



Referenz-Nr.: ARE 16-1222

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Änderung Art. 28 Motorfahrzeugabstellplätze) – Genehmigung

Gemeinde **Niederhasli**

- Massgebende - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 1. Juni 2016  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 15. Januar 2016

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Niederhasli setzte mit Beschluss vom 1. Juni 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Änderung Art. 28 Motorfahrzeugabstellplätze) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 12. Juli 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Juli 2016 ersucht die Gemeinde Niederhasli um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit der Revision des Artikels 28 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Niederhasli soll den kommunalen Bestimmungen zu Motorfahrzeugabstellplätzen ein zusätzlicher Abschnitt hinzugefügt werden. Dieser lautet wie folgt: *Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.*

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im kantonalen Richtplan wird im Kapitel Parkierung und verkehrsintensive Einrichtungen unter *Pt. 4.5.3 c) Gemeinden* festgelegt, dass die Gemeinden Parkieranlagen für Parkplätze ausserhalb des Flughafenperimeters für Passagiere des Flughafens Zürich nur an den in den regionalen Richtplänen festgelegten Standorten bewilligen.

Im Entwurf des regionalen Richtplans Zürcher Unterland werden keine derartigen Standorte festgelegt. Die Gemeinde Niederhasli setzt mit der Anpassung von Art. 28 Motorfahrzeugabstellplätze der Bau- und Zonenordnung eine grundeigentümerverbindliche Festlegung zur Unzulässigkeit solcher Anlagen auf ihrem Gemeindegebiet fest und trägt damit auch den übergeordneten Vorgaben aus der Richtplanung Rechnung.

In den Bau- und Zonenordnungen können die Gemeinden Parkierungsvorschriften erlassen, die den konkreten örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragen (vgl. § 242 PBG). Gemeinden können, soweit es planerische und infrastrukturelle Gründe rechtfertigen, bestimmte Betriebsarten in Industrie- und Gewerbezonon ausschliessen (§ 56 Abs. 3 PBG). Auch für die übrigen Zonen kann die Nutzung zu gewerblichen Zwecken gemäss § 49 Abs. 3 PBG beschränkt werden. Die Gemeinde Niederhasli begründet ihre Teilrevision im Bericht nach Art. 47 RPV mit der Erzeugung von unverhältnismässigem Verkehr und ungünstigen Auswirkungen auf die bestehende Erschliessungsinfrastruktur.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Mai 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

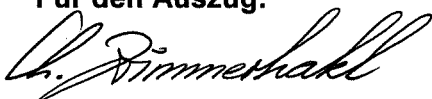
### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Niederhasli mit Beschluss vom 1. Juni 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Niederhasli wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinderat Niederhasli (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)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



---

# Bauordnung

vom 25. September 2012

Gültig ab 13. Juli 2013

**Teilrevision vom 1. Juni 2016**

---

# Inhalt

<b>1. Zonenordnung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Bauzonen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Kernzonen</b> .....	<b>5</b>
Art. 4 Neubauten.....	5
Art. 5 Anbauten.....	5
Art. 6 Erscheinung, Stellung und Nutzweise der Bauten .....	5
Art. 7 Dächer.....	6
Art. 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	6
Art. 9 Fassaden, Fenster .....	6
Art. 10 Solaranlagen.....	7
Art. 11 Umgebung.....	7
Art. 12 Änderungen, Abbruch .....	7
<b>2.2 Wohnzonen und Zentrumszone</b> .....	<b>7</b>
Art. 13 Grundmasse.....	7
Art. 14 Wohnzonen E2, W2 und W3 .....	8
Art. 15 Wohn- und Gewerbezone (WG2 und WG3) und Zentrumszone .....	8
<b>2.3 Gewerbe- und Industriezonen (G, I, IT)</b> .....	<b>8</b>
Art. 16 Grundmasse.....	8
<b>2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)</b> .....	<b>9</b>
Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	9
<b>3. Besondere Institute</b> .....	<b>9</b>
<b>3.1 Arealüberbauungen</b> .....	<b>9</b>
Art. 18 Zulässigkeit, Fläche.....	9
Art. 19 Massvorschriften .....	9
<b>3.2 Baumschutz</b> .....	<b>9</b>
Art. 20 Baumschutz.....	9
<b>3.3 Gestaltungsplanpflicht</b> .....	<b>9</b>
Art. 21 Gestaltungsplanpflicht.....	9
<b>4. Ergänzende Bauvorschriften</b> .....	<b>10</b>
Art. 22 Grenzabstand.....	10
Art. 23 Besondere Gebäude .....	10
Art. 24 Grenzbau bei Hauptgebäuden .....	10

