



Rubrik: Weitere kommunale Bekanntmachungen

Unterrubrik: Weitere Bekanntmachung

Publikationsdatum: KABZH - 08.11.2019

Meldungsnummer: KO-ZH05-0000000652

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Rümlang - Hochbau und Planung, Glattalstrasse
201, 8153 Rümlang

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung; Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8153 Rümlang

Die von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2018 festgesetzte Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit Verfügung Nr. 19-0506 vom 21. Mai 2019 von der Baudirektion des Kantons Zürich teilweise genehmigt (vorbehältlich Disp. II, III, IV).

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 29. Oktober 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die teilgenehmigte BZO-Revision tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Abt. Hochbau und Planung Rümlang



Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 13.09.2019

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000417

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Rümlang - Hochbau und Planung, Glattalstrasse
201, 8153 Rümlang

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Bekanntmachung der kommunalen Festsetzung und der teilweisen Nichtgenehmigung der Baudirektion, Genehmigung

Betrifft: 8153 Rümlang

Der Gemeindeversammlung Rümlang hat mit Beschluss vom 18. Juni 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Dem Bericht über die nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist zugestimmt worden. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist zur Kenntnis genommen worden.

Mit Verfügung Nr. 19-0506 vom 21. Mai 2019 hat die Baudirektion die Teilrevision der Nutzungsplanung unter Vorbehalt von Dispositiv II., III. und IV. genehmigt. Nicht genehmigt worden ist (Disp. II.) die Streichung der Bestimmung Art. 1.1 Abs. 2 BZO (Spezialplan Dachaufbauten), (Disp. III.) die Streichung der Bestimmungen Art. 2.7 Abs. 8 und 9 BZO und (Disp. IV.) die Ergänzung der Bestimmung Art. 2.8 Abs. 3 BZO.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass in Bezug auf die nichtgenehmigten Teile der BZO gemäss Disp. II., III. und IV. der Verfügung der Baudirektion keine neue Nachfolgeregelung erfolgt. Es handelt sich demnach bei Disp. II., III., und IV. um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Es wird festgehalten, dass die bisherigen BZO-Bestimmungen von Art. 1.1 Abs. 2, Art. 2.7 Abs. 8 und 9 und Art. 2.8 Abs. 3 BZO gemäss RRB 1293 vom 24. August 2004 weiterhin Gültigkeit haben (bis zu einer rechtsgültig genehmigten allfälligen Nachfolgeregelung).

Beschluss-/Verfügungsnummer: 19-0506

Beschluss-/Verfügungsdatum: 21.05.2019

Gerichtliche Entscheidungsinstanz:

Baurekursgericht

Rechtliche Hinweise:

Die Unterlagen zur BZO-Teilrevision, der Beschluss der Gemeindeversammlung und die teilweise Genehmigung des Kantons liegen während 30 Tagen, vom 13. September bis zum 14. Oktober 2019 bei der Gemeinde, Abt. Hochbau und Planung, auf (§ 5 Abs. 3 PBG) und können wie folgt eingesehen werden:

Montag bis Donnerstag 8.30 – 11.30 und 13.30 – 16.30,
Dienstagabend bis 18.30, Freitag 07.00 – 14.00 (durchgehend).

Gegen den Festsetzungsbeschluss sowie gegen den Genehmigungssentscheid der Baudirektion kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Baurekursgericht Kanton Zürich, Postfach, 8090 Zürich schriftlich Rekurs erhoben werden (§§ 329 ff. Planungs- und Baugesetz PBG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 14.10.2019

Kontaktstelle:

Gemeinde Rümlang - Hochbau und Planung
Glattalstrasse 201
8153 Rümlang



Referenz-Nr.: ARES-BAXHNW / ARE 19-0506

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.are.zh.ch

1/6

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Rümlang**

- Massgebende - Zonenplan Mst.1:5000 vom 18. Juni 2018
Unterlagen - Vorschriften A. Bau- und Zonenordnung (BZO), B. Parkplatzverordnung vom 18. Juni 2018
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 18. Juni 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die BZO der Gemeinde Rümlang stammt aus dem Jahr 1975 und wurde mehrfach teilvervidiert, letztmals im Jahr 2013. Die vorliegende Teilrevision hat zum Ziel, den Vollzug zu erleichtern, die Nachvollziehbarkeit einzelner Bestimmungen zu verbessern und die Parkplatzverordnung zu aktualisieren. Es werden Präzisierungen, kleine Korrekturen und redaktionelle Änderungen in der Bauordnung vorgenommen. Insbesondere werden die Bestimmungen zu den Arealüberbauungen angepasst, um im Interesse der haushälterischen Bodennutzung bei grösseren zusammenhängenden Arealen höhere Dichten realisieren zu können. Die Kernzonenbestimmungen werden inhaltlich und redaktionell mit dem Ziel revidiert, die Gestaltungsanforderungen an Balkone und Lauben, insbesondere die Dachflächengestaltung in der Kernzone Chatzenrüti, zu liberalisieren. Ferner wird im Zonenplan im Gebiet Leberbäumlistrasse die der Wohnzone (W1.2) zugewiesene Parzelle Kat.-Nr. 5510 neu mit der Festlegung «öffentliche Einrichtungen zulässig» überlagert, um öffentliche Nutzungen, wie Kindergarten oder eine Kindertagesstätte, zu ermöglichen.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Rümlang setzte mit Beschluss vom 18. Juni 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 13. August 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 ersucht die Gemeinde Rümlang um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass ein Teil der Auflagen aus der kantonalen Vorprüfung nicht berücksichtigt worden ist und dass deshalb eine teilweise Nichtgenehmigung resultiert. Mit Schreiben vom 4. März 2019 wurde die Gemeinde Rümlang angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 19. März 2019 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

In der Bauordnung werden unter anderem die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Streichung des für die Kernzone I Chatzenrüti gültigen «Spezialplans Dachaufbauten im Massstab 1:1000» (Art. 1 Abs. 2).
- Streichung der zwei sich auf den Spezialplan Dachaufbauten beziehenden Kernzonenbestimmungen (Art. 2 Abs. 8 und 2 Abs. 9).
- Ergänzung der Kernzonenbestimmung mit dem Ziel, die Balkon- und Laubenausgestaltung zu liberalisieren, so dass Balkone und Lauben neu «bei guter Gestaltung auf maximal einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts maximal 1 m» über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen dürfen (Art. 2. Abs. 8).
- Zwei neue Bestimmungen für die Regelung des Ausbaus und der Freilegung des Untergeschosses in der Zentrumszone (Art. 3 Abs. 4 und Art. 3 Abs. 4).
- Für das in der Wohnzone liegende Gebiet Leberbäumlistrasse wird – wie im Zonenplan überlagernd dargestellt – die zulässige Nutzweise auf öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten oder Kindertagesstätten, erweitert (Art. 4 Abs. 2).
- Differenzierte Festlegung des Arealbonus bei Arealüberbauungen nach Arealgrösse (ab 4'000 m² bis grösser als 7'000 m²) und Zonierung sowie Anhebung des maximalen Bonus bei einer Grösse ab 7'000m² auf 20%.

In der Parkplatzverordnung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Der Grenzbedarf der Personenwagen-Parkplätze wird in Anlehnung an die «kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» neu anhand der massgeblichen Geschossfläche anstelle des Gebäudevolumens bemessen (Art. 4 Abs. 2).
- Neuregelung der zulässigen Mehrfachnutzung von Pflichtparkplätzen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. Mai 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen.

Nicht berücksichtigt wurden die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) und die Auflagen des Amts für Raumentwicklung (ARE) betreffend die Kernzonenbestimmungen für die Kernzone KI im Chatzenrüti. Die Nichtberücksichtigung der Anträge betreffend die Kernzonenbestimmungen führen einzeln wie kumulativ zu einer teilweisen Nichtgenehmigung, welche nicht durch Ausübung der Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat ausgeräumt werden kann.

VDNP Es wird festgestellt, dass die Vorgaben der VDNP teilweise nicht korrekt umgesetzt worden sind. Folgender Aspekt ist betroffen:

Die überlagernde Festlegung «Öffentliche Einrichtungen zulässig» (Art. 4.2 Abs. 2) ist nicht VDNP-konform eingefärbt. Gemäss VDNP ist für die vorliegende Nutzweise «Be-



triebsart erleichternd» die Farbgebung lila, d.h. der CMYK-Farbcode 70/100/0/0, zu verwenden. Im Erläuterungsbericht wird begründet, dass von dieser Farbgebung abzuweichen ist, da diese bereits für den Eintrag in der Industriezone «Beherbergungsbetriebe zulässig» (Art. 6.2 Abs. 9) verwendet wird. Nach Auskunft der Gemeinde habe die Abteilung Geoinformation des ARE zugunsten der eindeutigen Lesbarkeit des Planinhalts einer alternativen Farbwahl, in diesem Fall Grün, zugestimmt. Die gewählte Farbgebung wurde jedoch nicht mit der im ARE zuständigen Abteilung Raumplanung vor der Durchführung der Gemeindeversammlung besprochen. Die gewählte Farbgebung ist nicht Gegenstand der VDNP. Diese Zuordnung ist daher nicht zulässig.

Die Gemeinde wird eingeladen, bei nächster Gelegenheit die Farbgebung entsprechend der VDNP-Vorgaben anzupassen. In der Legende des Zonenplans ist unter «Betriebsart erleichternd» darauf zu verweisen, dass die zugewiesene Farbgebung sowohl für die Festlegung «öffentliche Einrichtungen zulässig» (Art. 4.2 Abs. 2) als auch für die Festlegung «Beherbergungsbetriebe zulässig» (Art. 6.2 Abs. 9) gilt. Die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision wird in der Annahme erteilt, dass mit der überlagernden Darstellung «Betriebsart erleichternd» eine VDNP-konforme Zuordnung für die zwei Festlegungen «öffentliche Einrichtungen zulässig» (Art. 4.2 Abs. 2) und «Beherbergungsbetriebe zulässig» (Art. 6.2 Abs. 9) erfolgt.

Kernzonenbestimmungen Die Anträge betreffend die Kernzonenbestimmungen der Kernzone KI Chatzenrüti wurden nur teilweise berücksichtigt. Insbesondere sollen mit der Streichung des Art. 1.1 Abs. 2 und Art. 2.7 Abs. 8 und 9 BZO der Spezialplan Dachaufbauten für die Kernzone I im Chatzenrüti und die dazugehörigen Vorschriften zur Dachgestaltung aufgehoben werden. Des Weiteren wird die Bestimmung betreffend die Gestaltungsanforderungen im Chatzenrüti an Balkone und Lauben (Art. 2.8 Abs. 3 BZO) mit dem Ziel gelockert, eine freiere Gestaltung der Balkone und Lauben zu ermöglichen. Neu solle bei guter Gestaltung auf maximal einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts Balkone und Lauben maximal 1 m über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen dürfen.

Detaillierter Kernzonenplan Chatzenrüti Der Weiler Chatzenrüti liegt nicht im Siedlungsgebiet. Gemäss kantonalem Richtplan können zur Erhaltung bestehende Kleinsiedlungen (Weiler) einer Kernzone zugewiesen werden. Die zweckmässige baurechtliche Ordnung ist im Einzelfall mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Neben dem Spezialplan Dachaufbauten, welcher diejenigen Bauten markiert, bei denen Dachflächen von Dachaufbauten gemäss Art. 2.7 Abs. 8 und 9 BZO zulässig sind, liegt ein Kernzonenplan aus dem Jahr 2003 vor. Der Weiler Chatzenrüti ist Bestandteil des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB). Gemäss KOB zeichnet sich der Bestand insbesondere wie folgt aus: «Der durch die grossflächigen Satteldächer der Vielzweckbauten geprägte Siedlungsrand tritt vor allem von der Südost- bis Südwestseite markant in Erscheinung». Im Bestand sind wenig bis keine Dachaufbauten vorhanden. Die geschlossenen Dachlandschaften stellen eine zu bewahrende Qualität dar.

Im Schreiben des Gemeinderats vom 19. März 2019 erläutert die Gemeinde, dass der spezifische «Spezialplan Dachaufbauten Chatzenrüti» für die Erhaltung der ruhigen, geschlossenen Dachflächen nicht dienlich sei. Die innere Logik sei nicht ersichtlich, die Entstehung des Plans nicht nachvollziehbar und die Materialien zum Erlass nicht mehr vorhanden. Für die Gemeinde sei es wichtiger, eine stimmige Plangrundlage, die Platzierung von Öffnungen aufgrund der Exposition und Einsehbarkeit vorsieht und dem Ziel des Er-



halts von ruhigen Dachflächen verpflichtet ist, zu erhalten.

Die mit der Aufhebung des Spezialplans Dachaufbauten einhergehende generelle Lockerung der Regelungen zur Dachgestaltung widerspricht den im Planungs- und Baugesetz (PBG) festgelegten Zielen der Kernzone, wonach schutzwürdige Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten werden sollen. Eine Generalisierung und Verlagerung der Einzelfallbeurteilung auf Stufe Baubewilligungsverfahren ist nicht sachgemäss. Die überkommunalen Schutzanliegen (KOBI) sind mittels einer eigentümerverbindlichen Differenzierung der Bauten in einem detaillierten Kernzonenplan zu sichern. Die Aufhebung des Spezialplans (Streichung Art. 1.1 Abs. 2 BZO) bzw. die Streichung der dazugehörigen Bestimmungen (Art. 2.7 Abs. 8 und 9 BZO) werden aus ortsbaulicher Sicht als nicht zweckmässig und nicht rechtmässig beurteilt.

Die Gemeinde wird eingeladen, den Kernzonenplan Chatzenrüti aus dem Jahr 2003 zu aktualisieren, die Thematik der Dachaufbauten darin zu integrieren und diese Vorlage erneut zu Vorprüfung einzureichen. Bei der Erarbeitung ist zu prüfen, was dienlich ist, um die ortstypischen qualitätvollen Dachlandschaften zu erhalten. Bei der Aktualisierung sind auch die ortsbaulich prägenden Elemente, wie Firstrichtungen und Fassadenbegrenzungen sowie die wichtigen Freiraumstrukturen aus dem KOBI zu übernehmen. Im Rahmen der Überarbeitung des KOBI ist vorgesehen, die wichtigen Freiräume zu differenzieren. Der Freiraum südlich der Katzenrütistrasse, der sich zwischen den zwei Gebäuden Katzenrütistrasse Nr. 315 (Kleinjogg-Hof) und Nr. 321 aufspannt, soll unterteilt werden. Der Bereich westlich des Rainacherwegs soll neu als «ausgewählter Platzraum» ausgewiesen werden.

Balkone und Lauben

Indem mit der textlichen Anpassung des Art. 2.8 Abs. 3 BZO Balkone und Lauben zugelassen werden, die neu bei guter Gestaltung auf maximal einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts maximal 1 m über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen dürfen, werden neue Bauvolumen innerhalb der Kernzone Chatzenrüti ermöglicht, die in der Kernzone I als ortsfremd in Erscheinung treten. Auch damit wird den PBG-Zielen für Kernzonen widersprochen, wonach schutzwürdige Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten werden sollen. Die textliche Ergänzung und Streichung des «Nicht» im Art. 2.8 Abs. 3 BZO wird aus ortsbaulicher Sicht als nicht zweckmässig und nicht angemessen beurteilt.

Im Schreiben des Gemeinderats vom 19. März 2019 erläutert die Gemeinde, dass Balkone und Lauben, welche leicht über das Dach hinausragen, in der Kernzone I im Dorf giebelseitig ortstypisch und von alters her vorhanden seien. Daher könne die Nichtgenehmigung der Kernzonenbestimmungen zu den Balkonen allerhöchstens im Weiler Chatzenrüti gelten und die Kernzonenbestimmungen zu traufseitigen Balkonen seien daher mindestens für die Kernzone I im Dorf Rümlang zu genehmigen.

Gegenstand der Genehmigung bildet die vorliegende durch die Gemeindeversammlung beschlossene kommunale Nutzungsplanung. Der Gemeinde steht es frei, die nicht genehmigte Anpassung der Kernzonenbestimmung Art. 2.8 Abs. 3 BZO dahingehend differenziert zu überarbeiten und dem ARE neu einzureichen, dass der einzuräumende Ermessensspielraum für tiefere Balkone nur innerhalb der Kernzone I im Dorf gilt und nicht in der Kernzone Chatzenrüti zur Anwendung kommt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden die textliche Streichung des Spezialplans Dachaufbauten gemäss Art. 1.1 Abs. 2 BZO und damit verbunden die Aufhebung des Spezialplans, die Streichung der Kernzonenbestimmungen betreffend die Dachgestaltung Art. 2.7 Abs. 8 und 9 BZO sowie die Streichung und textliche Ergänzung der Bestimmung zu den Gestaltungsanforderungen bei Balkonen und Lauben (Art. 2.8 Abs. 3 BZO).

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen
Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Rümlang nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde Rümlang zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung der drei Kernzonenbestimmungen betreffend den Weiler Chatzenrüti ist einer nicht zwingenden Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II. bis IV.). Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen, oder eine Nachfolgeregelung getroffen werden soll.

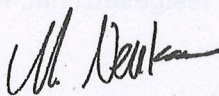
Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Rümlang zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Rümlang mit Beschluss vom 18. Juni 2018 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II., III. und IV. genehmigt.

