

Teilrevision Nutzungsplanung (Paket 2)

**Fassung für öffentliche Auflage
und kantonale Vorprüfung**

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Links: Gültige BZO vom 9. Juni 2015	Mitte: Beantragte neue BZO Gegenstand der Teilrevision: rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO - / durchgestrichen = Aufzuhebender Text	Rechts: <i>Kommentare</i>
	Grün eingefärbte = Gegenstand Teilrevision Paket 2	
	grau = Nicht Gegenstand Paket 2	

1	ZONENORDNUNG	4			
1.1	Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	4			
1.2	<i>Zonenplan/Ergänzungspläne</i>	6			
1.3	<i>Mehrwertausgleich</i>	7			
2	KERNZONEN	8			
2.1	<i>Zweck</i>	8			
2.2	Grundmasse	9			
2.3	Ersatz bestehender Bauten in der KII	10			
2.4	Strassenabstand	10			
2.5	Nutzweise	10			
2.6	Grenzabstand	11			
2.7	Gestaltung	11			
2.8	Abbruch	13			
3	QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT	14			
3.1	<i>Zweck</i>	14			
3.2	<i>Nutzweise</i>	14			
3.3	<i>Gebietscharakter</i>	14			
3.4	<i>Ersatzbauten</i>	15			
3.5	<i>Grundmasse für Neubauten</i>	15			
3.6	<i>Grenzabstand</i>	16			
3.7	<i>Bauweise</i>	16			
4	ZENTRUMSZONEN	18			
4.1	<i>Grundmasse</i>	18			
4.2	<i>Fassadenbündige Geländer</i>	18			
4.3	<i>Grenzabstand</i>	18			
4.4	<i>Geschosse</i>	19			
4.5	<i>Bauweise</i>	19			
4.6	<i>Nutzweise</i>	19			
4.7	<i>Dachgestaltung</i>	20			
4.8	<i>Gestaltungsplanpflicht</i>	20			
4.9	<i>Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost</i>	22			
5	WOHNZONEN	25			
5.1	Grundmasse	25			
5.2	Fassadenbündige Geländer	26			
			5.3	Grenzabstand	27
			5.4	Mehrlängenzuschlag	27
			5.5	Geschlossene Bauweise	27
			5.6	Nutzweise	28
			5.7	Arealüberbauungen	29
			5.8	Sonderbauvorschriften Weiterbauen im Bestand	30
			6	INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	33
			6.1	<i>Grundmasse</i>	33
			6.2	<i>Grenzabstand</i>	33
			6.3	<i>Nutzweise</i>	33
			6.4	<i>Gestaltungsplanpflicht IG15</i>	35
			6.5	<i>Sonderbauvorschriften</i>	36
			7	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	38
			7.1	<i>Grundmasse</i>	38
			7.2	<i>Grenzabstand</i>	38
			7.3	<i>Umgebungs Begrünung</i>	38
			8	ERHOLUNGSZONE	39
			8.1	<i>Nutzweise</i>	39
			8.2	<i>Grundmasse</i>	39
			8.3	<i>Grenzabstand</i>	39
			9	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	40
			9.1	<i>Gesamtnutzfläche</i>	40
			9.2	<i>Strassenabstand¹</i>	40
			9.3	Freilegung von Geschossen	41
			9.4	Abstellplätze für Personenwagen <i>Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung</i>	41
			9.5	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder	44
			9.6	<i>Reklameanlagen</i>	45
			9.7	<i>Gemeinschaftsflächen</i>	46
			9.8	<i>Abfallentsorgung</i>	46
			9.9	<i>Antennenanlagen</i>	46
			9.10	<i>Dachaufbauten</i>	47
			9.11	<i>Dachterrassen</i>	48
			9.12	<i>Attikageschosse und Dachgeschosse</i>	48

10 WEITERE FESTLEGUNGEN	49
10.1 Hochhäuser	49
10.2 Aussichtsschutz	49
10.3 Begrünung und Siedlungsökologie	49
10.4 Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude	50
10.5 Energie-Standards	51
10.6 Naturgefahren	51
11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	52
11.1 Inkrafttreten	52

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
Kernzone		
- Kernzone KI	KI	III
- Kernzone KII	KII	III
Wohnzonen		
- Wohnzone W1.4	W1.4	II
- Wohnzone W1.6	W1.6	II
- Wohnzone W1.9	W1.9	II
- Wohnzone W2.4	W2.4	II
- Wohnzone W2.7	W2.7	II
- Wohnzone W3.0	W3.0	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.5	WG3.5	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.0	WG4.0	III
- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (schraffiert)		III