Art. 25	Wohnanteil .....	10
Art. 26	Untergeschosse .....	10
Art. 27	Strassenabstand unterirdischer Gebäudeteile .....	11
Art. 28	Motorfahrzeugabstellplätze .....	11
Art. 29	Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen .....	11
Art. 30	Spiel- und Ruheflächen .....	11
<b>5.</b>	<b>Inkraftsetzung</b> .....	<b>12</b>
Art. 31	Uebergangsbestimmungen .....	12
<b>6.</b>	<b>Genehmigungsvermerke</b> .....	<b>12</b>

Die Gemeinde Niederhasli erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (mit seitherigen Änderungen in der Fassung vom 1. Januar 2012) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. Zonenordnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zoneneingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist.

1. Bauzonen
  - Kernzone 3 (Niederhasli) K3
  - Kernzone 2 (übrige) K2
  - Wohnzonen und Zentrumszone
    - Einfamilienhauszone E2
    - Wohnzone W2
    - Wohnzone W3
    - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2
    - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3
    - Zentrumszone
  - Gewerbezone G
  - Industriezone I
  - Industriezone (Tanklager) IT
  - Zone für öffentliche Bauten Oe
2. Freihaltezone
3. Erholungszone

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend. Für die Kernzonen inkl. deren genaue Abgrenzung sowie die Wald- und Gewässerabstände gelten die besonderen Kernzonen-, Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:2'500 bzw. 1:500. Die gedruckten Zonenpläne im kleineren Massstab sind nicht rechtsverbindlich. Die Kernzonen-, Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.

## 2. Bauzonen

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 3 Umbau und Ersatzbauten

Die im Kernzonenplan punktiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Die Bestimmungen der Regelausbauweise gemäss Art. 4 und Art. 7, Abs. 1 - 3, fallen ausser Betracht. Die im Kernzonenplan schraffiert eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 - 3 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 4 ersetzt werden.

#### Art. 4 Neubauten

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Kernzone3	Kernzone K2
Vollgeschosse max.	3	2
Dachgeschosse max.	2	2
Gebäuelänge max. m	30	30
Gebäudehöhe max. m	10.50	8.10
Gebäudebreite max. m	14	14
Grenzabstand mind. m	5	3.50

Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 2.0 m, an Strassen und Wegen 1.50 m gemessen ab der Hausfassade, aufweisen. Es gilt die Drittelsregelung gemäss Planungs- und Baugesetz.

Nachweislich energiesparende Bauteile wie verglaste Balkone, Wintergärten und dergleichen, können bei guter Einordnung je Fassadenseite, im Erdgeschoss 3.0 m, im Obergeschoss 2.0 m über die maximale Gebäuelänge / Gebäudebreite hinausragen.

Wo Baulinien fehlen, gilt für oberirdische Bauten ein Grenzabstand sowie ein Strassen- und Wegabstand von 3.50 m.

#### Art. 5 Anbauten

Anbauten an bestehende Gebäude sind gestattet, sofern die Anforderungen gemäss Art. 4 für das bestehende Gebäude und die Anbauten erfüllt werden. Anbauten an punktierte Gebäude sind nur zulässig, wenn sie überdies den Charakter des Hauptgebäudes nicht nachteilig verändern.

#### Art. 6 Erscheinung, Stellung und Nutzweise der Bauten

Alle Bauten haben sich durch Stellung, Ausmass, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen (Umgebung siehe Art. 11). Mässig störende Betriebe sind zulässig.

## **Art. 7 Dächer**

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Dachs konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Ausnahmen sind für energiesparende Bauteile oder Anbauten im Sinne des Ortsbildschutzes möglich (Wintergärten und Anbauten bedingen ausserordentlich gute Gestaltung). Der Gemeinderat bestimmt die entscheidenden Gremien bzw. Fachpersonen.

Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortgangziegel sind unzulässig.

Für besondere Gebäude gemäss § 49, Abs. 3, PBG sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung und Flachdächer gestattet.

Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für besondere Gebäude gemäss § 49, Abs. 3, PBG können auch andere Materialien bewilligt werden.