- II. Die Streichung der Bestimmung Art. 1.1 Abs. 2 BZO (Spezialplan Dachaufbauten) wird nicht genehmigt.
- III. Die Streichung der Bestimmungen Art. 2.7 Abs. 8 und 9 BZO wird nicht genehmigt.
- IV. Die Ergänzung der Bestimmung Art. 2.8 Abs. 3 BZO wird nicht genehmigt.
- V. Es wird festgestellt, dass bei allfälligen Anpassungen der Art. 1.1 Abs. 2, Art. 2.7 Abs. 8 und 9 und Art. 2.8 Abs. 3 BZO bis zur rechtsgültig genehmigten allfälligen Nachfolgeregelung die bisherigen BZO-Bestimmungen Art. 1.1 Abs. 2, Art. 2.7 Abs. 8 und 9 und Art. 2.8 Abs. 3 gemäss RRB 1293 vom 24. August 2004 gelten.
- VI. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- VII. Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen
 - Dispositiv I. bis V. sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- VIII. Mitteilung an
 - Gemeinde Rümlang (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf 1 (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

Baudirektion



17.05.19

VERSENDET AM 21. MAI 2019

Teilrevision Nutzungsplanung

Zonenplan

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Thomas Hardegger


Giorgio Cirolì

Von der Baudirektion genehmigt am

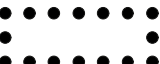

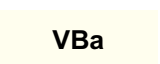
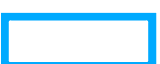
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Festlegungen

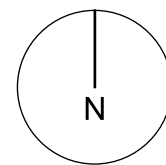
	Kernzone I	III
	Kernzonen II -Kernzone II A -Kernzone II B/2.5	III III
	Zentrumszone	III
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
	Industrie- und Gewerbezone	III
	Zone für öffentliche Bauten	*
	Erholungszonen	-
	Freihaltezone	-
	kommunale Landwirtschaftszone	-
	Öffentliche Einrichtungen zulässig (Art. 4.2 Abs. 2)	
	Gestaltungsplanpflicht	
	*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan	

Informationsinhalte

	Rechtskräftige Gestaltungspläne
	kantonale Landwirtschaftszone
	Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone
	beantragte Festlegungen

Empfindlichkeitsstufe (ES)

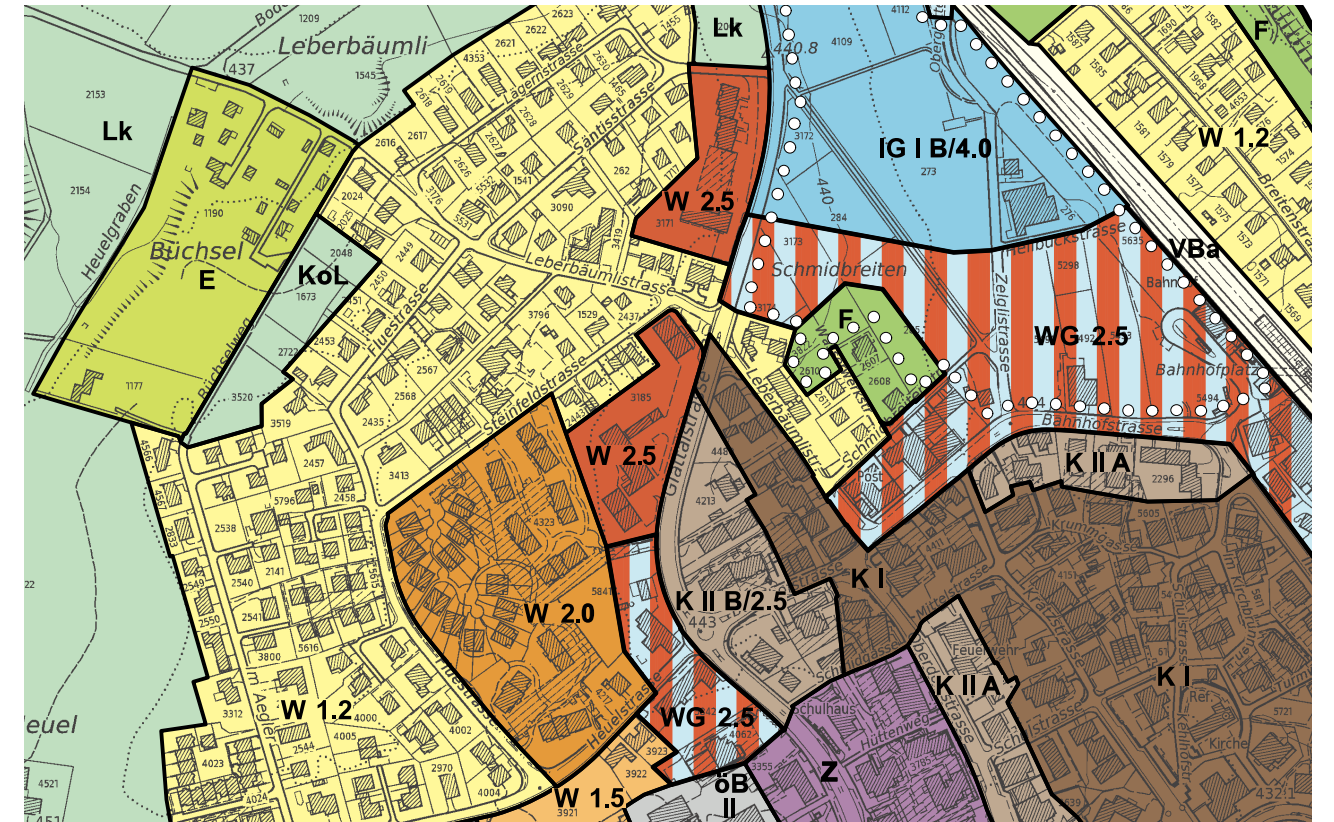
III
III
III
II
II
II
II
III
III
*
-
-
-



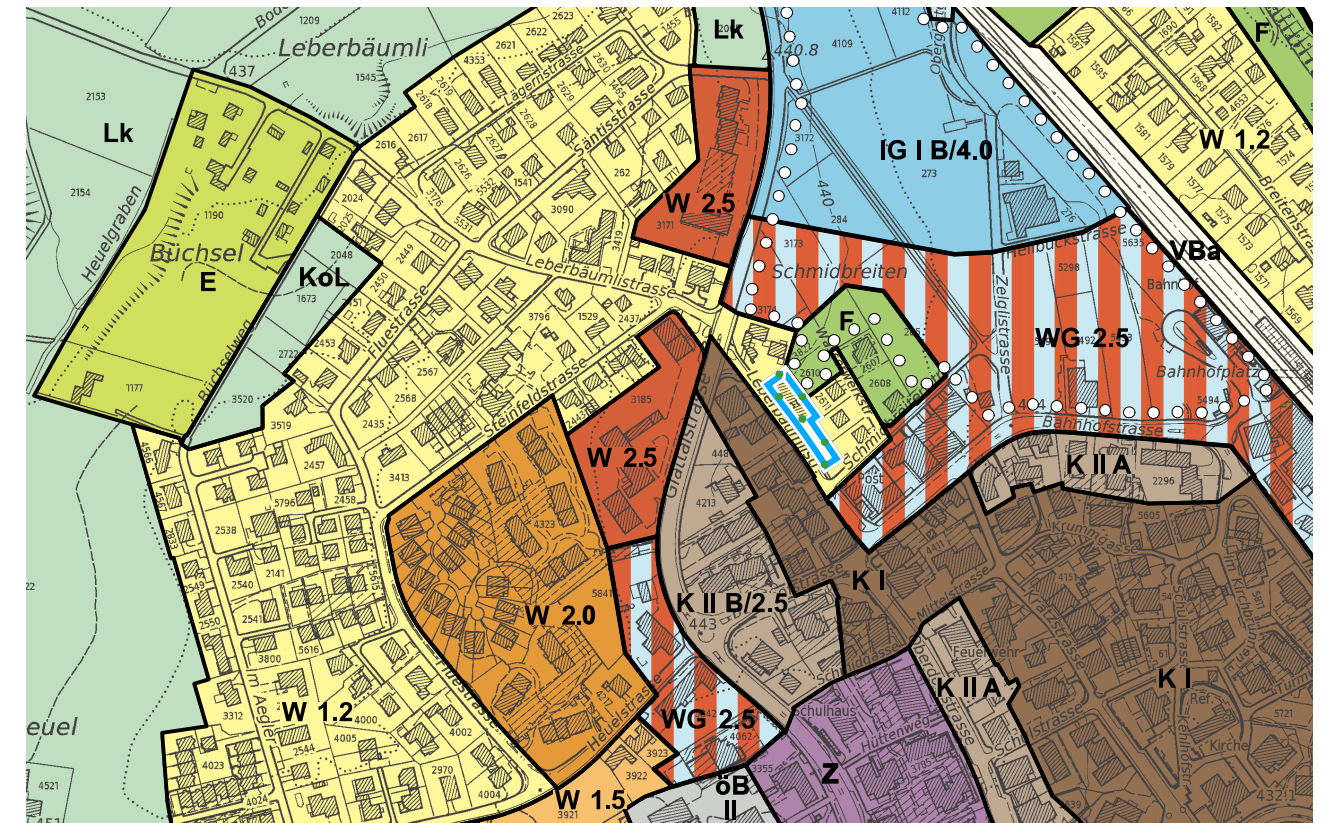
Grundlagedaten
Übersichtsplan: ARE Kanton Zürich vom 8.12.2017
Nutzungsplanung: Suter • von Känel • Wild AG



Rechtsgültige Zonierung



Neue Zonierung



Teilrevision Nutzungsplanung

A. Bau- und Zonenordnung

B. Parkplatzverordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 18. Juni 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Thomas Hardegger

Der Schreiber: Giorgio Cirolì

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

Gemeinde Rümlang
Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung

Gültige Fassung vom 4. Juli 2014

Beantragte neue Fassung – **Korrekturen rot**

Bemerkungen

A. Bau- und Zonenordnung	5
1. Erlass	5
2. Kernzonen K I, K II A und K II B	10
3. Zentrumszone	20
4. Wohnzonen	22
5. Wohn- und Gewerbezone	25
6. Industrie- und Gewerbezone	27
7. Zone für öffentliche Bauten	32
8. Erholungszone für Familiengärten und Kleintiersiedlungen	33
9. Freihaltezone	33
10. Arealüberbauungen	34
11. Ergänzende Bauvorschriften zu Abständen, Grenzbau und Bauweise	37
12. Weitere Bauvorschriften	43
13. Inkrafttreten	47
B. Parkplatzverordnung	48
1. Erlass	48
2. Allgemeines	48
3. Lage, Gestaltung und Sicherstellung	49
4. Berechnung der Anzahl Parkplätze	51
5. Gemeinschaftsanlagen	57
6. Ersatzabgabe	58
7. Parkraumplanung	59
8. Güteklassenplan	60
9. Inkrafttreten	60

Synoptische Darstellung

Änderungen sind rot markiert.

Einleitung

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2013 eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung beschlossen.

Nachdem der Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss RRB 70/14 vom 23. Juni 2014 die Teilrevision der Nutzungsplanung genehmigt hat, ist die vorliegende Fassung seit dem 4. Juli 2014 rechtskräftig.

Einleitung

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom **18. Juni 2018** eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung beschlossen.

Nachdem der Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss RRB die Teilrevision der Nutzungsplanung genehmigt hat, ist die vorliegende Fassung seit dem rechtskräftig.

A. Bau- und Zonenordnung

1. Erlass

Die Gemeinde Rümlang erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Erlass

Die Gemeinde Rümlang erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1.1 Zonenplan und Spezialpläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 und in der Kernzone I Chatzenrüti zusätzlich der Spezialplan Dachaufbauten im Massstab 1:1000.

³ Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne in den Massstäben 1:1000 und 1:500.

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2500. ~~und in der Kernzone I Chatzenrüti. zusätzlich der Spezialplan Dachaufbauten im Massstab 1:1000.~~

³ Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne in den Massstäben 1:1000 und 1:500.

Der Spezialplan, welcher ausschliesslich die Zulässigkeit von Dachaufbauten in der Kernzone Chatzenrüti regelt, wird aufgehoben. Neu können bei guter Gestaltung auf allen Gebäuden Dachaufbauten realisiert werden (max. ¼ der massgebenden Fassadenlänge). Dachaufbauten werden individuell begutachtet werden. Es gelten die erhöhten Gestaltungsanforderungen der Kernzone.

1.2 Planaufgabe

¹ Die massgebenden Pläne sind auf der Gemeinde Rümlang, Abteilung Hochbau und Planung, aufgelegt

² Die verkleinerte Wiedergabe des Zonenplans und der Kernzonenpläne ist nicht rechtsverbindlich.

³ Für die genaue Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

¹ Die massgebenden Pläne sind auf der Gemeinde Rümlang, Abteilung Hochbau und Planung, aufgelegt.

² Die verkleinerte Wiedergabe des Zonenplans und der Kernzonenpläne ist nicht rechtsverbindlich.

³ Für die genaue Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

1.3 Rechtsverhältnis der Pläne zueinander

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

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

1.4 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffern 1.4.1 und 1.4.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist.

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffern 1.4.1 und 1.4.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist.

² Für die Nutzungszonen gelten, gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Ziffer 1.4.1.

² Für die Nutzungszonen gelten, gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Ziffer 1.4.1.

1.4.1 Bauzonen

Zone			ES			Zone			ES		
Kernzone I	K I	III	Kernzone I	K I	III	Kernzone I	K I	III	Kernzone I	K I	III
Kernzone II A	K II A	III	Kernzone II A	K II A	III	Kernzone II A	K II A	III	Kernzone II A	K II A	III
Kernzone II B	K II B	III	Kernzone II B	K II B	III	Kernzone II B	K II B	III	Kernzone II B	K II B	III
Zentrumszone	Z	III	Zentrumszone	Z	III	Zentrumszone	Z	III	Zentrumszone	Z	III
Wohnzone 1.2	W1.2	II	Wohnzone 1.2	W1.2	II	Wohnzone 1.2	W1.2	II	Wohnzone 1.2	W1.2	II
Wohnzone 1.5	W1.5	II	Wohnzone 1.5	W1.5	II	Wohnzone 1.5	W1.5	II	Wohnzone 1.5	W1.5	II
Wohnzone 2.0	W2.0	II	Wohnzone 2.0	W2.0	II	Wohnzone 2.0	W2.0	II	Wohnzone 2.0	W2.0	II
Wohnzone 2.5	W2.5	II	Wohnzone 2.5	W2.5	II	Wohnzone 2.5	W2.5	II	Wohnzone 2.5	W2.5	II
Wohn- und Gewerbezone 2.0	WG2.0	III	Wohn- und Gewerbezone 2.0	WG2.0	III	Wohn- und Gewerbezone 2.0	WG2.0	III	Wohn- und Gewerbezone 2.0	WG2.0	III
Wohn- und Gewerbezone 2.5	WG2.5	III	Wohn- und Gewerbezone 2.5	WG2.5	III	Wohn- und Gewerbezone 2.5	WG2.5	III	Wohn- und Gewerbezone 2.5	WG2.5	III
Industrie- und Gewerbezone I A	IG I A	III	Industrie- und Gewerbezone I A	IG I A	III	Industrie- und Gewerbezone I A	IG I A	III	Industrie- und Gewerbezone I A	IG I A	III
Industrie- und Gewerbezone I B	IG I B	III	Industrie- und Gewerbezone I B	IG I B	III	Industrie- und Gewerbezone I B	IG I B	III	Industrie- und Gewerbezone I B	IG I B	III
Industrie- und Gewerbezone II	IG II	III	Industrie- und Gewerbezone II	IG II	III	Industrie- und Gewerbezone II	IG II	III	Industrie- und Gewerbezone II	IG II	III
Industrie- und Gewerbezone III A	IG III A	III	Industrie- und Gewerbezone III A	IG III A	III	Industrie- und Gewerbezone III A	IG III A	III	Industrie- und Gewerbezone III A	IG III A	III
Industrie- und Gewerbezone III B	IG III B	III	Industrie- und Gewerbezone III B	IG III B	III	Industrie- und Gewerbezone III B	IG III B	III	Industrie- und Gewerbezone III B	IG III B	III
Industrie- und Gewerbezone IV	IG IV	III	Industrie- und Gewerbezone IV	IG IV	III	Industrie- und Gewerbezone IV	IG IV	III	Industrie- und Gewerbezone IV	IG IV	III
Industriezone für Tanklager	IT	III	Industriezone für Tanklager	IT	III	Industriezone für Tanklager	IT	III	Industriezone für Tanklager	IT	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*	Zone für öffentliche Bauten	öB	*	Zone für öffentliche Bauten	öB	*	Zone für öffentliche Bauten	öB	*

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986.

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986.

ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

1.4.2 Weitere Zonen

Zone		ES		Zone		ES	
Erholungszone für Familiengärten und Kleintiersiedlungen	E	-		Erholungszone für Familiengärten und Kleintiersiedlungen	E	-	
Freihaltezone	F	-		Freihaltezone	F	-	
Reservezone	R	-		Reservezone	R	-	
Kommunale Landwirtschaftszone	KoL	-		Kommunale Landwirtschaftszone	KoL	-	

2.1 Zweck und Nutzweise

2. Kernzonen K I, K II A und K II B

¹ Die Kernzone I dient der Erhaltung des wertvollen Ortsbildes sowie der damit zusammenhängenden Umgebungselemente.

² In den Kernzonen K II A und K II B sollen zur Kernzone K I angepasste Neu- und Umbauten sowie Renovationen mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.

³ Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

2. Kernzonen K I, K II A und K II B

¹ Die Kernzone I dient der Erhaltung des wertvollen Ortsbildes sowie der damit zusammenhängenden Umgebungselemente.

² In den Kernzonen K II A und K II B sollen zur Kernzone K I angepasste Neu- und Umbauten sowie Renovationen mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.

³ Zulässig sind Wohnungen, ~~Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants~~ und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

Die bestehende Aufzählung zur zulässigen Nutzweise ist nicht abschliessend, weshalb die Aufzählung zu den zulässigen betrieblichen Nutzungen aufgehoben wird.

2.2 Bewilligungspflicht

¹ Eine Abbruchbewilligung nach § 309 lit. c PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

² Aussenrenovationen, Veränderungen der Dach- und Fassadenelemente (z.B. Fenster und Türen) oder deren Materialien und Farbgebung sowie Aussenantennen aller Art und Grösse sind aus Gründen des Ortsbildschutzes bewilligungspflichtig.

¹ Eine Abbruchbewilligung nach § 309 lit. c PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

² Aussenrenovationen, Veränderungen der Dach- und Fassadenelemente (z.B. Fenster und Türen) oder deren Materialien und Farbgebung sowie Aussenantennen aller Art und Grösse sind aus Gründen des Ortsbildschutzes bewilligungspflichtig.

2.3 Erscheinung

Grösse, kubische Gestaltung, Fassaden, Material, Farbe sowie Dachgestaltung von Neu- und Umbauten, Erweiterungen sowie Aussenrenovationen sind dem traditionellen Ortsbild gut anzupassen.

Grösse, kubische Gestaltung, Fassaden, Material, Farbe sowie Dachgestaltung von Neu- und Umbauten, Erweiterungen sowie Aussenrenovationen sind dem traditionellen Ortsbild gut anzupassen.

2.4 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Vorbehalt von Absatz 4 nur unter Beibehaltung ihrer Stellung sowie kubischen Gestaltung (Gebäudeprofil und Aussehenmasse) und ihres Erscheinungsbildes (Fassaden und Dach) um- oder wiederaufgebaut werden.

² Die übrigen Gebäude dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes gemäss Absatz 1 und unter Vorbehalt von Absatz 4 um- oder wiederaufgebaut werden oder durch Neubauten ersetzt werden.

³ Geringfügige Abweichungen von der bisherigen Stellung sowie kubischen Gestaltung können zugelassen oder angeordnet werden:
a) aus Verkehrssicherheitsgründen
b) wenn wesentlich verbesserte ortsbauliche oder wohn- oder arbeitshygienische Verhältnisse entstehen.

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Vorbehalt von Absatz 4 nur unter Beibehaltung ihrer Stellung sowie kubischen Gestaltung (Gebäudeprofil und Aussehenmasse) und ihres Erscheinungsbildes (Fassaden und Dach) um- oder wiederaufgebaut werden.

² Die übrigen Gebäude dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes gemäss Absatz 1 und unter Vorbehalt von Absatz 4 um- oder wiederaufgebaut werden oder durch Neubauten ersetzt werden.

³ Geringfügige Abweichungen von der bisherigen Stellung sowie kubischen Gestaltung können zugelassen oder angeordnet werden:
a) aus Verkehrssicherheitsgründen
b) wenn wesentlich verbesserte ortsbauliche oder wohn- oder arbeitshygienische Verhältnisse entstehen.

⁴ Abweichungen vom Erscheinungsbild können gestattet werden, wenn sie durch Nutzungsänderungen oder Verbesserungen der wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse bedingt sind und das Ortsbild nicht schmälern.

⁵ Der Ausbau von Ökonomiegebäuden zu Wohn- und Arbeitszwecken kann bewilligt werden, wenn der entsprechende Baukörper in seinen bisherigen Abmessungen erhalten bleibt und sich durch dessen architektonische Neugestaltung das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändert.

⁶ Für Erweiterungen bestehender Bauten gelten die Vorschriften für Neubauten.

