhalb des Bereiches angepasst werden, solange das festgelegte Mass als zusammenhängende Grünfläche erhalten bleibt.

**Art. 24 Parkplätze**

Die gemäss Art. 80 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen. Erforderliche offene Parkplätze sind zurückhaltend zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen.

**Art. 25 Reklamen**

<sup>1</sup> Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen.

<sup>2</sup> Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.

<sup>3</sup> Leuchtreklamen dürfen ausschliesslich Schriftzüge mit Lichtbuchstaben oder einzelne gestalterische Elemente umfassen. Die Beleuchtung ist zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.

<sup>4</sup> Die Maximalfläche richtet sich nach der Einordnung in die Fassadenfläche.

zu Art. 26

Wohnzone § 52 PBG

Die Grundmasse gelten für die Regelbauweise. Von der Regelbauweise können nur Arealüberbauungen oder Überbauungen nach Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen abweichen.

Im PBG und in der dazugehörigen Verordnung ABV wird zusätzlich Folgendes geregelt:

- Baumassenziffer	§§ 258, 259 § 13	PBG ABV
- Geschosse (Definition, Anrechenbarkeit)	§§ 275, 276	PBG
- Fassadenhöhe (Messweise)	§§ 278-280 § 29, Figur 5.2	PBG ABV
- Gesamthöhe (Messweise)	§ 281 § 29, Figur 5.1	PBG ABV
- Gebäudelänge (Definition)	§ 28	ABV
- Fassadenlänge (Definition)	§ 27	ABV
- Abstände (Definition, Messweise)	§§ 260-274 §§ 22	PBG ABV
- Mehrhöhenzuschlag (Definition, Messweise)	§ 260 § 26	PBG ABV
- Abstand von Verkehrsanlagen	§§ 264-267	PBG
- Erscheinung von Untergeschossen	§ 293	PBG
- Gewässerabstand	§ 21	WWG
- Grünflächenziffer	§§ 257	PBG

Steingärten sind im Sinne der Vermeidung der Erwärmung (Ortsklima) zu vermeiden.

zu Art.27

- Grenzabstand	§§ 260, 269, 270	PBG
- Definition und Zulässigkeit von oberirdischen Vorsprüngen im Abstandsbereich	§§ 100, 260	PBG
- Abstandsfreie Gebäude	§ 269	PBG
- Kleinbauten und Anbauten	§ 49, 273 § 2a, 25 Figur 2.1- 2.3	PBG ABV ABV

## 2.2 Wohnzonen

### Art. 26 Grundmasse

		W1/1.1	W2L/1.5	W2D/1.9	W3/2.5
Baumassenziffer	max.	1.1	1.5	1.9	2.5
Vollgeschosszahl	max.	1	2	2	3
Dachgeschosszahl	max.	1	1	2	2
oder					
Attikageschosszahl	max.	1	1	1	1
Untergeschosszahl	max.	1*	1*	1*	1*
Fassadenhöhe**	max.	4.5 m	7.5 m	7.5 m	11.4 m
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)		Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um:			
	max.	4.5 m	5 m	7m	7 m
Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.			
Gebäuelänge	max.	25 m	25 m	25 m	45 m
Grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m	10 m	10 m
Kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m
Grünflächenziffer	min.	30%	30%	30%	30%

\* Es ist ein Untergeschoss gemäss Artikel 69 dieser Bau- und Zonenordnung zulässig.

\*\* Fassadenhöhenzuschlag:

Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.

### Art. 27 Grosser und kleiner Grundabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt in den Wohnzonen für die am meisten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt die zuständige Gemeindebehörde die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.

<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

zu Art. 28

vgl. Hinweis zu Art. 11 der BZO

zu Art. 29

- Wohnzone (Nutzweise) § 52 PBG

*Betriebskategorien gemäss der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts (Beispiele, Liste ist nicht abschliessend und hat keine Rechtsverbindlichkeit):*

- nicht störende Betriebe:

*Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeurläden, Schneiderateliers, Ateliers für technische und graphische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, ärztliche Praxisräume, Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt, Ladengeschäfte, Ateliers für stille Berufe, Gaststätten (Immissionsvorbehalte)*

- mässig störende Betriebe:

*Sägereien, Schreinereien, Zimmereien, Schmiede, Mechanische Werkstätten, Gewerbliche Garagen, Spenglereien, Autosattlereien, Gaststätten*

*Aufgrund der Nichtgenehmigung der Zentrumszone gemäss Verfügung 0145/23 verblieb die Höhereinstufung im Bereich Baltenswilerstrasse, so dass die Strasse in Artikel 29 nach der Genehmigung wieder eingefügt werden musste.*



**Art. 28 Bauweise**

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

**Art. 29 Nutzweise**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Baltenswiler- und Winterthurerstrasse sowie entlang der SBB-Linie im Gebiet Chrüzacher sind mässig störende Betriebe zulässig.