## **Art. 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind zulässig in der Form von Schleppegauben, Lukarnen oder Ochsenaugen. Die maximale Höhe darf ein Viertel der Firsthöhe, höchstens jedoch 1.5 m nicht überschreiten. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

Dacheinschnitte sind in der Kernzone im ersten Dachgeschoss zulässig, jedoch maximal von der Brüstungsoberkante bis zu einer Höhe von 2.40 m ab Fussboden. Die Fläche von der Brüstungsoberkante bis zur Dachtraufe ist wie die Dachfläche zu gestalten. Für punktierte oder gemäss Art. 3, Abs. 1 - 3, umzubauende oder zu ersetzende schraffierte Gebäude sind Dacheinschnitte gestattet.

Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen gestattet, in der Kernzone 3 maximal 1 m<sup>2</sup>, in der Kernzone 2 bis maximal 0.6 m<sup>2</sup> pro Fenster (Glaslicht). Auf der gleichen Dachfläche dürfen nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, je kombiniert mit Dachflächenfenstern, erstellt werden.

Andere Belichtungsarten wie zum Beispiel Lichtbänder können gestattet werden, sofern damit eine gute und ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann.

Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte für beide Dachgeschosse darf ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge, maximal jedoch 3 m pro Aufbaute bzw. pro Einschnitt, nicht übersteigen. Zusätzlich dürfen 1/5 der Fassadenlänge für weitere Dachflächenfenster verwendet werden.

Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

## **Art. 9 Fassaden, Fenster**

Bei allen Gebäuden haben die Fassadenmaterialien und -farben der alten, ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu erstellen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und ein gutes Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche aufzuweisen.

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von den Gemeindebehörden als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonen gemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

**Art. 10 Solaranlagen**

Solaranlagen sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht übermässig stören und gut in die Dachlandschaft oder die Fassaden integriert sind.

**Art. 11 Umgebung**

Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.

Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht zu vereinbaren sind.

Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Dafür ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. (Bauten siehe Art. 6).

**Art. 12 Änderungen, Abbruch**

Änderungen und Abbruch von Bauten und Anlagen (Fassaden inkl. Farbgebung, Fenster, Umgebungsanlagen wie Gartenmauern, Brunnen, Fahrzeugabstellplätze etc.) oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig.

Der Abbruch eines Hauptbaus darf in der Regel nur bewilligt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell, zeitlich und tatsächlich gesichert ist.

## 2.2 Wohnzonen und Zentrumszone

**Art. 13 Grundmasse**

Folgende Grundmasse gelten:

	E2	W2	W3	WG2	WG3	Z
a) Gebäudelänge max. m	16	22	3	30	50	70
b) Gebäudebreite max. m	16	14	14	14	14	--
c) Gebäudehöhe max. m	7.50	8.10	10.50	8.10	11.40	13.50
d) Kleiner Grenzabstand mind. m	5	5	5	5	5	5
e) Grosser Grenzabstand mind. m	--	--	10	--	--	--
f) Freiflächenziffer	20%	20%	20%	20%	10%	20%

Bei gestaffelten Grundrissen darf die Gebäudebreite um 2 m vergrössert werden. In der Einfamilienhauszone E2 sind nur Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser zugelassen.

Nachweislich energiesparende Bauteile wie verglaste Balkone, Wintergärten und dergleichen, können bei guter Einordnung, je Fassadenseite im Erdgeschoss 3.0 m über die maximale Gebäudelänge / Gebäudebreite hinausragen. Der Grenzabstand beträgt zu derartigen Gebäuden im

Minimum 3.50 m. Die grösste Höhe beträgt 5 m. In den Obergeschossen dürfen solche Teile im Maximum 2.5 m hinausragen, es gilt die Drittelsregelung für Gebäudevorsprünge. In Baulinien- und Strassenabstandsbereichen ist ein Beseitigungsrevers einzutragen.

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind.

#### **Art. 14 Wohnzonen E2, W2 und W3**

Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartierversorgung dienen.

In den Wohnzonen E2, W2 und W3 darf der Anteil der gewerblich genutzten Flächen auf dem gleichen Grundstück höchstens 25 % aller Geschossflächen betragen.

#### **Art. 15 Wohn- und Gewerbezone (WG2 und WG3) und Zentrumszone**

Für die Zentrumszone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht erlaubt. Es kann ein Attikageschoss erstellt werden, sofern dies allseitig von den Fassaden zurückversetzt ist.

Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

Der Wohnflächenanteil auf dem einzelnen Grundstück hat mind. 25 % aller Geschossflächen zu betragen.

Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile bis zu einer max. Gebäudehöhe von 5.00 m kann der Grenzabstand allseitig bis auf 3.50 m herabgesetzt werden. Gebäudelänge und Gebäudebreite dürfen entsprechend dem Mindermass der Abstände überschritten werden.

### **2.3 Gewerbe- und Industriezonen (G, I, IT)**

#### **Art. 16 Grundmasse**

Folgende Grundmasse gelten:

	G	I	IT
a.) Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6	7	7
b.) Überbauungsziffer max. %	65	65	--
c.) Grenzabstand mind. m	5	3.50	3.50
d.) Gebäudehöhe max. m	--	--	20 für Tanks
e.) Grösste Höhe max. m	13.50	15	15
f.) Freiflächenziffer mind.	10%	5%	5%

Es sind nur mässig störende Betriebe zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind gestattet. In den Zonen G und I sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig. Bauten und Anlagen sind gegenüber Wohnbauten und talseitig durch rasch wachsende, grosse Büsche und Bäume abzuschirmen. Es sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen.

Es sind die Sicherheitsbestimmungen des Flughafens Zürich, insbesondere die Gebäudehöhen, zu befolgen.

## **2.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)**

### **Art. 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

## **3. Besondere Institute**

### **3.1 Arealüberbauungen**

#### **Art. 18 Zulässigkeit, Fläche**

Arealüberbauungen sind in den Zonen E2, W2, W3, WG2 und WG3 zulässig. Die Arealfläche muss die folgende Bauzonenfläche umfassen:

- in den Zonen E2, W2 und WG2 mind. 3'000 m<sup>2</sup>
- in den Zonen W3 und WG3 mind. 6'000 m<sup>2</sup>

#### **Art. 19 Massvorschriften**

Die Gebäudelänge kann in der Zone E2 auf 20 m, W2 auf 40 m, in den Zonen W3 und WG2 auf 50 m und in der Zone WG3 auf 60 m erhöht werden. Die Gebäudebreite ist nicht beschränkt.

In der Zone W3 darf die Gebäudehöhe max. 11.40 m messen. In der Zone W2 darf diese Gebäudehöhe mit einem durch den Gemeinderat im Einzelfall festzulegenden Teil der Überbauung erreicht werden; nachbarliche Interessen dürfen nicht beeinträchtigt werden. In der Zone E2 können Reihenhäuser erstellt werden. Die arealinternen Abstände der Gebäude unterliegen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse keinen Mindestmassen. Arealüberbauungen werden nur unter der Voraussetzung von hohen gestalterischen, energetischen und lärmtechnischen Standards gewährt.

### **3.2 Baumschutz**

#### **Art. 20 Baumschutz**

Alte, erhaltenswerte Bäume oder Baumgruppen sind zu schonen. Es sind hiefür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

### **3.3 Gestaltungsplanpflicht**

#### **Art. 21 Gestaltungsplanpflicht**

Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne zu erarbeiten. Darin ist grundsätzlich die ortsbauliche Qualität, der Umgang mit öffentlichem Raum, die Nutzungsdurchmischung, die Verkehrsführung und der Lärmschutz sicher zu stellen.

Für die Zentrumszone ist zusätzlich nachzuweisen, wo die Langsamverkehrsverbindungen sind, wie und wo die Durchlässigkeit des Erdgeschosses erfolgt und wie die Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofareal verbessert wird. Es ist ein öffentlich zugänglicher Platz zu planen.

In Kernzonen mit Gestaltungsplanpflicht sind zusätzlich der Umgang mit den schutzwürdigen Objekten und den Zonengrenzen nachzuweisen.

## **4. Ergänzende Bauvorschriften**

### **Art. 22**

#### **Grenzabstand**

Der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W3 gilt vor der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite.

### **Art. 23**

#### **Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im Einzelnen je 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Bei besonderen Gebäuden mit grösserer Grundfläche sind der Grenz- und der Gebäudeabstand für Hauptgebäude einzuhalten.

Der Anbau an ein Hauptgebäude auf demselben Grundstück ist zulässig.

Mit Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenz- und Gebäudeabstand von weniger als 3.50 m oder der Grenzbau zulässig.

Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude mit einer Grundfläche von je höchstens 50 m<sup>2</sup> nicht zu berücksichtigen. Grösserflächige besondere Gebäude sind in die Berechnung miteinzubeziehen.

Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht begehbar sind.