⁴ Abweichungen vom Erscheinungsbild können gestattet werden, wenn sie durch Nutzungsänderungen oder Verbesserungen der wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse bedingt sind und das Ortsbild nicht schmälern.

⁵ Der Ausbau von Ökonomiegebäuden zu Wohn- und Arbeitszwecken kann bewilligt werden, wenn der entsprechende Baukörper in seinen bisherigen Abmessungen erhalten bleibt und sich durch dessen architektonische Neugestaltung das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändert.

⁶ Für Erweiterungen bestehender Bauten gelten die Vorschriften für Neubauten.

2.5 Grundmasse für Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Zone		K I	K II A	K II B
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.5
Gebäudehöhe	max. m	8.1	8.1	8.1
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	30.0	30.0
Gebäude-tiefe	max. m	-	14.0	14.0
Grosser Grund-abstand	min. m	-	7.0	7.0
Kleiner Grund-abstand	min. m	4.0	4.0	5.0
Reduzierter Ge-bäudeabstand	min. m	-	7.0	7.0

² Der reduzierte Gebäudeabstand gilt zwischen Fassaden bzw. Fassadenteilen, welche keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

³ Die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss der Besonderen Bauverordnung II ist nicht anwendbar.

⁴ In der Kernzone K II B ist für das Erdgeschoss die Gebäudetiefe frei.

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Zone		K I	K II A	K II B
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.5
Gebäudehöhe	max. m	8.1	8.1	8.1
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	30.0	30.0
Gebäude-tiefe	max. m	-	14.0	14.0
Grosser Grund-abstand	min. m	-	7.0	7.0
Kleiner Grund-abstand	min. m	4.0	4.0	5.0
Reduzierter Ge-bäudeabstand	min. m	-	7.0	7.0

² Der reduzierte Gebäudeabstand gilt zwischen Fassaden bzw. Fassadenteilen, welche keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

³ Die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss der Besonderen Bauverordnung II ist nicht anwendbar.

⁴ In der Kernzone K II B ist für das Erdgeschoss die Gebäudetiefe frei.

2.6 Grundabstände

¹ Der grosse Grundabstand ist, wo die Einordnung nichts anderes verlangt, vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren und am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

² Der kleine Grundabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten.

¹ Der grosse Grundabstand ist, wo die Einordnung nichts anderes verlangt, vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren und am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

² Der kleine Grundabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten.

2.7 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit der in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden. Wo dies für das Ortsbild wesentlich ist und dies dem Gebäudecharakter entspricht, können Biberschwanzziegel verlangt werden. Zur besseren Belichtung dürfen in Dächern und Vordächern kleinere Teile in Glas ausgeführt werden.

¹ Es sind nur Satteldächer mit der in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden. Wo dies für das Ortsbild wesentlich ist und dies dem Gebäudecharakter entspricht, können Biberschwanzziegel verlangt werden. Zur besseren Belichtung dürfen in Dächern und Vordächern kleinere Teile in Glas ausgeführt werden.

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur für Räume zulässig, bei denen eine Belichtung über die Giebelfassaden nicht möglich ist:

- Giebellukarnen mit höchstens 3.0 m² Frontfläche.
- Schleppgauben mit höchstens 3.0 m² Frontfläche und maximal 1.0 m Fronthöhe. Die Frontfläche hat die Form eines liegenden Rechtecks aufzuweisen.
- Ochsenaugen.

³ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf vor Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁴ Hochrechteckige Dachflächenfenster sind in geringer Anzahl und bei guter architektonischer Gestaltung gestattet.

⁵ In den Kernzonen K I sind Dach-einschnitte nicht zulässig.

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur für Räume zulässig, bei denen eine Belichtung über die Giebelfassaden nicht möglich ist:

- Giebellukarnen mit höchstens 3.0 m² Frontfläche.
- Schleppgauben mit höchstens 3.0 m² Frontfläche und maximal 1.0 m Fronthöhe. Die Frontfläche hat die Form eines liegenden Rechtecks aufzuweisen.
- Ochsenaugen.

³ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf vor Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁴ Hochrechteckige Dachflächenfenster sind in geringer Anzahl und bei guter architektonischer Gestaltung gestattet.

⁵ In den Kernzonen K I sind Dach-einschnitte nicht zulässig.

⁶ In den Kernzonen K II A und K II B sind überdeckte Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss bei guter architektonischer Gestaltung erlaubt. Die Frontflächen und Fronthöhen haben sich nicht nach Absatz 2 zu richten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten.

⁷ In den Kernzonen I dürfen Dachaufbauten nicht breiter als ein Viertel; in den Kernzonen K II A und K II B mit überdeckten Dacheinschnitten nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁸ In der Kernzone K I Chatzenrüti sind Dachaufbauten auf bestehenden Bauten nur auf den im Spezialplan bezeichneten Dachflächen und nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

⁹ In der Kernzone K I Chatzenrüti sind Dachaufbauten auf Neubauten nur auf den von der Katzenrütistrasse abgewandten Dachflächen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

⁶ In den Kernzonen K II A und K II B sind überdeckte Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss bei guter architektonischer Gestaltung erlaubt. Die Frontflächen und Fronthöhen haben sich nicht nach Absatz 2 zu richten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten.

⁷ In den Kernzonen **K I** dürfen Dachaufbauten nicht breiter als ein Viertel; in den Kernzonen K II A und K II B mit überdeckten Dacheinschnitten nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁸ ~~In der Kernzone K I Chatzenrüti sind Dachaufbauten auf bestehenden Bauten nur auf den im Spezialplan bezeichneten Dachflächen und nur im ersten Dachgeschoss gestattet.~~

⁹ ~~In der Kernzone K I Chatzenrüti sind Dachaufbauten auf Neubauten nur auf den von der Katzenrütistrasse abgewandten Dachflächen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.~~

Redaktionelle Anpassung

Artikel 2.7 Absatz 8 und 9 werden ersatzlos aufgehoben, da der Spezialplan ausser Kraft gesetzt wird (siehe Art. 1.1 Abs. 2 BZO).

2.8 Gestaltungsanforderungen

¹ Riegelfassaden sind wenn möglich zu erhalten beziehungsweise sichtbar zu machen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

² Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form, eine herkömmliche Einfassung und Sprosseneinteilung aufzuweisen.

³ Balkone und Lauben dürfen nicht über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen.

⁴ Auf den Giebelseiten sind vorspringende Balkone bei guter Gestaltung im ersten Dachgeschoss gestattet.

2.9 Reklamen

Reklamen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen gut gestaltet sein. Fremdreklamen sind nicht gestattet. In der Kernzone I sind Leuchtreklamen unzulässig.

¹ Riegelfassaden sind wenn möglich zu erhalten beziehungsweise sichtbar zu machen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

² Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form, eine herkömmliche Einfassung und Sprosseneinteilung aufzuweisen.

³ Balkone und Lauben dürfen **nicht bei einer guten Gestaltung auf maximal einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts maximal 1 m** über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen.

⁴ Auf den Giebelseiten sind vorspringende Balkone bei guter Gestaltung **auch** im ersten Dachgeschoss gestattet.

Reklamen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen gut gestaltet sein. Fremdreklamen sind nicht gestattet. In der Kernzone I sind Leuchtreklamen unzulässig.

Die neue Bestimmung gibt der Bewilligungsbehörde einen grösseren Ermessensspielraum, um tiefere Balkone bewilligen zu können, wenn sie gut gestaltet sind und die ortsbauliche Situation dies rechtfertigt.

Die Formulierung wird präzisiert. Balkone sind nicht nur im ersten Dachgeschoss, sondern auch in den darunterliegenden Vollgeschossen zulässig, was der ursprünglichen Absicht der Bestimmung entspricht.

2.10 Umgebungsgestaltung und Abgrabungen

¹ Die herkömmlichen baulichen Bestandteile der Umgebungsgestaltung (z.B. Mauern, Einfriedungen usw.) sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

¹ Die herkömmlichen baulichen Bestandteile der Umgebungsgestaltung (z.B. Mauern, Einfriedungen usw.) sind zu erhalten oder wiederherzustellen. **Die Übergänge zum öffentlichen Raum sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.** Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.

Die Ergänzung stellt sicher, dass die Strassenräume und die privaten Vorzonen gestalterisch aufeinander abgestimmt werden. Dies ist insbesondere entlang der Oberdorfstrasse erwünscht, wenn diese Zentrumssachse aufgewertet wird.

² Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des anrechenbaren, mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses sichtbar sein.

² Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des anrechenbaren, mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses sichtbar sein.

2.11 Fachberatung

Für die Beratung der Bauherrschaft (Architektur, Gestaltung, Ortsbildschutz) kann der Gemeinderat Fachleute beiziehen.

Für die Beratung der Bauherrschaft (Architektur, Gestaltung, Ortsbildschutz) kann der Gemeinderat Fachleute beiziehen.

2.12 Ortsbildschutzbeiträge

Für Renovationen und übrige Massnahmen, die dem Schutzzweck dienen, leistet die Gemeinde gemäss ihren Richtlinien Beiträge.

Für Renovationen und übrige Massnahmen, die dem Schutzzweck dienen, leistet die Gemeinde gemäss ihren Richtlinien Beiträge.

2.13 Abweichungen für besonders gute Lösungen

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2.7 bis 2.10) der Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2.7 bis 2.10) der Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

3.1 Grundmasse

3. Zentrumszone

Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone		Z
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Gebäudehöhe	max. m	16.0
Grosser Grundabstand	min. m	6.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge für Obergeschosse	max. m	40.0

3. Zentrumszone

Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone		Z
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Gebäudehöhe	max. m	16.0
Grosser Grundabstand	min. m	6.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge für Obergeschosse	max. m	40.0

Da keine Vollgeschosszahl mehr gilt, wird die Zulässigkeit der anrechenbaren Untergeschosse neu in Artikel 3.4 und 3.5 BZO analog den Wohnzonen geregelt (Harmonisierung).

3.2 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

Zulässig sind Wohnungen, ~~Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants~~ und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

Die bestehende Aufzählung zur zulässigen Nutzweise ist nicht abschliessend, weshalb die Aufzählung zu den zulässigen betrieblichen Nutzungen aufgehoben wird.

3.3 Dachform

Die Dachneigung darf nicht steiler als 45° sein.

Die Dachneigung darf nicht steiler als 45° sein.

3.4 Ausbau des Untergeschosses

Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf nur zur Hälfte des darüberliegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.

Siehe Erläuterung zu Art. 3.1 BZO

3.5 Freilegung eines Untergeschosses

Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Außenwandfläche eines mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.

Siehe Erläuterung zu Art. 3.1 BZO

4. Wohnzonen

4. Wohnzonen

4.1 Grundmasse

¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone	W1.2	W1.5	W2.0	W2.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1.2	1.5	2.0	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude * max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3	0.3
Gebäudehöhe max. m	6.5	8.1	8.1	11.4
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge max. m	25.0	25.0	30.0	40.0
Firsthöhe max. m	4.0	4.0	7.0	7.0
Grosser Grundabstand min. m	7.0	7.0	7.0	10.0
Kleiner Grundabstand min. m	5.0	5.0	5.0	6.0

Zone	W1.2	W1.5	W2.0	W2.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	1.2	1.5	2.0	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude * max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3	0.3
Gebäudehöhe max. m	6.5	8.1	8.1	11.4
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge max. m	25.0	25.0	30.0	40.0
Firsthöhe max. m	4.0	4.0	7.0	7.0
Grosser Grundabstand min. m	7.0	7.0	7.0	10.0
Kleiner Grundabstand min. m	5.0	5.0	5.0	6.0

* In jedem Fall besteht ein Mindestanspruch vom 125 m³ Bauvolumen.

* In jedem Fall besteht ein Mindestanspruch vom 125 m³ Bauvolumen.

4.2 Nutzweise

² Wird in ein Hauptgebäude über dem gewachsenen Boden eine Garage eingebaut, erhöht sich die zulässige Baumasse um das Innenmass des Raumes, der von dieser über dem gewachsenen Boden in Anspruch genommen wird, höchstens aber um denjenigen, der für zwei Abstellplätze notwendig ist. In diesem Falle wird die zulässige Baumasse für besondere Gebäude um das gleiche Mass reduziert.

¹ Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens nicht störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen zulässigen Gewerbebetrieben in Wohnzonen entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

² Nicht zulässig sind sexgewerbliche Betriebe in allen Wohnzonen.

² Wird in ein Hauptgebäude über dem gewachsenen Boden eine Garage eingebaut, erhöht sich die zulässige Baumasse um das Innenmass des Raumes, der von dieser über dem gewachsenen Boden in Anspruch genommen wird, höchstens aber um denjenigen, der für zwei Abstellplätze notwendig ist. In diesem Falle wird die zulässige Baumasse für besondere Gebäude um das gleiche Mass reduziert.

¹ Zulässig sind Wohnungen, ~~Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants~~ und höchstens nicht störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen zulässigen Gewerbebetrieben in Wohnzonen entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

² Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet sind überdies öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten und mit diesen im Zusammenhang stehende Nutzungen zulässig.

²⁻³ Nicht zulässig sind sexgewerbliche Betriebe in allen Wohnzonen.

Die Beurteilung, ob ein Betrieb als nicht störend qualifiziert werden kann, ist einzelfallweise zu beurteilen. Daher wird die Aufzählung zu den zulässigen Nutzungen aufgehoben.

Neu wird präzisiert, dass in der Wohnzone auch Kindertagesstätten und Kindergärten zulässig sind. Dies gilt jedoch lediglich für das im Zonenplan gekennzeichnete Gebiet an der Leberbäumlistrasse (Grundstück Gujer).

4.3 Ausbau des Untergeschosses

¹ Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf in den Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 nur zur Hälfte des darüberliegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.

² In Hanglagen muss der Ausbau talseitig erfolgen.

¹ Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf in **allen** Wohnzonen nur zur Hälfte des darüberliegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.

² In Hanglagen muss der Ausbau talseitig erfolgen.

Neu gilt die Erleichterung zur Nutzung der „Untergeschosse“ in allen Wohnzonen.

4.4 Freilegung eines Untergeschosses

Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche eines mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.

Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche eines mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.

5. Wohn- und Gewerbebezonen

5. Wohn- und Gewerbebezonen

5.1 Grundmasse

¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone		WG	WG
		2.0	2.5
Baumassenziffer für Wohngebäude und -gebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.0	2.5
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile, vorbehältlich Ziffer 5.2	max. m ³ /m ²	2.3	2.8
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	0.5
Gebäudehöhe	max. m	8.1	11.4
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0	40.0
Grosser Grundabstand	min. m	7.0	10.0
Kleiner Grundabstand	min. m	5.0	6.0

Zone		WG	WG
		2.0	2.5
Baumassenziffer für Wohngebäude und -gebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.0	2.5
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile, vorbehältlich Ziffer 5.2	max. m ³ /m ²	2.3	2.8
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	0.5
Gebäudehöhe	max. m	8.1	11.4
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0	40.0
Grosser Grundabstand	min. m	7.0	10.0
Kleiner Grundabstand	min. m	5.0	6.0

² Die Werte der Baumassenziffern für Wohn- und für Gewerbegebäude dürfen nicht kumuliert werden.

² Die Werte der Baumassenziffern für Wohn- und für Gewerbegebäude dürfen nicht kumuliert werden.

5.2 Nutzweise

¹ Die Baumassenziffern für Gewerbegebäude und -gebäudeteile gemäss Ziffer 5.1 gelten nur, wenn mindestens ein Drittel des Gebäudevolumens dauernd gewerblich genutzt wird.

¹ Die Baumassenziffern für Gewerbegebäude und -gebäudeteile gemäss Ziffer 5.1 gelten nur, wenn mindestens ein Drittel des Gebäudevolumens dauernd gewerblich genutzt wird.

	<p>² Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.</p>	<p>² Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.</p>	<p><i>Die bestehende Aufzählung zur zulässigen Nutzweise ist nicht abschliessend, weshalb die Aufzählung zu den zulässigen betrieblichen Nutzungen aufgehoben wird.</i></p>
5.3 Ausbau des Untergeschosses	<p>¹ Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf in den Wohn- und Gewerbezonon WG 2.0 und WG 2.5 nur zur Hälfte des darüber liegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.</p> <p>² In Hanglagen muss der Ausbau talseitig erfolgen.</p>	<p>¹ Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf in den Wohn- und Gewerbezonon WG 2.0 und WG 2.5 nur zur Hälfte des darüber liegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.</p> <p>² In Hanglagen muss der Ausbau talseitig erfolgen.</p>	
5.4 Freilegung eines Untergeschosses	<p>Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.</p>	<p>Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.</p>	
5.5 Dachform	<p>Die maximale Dachneigung beträgt 45°.</p>	<p>Die maximale Dachneigung beträgt 45°.</p>	

6. Industrie- und Gewerbezone

6. Industrie- und Gewerbezone

6.1 Grundmasse

¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone	IG I A IG I B	IG II	IG III A IG III B	IG IV	IT
Baumassenziffer					
max. m ³ /m ²	4.0	5.0	8.0	8.0	-
Freiflächenziffer					
min. %	10	10	10	20	-
Gebäudehöhe					
max. m	11.0	16.0	18.0	25.0	11.0
Gebäudehöhe mit First					
max. m	14.0	16.0	18.0	25.0	14.0
Tankhöhe					
max. m	-	-	-	-	25.0
Gebäudebreite					
max. m	50.0	50.0	frei	frei	frei
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge					
nicht beschränkt					

Zone	IG I A IG I B	IG II	IG III A IG III B	IG IV	IT
Baumassenziffer					
max. m ³ /m ²	4.0	5.0	8.0	8.0	-
Freiflächenziffer					
min. %	10	10	10	20	-
Gebäudehöhe					
max. m	11.0	16.0	18.0	25.0	11.0
Gebäudehöhe mit First					
max. m	14.0	16.0	18.0	25.0	14.0
Tankhöhe					
max. m	-	-	-	-	25.0
Gebäudebreite					
max. m	50.0	50.0	frei	frei	frei
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge					
nicht beschränkt					

Hinweis: Es gilt der kantonsrechtliche Mindestgrenzabstand gemäss § 270 PBG.

6.2 Nutzweisen

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

³ In allen Industrie- und Gewerbezo-
nen ist die Bemessung der Gebäu-
dehöhe aufgrund der Verkehrsbau-
linien ausgeschlossen.

¹ Es sind höchstens mässig stören-
de Betriebe gestattet.

² Schichtarbeit ist zulässig.

³ Handels- und Dienstleistungs-
betriebe sind unter Vorbehalt von
Absatz 5 in allen Industrie- und Ge-
werbezonen gestattet.

⁴ In der Industriezone IG I B im Ge-
biet Zelgli sowie in den Industrie-
zonen IG II, IG III B und IG IV sind
nur arbeitsplatzintensive Dienst-
leistungs-, Handels- und Pro-
duktionsbetriebe gestattet. Reine
Lagerbetriebe sind nicht zulässig.

⁵ In der Industriezone IT sind nur
Tankanlagen sowie zugehörige Be-
triebsgebäude gestattet.

² Gegenüber Grundstücken in an-
grenzenden Bauzonen sind die Ab-
standsvorschriften jener Zonen ein-
zuhalten.

³ In allen Industrie- und Gewerbezo-
nen ist die Bemessung der Gebäu-
dehöhe aufgrund der Verkehrsbau-
linien ausgeschlossen.