## 2.3 Wohnzonen mit Gewerbeanteil

### Art. 30 Grundmasse

		WG2/1.9	WG3/2.5	WG5/5.0
Baumassenziffer	max.	1.9	2.5	5.0
Vollgeschosszahl	max.	2	3	5
Dachgeschosszahl	max.	2	2	-
oder				
Attikageschoss	max.	1	1	1
Fassadenhöhe	max.	8.1 m	11.4 m	18.0 m
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)		Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.		
Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.		
Gebäudelänge	max.	25 m	45 m	50 m
Grosser Grundabstand	min.	10 m	10 m	10 m
Kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m
Grünflächenziffer	min.	30%*	30%*	30%*

\*Die Grünflächenziffer kann um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. In jedem Fall hat sie jedoch mindestens 10% zu betragen.

### Art. 31 Grosser und kleiner Grundabstand

<sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden oder Westen gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt die zuständige Gemeindebehörde die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

<sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.

### Art. 32 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

### Art. 33 Nutzweise

<sup>1</sup> Es sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> In der Zone WG5/5.0 ist ein Gewerbeanteil von mindestens 25% und ein Wohnanteil von mindestens 25% erforderlich.

zu Art. 34 - 38

Die Zentrumszonen wurden gemäss Verfügung Nr. 0145/23 nicht genehmigt.

zu Art. 39

Industrie- und Gewerbebezonen

§§ 56-59

PBG

Eine Übersicht über die im PBG und der dazugehörigen Verordnung ABV enthaltenen Bestimmungen findet sich bei den Hinweisen zu Art. 26 der BZO.

zu Art. 40

vgl. Hinweise zu Art. 11 der BZO

zu Art. 41

Beispiele für die Betriebskategorie "mässig störend" gemäss der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts finden sich bei den Hinweisen zu Art. 29 der BZO.

- Wohnungen nur für standortgebundene Betriebsangehörige zugelassen § 56 PBG
- Schutz gegen Einwirkungen §§ 57, 226 PBG

Bau- und Zonenordnung

## 2.4 Zentrumszonen

### Art. 34 Zweck

Gemäss BDV nicht genehmigt.

### Art. 35 Grundmasse

Gemäss BDV nicht genehmigt.

### Art. 36 Geschosse

Gemäss BDV nicht genehmigt.

### Art. 37 Bauweise

Gemäss BDV nicht genehmigt.

### Art. 38 Nutzweise

Gemäss BDV nicht genehmigt.

## 2.5 Industrie- und Gewerbebezonen

### Art. 39 Grundmasse

In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten die folgenden Grundmasse:

		Industriezone I/10.0	Gewerbezone G/6.0
Baumassenziffer	max.	10.0	6.0
Grünflächenziffer	min.	5%	5%
Gesamthöhe	max.	20.0 m	16.3 m
Allseitiger Grundabstand	min.	5 m	5 m

### Art. 40 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist gestattet.

### Art. 41 Nutzweise

<sup>1</sup> In den Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig. In der Industriezone sind darüber hinaus auch stark störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Grossläden, Einkaufszentren, Grosszentren und verkehrsintensive Einrichtungen sind in der Industrie- und der Gewerbezone ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

<sup>3</sup> Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

zu Art. 42

Erholungszonen	§§	61-64	PBG
Familiengartenhäuser (Definition)	§	8	BBV II

zu Art. 43

Gemäss § 62 Abs. 2 PBG erlässt die Gemeinde die nötigen Bauvorschriften in den Erholungszonen.

-Überbauungsziffer	§§	256, 259	PBG
--------------------	----	----------	-----

zu Art. 44

Zone für öffentliche Bauten	§	60	PBG
-----------------------------	---	----	-----

Es können nur Grundstücke dieser Zone zugewiesen werden, die im Eigentum des Gemeinwesens oder eines Zweckverbandes sind.