### **Art. 24**

#### **Grenzbau bei Hauptgebäuden**

In den Wohnzonen ist der Grenzbau bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet beim Anbau an bestehende Gebäude, wenn Gebäude gleichzeitig auf die gemeinsame Grenze gestellt werden oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.

In den Industrie- und Gewerbebezonen ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn allgemein gestattet.

### **Art. 25**

#### **Wohnanteil**

Für die Berechnung des Mindestwohnflächenanteils ist die in einem Gebäude tatsächlich zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Geschossfläche gemäss § 255, Abs. 1, PBG massgebend. Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen werden mitgerechnet.

### **Art. 26**

#### **Untergeschosse**

Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist in Hanglagen zulässig, wenn die talseitige Fassade vor dem Untergeschoss völlig frei liegt und die anderen Aussenwände vor den zu Wohnzwecken genutzten Räumen sich mehrheitlich über dem gewachsenen Boden befinden.

Hierzu darf das gewachsene Terrain bis höchstens 1.00 m abgegraben werden. Grössere Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

Abgrabungen dürfen nur soweit erfolgen, als dadurch die jeweiligen zulässigen Gebäudehöhen auch bei den neuen gestalteten Terrains nicht überschritten sind.

Im Übrigen dürfen Untergeschosse nicht mehr als 1.50 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.

**Art. 27 Strassenabstand unterirdischer Gebäudeteile**

Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile einen Strassen- bzw. Wegabstand von mind. 1.50 m einzuhalten. In Hanglagen oder wo öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, kann der Gemeinderat den Abstand weiter verringern.

**Art. 28 Motorfahrzeugabstellplätze**

Bei Wohngebäuden ist für je 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche ein Personenwagen-Abstellplatz zu schaffen, mindestens jedoch für jede Wohnung in einem Mehrfamilienhaus 1.5 Abstellplätze bzw. für jede Wohnung in einem Einfamilienhaus oder einem einfamilienhausähnlichen Gebäude 2 Abstellplätze.

Bei Mehrfamilienhausbauten mit 3 und mehr Wohnungen sind zusätzlich 15 % der Bewohnerparkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen, zu bezeichnen und deren dauernde Nutzung sicherzustellen.

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze in Anlehnung an die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.

[Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.](#)

**Art. 29 Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen**

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen etc. bereitzustellen.

**Art. 30 Spiel- und Ruheflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete, möblierte Kinderspielplätze und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG auf privatem Grund zu erstellen. Bei besonders gut gestalteten Flächen kann der Anteil der massgeblichen Grundfläche bis auf 15 % gesenkt werden. Die dauernde Nutzung ist sicherzustellen.

## 5. Inkraftsetzung

### Art. 31

#### Uebergangsbestimmungen

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Gleiches gilt für spätere Änderungen und Ergänzungen derselben.

Die alte Bauordnung vom 11. Februar 1993 mit den seitherigen Änderungen wird mit der Inkraftsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung aufgehoben. Gleiches gilt für allfällige weitere mit der vorliegenden Bau- und Zonenordnung in Widerspruch stehende Verordnungen, Reglemente und Bestimmungen auf kommunaler Stufe.

## 6. Genehmigungsvermerke

#### Gemeindeversammlung

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Niederhasli wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung Niederhasli vom: 25. September 2012 festgesetzt.

#### Regierungsrat

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Niederhasli mit Beschluss Nr. 735 vom 26. Juni 2013 mit Vorbehalt genehmigt.

#### Teilrevision vom 1. Juni 2016

Die vorstehende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Niederhasli wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung Niederhasli vom: 1. Juni 2016 festgesetzt.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Präsident:



Marco Kurer

Schreiber:

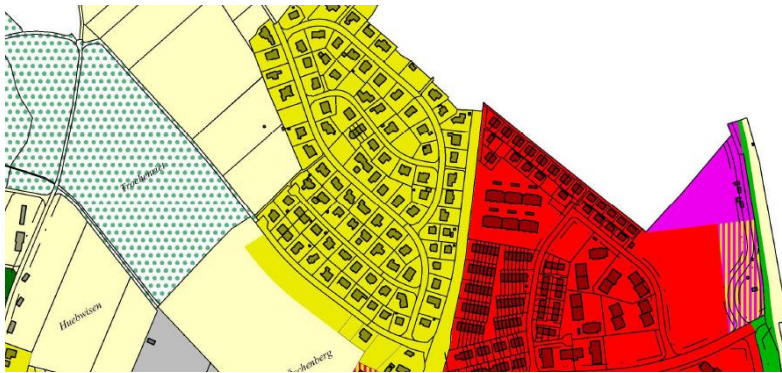


Patric Kubli



# Bauordnung Teilrevision 2016

## Gemeinde Niederhasli (Bericht nach Art. 47 RPV)



15. Januar 2016

## Inhalt

### Bauordnung Teilrevision 2016 Gemeinde Niederhasli (Bericht nach Art. 47 RPV)

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Ausgangslage .....	2
1.2	Ablauf .....	2
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
2.1	Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich (unverbindlich).....	2
2.2	Kantonaler Richtplan .....	3
2.3	Regionaler Richtplan .....	3
<b>3</b>	<b>Ist-Zustand</b> .....	<b>4</b>
3.1	Arbeitsplätze .....	4
3.2	Erschliessung .....	4
<b>4</b>	<b>Ziele</b> .....	<b>4</b>
4.1	keine Valet-Parkplätze .....	4
<b>5</b>	<b>Auswirkungen</b> .....	<b>4</b>
5.1	Verlagerung der Problematik .....	4
<b>6</b>	<b>Massnahmen</b> .....	<b>5</b>
6.1	Zonenplan.....	5
6.2	Bauordnung .....	5
<b>7</b>	<b>Mitwirkung</b> .....	<b>5</b>
7.1	Auflage und öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt.....	5
7.2	Gemeindeversammlung.....	5
7.3	Nicht berücksichtigte Einwendungen .....	5

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Im Areal der Swissterminal wird seit August 2013 ein Valet-Parkplatz ohne Umnutzungsbewilligung betrieben. Nach Aufforderung der Betreiber durch die Gemeindeverwaltung wurde zuerst ein Umnutzungsgesuch für 1'000 Parkplätze, später ersatzweise ein Baugesuch für 500 Parkplätze eingereicht. Ein Umweltverträglichkeitsbericht wurde nicht erstellt. Eine Bewilligung seitens Gemeinde wurde aufgrund übermässiger Verkehrsbewegungen verweigert, worauf die Betreiberin rekurierte und das Verfahren ans Baurekursgericht weiterzog. Parallel dazu wurde die Baudirektion um eine Lösungsfindung auf überregionaler Ebene gebeten. Mit Schreiben vom 27. November 2015 stellt die Baudirektion keine aktive Unterstützung durch den Rechtsdienst betreffend Bewilligungsstreit mit Betreibern von Valet-Parkplätzen in Aussicht. Sie empfiehlt der Gemeinde aber, das Anpassen der Bauordnung auch im Hinblick auf eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Niederglatt und Oberglatt zu prüfen. Aufgrund dieser Sachlage soll die Bauordnung mit einem Artikel erweitert werden, welcher nutzungsfremde Parkierungsanlagen verbietet.

### 1.2 Ablauf

#### Entwurfsphase

Auftragsanalyse und Entwurf	Januar 2016
Behandlung in der Bau- und Planungskommission	1. Februar 2016
Behandlung durch Gemeinderat	16. Februar 2016

#### Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage während 60 Tagen in der Gemeindeverwaltung	19. Februar 2016
Gleichzeitige Ausschreibung im Amtsblatt	-18. April 2016

#### Einwendungsverfahren

Allfällige Gespräche und Verhandlungen mit Einwender	laufend
Erstellen des Berichts über die nicht berücksichtigten Einwendungen	19. April 2016
Behandlung in der Bau- und Planungskommission	18. April 2016
Behandlung durch Gemeinderat	19. April 2016

#### Festsetzungsphase

Vorlauf/Traktandierung Gemeindeversammlung	31. März 2016
Aktenauflage Gemeindeversammlung	18. Mai 2016
Festsetzung durch Gemeindeversammlung	1. Juni 2016
Publikation der Festsetzung	9. Juni 2016
Rechtskraftbescheinigung	12. Juli 2016

#### Genehmigungsphase

Bekanntmachung Festsetzung	29. Juli 2016
Genehmigung durch das ARE nach Ablauf der 30 tägigen Rekursfrist	ab 27. Aug. 2016
Ausschreibung der Genehmigung im Amtsblatt	Sobald vorhanden

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich (unverbindlich)