¹ Es sind höchstens mässig stören-
de Betriebe gestattet.

² Schichtarbeit ist zulässig.

³ Handels- und Dienstleistungs-
betriebe sind unter Vorbehalt von
Absatz 5 in allen Industrie- und Ge-
werbezonen gestattet.

⁴ In der Industriezone IG I B im Ge-
biet Zelgli sowie in den Industrie-
zonen IG II, IG III B und IG IV sind
nur arbeitsplatzintensive Dienst-
leistungs-, Handels- und Pro-
duktionsbetriebe gestattet. Reine
Lagerbetriebe sind nicht zulässig.

⁵ In der Industriezone IT sind nur
Tankanlagen sowie zugehörige Be-
triebsgebäude gestattet.

⁶ In den Industriezonen IG III B Ifangstrasse und IG I B Zelgli sind Betriebe, die unverhältnismässig viel Verkehr auslösen, nicht zulässig.

⁷ In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Tolwäng sind standortgebundene Wohnungen nicht zulässig. In diesem Gebiet sind lärmempfindliche Räume nur zulässig, wenn sie mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden.

⁸ Der Handel mit Fahrzeugen wie Autos, Schiffen, Mobilhomes, Anhängerfahrzeugen usw. ohne Verbindung mit einer zugehörigen Werkstatt oder einem Garagenbetrieb ist ausserhalb von geschlossenen Gebäuden nur in der IG III A Zone zulässig.

⁹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Industriezonen sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein Bezug zu ansässigen Betrieben besteht.

⁶ In den Industriezonen IG III B Ifangstrasse und IG I B Zelgli sind Betriebe, die unverhältnismässig viel Verkehr auslösen, nicht zulässig.

⁷ In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Tolwäng sind standortgebundene Wohnungen nicht zulässig. ~~In diesem Gebiet sind lärmempfindliche Räume nur zulässig, wenn sie mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden.~~

⁸ Der Handel mit Fahrzeugen wie Autos, Schiffen, Mobilhomes, Anhängerfahrzeugen usw. ohne Verbindung mit einer zugehörigen Werkstatt oder einem Garagenbetrieb ist ausserhalb von geschlossenen Gebäuden nur in der IG III A Zone zulässig.

⁹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Industriezonen sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein Bezug zu ansässigen Betrieben besteht.

Es gilt die Lärmschutzverordnung. Diese Erleichterung widerspricht den gesetzlichen Vorgaben respektive der Praxis des Kantons Zürich, weshalb dieser Passus ersatzlos gestrichen wird.

6.3 Technisch bedingte Dachaufbauten

¹ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

² Sie dürfen die maximalen Gebäudehöhen gemäss Ziffer 6.1 um nicht mehr als 3.0 m überschreiten. Vorbehalten bleiben die Ausführungsbestimmungen zur Luftreinhalteverordnung.

³ Diese Dachaufbauten dürfen maximal 20% der darunterliegenden Geschossfläche ausmachen; sie dürfen aber in jedem Fall 25.0 m² Grundfläche aufweisen.

¹ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

² Sie dürfen die maximalen Gebäudehöhen gemäss Ziffer 6.1 um nicht mehr als 3.0 m überschreiten. Vorbehalten bleiben die Ausführungsbestimmungen zur Luftreinhalteverordnung.

³ Diese Dachaufbauten dürfen maximal 20% der darunterliegenden Geschossfläche ausmachen; sie dürfen aber in jedem Fall 25.0 m² Grundfläche aufweisen.

6.5 Transparent gedeckte Innenhöfe

¹ Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7 m aufweisen, wird die Kubatur des gedeckten Innenhofes an die zulässige Bau-masse nicht angerechnet, die erforderliche Freifläche reduziert sich um 80% der Innenhofgrundfläche.

² Die Innenhöfe haben gestalterisch hohen Ansprüchen zu genügen und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert sicherzustellen. Sie müssen für die Beschäftigten wie auch für Dritte während den Öffnungszeiten des Gebäudes frei zugänglich sein.

³ Kommerzielle Veranstaltungen sind nur soweit zulässig, als durch diese der Aufenthalt zu Erholungs- und Freizeitwecken nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die dauernd kommerziell genutzten Flächen (Strassencafés, Take-Away-Stände, Aussenverkaufsflächen usw.) dürfen insgesamt 20% der Innenhofgrundfläche nicht übersteigen.

¹ Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7 m aufweisen, wird die Kubatur des gedeckten Innenhofes an die zulässige Bau-masse nicht angerechnet, die erforderliche Freifläche reduziert sich um 80% der Innenhofgrundfläche.

² Die Innenhöfe haben gestalterisch hohen Ansprüchen zu genügen und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert sicherzustellen. Sie müssen für die Beschäftigten wie auch für Dritte während den Öffnungszeiten des Gebäudes frei zugänglich sein.

³ Kommerzielle Veranstaltungen sind nur soweit zulässig, als durch diese der Aufenthalt zu Erholungs- und Freizeitwecken nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die dauernd kommerziell genutzten Flächen (Strassencafés, Take-Away-Stände, Aussenverkaufsflächen usw.) dürfen insgesamt 20% der Innenhofgrundfläche nicht übersteigen.

7. Zone für öffentliche Bauten

7. Zone für öffentliche Bauten

7.1 Grundmasse

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

7.2 Lärmschutz

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind lärmempfindliche Räume nur zulässig, wenn sie mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden.

~~In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind lärmempfindliche Räume nur zulässig, wenn sie mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet werden.~~

Es gilt die Lärmschutzverordnung. Diese Erleichterung widerspricht den gesetzlichen Vorgaben respektive der Praxis des Kantons Zürich, weshalb dieser Ziffer 7.2 ersatzlos gestrichen wird.

8. Erholungszone für Familiengärten und Kleintiersiedlungen

¹ Es sind die Bestimmungen des jeweils gültigen Reglementes für die Bauweise, Ausrüstung und Ausstattung in Familiengarten- und Kleintiersiedlungen massgebend.

² Das Reglement für die Bauweise, Ausrüstung und Ausstattung in Familiengarten- und Kleintiersiedlungen wird vom Gemeinderat erlassen.

9. Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 – 44 und 61 – 64 PBG.

8. Erholungszone für Familiengärten und Kleintiersiedlungen

¹ Es sind die Bestimmungen des jeweils gültigen Reglementes für die Bauweise, Ausrüstung und Ausstattung in Familiengarten- und Kleintiersiedlungen massgebend.

² Das Reglement für die Bauweise, Ausrüstung und Ausstattung in Familiengarten- und Kleintiersiedlungen wird vom Gemeinderat erlassen.

9. Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 – 44 und 61 – 64 PBG.

10.0 Qualitätskriterien von Arealüberbauungen

10. Arealüberbauungen

Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG folgende Anforderungen zu erfüllen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- platzsparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II möglich wird

10.1 Zulässigkeit

¹ Mit Ausnahme der Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 sind Arealüberbauungen in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen zulässig.

10. Arealüberbauungen

Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG folgende Anforderungen zu erfüllen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- platzsparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II möglich wird

¹ Mit Ausnahme der Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 sind Arealüberbauungen in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen zulässig.

10.2 Grundmasse

² Die Mindestarealflächen betragen:

- a) 4'000 m² für die Zonen W 2.0 und WG 2.0
- b) 5'000 m² für die Zonen W 2.5 und WG 2.5.

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

² Die Mindestarealflächen betragen:

- a) 4'000 m² für die Zonen W 2.0 und WG 2.0
- b) 5'000 m² für die Zonen W 2.5 und WG 2.5.

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann ~~um höchstens einen Zehntel erhöht werden~~, wie folgt erhöht werden:

- a) In den Wohnzonen W 2.0 und WG 2.0:
 - bei Arealflächen grösser als 4'000 m²: Erhöhung um 10%
- b) In den Wohnzonen W 2.5 und WG 2.5:
 - bei Arealflächen von 5'000 m² bis 7'000 m²: Erhöhung um 10%
 - bei Arealflächen grösser als 7'000 m²: Erhöhung um 20%

Neu wird der Arealbonus in Abhängigkeit zur Arealgrösse differenziert festgelegt. In der dichtesten Zone 2.5 kann bei einer Arealgrösse von mehr als 7'000 m² neu ein Nutzungsbonus von 20% realisiert werden, was im Interesse der haushälterischen Bodennutzung ist. Auf solch grossen Arealen können höhere Dichte aufgrund des grösseren Anordnungsspielraums problemlos umgesetzt werden. Diese neue Bestimmung erleichtert insbesondere die Erneuerung bestehender Gesamtüberbauungen südlich der Ausserdorfstrasse, die in den 70er Jahren realisiert wurden.

² Die zonengemässe Gebäudehöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden. Der Grundabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealfläche ist dabei jedoch um 3.0 m zu erhöhen.

³ Die zonengemässen Grund- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.

⁴ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von 1/10 zulässig.

² Die zonengemässe Gebäudehöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden. Der Grundabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealfläche ist dabei jedoch um 3.0 m zu erhöhen.

³ Die zonengemässen Grund- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.

⁴ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von ~~1/10~~ 10% zulässig.

Redaktionelle Anpassung

11. Ergänzende Bauvorschriften zu Abständen, Grenzbau und Bauweise

11. Ergänzende Bauvorschriften zu Abständen, Grenzbau und Bauweise

11.1 Grundabstände

¹ Vorbehältlich Ziffer 2.6 gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade.

¹ Vorbehältlich Ziffer 2.6 gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade.

² Der kleine Grundabstand gilt für alle übrigen Seiten.

² Der kleine Grundabstand gilt für alle übrigen Seiten.

11.2 Herabsetzung der Grundabstände

¹ Die Grundabstände dürfen je weggelassenes Vollgeschoss um einen Meter herabgesetzt werden.

~~¹ Die Grundabstände dürfen je weggelassenes Vollgeschoss um einen Meter herabgesetzt werden.~~

Die Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben, da keine Geschoszahlregelung mehr gilt.

² Das kantonrechtliche Mindestmass von 3.5 m ist einzuhalten.

~~² Das kantonrechtliche Mindestmass von 3.5 m ist einzuhalten.~~

11.3 Mehrlängenzuschlag

¹ Er beträgt einen Drittel der Mehrlänge, höchstens aber 6.0 m.

¹ Er beträgt einen Drittel der Mehrlänge, höchstens aber 6.0 m.

11.4 Fassadenlänge bei Näherbau

² In den Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG 1.5 gilt ein Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand für mehr als 12.00 m lange Fassaden. In den Wohnzonen W 2.0 und W 2.5 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 für mehr als 18.0 m lange Fassaden.

¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.

² Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Abs. 3 PBG.

11.5 Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss

¹ In den Kernzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen gilt für massive, dauernd gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein reduzierter Grenzabstand.

² In den Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG 1.5 gilt ein Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand für mehr als ~~12.00~~ **15 m** lange Fassaden. In den Wohnzonen W 2.0 und W 2.5 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 für mehr als 18.0 m lange Fassaden.

¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.

² Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Abs. 3 PBG.

¹ In den Kernzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen gilt für massive, dauernd gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein reduzierter Grenzabstand.

Die Erhöhung auf 15 m vergrössert den Spielraum beim Bau von Doppel Einfamilienhäusern.

	<p>² Diese Gebäude und Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m haben nur einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p> <p>³ Für sie kommt in den Wohn- und Gewerbebezonen der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.</p> <p>⁴ Der reduzierte Grenzabstand gemäss den Absätzen 1 bis 3 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.</p>	<p>² Diese Gebäude und Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m haben nur einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.</p> <p>³ Für sie kommt in den Wohn- und Gewerbebezonen der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.</p> <p>⁴ Der reduzierte Grenzabstand gemäss den Absätzen 1 bis 3 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.</p>
11.6 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude	<p>¹ Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal 8.0 m gegenüber der Grundstücksgrenze ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.</p> <p>² Für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p>	<p>¹ Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal 8.0 m gegenüber der Grundstücksgrenze ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.</p> <p>² Für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.</p>
11.8 Bauweise	<p>¹ In den Kern- sowie Industrie- und Gewerbebezonen ist die geschlossene Bauweise im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>¹ In den Kern- sowie Industrie- und Gewerbebezonen ist die geschlossene Bauweise im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>

² In allen anderen Bauzonen ist für Hauptgebäude die geschlossene Bauweise erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

² In allen anderen Bauzonen ist für Hauptgebäude die geschlossene Bauweise erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden

³ Bei geschlossener Bauweise in den Wohnzonen W 1.2, W 1.5, W 2.0 und W 2.5 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.0 und WG 2.5 können die maximalen Gesamtlängen gemäss den Ziffern 4.1 bzw. 5.1 um einen Fünftel erhöht werden.

³ Bei geschlossener Bauweise in den Wohnzonen W 1.2, W 1.5, W 2.0 und W 2.5 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.0 und WG 2.5 können die maximalen Gesamtlängen gemäss den Ziffern 4.1 bzw. 5.1 um einen Fünftel erhöht werden.

11.9 Fassadenmehrlänge / Gebäuelänge bei besonderen Gebäuden

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäuelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 50.0 m² nicht übersteigt.

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäuelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 50.0 m² nicht übersteigt.

11.10 **Strassenabstand in Kern- und Zentrumszonen sowie Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien**

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mindestens 3.5 m.

¹⁾ In den Kernzonen und der Zentrumszone kann gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Die neue Regelung ermöglicht es, Bauten näher an die Strassengrenze zu stellen, was der ortstypischen Bauweise in diesen Zonen entspricht. In diesen Zonen sind keine Strassenausbauten vorgesehen, weshalb in diesen Zonen die rechtskräftigen Baulinien durch den Gemeinderat aufgehoben werden.

²⁾ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht überragen, gilt in allen Zonen gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien ein Strassenabstand von mindestens 1.5 m.

Neu können unterirdische Gebäude mit einem Abstand von 1.5m zur Strassengrenze gestellt werden, was den Bau von Tiefgaragen erleichtert.

11.11 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität

¹ In allen Wohnzonen gilt für Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile ein reduzierter Grenzabstand.

¹ In allen Wohnzonen **sowie Wohn- und Gewerbebezonen** gilt für Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile ein reduzierter Grenzabstand.

Der reduzierte Grenzabstand gilt neu auch in den Wohn- und Gewerbebezonen.

² Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um maximal 2.0 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.

² Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um maximal 2.0 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.

11.12 Dem Energiesparen
und dem Lärmschutz dienen-
de Bauteile

Für verglaste Balkone, Veranden
und andere Vorbauten ohne heiz-
technische Installationen, die dem
Energiesparen dienen, gilt eine zu-
sätzliche Baumassenziffer, welche
höchstens einem Zehntel der zonen-
gemässen Grundziffer entspricht.

Für verglaste Balkone, Veranden
und andere Vorbauten ohne heiz-
technische Installationen, die dem
Energiesparen **und/oder dem Lärm-
schutz** dienen, gilt eine zusätzliche
Baumassenziffer, welche höchstens
10% der zonengemässen Grund-
ziffer entspricht.

*Die redaktionelle Anpassung ent-
spricht der gemeindlichen Bewil-
ligungspraxis.*

Redaktionelle Anpassung

12. Weitere Bauvorschriften

12. Weitere Bauvorschriften

12.1 Terrainveränderungen

¹ Das gewachsene Terrain darf in den Industriezonen um höchstens 1.5 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.

¹ Das gewachsene Terrain darf in ~~den Industriezonen~~ allen Bauzonen, unter Vorbehalt von Ziffer 2.10 Kernzonen, um höchstens 1.5 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.

Absatz 1 und 2 werden zusammengefasst, was einer redaktionellen Anpassung entspricht.

² In allen anderen Bauzonen darf, unter Vorbehalt von Ziffer 2.10 Kernzonen, das gewachsene Terrain um höchstens 1.5 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.

² ~~In allen anderen Bauzonen darf, unter Vorbehalt von Ziffer 2.10 Kernzonen, das gewachsene Terrain um höchstens 1.5 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.~~

³ Von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen.

³⁻² Von den Bestimmungen ~~des Absatzes der Absätze 1 und 2~~ sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen.

12.2 Spiel- und Ruheflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder Reihenhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen zweckmässig auszugestalten und zu möblieren.

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder Reihenhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen zweckmässig auszugestalten und zu möblieren.

12.3 Fahrzeugabstellplätze

² Sie haben eine Fläche von 10.0 m² pro 150 m³ anrechenbare Baumasse aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen müssen für alle Bewohner zugänglich sein und sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

¹ Die Bemessung und Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen, die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen, die Leistung von Ersatzabgaben und die Parkraumplanung richten sich nach der Parkplatzverordnung vom 11. Juni 2003. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Bauordnung.

² Gewerblich genutzte Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtlinien festgelegt sind.

² Sie haben eine Fläche von 10.0 m² pro 150 m³ anrechenbare Baumasse aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen müssen für alle Bewohner zugänglich sein und sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

¹ Die Bemessung und Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen, die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen, die Leistung von Ersatzabgaben und die Parkraumplanung richten sich nach der **jeweils gültigen** Parkplatzverordnung ~~vom 11. Juni 2003~~. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Bauordnung.

² Gewerblich genutzte Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtlinien festgelegt sind.

In der Bestimmung wird neu auf die jeweils gültige Parkplatzverordnung verwiesen, die ebenfalls durch die Gemeindeversammlung beschlossen wird.

12.4 Abstellräume für Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gedeckte und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen zu erstellen.

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gedeckte und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen zu erstellen.

12.5 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung

¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Rümlang.

¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Rümlang.

² Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie gemischt zu nutzenden Wohn- und Gewerbebauten ist ein Standort für die Kompostierung oder die Grüngutabfuhr zu erstellen.

² Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie gemischt zu nutzenden Wohn- und Gewerbebauten ist ein Standort für die Kompostierung oder die Grüngutabfuhr zu erstellen.

12.6 Erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz

In allen Bauzonen gelten für lärmempfindliche Räume die erhöhten Anforderungen an die Aussenschalldämmung gemäss SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins.

In allen Bauzonen gelten für lärmempfindliche Räume die erhöhten Anforderungen an die Aussenschalldämmung gemäss SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins.

12.7 Mobilfunkanlagen

¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten, in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten, in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind
3. Priorität: Zentrumszone und Wohn- und Gewerbezone
4. Priorität: Kernzone

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

¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten, in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten, in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind
3. Priorität: Zentrumszone und Wohn- und Gewerbezone
4. Priorität: Kernzone

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

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

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

13. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

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

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

13. Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

B. Parkplatzverordnung

1. Erlass

Die Gemeinde Rümlang erlässt, gestützt auf die geltenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, die nachstehende Verordnung.

2. Allgemeines

Vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne für speziell abgegrenzte Gebiete regelt diese Verordnung die Einzelheiten hinsichtlich:

- a) Zahl der Fahrzeugabstellplätze;
- b) Lage und Gestaltung der Abstellplätze;
- c) Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen;
- d) Ersatzabgaben.

1. Erlass

Die Gemeinde Rümlang erlässt, gestützt auf die geltenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, die nachstehende Verordnung.

2. Allgemeines

Vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne für speziell abgegrenzte Gebiete regelt diese Verordnung die Einzelheiten hinsichtlich:

- a) Zahl der Fahrzeugabstellplätze;
- b) Lage und Gestaltung der Abstellplätze;
- c) Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen;
- d) Ersatzabgaben.