## 2.6 Erholungszonen

### Art. 42 Erholungszone E1 Sportanlagen; Nutzweise und Grundmasse

<sup>1</sup> In der Erholungszone E1 sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten die kantonalen Massvorschriften.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

<sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftsräumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich zu optimieren.

### Art. 43 Erholungszone E2 Familiengärten; Nutzweise und Grundmasse

<sup>1</sup> In den Erholungszonen E2 sind nur Bauten und Anlagen für Familiengärten sowie für die Kleintier-Haltung zulässig.

<sup>2</sup> Für Bauten in der Erholungszone E2 gelten folgende Grundmasse:

- Überbauungsziffer:	max.	10%
- Gesamthöhe:	max.	2.7 m

## 2.7 Zone für öffentliche Bauten

### Art. 44 Grundmasse

<sup>1</sup> Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

<sup>2</sup> In den Arealen Altersheim Breiti und Krankenhaus Bächli sind gegenüber privaten Nachbargrundstücken die Grund- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

zu Art. 45

Arealüberbauungen §§ 69-73 PBG

Mit der Arealüberbauung wird eine bessere bauliche Lösung als bei der Einzelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt. Den grösseren Möglichkeiten stehen jedoch erhöhte Anforderungen gegenüber.

zu Art. 46

- Mindestarealfläche § 69 PBG
- Arealfläche (Begriff, Messweise) § 8 ABV

zu Art. 47

- Besondere Bauvorschriften § 72 PBG
- Kantonalrechtliche Mindestmasse (unter Vorbehalt einer nachbarschaftlichen Vereinbarung gemäss § 270 Abs. 3 PBG):
- Grenzabstand: 3.50 m § 270 PBG
- Gebäudeabstand: 7.00 m § 271 PBG



### 3 Besondere Institute

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 45 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:

W1/1.1, W2L/1.5, W2D/1.9, W3/2.5, WG2/1.9, WG3/2.5, WG5/5.0

##### Art. 46 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt:

W1/1.1, W2L 1.5, W2D 1.9, WG2 1.9: 2'000 m<sup>2</sup>

W3 2.5, WG3 2.5, WG5/5.0: 4'000 m<sup>2</sup>

##### Art. 47 Arealüberbauungsbonus

<sup>1</sup> Für Projekte, die die allgemeinen Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten, kann die Baumassenziffer um folgenden Bonus erhöht werden.

<sup>2</sup> Die Boni betragen in den verschiedenen Zonen:

Zone	W1 1.1	W2L 1.5	W2D/WG2 1.9	W3/WG3 2.5	WG5 5.0
Bonus	0.11	0.15	0.19	0.25	0.50

<sup>3</sup> Für Terrassenhäuser kann kein Arealbonus geltend gemacht werden.

##### Art. 48 Massvorschriften

<sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

<sup>2</sup> Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.

<sup>3</sup> Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der Fassadenhöhen gemäss Absatz 4 ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei. Es ist maximal 1 Attikageschoss zulässig.

zu Art. 49

- Ausnützungsverschiebungen                      §     72                      PBG

zu Art. 50

Art. 50 zur Energieeffizienz wurde gemäss Verfügung Nr. 0145/23 nicht genehmigt.

Bau- und Zonenordnung

<sup>4</sup> Folgende Fassadenhöhen sind zulässig:

	W1/1.1	W2L/1.5	W2D/1.9	W3/2.5
Fassadenhöhe	4.8 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m
Fassadenhöhe (giebelseitig) -Schrägdach:	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von max. 45°, sie erhöht sich aber höchstens um:			
	4.5 m	5.0 m	7.0 m	7.0 m
-Flachdach:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.			

  

	WG2/1.9	WG3/2.5	WG5/5.0
Fassadenhöhe	8.1 m	11.4 m	18.0 m
Fassadenhöhe (giebelseitig) -Schrägdach:	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von max. 45°, sie erhöht sich aber höchstens um:		
	7.0 m	7.0 m	unzulässig
-Flachdach:	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.		

**Art. 49 Ausnützungsverschiebung**

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

**Art. 50 Energieeffizienz**

Gemäss BDV nicht genehmigt.

zu Art. 51

Gestaltungsplanpflicht

§ 48 Abs. 3 PBG

Gestaltungspläne

§ 83 PBG

Art. 51 lit. b. (Energievorgaben) wurde gemäss Verfügung Nr. 0145/23 nicht genehmigt.

zu Art. 53

Art. 53 Abs. 3. (Vorgaben für die Umstrukturierungsphase im Gebiet) wurde gemäss Verfügung Nr. 0145/23 nicht genehmigt

### 3.2 Gestaltungsplanpflichtgebiete

#### Art. 51 Allgemeine Anforderungen

In Gestaltungsplanpflichtgebieten sind folgende allgemeine Anforderungen zu erfüllen:

- a Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.
- b -
- c Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.