Der Strategieraum umfasst die drei zusammengewachsenen Gemeinden Oberglatt, Niederglatt und Niederhasli im Zürcher Unterland. Sie liegen zwischen den Zentren Bülach, Dielsdorf sowie dem Flughafen Zürich, sind alle mit der S-Bahn erschlossen und weisen zusammen rund 19'000 Einwohner auf. Der Raum verfügt über hochwertige Naturerholungsgebiete wie den Haslisee, den Glattraum oder das nördlich angrenzende Neeracherried. Die drei Gemeinden sind in den

letzten 15 Jahren überdurchschnittlich stark gewachsen, trotzdem ist die Nutzungsdichte vergleichsweise gering. In allen drei Gemeinden sind noch grosse Siedlungsflächenpotenziale vorhanden. Die Ortszentren und Gebiete im Bahnhofsumfeld verfügen über eine geringe Aufenthaltsqualität. Die heterogene Bebauung und scharfe Zonenübergänge führen dazu, dass eine städtebauliche Struktur nur schwer erkennbar ist. Der Fluglärm und die aktuelle Lärmschutzverordnung schränken die Entwicklung teilweise ein. In Teilen sind Baubewilligungen und die Erschliessung von Flächen gar nicht oder nur mit einer Ausnahmegewilligung möglich. Die überkommunale Abstimmung zwischen den Gemeinden ist gering – trotz einem Arbeitsplatzgebiet an der gemeinsamen Grenze. Im kantonalen Raumordnungskonzept ist das Gebiet dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Gemäss dem regionalen Raumordnungskonzept des Zürcher Unterlands soll der Raum bis 2030 zu einem «dynamisch-städtischen Raum» werden. Um dies zu erreichen, müsste eine qualitätsvolle urbane Entwicklung aktiv gefördert und umgesetzt werden. Dazu ist eine enge Abstimmung zwischen den Gemeinden unabdingbar. Eine stärkere Funktionsteilung zwischen den Gemeinden und eine gebietsweise Erhöhung der Dichte im Bestand würden eine solche Entwicklung unterstützen. Aber auch die Rolle als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung müsste bei einer solchen Entwicklung gemeinsam weiterentwickelt werden. Daneben weist der Raum weitere Herausforderungen auf: In allen Gemeinden gibt es Quartiere, die in ihrer Struktur weiterentwickelt werden müssen. Der Umgang mit den Ortskernen, aber auch neueren identitätsstiftenden Gebieten und den Bahnhöfen ist für die künftige Entwicklung zentral. Anhand einzelner Projekten kann aufgezeigt werden, wie die Wohn- und Siedlungsqualität trotz Flug - lärm erhöht werden kann. Die hochwertigen Naherholungsgebiete sind aktiv in die Entwicklung einzubeziehen, da sie wesentlich zur Lebensqualität in diesem Raum beitragen.

*Zitat: Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich vom 10. Dezember 2014, Seite 76*

## **2.2 Kantonaler Richtplan**

### b) Regionen

...Die Regionen Glattal und Unterland können mit Zustimmung der betreffenden Gemeinden in den regionalen Richtplänen Standorte für Parkplätze ausserhalb des Flughafenperimeters festlegen, die Passagieren des Flughafens Zürich dienen.

### c) Gemeinden

...Die Gemeinden bewilligen Parkieranlagen für Parkplätze ausserhalb des Flughafenperimeters für Passagiere des Flughafens Zürich nur an den in den regionalen Richtplänen festgelegten Standorten. Die Betreiber sind zur Berichterstattung über das mit den Anlagen verbundene Verkehrsaufkommen zuhanden der Standortgemeinde, der Flughafenbetreiberin und des Gesamtverkehrscontrollings des Kantons Zürich zu verpflichten.

*Zitat: Kanton Zürich Richtplantext, 4.5-3*

## **2.3 Regionaler Richtplan**

Das sogenannte "Valet-Parking" ist in vielen Gemeinden um den Flughafen ein Problem. Mit der neuen Regelung im kantonalen Richtplan soll dem Abhilfe geschaffen werden: Park-and-Ride-Anlagen für Flugpassagiere sind im regionalen Richtplan als solche speziell zu bezeichnen und müssen bewirtschaftet werden. Sie müssen von der Standortgemeinde bewilligt werden. Aktuell enthält der Richtplan keine solchen Standorte. Zur Verhinderung solcher Anlagen im Baubewilligungsverfahren sind Regelungen auf Stufe Nutzungsplanung notwendig. Die Standortgemeinden können entsprechende Vorgaben in der BZO formulieren.