3.1 Lage

3. Lage, Gestaltung und Sicherstellung

¹ Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen.

² Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für weitere Garagen dienen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

³ Pflichtparkplätze - ausser solche für Besucher und Kunden - sind in der Regel unterirdisch oder gedeckt anzuordnen. Parkplätze für Gäste von Beherbergungsbetrieben zählen nicht zu den Parkplätzen für Besucher und Kunden.

3. Lage, Gestaltung und Sicherstellung

¹ Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen.

² Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für weitere Garagen dienen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

³ Pflichtparkplätze ~~–ausser solche für Besucher und Kunden–~~ für **Be-wohner und Beschäftigte sowie Be-sucherparkplätze für Beherber-gungsbetriebe** sind in der Regel un-terirdisch oder gedeckt anzuordnen. ~~Parkplätze für Gäste von Beherber-gungsbetrieben zählen nicht zu den Parkplätzen für Besucher und Kun-den.~~

Die Formulierung wird präzisiert, um den Vollzug zu erleichtern.

3.2 Gestaltung

¹ Für die Gestaltung der Parkfelder gelten die jeweiligen VSS-Normen (Vereinigung Schweizer Strassenfachleute) als Richtlinien.

² Die Besucher- und Kundenparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

³ Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren öffentlichen und privaten Parkieranlagen sind Parkplätze für Behinderte einzurichten und zu signalisieren. Deren Anzahl wird aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt. Die entsprechenden Parkplätze sind möglichst nahe bei den Zugängen und rollstuhlgängig anzulegen.

¹ Für die Gestaltung der Parkfelder gelten die jeweiligen VSS-Normen (Vereinigung Schweizer Strassenfachleute) als Richtlinien.

² Die Besucher- und Kundenparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

³ Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren öffentlichen und privaten Parkieranlagen sind Parkplätze für Behinderte einzurichten und zu signalisieren. Deren Anzahl wird aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt. Die entsprechenden Parkplätze sind möglichst nahe bei den Zugängen und rollstuhlgängig anzulegen.

3.3 Sicherstellung

Liegen die Abstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, ist der dauernde Bestand rechtlich einwandfrei sicherzustellen (z.B. Dienstbarkeit).

Liegen die Abstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, ist der dauernde Bestand rechtlich einwandfrei sicherzustellen (z.B. Dienstbarkeit).

4. Berechnung der Anzahl Parkplätze

4. Berechnung der Anzahl Parkplätze

4.1 Grundsätze

Die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach:

Die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach:

- der Nutzweise des Baugrundstückes (Grenzbedarf);
- dem Grad seiner Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr;
- den überwiegenden öffentlichen Interessen wie Verkehr, Schutz von Wohn-, Natur- und Heimatschutzgebieten sowie Luft und Gewässern etc.

- der Nutzweise des Baugrundstückes (Grenzbedarf);
- dem Grad seiner Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr;
- den überwiegenden öffentlichen Interessen wie Verkehr, Schutz von Wohn-, Natur- und Heimatschutzgebieten sowie Luft und Gewässern etc.

4.2 Grenzbedarf

Als Grenzbedarf für Personenwagen-Parkplätze wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Er berücksichtigt eine für den Fahrtzweck üblichen Anteil an Velo-, Mofa- und Fussgängerverkehr. Der Grenzbedarf ist abhängig von der Ausnützung und Nutzweise des Grundstückes (vgl. PBG). Doppelnutzungen von Parkplätzen sind bei dessen Ermittlung zu berücksichtigen.

Als Grenzbedarf für Personenwagen-Parkplätze wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Er berücksichtigt eine für den Fahrtzweck üblichen Anteil an Velo-, Mofa- und Fussgängerverkehr. Der Grenzbedarf ist abhängig von der Ausnützung und Nutzweise des Grundstückes (vgl. PBG). ~~Doppelnutzungen von Parkplätzen sind bei dessen Ermittlung zu berücksichtigen.~~

Mehrfachnutzungen von Parkplätzen werden neu in Artikel 4.4b BZO geregelt.

Nutzungsart	Parkplätze für Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen ¹	1 PP/200 m ³ Baumasse * oder 1 PP/Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/500 m ³ Baumasse *	1 PP/100 m ³ Baumasse * ²
Nicht-Lebensmittel	1 PP/660 m ³ Baumasse *	1 PP/230 m ³ Baumasse * ²
Gastbetriebe		
Restaurant, Café Konferenzräume, Saal Hotel	1 PP/40 Sitzplätze – 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie³		
publikumsorientierte Betriebe ⁴	1 PP/260 m ³ Baumasse *	1 PP/330 m ³ Baumasse *
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/260 m ³ Baumasse *	1 PP/1000 m ³ Baumasse *
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/500 m ³ Baumasse *	1 PP/2500 m ³ Baumasse *
Lagerflächen	1 PP/1000 m ³ Baumasse *	– ²
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2000 m ² Verkaufsfäche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverleiher (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/835 m ³ Baumasse *	1 PP/200 m ³ Baumasse *
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	5	5

Nutzungsart	Parkplätze für Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen ¹	1 PP/200 m ³ Baumasse * 80 m ² mGF oder 1 PP/Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/500 m ³ Baumasse * 150 m ² mGF	1 PP/100 m ³ Baumasse * 30 m ² mGF ²
Nicht-Lebensmittel	1 PP/660 m ³ Baumasse * 200 m ² mGF	1 PP/230 m ³ Baumasse * 70 m ² mGF ²
Gastbetriebe		
Restaurant, Café Konferenzräume, Saal Hotel	1 PP/40 Sitzplätze – 1 PP/7 Zimmer	1 PP/6 Sitzplätze 1 PP/10 Sitzplätze 1 PP/2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie³		
publikumsorientierte Betriebe ⁴	1 PP/260 m ³ Baumasse * 80 m ² mGF	1 PP/330 m ³ Baumasse * 100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/260 m ³ Baumasse * 80 m ² mGF	1 PP/1000 m ³ Baumasse * 300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/500 m ³ Baumasse * 150 m ² mGF	1 PP/2500 m ³ Baumasse * 750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/1000 m ³ Baumasse * 300 m ² mGF	– ²
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2000 m ² Verkaufsfäche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverleiher (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/835 m ³ Baumasse * 250 m ² mGF	1 PP/200 m ³ Baumasse * 60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	5	5

Massgebend für die Bemessung des Parkplatzbedarfs soll die Nutzfläche und nicht das Gebäudevolumen sein. Die heutige Regelung führte bei gewerblichen Nutzungen mit überhohen Räumen zu einem grossen Parkplatzbedarf.

In Anlehnung an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen wird als Bezugsgrösse für die Bemessung des PP-Grenzbedarfs neu die Geschossfläche beigezogen. Die Bandbreite der zulässigen Abminderungsfaktoren bleibt unverändert (siehe Ziffer 4.3)

⁽¹⁾ Es gilt für die Baumasse gemäss Messweise für die Baumassenerfasser nach ABV
⁽¹⁾ Für Einfamilien-, Doppelfamilien-, und Reiheneinfamilienhäuser sind mindestens je zwei Personenwagen-Parkplätze zu erstellen; das Maximum bestimmt sich nach dem Grenzbedarf unter Berücksichtigung der entsprechenden Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes
⁽²⁾ Güterumschlag separat
⁽³⁾ Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern
⁽⁴⁾ zB Praxen, Coiffeur, Reisebüro
⁽⁵⁾ Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund geltender SN-Normen)
 PP: Personenwagen-Parkplatz

⁽¹⁾ Es gilt für die Baumasse gemäss Messweise für die Baumassenerfasser nach ABV
⁽¹⁾ Für Einfamilien-, Doppelfamilien-, und Reiheneinfamilienhäuser sind mindestens je zwei Personenwagen-Parkplätze zu erstellen; das Maximum bestimmt sich nach dem Grenzbedarf unter Berücksichtigung der entsprechenden Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes
⁽²⁾ Güterumschlag separat
⁽³⁾ Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern
⁽⁴⁾ zB Praxen, Coiffeur, Reisebüro
⁽⁵⁾ Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund geltender SN-Normen)
 mGF: massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Volk-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)
 PP: Personenwagen-Parkplatz

4.3 Reduktion nach Güteklasse

¹ Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze in Prozenten des Grenzbedarfs gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze), der Maximalwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze.

Benützerkategorie, Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner	Beschäftigte	Besucher, Kunden
	min. % - max. %	min. % - max. %	min. % - max. %
Klasse C	70-100	45-65	50-80
Klasse D	85-110	60-90	70-100
Keine Güteklasse	100-120	90-110	90-100

² Die Zuteilung der Güteklassen nach den örtlichen Verhältnissen wird im Situationsplan im Massstab 1:10'000 festgehalten. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Verordnung.

¹ Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze in Prozenten des Grenzbedarfs gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze), der Maximalwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze.

Benützerkategorie, Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner	Beschäftigte	Besucher, Kunden
	min. % - max. %	min. % - max. %	min. % - max. %
Klasse A	40-60	20-30	30-45
Klasse B	55-80	30-45	40-60
Klasse C	70-100	45-65	50-80
Klasse D	85-110	60-90	70-100
Keine Güteklasse	100-120	90-110	90-100

² Die Zuteilung der Güteklassen nach den örtlichen Verhältnissen wird im Situationsplan im Massstab 1:10'000 festgehalten. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Verordnung.

Aufgrund der Angebotsverbesserungen sind einzelne Gebiete neu der ÖV-Güteklasse A und B zugeteilt. Gestützt auf den ZVV-Güteklassen im kantonalen GIS-Portal wird der gemeindliche Güteklassenplan nachgeführt (siehe Artikel 8).

4.4 Sonderfälle

¹ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall von sich aus oder auf begründetes Gesuch hin diese Anforderungen verschärfen oder mildern oder eine etappenweise Erstellung der Abstellplätze zulassen.

² Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die 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.

¹ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall von sich aus oder auf begründetes Gesuch hin diese Anforderungen verschärfen oder mildern oder eine etappenweise Erstellung der Abstellplätze zulassen.

² Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die 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.

4.4b Mehrfachnutzungen

¹ Die Mehrfachnutzung von Pflichtparkplätzen kann beim Vorliegen wichtiger Gründe unter Reduktion der gemäss Art. 4.2 und 4.3 ermittelten Zahl der Abstellplätze bewilligt werden. Derartige Reduktionen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Die Mehrfachnutzung muss zwischen den Parteien vertraglich geregelt sein; sie kann im Grundbuch angemerkt werden.

Neu wird präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Mehrfachnutzungen von Parkplätzen möglich sind.

² Bei Betrieben mit Fahrzeugen, die ausschliesslich betrieblichen Zwecken dienen (Servicefahrzeuge etc.), wird die Zahl der zulässigen Abstellplätze von Fall zu Fall bestimmt.

4.5 Rundung

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze wird erst am Schluss der Berechnung ab 0,5 aufgerundet.

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze wird erst am Schluss der Berechnung ab 0,5 aufgerundet.

4.6 Veloabstellplätze

¹ Die Baubehörde bestimmt die erforderliche Zahl an Veloabstellplätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:

- für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen: pro 150 m² Baumasse mindestens 1 Veloabstellplatz;
- für Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Büros, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie sowie Spezialnutzungen: gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs der Baudirektion Kanton Zürich.

² Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

¹ Die Baubehörde bestimmt die erforderliche Zahl an Veloabstellplätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:

- für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen: pro 150 m²³ Baumasse mindestens 1 Veloabstellplatz;
- für Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Büros, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie sowie Spezialnutzungen: gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs der Baudirektion Kanton Zürich.

² Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Fehlerkorrektur

5.1 Beteiligungspflicht

5. Gemeinschaftsanlagen

¹ Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze auf seinem Grundstück oder in der näheren Umgebung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich innert nützlicher Frist im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen.

² Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, eine Vereinbarung nach den entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) abzuschliessen und im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

5. Gemeinschaftsanlagen

¹ Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze auf seinem Grundstück oder in der näheren Umgebung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich innert nützlicher Frist im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen.

² Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, eine Vereinbarung nach den entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) abzuschliessen und im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

5.2 Sicherstellung

¹ Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind mit dem Baugesuch nachzuweisen.

² Für den Fall, dass die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nicht bis spätestens zum Bezug der Baute oder Anlage erstellt werden kann, ist die Beteiligungspflicht im Grundbuch anzumerken und die Finanzierung vor Baubeginn sicherzustellen.

¹ Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind mit dem Baugesuch nachzuweisen.

² Für den Fall, dass die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nicht bis spätestens zum Bezug der Baute oder Anlage erstellt werden kann, ist die Beteiligungspflicht im Grundbuch anzumerken und die Finanzierung vor Baubeginn sicherzustellen.

6.1 Allgemeines

6. Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

6. Ersatzabgabe

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich innert nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

6.2 Bemessung der Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe bemisst sich nach den mittleren ortsüblichen Erstellungskosten für die entsprechende Ersatzanlage.

Die Ersatzabgabe bemisst sich nach den mittleren ortsüblichen Erstellungskosten für die entsprechende Ersatzanlage.

6.3 Rückforderung der Ersatzabgabe

¹ Beschafft ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze nachträglich ganz oder teilweise, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben ohne Zins anteilmässig zurückfordern.

¹ Beschafft ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze nachträglich ganz oder teilweise, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben ohne Zins anteilmässig zurückfordern.

² Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren ab Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung.

² Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren ab Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung.

7. Parkraumplanung

Der Gemeinderat ist für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung zuständig.

7. Parkraumplanung

Der Gemeinderat ist für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung zuständig.

8. Güteklassenplan

Der Gemeinderat ist für die Nachführung des Güteklassenplanes zuständig.

8. Güteklassenplan

Der Gemeinderat ist für die Nachführung des Güteklassenplanes zuständig.

Die Überprüfung erfolgt jeweils mit dem Fahrplanwechsel. Der Güteklassenplan ist im Rahmen der Kompetenz des Gemeinderates mit GRB 334 vom 28. November 2017 nachgeführt worden.

9. Inkrafttreten

Diese Parkplatzverordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

9. Inkrafttreten

Diese Parkplatzverordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Bau- und Zonenordnung	5
	2.1 Kernzonenbestimmungen	5
	2.2 Zentrumszone	7
	2.3 Wohnzonen	8
	2.4 Wohn- und Gewerbezone	9
	2.5 Arealüberbauungen	10
	2.6 Ergänzende Bauvorschriften	12
	3. Parkplatzverordnung	13
	4. Zonenplan	15
	4.1 Beantragte neue Zonierung	15
	5. Auswirkungen	16
	6. Mitwirkung und Anhörung	16
	6.1 Einleitung	16
	6.2 Anhörung	16
	6.3 Kantonale Vorprüfung	17
	6.4 Bericht zur Mitwirkung	21
	7. Genehmigung	23

Auftraggeberin

Gemeinde Rümlang

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Projektleiter
Gabriela Brack, Sachbearbeiterin

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rümlang stammt aus dem Jahr 1975 und wurde mehrfach teilrevidiert. Die letzte technische Revision erfolgte im Jahr 2013.

In der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden:

- aufgrund von Erfahrungen im Vollzug technische Anpassungen in der Bauordnung vorgenommen;
- im Interesse der haushälterischen Bodennutzung die Bestimmungen zu den Arealüberbauungen angepasst, damit bei grösseren zusammenhängenden Arealen höhere Dichten realisiert werden können;
- die Kernzonenbestimmungen redaktionell angepasst.

Gegenstand der Vorlage

In der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden sprachliche Präzisierungen, kleine Korrekturen sowie redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die Teilrevision hat daher zum Ziel, den Vollzug zu erleichtern und die Nachvollziehbarkeit einzelner Bestimmungen zu verbessern.

Die Teilrevision hat daher keine Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung, weshalb auf vertiefte ortsbauliche Analysen und eine ortsbauliche Gesamtschau verzichtet wird.

Gegenstand der Vorlage sind:

- Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Teilrevision der Parkplatzverordnung
- Teilrevision des Zonenplans
- Aufhebung des Spezialplans Dachaufbauten Chatzenrüti

ÖV-Güteklassenplan

Überdies bietet diese Teilrevision Anlass, den ÖV-Güteklassenplan vom 5.12.2013 entsprechend dem heutigen ÖV-Angebot auf dem Gemeindegebiet zu aktualisieren. Für die Nachführung ist der Gemeinderat zuständig.

IVHB

Am 1. März 2017 traten Gesetzesänderungen am PBG und an der ABV in Kraft, welche im Zusammenhang mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) stehen. Der Kanton Zürich ist der Vereinbarung nicht beigetreten, hat aber doch entschieden, die Harmonisierung umzusetzen.

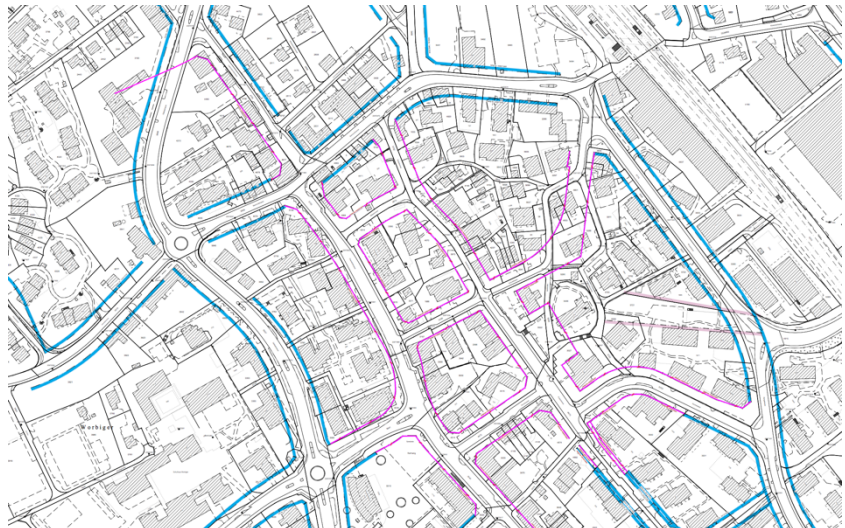
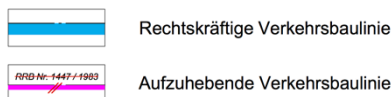
Die Gemeinden haben bis 28. Februar 2025 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen. Die Gemeinde Rümlang hat sich entschlossen, die Harmonisierung der Baubegriffe erst im Zusammenhang mit einer grösseren Revision anzugehen.

Aufhebung von Baulinien in den Kern- und Zentrumszonen

Parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurden die bestehenden Verkehrsbaulinien innerhalb der Kern- und Zentrumszone überprüft. Aus ortsbaulichen Gründen wird auf eine Raumsicherung entlang der bestehenden Strassen in den Kernzonen und in der Zentrumszone entlang der Oberdorfstrasse verzichtet, da in diesen historisch gewachsenen Strukturen auch längerfristig keine Strassen ausgebaut werden sollen.

Die Aufhebung erfolgt in einem separaten Verfahren, wobei die Verkehrsbaulinien gemäss Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates beschlossen respektive aufgehoben werden können. Gleichzeitig zum Mitwirkungsverfahren für die Teilrevision der Nutzungsplanung wird die Bevölkerung eingeladen, zur Baulinienvorlage informell Stellung zu nehmen.

Details können dem zugehörigen erläuternden Bericht entnommen werden.



Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 hat die durch den Gemeinderat beauftragte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans ohne Änderungen beschlossen.