#### Art. 52 Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Bassersdorf

Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Die Erdgeschosse haben publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen.
- Für die Anbindung des Busses und der Glattalbahn sind an geeigneter Lage die erforderlichen Flächen vorzusehen, wobei diese bei Bedarf unter den Bauten vorgesehen werden können.
- Die Parkierung ist wo möglich unterirdisch vorzusehen.
- Die Veloparkierungen sind nach Möglichkeit bei den Perronzugängen/ Unterführungen anzuordnen und hochwertig auszustatten.
- Das Gebiet Bahnhof ist auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr auszurichten. Die Massnahmen sind im Gestaltungsplan mit einem Mobilitätskonzept darzulegen.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende Freiräume, wie ein Bahnhofvorplatz mit Bäumen zu schaffen.

#### Art. 53 Gestaltungsplanpflicht Pöschen

<sup>1</sup> Für das Gebiet Pöschen ist ein öffentlicher Gestaltungsplan zu erstellen. Es gelten folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Für die Anbindung des Busses an den Bahnhof ist an geeigneter Lage die erforderliche Fläche für eine Bushaltestelle und Buswendemöglichkeit vorzusehen. Im Bereich der Bushaltestelle ist eine attraktive, aufenthaltsfreundliche Platzsituation ("Bahnhofplatz Süd") vorzusehen.
- Im Erdgeschoss der Bauten am "Bahnhofplatz Süd" sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- Mittels geeigneter Bebauungsstruktur und Nutzungsanordnung ist auf die Lärmsituationen zu reagieren.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche Freiräume und Grünflächen zu schaffen. Versiegelung ist wo möglich zu vermeiden.
- Das Gebiet Pöschen ist auf den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr auszurichten. Die Massnahmen sind im Gestaltungsplan mit einem Mobilitätskonzept darzulegen.

<sup>2</sup> Das Gesamtkonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan ist über den gesamten Gestaltungsplanpflichtperimeter vorzusehen. Es hat sich bezüglich Buserschliessung, Bahnhofvorplatz und Grundstruktur am Masterplan Bahnhof Süd zu orientieren.

<sup>3</sup> *Übergangsphase Umstrukturierungen*  
Gemäss BDV nicht genehmigt.



**Art. 54 Gestaltungsplanpflicht Ortszentrum West**

Für das Gebiet Ortszentrum West gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 1'500 m<sup>2</sup> als begrünte, dauerhaft öffentlich zugängliche Freifläche freizuhalten.
- Die Aussenräume bleiben auf dem ganzen Areal öffentlich zugänglich.
- Eine besonders gut in die Ortskernsituation eingegliederte Bebauung auf einer Teilfläche des Areals ist zulässig, wobei diese für gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit oder für Nutzungen im öffentlichen Interesse vorgesehen werden sollen.
- Auf die beiden Schutzobjekte altes Primarschulhaus und Schmitte ist angemessen zu reagieren und entsprechend Respekt zu üben.
- In Zusammenhang mit einer Haltestelle der Glattalbahn sind Verlegungen des Brunnens und allenfalls weitere Anpassungen möglich. Die Gesamtanlage ist jedoch zu erhalten. Hier ist ein hochwertiger, aufenthaltsfreundlicher, der Nutzung entsprechender Raum, wie ein Vorplatz mit Bäumen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- Bei Bedarf sind Massnahmen zur Erhaltung archäologischer Fundstellen umzusetzen.