### 3 Ist-Zustand

#### 3.1 **Arbeitsplätze**

Betriebe, welche viele Verkehrsbewegungen erzeugen, müssen bereits heute den Nachweis erbringen, dass die Verkehrserschliessung in betroffenem Gebiet ausreichend ist und die Lärmemissionen verträglich sind. Dabei wird das Augenmerk zum Beispiel auf Containerumschlaganlagen, Logistiker oder andere Betriebe, welche grosse Verkehrsbewegungen verursachen, gelegt. Zweck ist das Ansiedeln von Arbeitsplätzen.

Zurzeit wird die Entwicklung eines regionalen Arbeitsplatzgebiets über die drei Gemeinden Niederglatt, Oberglatt und Niederhasli geplant. Dabei ist der ehemalige Containerumschlagplatz ein beachtlicher Teil des Perimeters.

#### 3.2 **Erschliessung**

Die Erschliessungsinfrastruktur für den motorisierten Verkehr ist auf die heutige Dimensionierung der Siedlungsfläche ausgelegt. Ein Verkehrskonzept wurde 2013 erarbeitet, worin Off-Airport-Parkplätze und deren Auswirkungen auf Verkehrsbewegungen und Emissionen nicht berücksichtigt wurden.

### 4 Ziele

#### 4.1 **keine Valet-Parkplätze**

Valet-Parkplätze verursachen im Vergleich zu den geschaffenen Arbeitsplätzen unverhältnismässig viel Verkehr und belegen sehr grosse, vielseitig nutzbare Flächen. Für die Öffentlichkeit besteht kein Nutzen, da gegenüber arbeitsplatzintensiveren Betrieben nur ein kleines bzw. kein Steuersubstrat anfällt.

Mit Schreiben vom 27. November 2015 stellt die Baudirektion keine aktive Unterstützung durch den Rechtsdienst betreffend Bewilligungsstreit mit Betreibern von Valet-Parkplätzen in Aussicht. Sie empfiehlt aber das Anpassen der Bauordnung zu prüfen. Aufgrund dieser Sachlage soll die Bauordnung mit einem Artikel erweitert werden, welcher oben erwähnte Parkieranlagen verbietet. Der Artikel soll sich jedoch nicht auf Parkieranlagen beziehen, welche aufgrund einer jeweiligen zonenkonformen Grundnutzung gefordert werden.

### 5 Auswirkungen

#### 5.1 **Verlagerung der Problematik**

Eine Verlagerung auf das Gemeindegebiet Rümlang ist nicht möglich, da die Thematik wie folgt in der Bau- und Zonenordnung unter Art. 12.3 Abs. 2 geregelt ist:

*Gewerblich genutzte Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind.*

Dielsdorf, Oberglatt und Niederglatt haben keine spezifische Regelung betreffend grösseren Parkieranlagen in den Bauordnungen und besitzen auch keine spezielle Parkplatzverordnung. Daher könnte theoretisch eine Verlagerung der Problematik stattfinden.

## 6 Massnahmen

### 6.1 Zonenplan

Der Zonenplan bedarf für die Verbietung der Valet-Parkanlagen keiner Änderung.

### 6.2 Bauordnung

Die Bauordnung wird im Artikel 28, «Motorfahrzeugabstellplätze» um den Absatz (Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.) erweitert.

## 7 Mitwirkung

### 7.1 Auflage und öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Gemeinderat von Niederhasli hat mit Beschluss vom 16. Februar 2016 den Entwurf über die BO-Teilrevision zur öffentlichen Anhörung freigegeben. Bericht und die zugehörigen Bestimmungen liegen vom 19. Februar bis 18. April 2016 während 60 Tagen zur öffentlichen Anhörung auf und können in der Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli, während der ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Jedermann ist berechtigt, sich innert der Auflagefrist zur BO-Teilrevision zu äussern. Einwendungen sind bis am 25. April 2016 schriftlich an den Gemeinderat Niederhasli zu richten. Die Einwendungen müssen einen genau bezeichneten Antrag und dessen Begründung enthalten. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird Bericht erstattet und bei der Festsetzung der BO-Teilrevision durch die Gemeindeversammlung gesamthaft entschieden.

### 7.2 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2016 gingen keine Anträge betreffend Anpassung Bauordnung ein.

### 7.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Während der öffentlichen Auflage vom 19. Februar 2016 bis am 18. April 2016 gingen keine Einwendungen ein, welche nicht berücksichtigt wurden.