2. Bau- und Zonenordnung

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Die Revision umfasst mehrere Präzisierungen, Korrekturen und Vereinheitlichungen in der Schreibweise. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Erläuterungen in der synoptischen Darstellung der BZO verwiesen.

2.1 Kernzonenbestimmungen

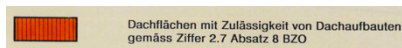
Art. 1.1 Abs. 2 BZO Zonenplan und Spezialpläne

Das Ortsbild des Weilers Chatzenrüti ist von überkommunaler Bedeutung. Bauvorhaben haben neben den kommunalen Kernzonenbestimmungen auch den Festlegungen im Kernzonenplan Chatzenrüti zu entsprechen.

Der Spezialplan Dachaufbauten Chatzenrüti vom 18. Dezember 1998 regelt ausschliesslich die Zulässigkeit von Dachaufbauten in der Kernzone Chatzenrüti. Der Plan wird aufgehoben, da der Regelungsinhalt aufgrund von Erfahrungen im Vollzug unzweckmässig ist. Neu können auf allen Gebäuden Dachaufbauten realisiert werden (max. $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge), wie dies auch in den übrigen Kernzonen zulässig ist. Es gelten die restriktiven Dachaufbauvorschriften gemäss Ziffer 2.7 BZO. Überdies sind die erhöhten Gestaltungsanforderungen zu erfüllen. Die gestalterische Qualität wird dabei individuell begutachtet.

Die Aufhebung des Spezialplans bedingt die Streichung der Ziffern 2.7.8 und 2.7.9 BZO, da dort auf den Spezialplan Chatzenrüti verwiesen wird.

Auszug Spezialplan Dachaufbauten 1998



Hinweis

Der Kernzonenplan Chatzenrüti vom 25. August 2004 bleibt unverändert in Kraft. Er wird voraussichtlich im Rahmen der nächsten grösseren Revision der Nutzungsplanung den Festlegungen im Inventar der Ortsbilder von überkommunalen Bedeutung angepasst, wenn dieses Inventar durch den Kanton aktualisiert wird.

Art. 2.1 Abs. 3 BZO
Zweck und Nutzweise

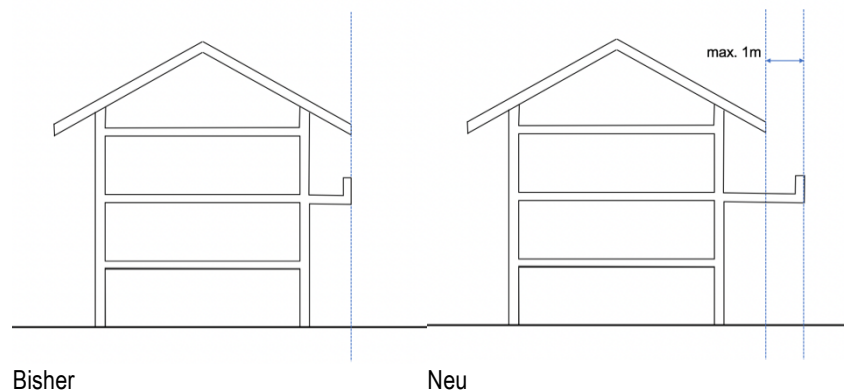
Auf eine Aufzählung der höchstens mässig störenden Betriebe wird in den Bestimmungen verzichtet. Als mässig störend gelten beispielsweise Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Restaurants.

Art. 2.8 Abs. 3 BZO
Gestaltungsanforderungen

Bisher durften Balkone in der Kernzone nicht über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen. Diese Regelung führte zu eher schmalen und dadurch nur eingeschränkt nutzbaren Balkonen. Künftig soll daher bei guter Gestaltung auf maximal einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts eine Überschreitung des traufseitigen Dachvorsprungs um maximal 1 m ermöglicht werden.



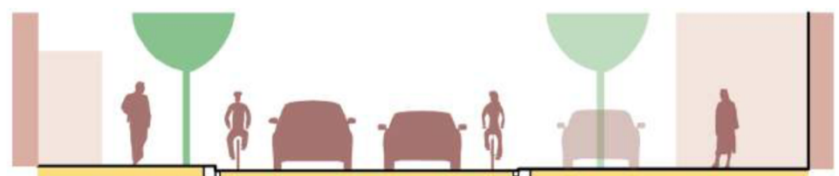
Beispiel eines bestehenden Balkons, der über den traufseitigen Dachvorsprung ragt und daher heute baurechtswidrig ist.



Art. 2.10 Abs. 1 BZO
Umgebungsgestaltung und
Abgrabungen

Im Interesse von gut gestalteten Aussenräumen im Dorfkern von Rümlang wird die Bestimmung dahingehend ergänzt, dass die privaten Vorzonen auf die Gestaltung der Strassenräume abzustimmen sind. Dies ist insbesondere entlang der Oberdorfstrasse erwünscht, wenn diese Zentrumsachse aufgewertet wird.

Prinzipiskizze:
Die Wahrnehmung des öffentlichen Raums endet nicht an den Parzellengrenzen. Wichtig ist demnach auch die Gestaltung der Übergänge zu den privaten Liegenschaften



2.2 Zentrumszone

Art. 3.1 BZO Grundmasse

Durch den Wegfall der Geschoszahlregelung in der letzten Teilrevision wird die Zulässigkeit der anrechenbaren Untergeschosse in der Zentrumszone neu in Artikel 3.4 und 3.5 BZO geregelt (analog der bereits heute geltenden Regelung für die Wohnzonen).

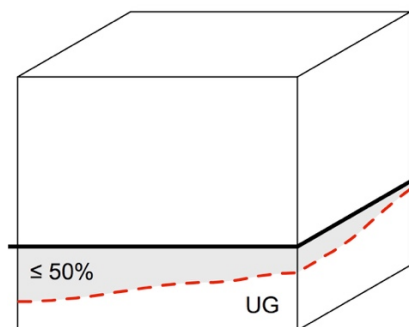
Art. 3.2 BZO Nutzweise

Auf eine Aufzählung der höchstens mässig störenden Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten, wird in den Bestimmungen verzichtet. Als mässig störend gelten beispielsweise Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Restaurants.

Art. 3.4 BZO und Art. 3.5 BZO Ausbau des Untergeschosses und Freilegung des Untergeschosses

Bereits heute sind anrechenbare Untergeschosse in der Zentrumszone zulässig. Im Sinne einer Harmonisierung der BZO-Bestimmungen soll in der Zentrumszone die Nutzung der "Untergeschosse" wie in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbezone geregelt werden. Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf bis maximal zur Hälfte des darüber liegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die wohngygienischen Anforderungen sowie die Abgrabungsbestimmungen eingehalten sind. Die Bauordnung schreibt diesbezüglich vor, dass maximal 50% der Aussenwandfläche eines mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses über dem gestalteten Terrain sichtbar sein darf. Zu beachten ist überdies, dass gemäss Art. 12.1 BZO die Abgrabungshöhe auf max. 1.5 beschränkt ist. Die nachfolgende Skizze verdeutlicht diesen Regelungsmechanismus.

Skizze
Rote Linien = gestaltetes Terrain
Graue Fläche = max. sichtbare
Aussenwandfläche



2.3 Wohnzonen

Art. 4.2 Abs. 1 BZO Nutzweise

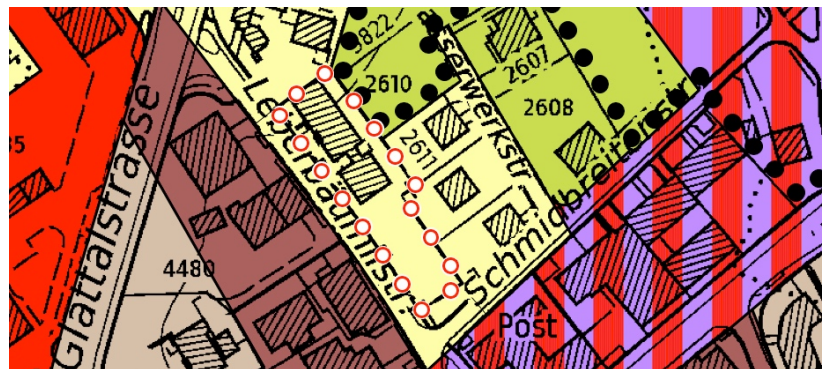
Ob ein Betrieb als nicht störend qualifiziert werden kann, ist einzelfallweise zu beurteilen. Daher wird die Aufzählung zu den zulässigen Nutzungen aufgehoben. Als nicht störend gelten Büros, Ateliers, Praxen, Läden.

Art. 4.2 Abs. 2 BZO Nutzweise

Kindergärten und Kindertagesstätten haben einen engen Bezug zu den Wohnquartieren. In der Regel werden für diese vorschulischen Nutzungen Zonen für öffentliche Bauten ausgedient. Das Verwaltungsgericht hat jedoch verschiedentlich auch festgehalten, dass Kindergärten und Kindertagesstätten unter gewissen Voraussetzungen auch in Wohnzonen zonenkonform sind.

Seit 2015 sind der Mittagstisch der Sekundarschule sowie von zwei Hortgruppen und der Mittagstisch der Primarschule in einem Containerprovisorium untergebracht. Da dies keine langfristige Lösung ist, hat sich die zuständige Schulbehörde intensiv mit der Suche nach neuen Räumlichkeiten für die rund 60 bis 70 Kinder beschäftigt. Die Wahl fiel dabei auf das ehemalige Bürogebäude des Ingenieurbüros Gujer an der Leberbäumlistrasse. Die Liegenschaft mit der Kat. Nr. 5510 befindet sich in der Wohnzone W1.2. Ziffer 4.2 BZO wird dahingehend ergänzt, dass diese Nutzungen zulässig sind.

Beantragte neue Zonierung:
Im rot umrandeten Bereich sind
Kindergärten und Kindertagesstätten
zulässig.



Geprüfte Alternativen

Alternativ wurde die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten geprüft. Dadurch wären auf dem Areal nur noch öffentliche Nutzungen sowie Alterswohnungen zulässig. Das heute gegebene Nutzungsspektrum würde auf dem Areal daher stark eingeschränkt, was die langfristige Grundstücksnutzung erschweren würde.

Untersucht wurde zudem die Umzonung in eine Mischzone WG 2.5. Dieser Zonentyp trägt der heutigen Parzellenstruktur jedoch zu wenig Rechnung. Daher wurden diese Varianten verworfen.

Verworfenne Alternativen



Art. 4.3 Abs. 1 BZO
Ausbau des Untergeschosses

Neu darf in allen Wohnzonen ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss bis maximal zur Hälfte des darüber liegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die wohnhygienischen Anforderungen sowie die Abgrabungsbestimmungen eingehalten sind. Bisher galt diese Bestimmung nur für die Wohnzonen W 1.2 und W 1.5.

2.4 Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 5.2 Abs. 2 BZO
Nutzweise

Auf eine Aufzählung der höchstens mässig störenden Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten, wird in den Bestimmungen verzichtet. Zu diesen zählen beispielsweise Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Restaurants.

2.5 Arealüberbauungen

Art. 10.2 Abs. 1 BZO

Grundmasse bei Arealüberbauungen

Die bauliche Dichte soll im Rahmen dieser Teilrevision nur sehr moderat erhöht werden. Dies zudem nur im Rahmen von Arealüberbauungen, da dort die gestalterische Einflussnahme gestützt auf § 71 PBG und die ergänzenden Anforderungen gemäss BZO gegeben sind.

Die bisherige Bestimmung ermöglichte bei Arealüberbauungen eine pauschale Erhöhung der Baumassenziffer um maximal einen Zehntel. Neu wird der Arealbonus in Abhängigkeit zur Arealgrösse differenziert festgelegt.

In der Wohnzone W 2.5 ist neu bei einer Arealgrösse von mehr als 7'000 m² ein Nutzungsbonus von 20% zulässig, was im Interesse der haushälterischen Bodennutzung ist. Auf solch grossen Arealen kann eine höhere Dichte aufgrund des grösseren Anordnungsspielraums problemlos quartierverträglich umgesetzt werden. Diese neue Bestimmung erleichtert insbesondere die Erneuerung bestehender Gesamtüberbauungen südlich der Ausserdorfstrasse, die in den 70er-Jahren realisiert wurden. Bei Arealüberbauungen mit Grundstücksflächen von 5'000 m² (Mindestarealfläche) bis 7'000 m² ist weiterhin ein Ausnützungsbonus von maximal 10% zulässig.

Der nachfolgende Plan zeigt, welche Gebiete für eine Nachverdichtung grundsätzlich geeignet sind.



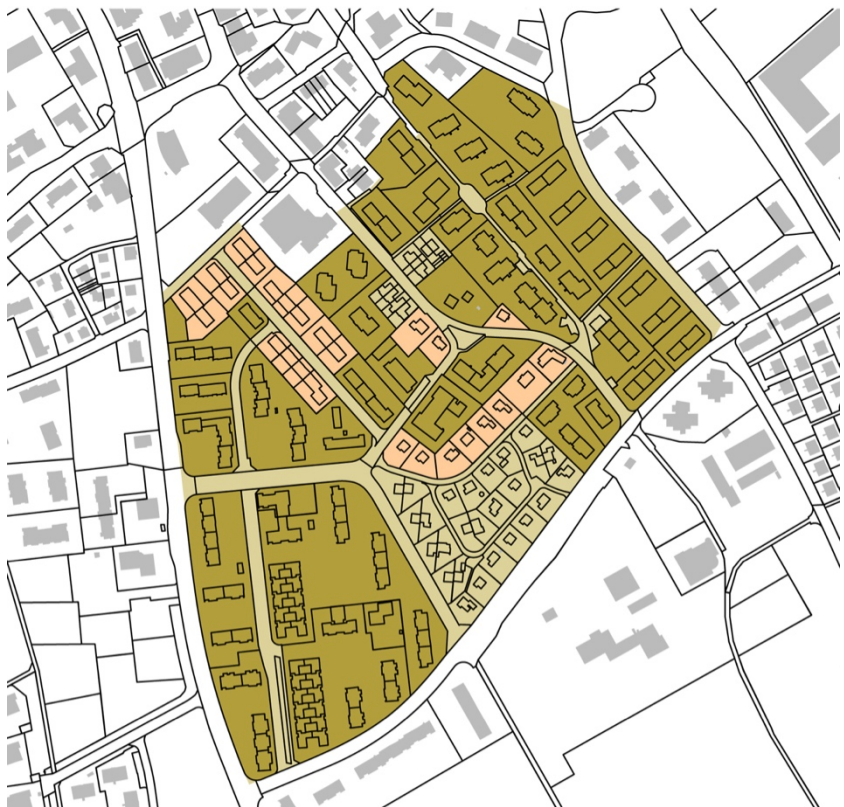
Hohe Eignung zur Nachverdichtung
aufgrund Parzellengrösse



Eingeschränkte Eignung zur Nachverdichtung
aufgrund Parzellengrösse
und bestehender Grenzbauten



Geringe Eignung zur Nachverdichtung
aufgrund Parzellengrösse und/oder
Erschliessungsstruktur

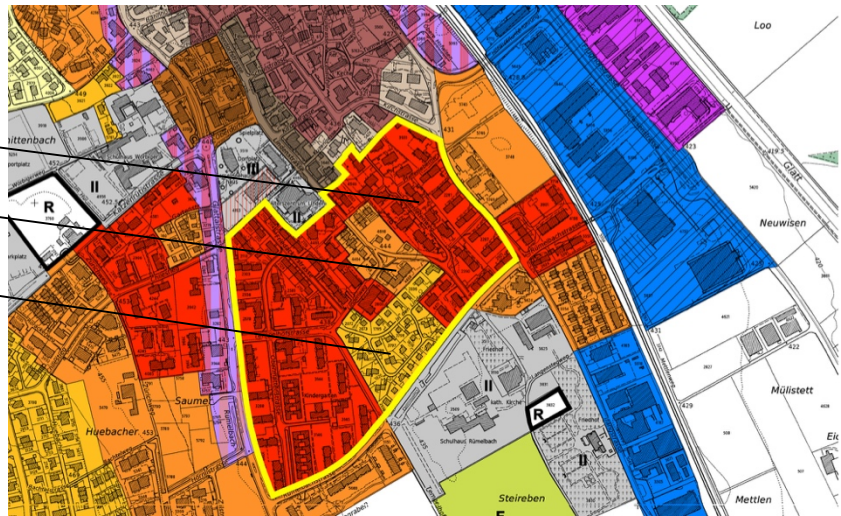


Information zur heutigen Zonierung,
welche nicht verändert wird.

Wohnzone W 2.5

Wohnzone W 2.0

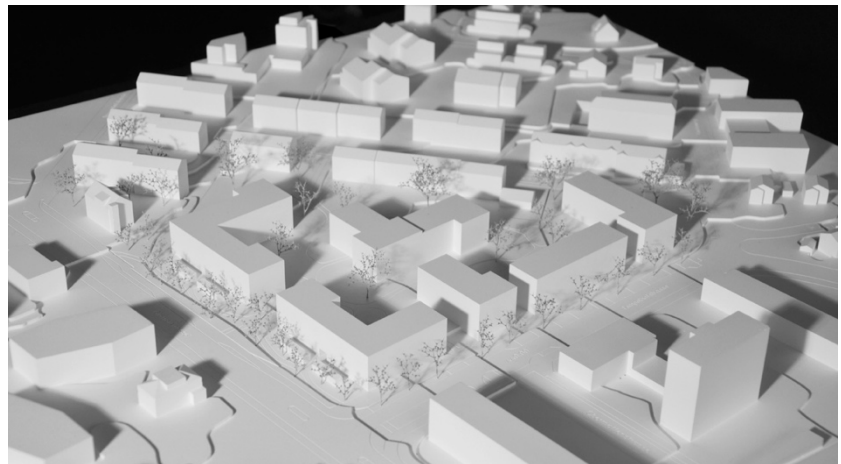
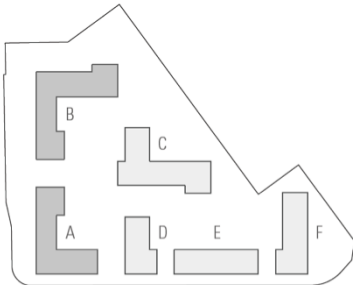
Wohnzone W 1.5



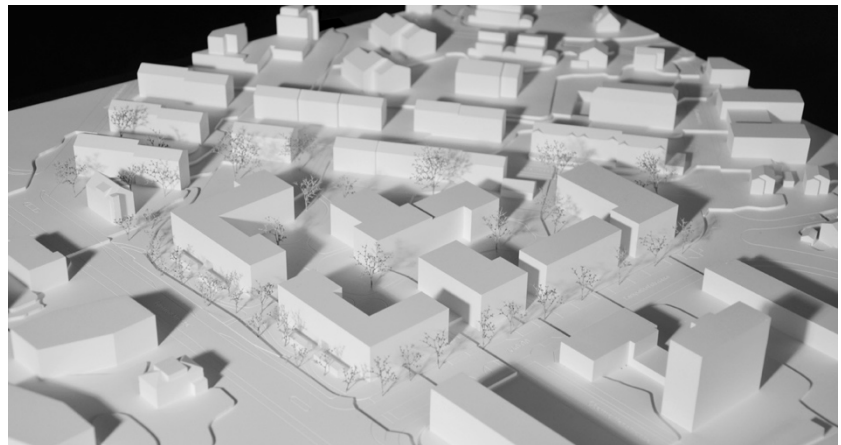
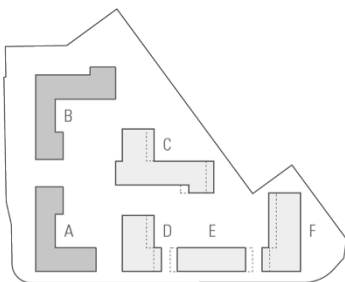
Höherer Nutzungsbonus

Die ortsbaulichen Auswirkungen des höheren Nutzungsbonus bei Arealüberbauungen mit Arealflächen grösser 7'000 m² wurden im Rahmen eines Studienverfahrens getestet. Die leicht höhere Dichte ist kaum feststellbar, wie nachfolgende Modellbilder zeigen.