**Art. 55 Gestaltungspflicht Kirchgasse**

Für das Gebiet Kirchgasse gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Die Sicht auf die Kirche von der Kirchgasse her ist bestmöglich zu erhalten.
- Es ist eine Wegverbindung zwischen Mösliwiese und Kirchgasse sowie auf der Kirchgasse für die Öffentlichkeit offen zu halten.
- Neubauten sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Ortskernsituation einordnen.
- Die bestehenden Inventarobjekte samt zugehörigem Freiraum an ortsbildprägender Lage sind rücksichtsvoll und angemessen einzubinden.
- Die bestehende Parkierung ist bei Bebauung in die Bebauung zu integrieren.

zu Art. 56

- Aussichtsschutz    §§    75, 203                                PBG

zu Art. 57

- Terrassenhäuser    §     77                                        PBG

zu Art. 58

- Zulässigkeit Besondere Bauvorschriften                                §     77                                        PBG

*Bei der in Abs. 4 erwähnten Profillinie handelt es sich um die parallel zum massgebenden Terrain verlaufende Linie im Abstand der zulässigen Fassadenhöhe (senkrecht gemessen).*



### 3.3 Aussichtsschutz

#### Art. 56 Aussichtsschutz

In den Aussichtsschutzplänen Hueb, Hasenbüel und Ratzenhalde bezeichneten Sektoren darf kein Gebäude oder Gebäudeteil und nur einzelne Kamine, Bäume oder Sträucher die angegebene Höhe überschreiten.

### 3.4 Terrassenhäuser

#### Art. 57 Zulässigkeit

In allen Wohnzonen sind Terrassenhäuser zulässig.

#### Art. 58 Grundmasse

<sup>1</sup> In der Zone W11.1 sind drei für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschosstufen zulässig.

<sup>2</sup> In den anderen Wohnzonen sind vier für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschosstufen zulässig.

<sup>3</sup> Zusätzlich ist in allen Zonen entweder bergseits oder talseits eine Geschosstufe zulässig, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken dient.

<sup>4</sup> Die zonengemässe Fassadenhöhe ab massgebendem Terrain darf nicht überschritten werden (Profillinie).

<sup>5</sup> Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 1.5m überschreiten.

<sup>6</sup> In den Zonen W1/1.1, W2L/1.5 und W2D/1.9 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Zone W3 2.5 45 m. Die nicht für Wohn- und Arbeitszwecke genutzte Geschosstufe gemäss Absatz 3 wird dabei ebenfalls angerechnet.

<sup>7</sup> Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. Die talseitige oder die bergseitige Geschosstufe gemäss Absatz 3 wird an die Baumassenziffer nicht angerechnet.

<sup>8</sup> Die Grünflächenziffer muss in Abweichung zur zonengemässen Vorgabe mindestens 20% betragen.

zu Art. 59

Eine Baupflicht besteht nicht.

Der Nachweis, dass die 80% der zulässigen Baumasse später noch erreicht werden kann, kann beispielsweise durch den Nachweis der erforderlichen Fläche für einen genügend grossen zweiten Bau, durch die Möglichkeit eines Anbaus oder die Möglichkeit (Statik) für eine Aufstockung erfolgen.

zu Art. 60

- Hochhäuser	§§	279, 282ff	PBG
--------------	----	------------	-----

zu Art. 61

Die Definition der Gesamtnutzfläche entspricht zum einen derjenigen für die Ausnützung anrechenbaren Fläche gemäss § 255 PBG, umfasst aber neben den für das Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Vollgeschossen (§ 255 PBG) zusätzlich auch die entsprechenden Flächen in Attika-, Dach- und Untergeschossen.

- Anrechenbare Geschossflächen	§§	9, 10	ABV
--------------------------------	----	-------	-----

zu Art. 62

- Geschosse (Definition, Anrechenbarkeit)	§§	275, 276	PBG
		Figur 6.1 und 6.2	ABV
- Grenz- und Gebäudeabstand	§§	260, 269 - 271	PBG
- Grundabstand (Definition)	§	22	ABV

zu Art. 64

- Abstand von Verkehrsanlagen	§§	264 - 267	PBG
-------------------------------	----	-----------	-----

Gemäss § 269 PBG unterliegen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten keinen Abstandsvorschriften, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Für Strassen und Wege werden in Bassersdorf 2m Abstand verlangt.

- Unterirdische Bauten (Definition)	§	2b	ABV
- Unterniveaubauten (Definition)	§	2c	ABV

## 4 Ergänzende Bauvorschriften

### 4.1 Allgemeines

#### Art. 59 Mindestdichte

<sup>1</sup> Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 26, 30 und 39 mindestens 80% der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren.

<sup>2</sup> Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80% der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

#### Art. 60 Hochhäuser

Neue Hochhäuser sind auf dem Gemeindegebiet von Bassersdorf nicht zulässig.

#### Art. 61 Gesamtnutzfläche

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

### 4.2 Abstände

#### Art. 62 Herabsetzung des Grundabstandes bei Reduktion der zulässigen Vollgeschosszahl

Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.0 m bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.

#### Art. 63 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Es werden keine Mehrlängen- und keine Mehrhöhenzuschläge angewendet.

#### Art. 64 Abstände von Strassen, Wegen Plätzen

Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann die zuständige Gemeindebehörde auch kleinere Abstände gewähren.

zu Art. 65

- |                                   |   |     |     |
|-----------------------------------|---|-----|-----|
| - Klein-und Anbauten (Definition) | § | 2a  | ABV |
| - Klein-und Anbauten (Abstand)    | § | 273 | PBG |

zu Art. 66

Gemäss § 279 PBG kann die BZO die zulässige Fassadenhöhe durch Verkehrsbaulinien bestimmen. Dies wird in Bassersdorf nicht gemacht.

zu Art. 69

Gemäss § 293 PBG kann die BZO die Freilegung von Untergeschossen näher regeln.

Bau- und Zonenordnung

#### **Art. 65 Klein- und Anbauten**

<sup>1</sup> Klein- und Anbauten müssen an die Baumassenziffer nicht angerechnet werden.

<sup>2</sup> Klein- und Anbauten müssen einen Grundabstand von 3.5 m einhalten.

<sup>3</sup> Klein- und Anbauten dürfen Schrägdächer, Flachdächer oder andere Dachformen aufweisen.

### **4.3 Höhen und Geschosse**

#### **Art. 66 Fassadenhöhe**

Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.

#### **Art. 67 Höhererleichterung Alternativenenergie**

Alternativenenergieanlagen dürfen bei guter Gestaltung die zulässigen Fassadenhöhen überschreiten sowie die Abstände unterschreiten.

#### **Art. 68 Höhererleichterung Hochwasser**

In den gemäss Gefahrenkarte des Kantons Zürich blau bezeichneten Bereichen (Mässige Gefährdung) darf die Fassadenhöhe um das erforderliche Mass der Wassertiefe bei HQ 100 oder bis maximal 0.5 m erhöht werden, wenn keine anderen Objektschutzmassnahmen möglich sind und ein Hochparterre erstellt durch welches die Hochwassersicherheit gewährleistet wird. In diesem Fall kann die Baumasse um max. 10% der zonengemässen Baumassenziffer angehoben werden.

#### **Art. 69 Untergeschosse**

<sup>1</sup> In den Zonen W1/1.1, W2L/1.5, W2D/1.9 und W3/2.5 ist an Hanglagen gemäss Abs. 2 zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.

<sup>2</sup> Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15% innerhalb des bebaubaren Bereiches.

zu Art. 71

- *Spiel- und Ruheflächen, Gärten* § 248 PBG

zu Art. 72

- *Baumschutz und Begrünung* § 76 PBG

*Die Pflanzenliste kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.*

**Art. 70 Abgrabungen und Aufschüttungen**

- <sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.
- <sup>2</sup> In Hanglagen gemäss Art. 69 Abs. 2 dürfen sie insgesamt nicht mehr als ½ des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen.
- <sup>3</sup> In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.
- <sup>4</sup> Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.

**4.4 Umgebungsgestaltung****Art. 71 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten**

- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind im Freien an geeigneter, in der Regel strassenabgewandter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche als hochwertige Spielplätze, Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzengärten auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.
- <sup>2</sup> Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

**Art. 72 Baumschutz**

- <sup>1</sup> Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.
- <sup>2</sup> Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, ausgenommen von den Nutzungsziffern, gestattet.
- <sup>3</sup> Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen vorzunehmen.
- <sup>4</sup> Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume gemäss aktueller Pflanzenliste vorzusehen.

zu Art. 76

Art. 76 (Gestaltungsvorgaben für Mauern) wurde gemäss Verfügung Nr. 0145/23 nicht genehmigt.



**Art. 73 Vorgärten**

<sup>1</sup> In Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, entlang kommunaler Strassen und Wege der Vorgartenbereich im Umfang von maximal einem Drittel (1/3) der jeweiligen Anstosslänge an die Strassen- bzw. Weggrenze für unbegrünte Flächen geöffnet werden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit. 2/3 der Anstosslänge sind bis auf die Tiefe des erforderlichen Abstandes vom Verkehrsträger zu begrünen.

<sup>2</sup> Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m dürfen im Vorgartenbereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

**Art. 74 Flachdachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einheimischen, standortgerechten Arten zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten.