Heute zulässige Dichte bei
Arealüberbauungen in der W 2.5:
Baumassenziffer 2.75



Neue zulässige Dichte bei
Arealüberbauungen in der W 2.5:
Baumassenziffer 3.1



2.6 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 11.3 Abs. 2 BZO

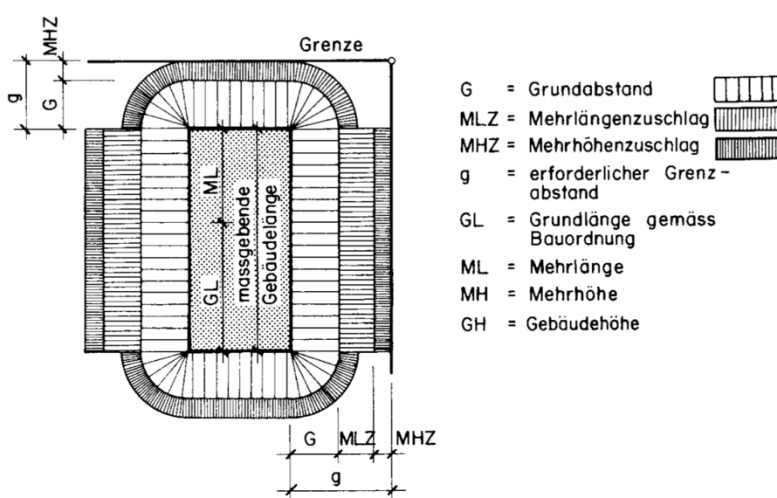
Mehrlängenzuschlag

In der Wohnzone W1.2 und W 1.5 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG 1.5 ist zusätzlich zum Grundabstand ein Mehrlängenzuschlag zu beachten. Bei Fassaden, die mehr als 12 m messen, war bisher der Grundabstand zum Nachbargrundstück um einen Drittel der Fassadenlänge über 12 m zu erhöhen. Diese Regelung ist grundsätzlich zweckmässig. Um den Bau von Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern zu erleichtern, wird die für den Mehrlängenzuschlag relevante Fassadenlänge neu von 12 m auf 15 m erhöht.

Erläuterungsskizze zum Mehrlängenzuschlag in der allgemeinen Bauverordnung (ABV). Neu ist der Mehrlängenzuschlag erst bei einer Fassadenlänge ab 15 m zu beachten (bisher 12 m).

Berechnungsbeispiel:
Projektierte Fassadenlänge 21 m
Mehrlänge: $21\text{ m} - 15\text{ m} = 6\text{ m}$
Mehrlängenzuschlag: $6\text{ m} / 3 = 2\text{ m}$

Der Grenzabstand wäre gemäss diesem Berechnungsbeispiel um 2 m zu erhöhen.



Art. 11.10 Abs. 1 und 2 BZO

Strassenabstand in Kern- und Zentrumszonen sowie Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

Die neue Regelung ermöglicht es, Bauten in den Kernzonen und in der Zentrumszone näher an die Strassengrenze zu stellen, was der ortstypischen Bauweise in diesen Zonen entspricht. In diesen Zonen sind überdies auch längerfristig keine Strassenausbauten vorgesehen, weshalb die rechtskräftigen Baulinien in diesen Gebieten durch den Gemeinderat aufgehoben werden.

Neu können unterirdische Gebäude in einem Abstand von 1.5 m zur Strassengrenze realisiert werden, was den Bau von Tiefgaragen erleichtert.

Art. 11.11 Abs. 1 BZO

Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität

Für Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile gilt bereits heute in den Wohnzonen ein reduzierter Grenzabstand. Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um maximal 2.0 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.

Diese Erleichterung soll neu auch in den Wohn- und Gewerbe-zonen gelten.

3. Parkplatzverordnung

Art. 4.2 Parkplatzverordnung Grenzbedarf

Künftig soll sich die Berechnung des Parkplatzbedarfs auf die geplante Nutzfläche und nicht mehr auf das projektierte Gebäudevolumen beziehen. Die heutige Regelung (Berechnung Parkplatzbedarf basierend auf dem projektierten Volumen) führte bei gewerblichen Nutzungen mit überhohen Räumen zu einem zu grossen Parkplatzbedarf.

In Anlehnung an die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen wird als Bezugsgrösse für die Bemessung des PP-Grenzbedarfs neu die Geschossfläche beigezogen.





Die Bandbreite der Abminderungsfaktoren zur Bemessung des minimal zu erstellenden respektive maximal zulässigen Parkplatzangebots bleibt im Baubewilligungsverfahren unverändert (siehe Ziffer 4.3).

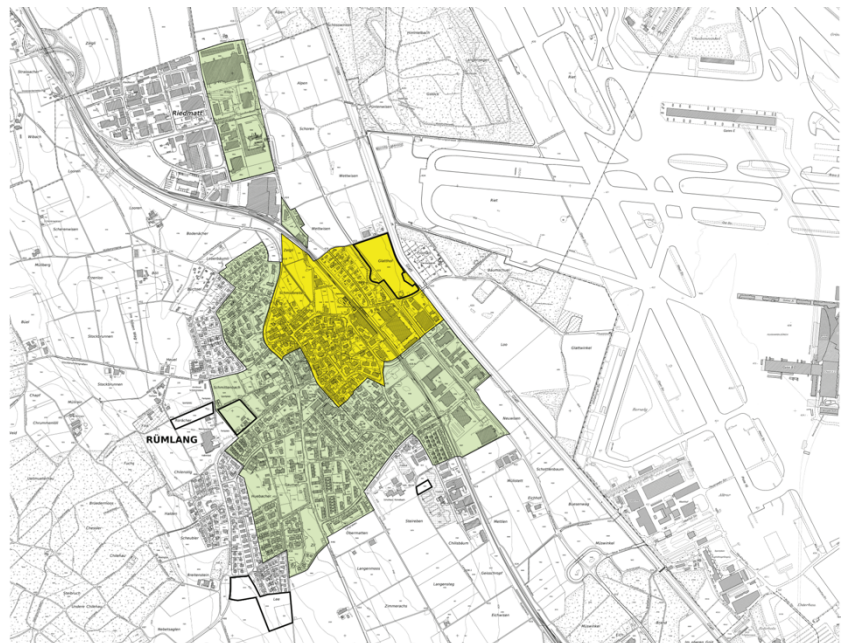
Art. 4.3 Parkplatzverordnung Reduktion nach Güteklassen

Seit der letzten Revision 2013 hat sich die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr in Rümlang weiter verbessert. Neu weisen einzelne Gebiete die ÖV-Güteklasse A und B auf.




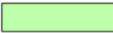

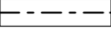

Gestützt auf das heute vorhandene ÖV-Angebot hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 28. November 2017 den ÖV-Güteklassenplan nachgeführt (siehe Artikel 8 Parkplatzverordnung). Er bildet die Grundlage für die Bemessung des minimal zu erstellenden respektive maximal zulässigen Parkplatzangebots.

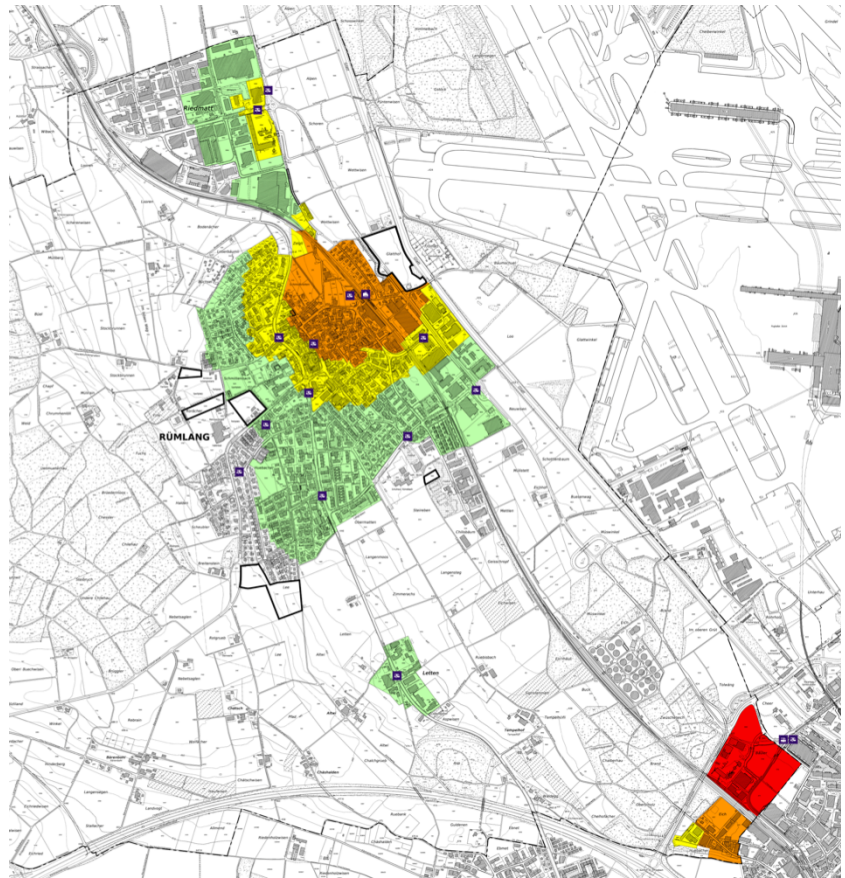
Bisheriger ÖV-Güteklassenplan

-  Güteklasse B
-  Güteklasse C
-  Güteklasse D
-  Reservezonen



Neuer ÖV-Güteklassenplan

-  Güteklasse A
-  Güteklasse B
-  Güteklasse C
-  Güteklasse D
-  öV-Haltestellen
-  Gemeindegrenze
-  Reservezonen



Art. 4.4b Parkplatz-
verordnung
Mehrfachnutzungen

Bis anhin war die Doppelnutzung von Parkplätzen in Artikel 4.2 der Parkplatzverordnung geregelt. Der neue Artikel 4.4b der Parkplatzverordnung präzisiert, dass die Mehrfachnutzung von Parkplätzen zwischen den Parteien vertraglich geregelt werden muss.

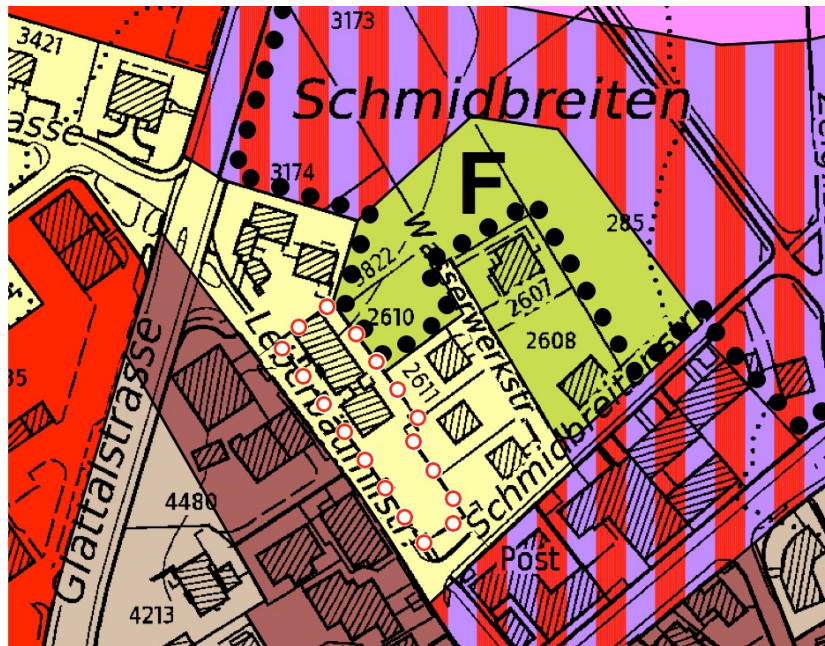
4. Zonenplan

4.1 Beantragte neue Zonierung

Anpassung Zonenplan im
Bereich der Leberbäumli-
strasse

Zur Ermöglichung des Kindergartens respektive der Kinder-
tagesstätte an der Leberbäumlistrasse beantragt der Gemein-
derat, die zulässige Nutzung im Sinne von Art. 4.2 Abs. 2 BZO
wie folgt im Zonenplan zu bezeichnen.

Beantragte neue Zonierung:
Im rot umrandeten Bereich sind
Kindergärten und Kindertagesstätten
zulässig.



5. Auswirkungen

Siedlungserneuerung

Die moderate Erhöhung des Nutzungsbonus bei Arealüberbauungen mit einer anrechenbaren Landfläche von mehr als 7'000 m² ist im Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen und der haushälterischen Bodennutzung. Der Bonus soll die qualitätsvolle Erneuerung von älteren Gesamtüberbauungen erleichtern, was im Interesse einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung ist und auch den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen entspricht.

Sinnvolle Anpassungen

Ansonsten ist die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von technischer Natur und hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung.

6. Mitwirkung und Anhörung

6.1 Einleitung

§ 7 PBG

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Revisionsvorlage an der Sitzung vom 28. November 2017 zuhanden der Mitwirkung und Anhörung verabschiedet.

Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zur Revisionsvorlage äussern und Einwendungen einreichen. Parallel dazu wurden die Revisionsakten dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal zur Anhörung eingeladen.

Über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird nachfolgend Bericht erstattet. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird bei der Festsetzung der Teilrevision gesamthaft entschieden.

6.2 Anhörung

Keine Anträge

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage fand auch die Anhörung der Nachbargemeinden und der Planungsregion ZPG statt. Die Gemeinden Opfikon, Oberglatt, Niederhasli, Kloten, Winkel, Regensdorf sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal haben die Teilrevision zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen eingebracht.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Stellungnahme vom
15. Mai 2018

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Vorlage Mitte Januar 2018 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 15. Mai 2018 zur Revisionsvorlage Stellung genommen. Nachfolgend sind die kantonalen Anträge dargestellt. Sie wurden im Rahmen der Überarbeitung der Revisionsvorlage weitgehend berücksichtigt.

Antrag des Kantons zu den
VDNP-Vorgaben

Die Darstellung des Zonenplans habe die Vorgaben der VDNP einzuhalten und sei entsprechend zu überarbeiten.

Gemeindliche Stellungnahme

Die Hinweise zur Einhaltung der VDNP-Vorgaben wurden berücksichtigt. Bezüglich der Farbgebung für die Festlegung im Zonenplan "öffentliche Einrichtungen zulässig" musste von der Farbe Lila abgewichen werden, da diese bereits für den Eintrag "Beherbergungsbetriebe zulässig" in der Industriezone verwendet worden ist. In Absprache mit der Abteilung Geoinformatik wurde zugunsten der eindeutigen Lesbarkeit des Planinhalts einer alternativen Farbwahl, in diesem Fall Grün, zugestimmt.

Antrag des Kantons zur
Genehmigung der bereits
beschlossenen Einzoning
Kat.-Nr. 5510

Der Bedarfsnachweise für die Einzoning der Parzelle Kat.-Nr. 5510 von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten, die von der Genehmigung der Teilrevision 2013 aufgrund der Kulturlandinitiative ausgenommen wurde, sei gestützt auf eine Gesamtschau zu erbringen.

Gemeindliche Stellungnahme

Die in der Reservezone liegende Parzelle Kat.-Nr. 5510 ist seit Langem für die Erweiterung der Sportanlage der Gemeinde vorgesehen, daher wurde die Parzelle von der politischen Gemeinde Rümlang erworben.

Die BZO-Revision vom 5. Dezember 2013 sah die Einzoning der Parzelle als Zone für öffentliche Bauten vor. Aufgrund des damals pendenten übergeordneten Planungsverfahrens der Kulturlandinitiative wurde die Genehmigung der Einzoning jedoch von der Baudirektion sistiert. Weiter war damals das Genehmigungsverfahren des kantonalen Richtplans ebenfalls noch pendent (Einzonungsstopp).

Inzwischen hat sich die Rechtslage dahin konkretisiert, dass aufgrund der in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG) eine Einzoning nur noch unter strengen Voraussetzungen und des Nachweises des strategischen Interesses durch die Gemeinde überhaupt zulässig ist.

Im Rahmen dieser Teilrevision wird daher auf die Erarbeitung einer Gesamtschau zur Begründung der Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 5510 verzichtet, zumal die Gemeindeversammlung die Einzonung im Zuge der Teilrevision 2013 bereits beschlossen hat.

Die Gemeinde nimmt die kantonale Haltung zur Kenntnis.

**Antrag des Kantons zu
Art. 1.1 Abs. 2 BZO**
Zonenplan und Spezialpläne

Die Aufhebung des Spezialplans Chatzenrüti sei nicht zweckmässig. Der grundsätzliche Umgang mit der Dachgestaltung in Kernzonen sei gestützt auf § 50 Abs. 3 und § 302 Abs. 3 PBG vom 28.2.2017 als Bestandteil der BZO transparent und eigentümerverbindlich festzulegen.

Gemeindliche Stellungnahme

Der grundsätzliche Umgang mit der Dachgestaltung muss in Rümlang nicht neu erfunden werden, da detaillierte und restriktive Dachgestaltungsvorschriften bereits existieren. Es wird auf die Dachaufbauvorschriften in Art. 2.7 BZO verwiesen.

Der Spezialplan Dachaufbauten Chatzenrüti vom 18. Dezember 1998 regelt ausschliesslich die Zulässigkeit von Dachaufbauten in der Kernzone Chatzenrüti. Die im Plan getroffenen Festlegungen, wo Dachaufbauten möglich und infolgedessen auf welchen Gebäuden oder Gebäudeteilen Dachaufbauten ausgeschlossen sind, können heute in ihrer Entstehung nicht mehr nachvollzogen werden und sind daher nicht plausibel.

Da in der rechtskräftigen BZO bereits restriktive Vorgaben zur Ausgestaltung von Dachaufbauten in der Kernzone gemacht werden, hält die Gemeinde daher an der Aufhebung des Plans fest. Die Gemeinde kann das Argument zudem nicht nachvollziehen, dass eine einzelfallweise Beurteilung der ortsbaulichen Integration von Dachaufbauten im Baubewilligungsverfahren nicht zweckmässig sein soll, entspricht dies doch dem Wesen der Kernzonenvorschriften. Der pauschale Ausschluss von Dachaufbauten ist vor diesem Hintergrund nicht zweckmässig und nicht angemessen.