**Art. 75 Empfindliche Siedlungsränder**

<sup>1</sup> Die empfindlichen Siedlungsränder sind Siedlungsränder, bei welchen die Bauzone direkt an die Landwirtschaftszone oder eine Freihaltezone grenzt.

<sup>2</sup> Die empfindlichen Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

**Art. 76 Mauern**

*Gemäss BDV nicht genehmigt.*

**Art. 77 Lärmschutzmassnahmen**

Für die Gestaltung von Lärmschutzmassnahmen ist die Richtlinie „Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände“ der Baudirektion des Kantons Zürich zu beachten.

**Art. 78 Vermeidung von Lichtverschmutzung**

Beleuchtungen im Aussenraum sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und von oben nach unten vorzusehen.

zu Art. 79

- Fahrzeugabstellplätze

§§ 242-247

PBG

## 4.5 Autoabstellplätze

### Art. 79 Grenzbedarf

<sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung des Grenzbedarfs der Autoabstellplätze massgebend:

Nutzungsart	Autoabstellplätze für	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
<b>Wohnen</b>	1 PP / Wohnung oder 1 PP / 80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 4 Wohnungen aber mind. 1 PP / MFH
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel	1 PP / 100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 40 m <sup>2</sup> GNF
Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 100 m <sup>2</sup> GNF
<b>Gastbetriebe</b>		
Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 4 Sitzplätze
Konferenzräume, Saal	—	1 PP / 10 Sitzplätze
Hotel	1 PP / 7 Zimmer	1 PP / 2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie</b>		
publikumsorientiert	1 PP / 80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 80 m <sup>2</sup> GNF <sup>(1)</sup>
nicht publikumsorientiert	1 PP / 80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP / 200 m <sup>2</sup> GNF <sup>(2)</sup>
industrielle/gewerbliche Fabrikation	1 PP / 150 m <sup>2</sup> GNF	<sup>(3)</sup>

(1) z.B. Banken, Poststellen, Praxen, Reisebüro, Coiffeur usw.

(2) z.B. reine Büroflächen mit wenig Kundenverkehr

(3) Werden von Fall zu Fall bestimmt

PP = Autoabstellplätze

GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 61

MFH = Mehrfamilienhaus

<sup>2</sup> Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend.



**Art. 80 Massgeblicher Bedarf**

<sup>1</sup> Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen für den Ortsteil Bassersdorf:

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	100	20	100	20	100
Klasse C	65	100	20	100	20	100
Klasse D	85	100	20	100	25	100
Klasse E	100	100	25	100	30	100
Klasse F/ übrige	100	100	25	100	30	100

<sup>2</sup> Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen für Baltenswil:

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse C	65	100	20	100	20	100
Klasse D	85	100	20	100	25	100

<sup>3</sup> Bruchteile von Parkplätzen über 1 dürfen auf- oder abgerundet werden.

<sup>4</sup> Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

<sup>5</sup> Die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann.

**Art. 81 Besondere Verhältnisse**

<sup>1</sup> Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

<sup>2</sup> Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

<sup>3</sup> Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den minimalen massgeblichen Bedarf 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. 80 (massgeblicher Bedarf) 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.



**Art. 82 Ersatzabgaben**

- <sup>1</sup> Kann oder darf ein Grundeigentümer die Pflicht zur Erstellung der Autoabstellplätze (minimaler massgeblicher Bedarf) nicht erfüllen, hat er sich im Umfang der fehlenden Plätze an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Ist auch eine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe für jeden fehlenden Platz zu entrichten. Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung.

**Art. 83 Parkraumplanung und Parkraumfonds**

- <sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkieranlagen.
- <sup>2</sup> Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

**Art. 84 Gestaltung und Abmessungen**

- <sup>1</sup> Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.
- <sup>2</sup> Fahrzeugabstellplätze für Personenwagen sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigen Belags (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickersphal oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.
- <sup>3</sup> Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen für Personenwagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum vorzusehen.

**Art. 85 Parkieranlagen ohne Grundnutzung**

Kommerziell betriebene Parkieranlagen ohne zugehörige Grundnutzungen auf dem Gemeindegebiet sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind.

zu Art. 88  
Ergänzung zu § 248 PBG



#### 4.6 Zweiräder und Abstellflächen

##### Art. 86 Motorräder

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

##### Art. 87 Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Für Velos und Elektro-Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen.

Bei Mehrfamilienhäusern 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.

<sup>2</sup> In der Regel sind die Abstellflächen für Velos und Elektrovelos (Motorfahrräder) sowie Spezialvelos in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen. Für Kurzzeitparkierer sind zudem Abstellplätze in unmittelbarer Nähe der Eingänge anzuordnen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

##### Art. 88 Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten, in der Nähe der Eingänge genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.

#### 4.7 Mobilfunk

##### Art. 89 Mobilfunkantennen

<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten ES III können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.

<sup>2</sup> Als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbebezonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten mit ES III
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Kernzonen

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig.

<sup>3</sup> Die Betreiber erbringen für als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.



## 5 Mehrwertausgleich

### Art. 90 Kommunalen Mehrwertausgleich

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

## 6 Schlussbestimmungen

### Art. 91 Inkrafttreten

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

Die Teil-Inkraftsetzung erfolgte am 21. Dezember 2023, die abschliessende am 15. Februar 2024. Alle bisherigen Regelungen wurden damit ersetzt.

# **Anhang 1 Verzeichnis der rechtskräftigen kommunalen Richt- und Nutzungspläne**

## **Kommunaler Richtplan (Karten 1:5'000 und Text)**

- \_Siedlungs- und Landschaftsplan  
vom 2. September 2021 (BDV Nr. 0113 / 22 vom 20. Juni 2022)
- \_Verkehrsplan I (Motorisierter Individualverkehr / Öffentlicher Verkehr)  
vom 2. September 2021 (BDV Nr. 0113 / 22 vom 20. Juni 2022)
- \_Verkehrsplan II (Fuss- und Veloverkehr)  
vom 2. September 2021 (BDV Nr. 0113 / 22 vom 20. Juni 2022)
- \_Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen  
vom 2. September 2021 (BDV Nr. 0113 / 22 vom 20. Juni 2022)

## **Kommunale Nutzungsplanung**

- \_Bau- und Zonenordnung  
vom 20.6.2022 (BDV. Nr. 0145/23 vom 8. Mai 2023)
- \_Zonenplan 1:5'000  
vom 20.6.2022 (BDV. Nr. 0145/23 vom 8. Mai 2023)
- \_Kernzonenplan Bassersdorf 1:1'000  
vom 20.6.2022 (BDV. Nr. 0145/23 vom 8. Mai 2023)
- \_Kernzonenplan Baltenswil 1:1'000  
vom 20.6.2022 (BDV. Nr. 0145/23 vom 8. Mai 2023)
- \_Aussichtsschutz Hasenbühl 1:2'000  
vom 20.6.2022 (BDV. Nr. 0145/23 vom 8. Mai 2023)
- \_Aussichtsschutz Hueb 1:2'000  
vom 20.6.2022 (BDV. Nr. 0145/23 vom 8. Mai 2023)
- \_Aussichtsschutz Ratzenhalden 1:2'000  
vom 20.6.2022 (BDV. Nr. 0145/23 vom 8. Mai 2023)
- \_Waldabstandslinien, Übersichtsplan 1:2'000 mit Blatteinteilung  
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)
- \_Waldabstandslinienplan Steinlig / Frohburg 1:500  
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)
- \_Waldabstandslinienplan Unteri Müli / Sagi 1:500  
vom 19. September 1986 (RRB. Nr. 4360 / 3. Dezember 1986)  
Änderungen Waldabstandslinienplan Unteri Müli / Sagi 1:500  
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

\_Waldabstandslinienplan Gutrain / Schatzacker 1:500  
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)  
Änderungen Waldabstandslinienplan Gutrain / Schatzacker 1:500  
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

\_Waldabstandslinienplan Ratzenhalden 1:500  
vom 19. September 1986 (RRB. Nr. 4360 / 3. Dezember 1986)  
Änderungen Waldabstandslinienplan Ratzenhalden 1:500  
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

\_Waldabstandslinienplan Rietli 1:500  
vom 26. Oktober 1981 (RRB. Nr. 486 / 9. Februar 1983)

\_Waldabstandslinienplan Baholz 1:500  
vom 8./9. März 1995 (RRB. Nr. 2234 / 26. Juli 1995)

\_Waldabstandslinienplan Bachtobel 1:500  
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)

### **Erschliessungsplan**

\_Erschliessungsplan (Plan 1:5'000 und Bestimmungen mit Objektliste)  
vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914 / 23. Juli 1999)