An der Streichung des Spezialplans bzw. der damit verknüpften BZO-Bestimmungen (Art. 2.7 Abs. 8 und 9) wird daher festgehalten. Der Schutzwürdigkeit des Ortsbildes wird dabei weiterhin Rechnung getragen, in dem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Ortsbildschutzbeauftragte sowie ein unabhängiges Fachgremium einzelfallweise über die geplanten Bauvorhaben beraten und somit auch den Schutz der Dachlandschaft sicherstellen.

**Antrag des Kantons zu
Art. 2.1 Abs. 3 BZO**
Zweck und Nutzweise

Es wird empfohlen die Aufzählung möglicher Nutzungsbeispiele (Ateliers, Läden, Restaurants) zu streichen und stattdessen im Erläuternden Bericht aufzunehmen.

Gemeindliche Stellungnahme

Das Anliegen wird berücksichtigt. Die Bestimmungen sowie der Bericht wurden entsprechend angepasst. Dies gilt des Weiteren für Art. 3.2, Art. 4.2 Abs. 1 und Art. 5.2 Abs. 2

**Antrag des Kantons zu
Art. 2.7 Abs. 4 BZO**
Dachgestaltung

Die Lockerung der Dachflächenfensterregelung werde aus ortsbaulicher Sicht sehr kritisch beurteilt, da die Dachlandschaft der Kernzone wesentlich beeinträchtigt werden können. Art. 2.7 Abs. 4 sei daher ohne die Streichung "in geringer Anzahl" beizubehalten.

Gemeindliche Stellungnahme

Obwohl dies grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde liegt, wird das Anliegen berücksichtigt.

**Antrag des Kantons zu
Art. 2.7 Abs. 8 & 9 BZO**
Dachgestaltung

Um eine den Zielen des Ortsbildschutzes gerecht werdende Weiterentwicklung des Weilers Chatzenrüti sicherzustellen, seien die Art. 2.7 Abs. 8 und 9 beizubehalten.

Gemeindliche Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu Artikel 1.1. Abs. 2 BZO.

**Antrag des Kantons zu
Art. 2.8 Abs. 3**
Gestaltungsanforderungen

In der Kernzone seien Balkone gestalterisch in das Hauptvolumen zu integrieren oder als Laube zu gestalten. Die vorgeschlagene Lockerung der Bestimmungen zu den Balkonen würde zu Gebäudetypologien führen, die in der Kernzone ortsfremd in Erscheinung treten würden. Artikel 2.8 Abs. 3 sei daher in der ursprünglichen Version zu erhalten.

Gemeindliche Stellungnahme

Die gestalterische Grundhaltung des Kantons zur Ausgestaltung der Balkone mag für viele Fälle zutreffen. Es bestehen jedoch bereits heute historische Bauten, deren Balkone über die Trauflinie ragen (siehe Bild in Kap. 2.1). Hinzu kommt, dass es durchaus auch gelungene zeitgemässe Kernzonenbauten gibt, die mit reduzierten Dachvorsprüngen versehen sind. Ebenso ist die Einhaltung der Trauflinie durch die Balkone alleine noch keine Garantie, dass sich ein Bauvorhaben entsprechend den erhöhten gestalterischen Anforderungen besonders gut in den baulichen Kontext integriert.

Mit der Revision der Bestimmung ist kein pauschales Anrecht verbunden, dass Balkone über die traufseitige Fassade ragen dürfen. Vorbehalten bleibt die individuelle situationsbezogene ortsbauliche Begutachtung. Aufgrund von Erfahrungen im Vollzug soll der Ermessensspielraum bei der gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben erhöht werden. Am Revisionstext wird daher festgehalten. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

**Antrag des Kantons zu
Art. 3.4 und Art. 3.5**

Ausbau des Untergeschosses
Freilegung des Untergeschosses

Die beiden neu aufgenommenen Bestimmungen sollen die Zulässigkeit der anrechenbaren Geschossfläche – analog zur Wohnzone – regeln. Es werde eine Erklärung der Regelungen im Erläuternden Bericht vermisst.

Gemeindliche Stellungnahme

Das Anliegen wird berücksichtigt. Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.

**Antrag des Kantons zu
Art. 4.2 Abs. 2 BZO**

Nutzweise

Die Festlegung der Zulässigkeit von öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten oder Kindertagesstätten und mit diesen in Zusammenhang stehenden Nutzungen seien in der Wohnzone rechtmässig. Aus planungsrechtlicher Sicht sei die Überlagerung im Zonenplan daher nicht notwendig. Die überlagernde Festlegung im Zonenplan sei daher zu überprüfen.

Gemeindliche Stellungnahme

Die kantonale Beurteilung, welche teilweise von neueren Rechtsentscheiden abweicht, wird zur Kenntnis genommen. Im Interesse der Rechtssicherheit hält die Gemeinde an dieser Zonenplanänderung fest. Die durch Art. 4.2 Abs. 2 BZO ermöglichten öffentlichen Nutzungen sollen aus Sicht der Gemeinde überdies nicht flächendeckend in der von Einfamilienhäusern geprägten Wohnzone W1.2 möglich sein, sondern nur in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet.

**Antrag des Kantons zur
Parkplatzverordnung**

Gemeindliche Stellungnahme

Der Artikel 4.7 entspreche nicht mehr vollumfänglich den Bedürfnissen der Velofahrenden und sei aus Sicht Veloförderung nicht ausreichend.

Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung soll die kommunale Velonetzplanung neu durchdacht und die nötigen Grundlagen erarbeitet werden, um die Bestimmungen in der BZO bedarfsgerecht auch für Veloabstellflächen anzupassen.

6.4 Bericht zur Mitwirkung

Einwendung

Während der Auflagefrist wurde eine Einwendung mit drei Änderungsanträgen eingereicht. Der Gemeinderat hat diese Anträge geprüft. Nachfolgend ist dargelegt, warum die Anträge nicht berücksichtigt werden konnten.

Antrag 1

Artikel 1.1 Abs. 2 BZO sei wie folgt zu ändern:

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2'500. In der Kernzone Chatzenrüti sind die Kernzonengrenzen wie Grundstücksgrenzen zu beachten.

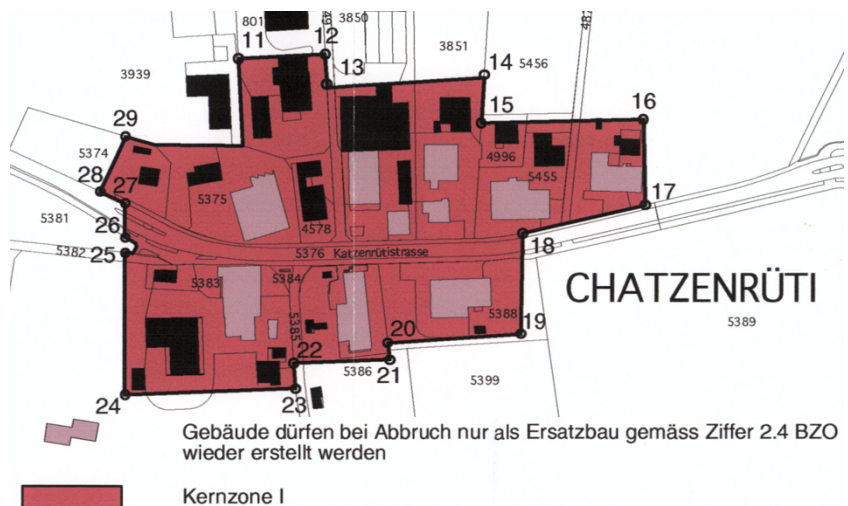
Begründung des Antragsstellers

- Dies entspreche den ursprünglichen Planungsabsichten, wonach das Ortsbild zu erhalten und die angrenzende Landwirtschaftszone inkl. der Hecken und Grünstrukturen zu schonen sind.
- Daher seien die Kernzonengrenzen wie abstandspflichtige Grundstücksgrenzen zu behandeln.

Stellungnahme des Gemeinderats

Im Rahmen dieser Revision wird lediglich der Spezialplan Dachaufbauten aufgehoben. Der Kernzonenplan Chatzenrüti bleibt in unveränderter Form rechtskräftig. Darin wird die Kernzone eng um die bestehenden Gebäude abgegrenzt. Gegenüber der Landwirtschaftszone können die Gemeinden keinen generellen Grenzabstand festlegen, da im PBG dazu eine Rechtsgrundlage fehlt. Ein Abstand könnte jedoch im Kernzonenplan mit Baubegrenzungslinien festgelegt werden. Der Kernzonenplan Chatzenrüti ist jedoch nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Der Antrag kann aus den erwähnten Gründen daher nicht berücksichtigt werden. Das Anliegen kann erneut vorgebracht und im Detail beurteilt werden, wenn der Kernzonenplan Chatzenrüti formell durch die Gemeinde überprüft und revidiert wird.

Auszug rechtskräftiger Kernzonenplan Chatzenrüti



Legende

Antrag 2

Artikel 2.8 Abs. 3 BZO sei in der bisherigen Form zu erhalten. Allenfalls sei klar festzuhalten, dass in jedem Falle 4 m Grenzabstand und die gesetzmässigen Gebäudeabstände zu den Balkonen einzuhalten seien.

Begründung des Antragsstellers

- Durch die von der Gemeinde vorgeschlagene tieferen Balkone, würden die Abstände in den Kernzonen unverhältnismässig klein.
- Die Balkone könnten dadurch in einem Abstand von 1.5 m zu den Nachbargrundstücken erstellt werden.

Stellungnahme des Gemeinderats

Für die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Bauten gilt ein Volumenschutz. Für Erweiterungen gelten die Neubauvorschriften, wobei in der Kernzone Chatzenrüti ein Grundabstand von 4 m einzuhalten ist.

Für vorspringende Gebäude gilt unverändert § 260 PBG:
"Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge."

Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 2.8 Abs. 3 BZO werden die heute geltenden Grenzabstandsvorschriften somit nicht gelockert. Hingegen entsteht für die Grundeigentümer ein grösserer Spielraum für den Bau von etwas tieferen Balkonen.

Voraussetzung dafür ist eine gute Gestaltung und dass weiterhin die gesetzeskonformen Abstände zu den Nachbarn eingehalten sind. Aus diesen Gründen wird der Antrag nicht berücksichtigt.

Antrag 3

Artikel 4.2 Abs. 2 BZO sei zu streichen.

Begründung des Antragsstellers

- Der Bau von Kindergärten sein bereits heute in den Wohnzonen zulässig.
- Auf den Bau von Kindertagesstätten am vorgeschlagenen Standort sei zu verzichten (zu dezentral, Schülertransporte). Diese Nutzungen seien zentral im Bereich der bestehenden Schulanlagen einzurichten.

Stellungnahme des Gemeinderats

Seit 2015 sind der Mittagstisch der Sekundarschule sowie von zwei Hortgruppen und der Mittagstisch der Primarschule in einem Containerprovisorium untergebracht. Da dies keine langfristige Lösung ist, hat sich die zuständige Schulbehörde intensiv mit der Suche nach neuen Räumlichkeiten für die rund 60 bis 70 Kinder beschäftigt. Die Wahl fiel dabei auf das ehemalige Bürogebäude des Ingenieurbüros Gujer an der Leberbäumlistrasse.

Die neuere Rechtsprechung setzt dem Bau von Kindergärten in den Wohnzonen Grenzen. Daher wird im Rahmen dieser Revision die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, dass diese schulischen Nutzungen an diesem Standort umgesetzt werden. Der Gemeinderat ermöglicht den Standortentscheid der Schulbehörde und lehnt daher den Antrag ab.

7. Genehmigung

Antrag zur Genehmigung

Nachdem die Stimmbevölkerung die Teilrevision an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 ohne Änderungen beschlossen hat, beantragt der Gemeinderat beim Kanton, die Teilrevision in dieser Form zu beschliessen.

Parkplatzverordnung

ÖV-Güteklassen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Juni 2003

Vom Regierungsrat genehmigt am 16. November 2004 mit Beschluss Nr. 1293

Nachgeführt vom Gemeinderat:

- 16. November 2004 mit Beschluss GRB 306
- 18. März 2014 mit Beschluss GRB 65
- 28. November 2017 mit Beschluss GRB 334


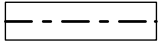

Suter • von Känel • Wild • AG
 Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
 Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
 Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31057 - 8.1.2018

Güteklassen

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D

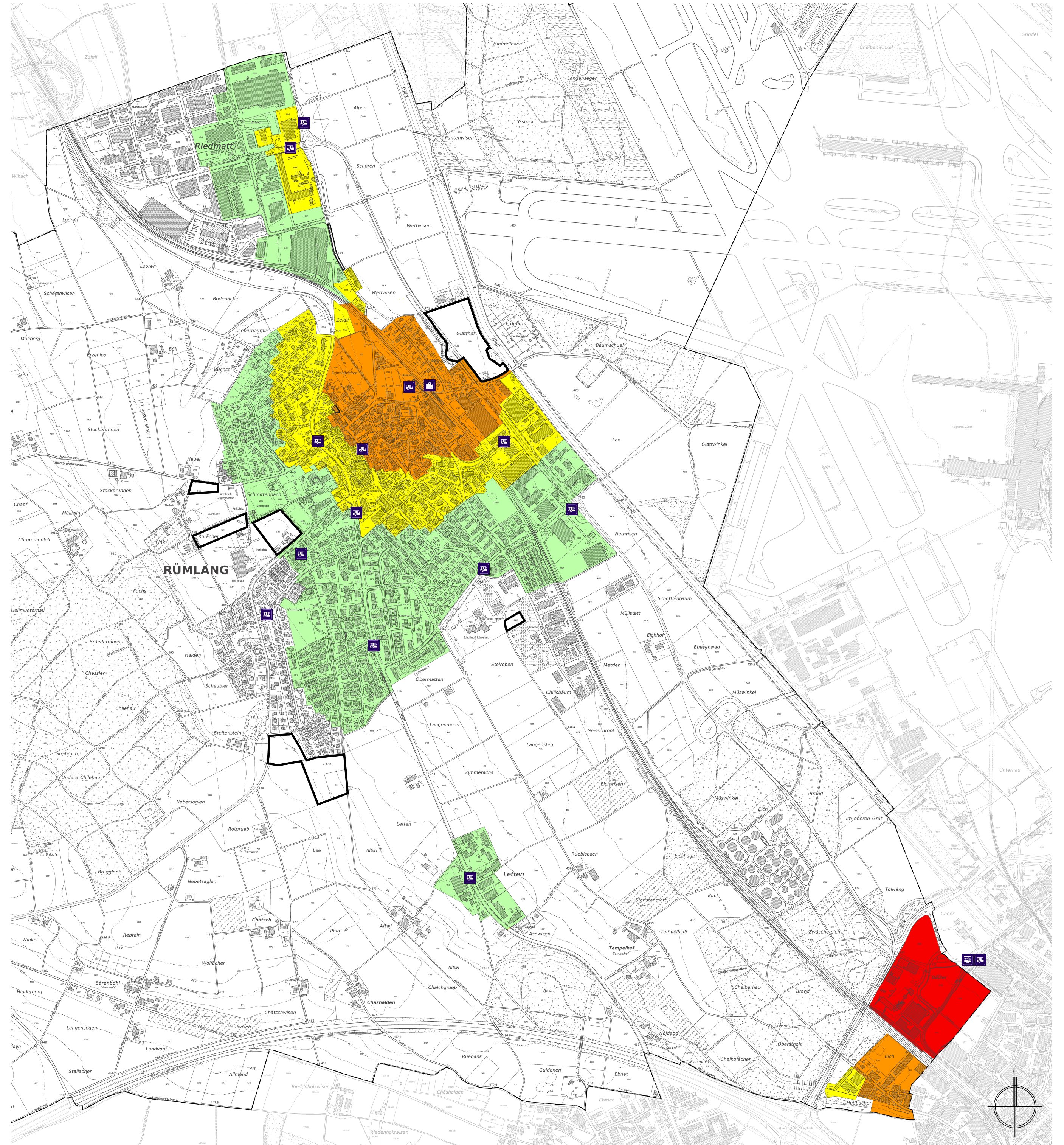
Informationsinhalt

-  ÖV-Haltestellen
-  Gemeindegrenze
-  Reservezonen

Grundlagedaten
 Amtliche Vermessung: ARE ZH, Kanton Zürich vom 8. Mai 2017
 ZV ÖV-Güteklassen: ARE ZH, Geoshop, 25. Juli 2017

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

0 100 200 500 m



Parkplatzverordnung 4.2 Grenzbedarf (Vergrösserung S. 52 BZO-Synopse)

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen ¹	1 PP/200 m ³ Baumasse * oder 1 PP/Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1PP/500 m ³ Baumasse *	1 PP/100 m ³ Baumasse * ²
Nicht-Lebensmittel	1 PP/660 m ³ Baumasse *	1 PP/230 m ³ Baumasse * ²
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie ³		
publikumsorientierte Betriebe ⁴	1 PP/260 m ³ Baumasse *	1 PP/330 m ³ Baumasse *
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/260 m ³ Baumasse *	1 PP/1000 m ³ Baumasse *
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/500 m ³ Baumasse *	1 PP/2500 m ³ Baumasse *
Lagerflächen	1 PP/1000 m ³ Baumasse *	- ²
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/835 m ³ Baumasse *	1 PP/200 m ³ Baumasse *
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	5	5

Parkplätze für Nutzungsart	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen ¹	1 PP/ 200 m³ Baumasse * 80 m ² mGF oder 1 PP/Wohnung	+ 10% der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1PP/ 500 m³ Baumasse * 150 m ² mGF	1 PP/ 400 m³ Baumasse * 30 m ² mGF ²
Nicht-Lebensmittel	1 PP/ 660 m³ Baumasse * 200 m ² mGF	1 PP/ 230 m³ Baumasse * 70 m ² mGF ²
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie ³		
publikumsorientierte Betriebe ⁴	1 PP/ 260 m³ Baumasse * 80 m ² mGF	1 PP/ 330 m³ Baumasse * 100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/ 260 m³ Baumasse * 80 m ² mGF	1 PP/ 1000 m³ Baumasse * 300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/ 500 m³ Baumasse * 150 m ² mGF	1 PP/ 2500 m³ Baumasse * 750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/ 1000 m³ Baumasse * 300 m ² mGF	- ²
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche, bzw. ca. 3'000 m ² mGF) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/ 835 m³ Baumasse * 250 m ² mGF	1 PP/ 200 m³ Baumasse * 60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	5	5

(*) Es gilt für die Baumasse gemäss Messweise für die Baumassenziffer nach ABV

(1) Für Einfamilien-, Doppelfamilien-, und Reiheneinfamilienhäuser sind mindestens je zwei Personenwagen-Parkplätze zu erstellen; das Maximum bestimmt sich nach dem Grenzbedarf unter Berücksichtigung der entsprechenden Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes

(2) Güterumschlag separat

(3) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern

(4) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(5) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund geltender SN-Normen)

PP: Personenwagen-Parkplatz

(*) Es gilt für die Baumasse gemäss Messweise für die Baumassenziffer nach ABV

(1) Für Einfamilien-, Doppelfamilien-, und Reiheneinfamilienhäuser sind mindestens je zwei Personenwagen-Parkplätze zu erstellen; das Maximum bestimmt sich nach dem Grenzbedarf unter Berücksichtigung der entsprechenden Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes

(2) Güterumschlag separat

(3) Gemischte Betriebe sind in entspr. Teile aufzugliedern

(4) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

(5) Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund geltender SN-Normen)

mGF: massgebliche Geschossfläche (alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

PP: Personenwagen-Parkplatz