1 ZONENORDNUNG

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
<i>Kernzone</i>		
- <i>Kernzone KI</i>	<i>KI</i>	<i>III</i>
- <i>Kernzone KII</i>	<i>KII</i>	<i>III</i>
Quartiererhaltungszone Gartenstadt	QEZ	II
<i>Zentrumszone</i>		
- <i>Zentrumszone Z4</i>	<i>Z4</i>	<i>III</i>
- <i>Zentrumszone Z5</i>	<i>Z5</i>	<i>III</i>
- <i>Zentrumszone Z6</i>	<i>Z6</i>	<i>III</i>
Wohnzonen		
- Wohnzone W40	W40	II
- Wohnzone W45	W45	II
- Wohnzone W50	W50	II
- Wohnzone W65	W65	II
- Wohnzone W70	W70	II
- Wohnzone W80	W80	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG85	WG85	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG95	WG95	III
- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (speziell bezeichnet)		III

Nicht Gegenstand Paket 2

Nicht Gegenstand Paket 2

Gültige Fassung / Nicht Gegenstand Paket 2

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

			<i>Industrie- und Gewerbebezonen</i> <i>Industrie- und Gewerbezone IG4</i> - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig <i>Industrie- und Gewerbezone IG6</i> - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig <i>Industrie- und Gewerbezone IG7</i> - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig <i>Industrie- und Gewerbezone IG8</i> - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig <i>Industrie- und Gewerbezone IG10</i> - Stark störende Betriebe zulässig - Höchstens mässig störende Betriebe zulässig <i>Industrie- und Gewerbezone IG15</i>	IG4 IG6 IG7 IG8 IG10 IG15	 IV III IV III IV III IV III IV III IV	Nicht Gegenstand Paket 2
			Zone für öffentliche Bauten (ES gemäss Eintrag im Zonenplan)	Oe	II, III, IV	Nicht Gegenstand Paket 2
			Erholungszone (in der Zone Eb gilt ES II nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)	E	II, III, IV	Nicht Gegenstand Paket 2
			Kommunale Freihaltezone	F	-	Nicht Gegenstand Paket 2
			Reservezone	R	-	Nicht Gegenstand Paket 2

1.2 Zonenplan/Ergänzungspläne

1.2.1 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Massstab 1:5'000 massgebend.

1.2.2 Ergänzungspläne

Für die Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost, die Waldabstandslinien sowie die Baumerhaltung sind die entsprechenden Ergänzungspläne massgebend.

1.2.3 ÖREB-Kataster

Für den genauen Verlauf der Festlegungen gilt der Datensatz im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

1.2.4 Nicht verbindliche Pläne

Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bau- und Zonenordnung beigegefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.

Nicht Gegenstand Paket 2

Gültige Fassung / Nicht Gegenstand Paket 2	Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2	Kommentar
	1.3 Mehrwertausgleich 1a.1 Planungsvorteile <i>Keine Änderung</i> 1a.2 Freifläche <i>Keine Änderung</i> 1a.3 Abgabesatz <i>Keine Änderung</i> 1a.4 Mehrwertausgleichsfonds <i>Keine Änderung</i>	<i>Nicht Gegenstand Paket 2</i>

2 KERNZONEN

2.1 Zweck

Nicht Gegenstand Paket 2

2.1.1 Allgemein

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns von Rieden.

2.1.2 Unterscheidung Kernzonen

Es werden zwei Zonen ausgeschieden:

- *Kernzone I (Anpassung an das bestehende Dorfbild)*
- *Kernzone II (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes)*

2.2 Grundmasse

2.2.1

Zone	Kernzone (I und II)	Zone	Kernzone (I und II)
Baumassenziffer		<i>Aufhebung</i>	
Hauptgebäude (max.)	2.5	Ausnützungsziffer	50 %
		Vollgeschosse	2
		Anrechenbare Untergeschosse	0
		Dachgeschosse	2
Besondere Gebäude (max.)	0.3	Überbauungsziffer Kleinbauten und Anbauten	7 %
Grundabstände		<i>Aufhebung</i>	
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m	Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m	Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	Fassadenhöhe (max.)	7.5 m

2.2.2

Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Aufhebung

Aufhebung Titel «Baumassenziffer»

Neu wird für Kleinbauten und Anbauten eine Überbauungsziffer von 7 % festgelegt, da keine Grünflächenziffer gilt, die das Ausmass von Kleinbauten und Anbauten beschränken würde. Die Überbauungsziffer von 7 % leitet sich aus der heutigen Baumassenziffer von 0.3 und einer mittleren Höhe von 4.5 m für Kleinbauten und Anbauten her (0.3 : 4.5).

Aufhebung Titel «Grundabstände»

Neu ist infolge der Ausnützungsziffer eine Geschosszahl zu beachten, weshalb Ziffer 2.2.2 aBZO entfällt.

2.3 Ersatz bestehender Bauten in der KII

In der Kernzone II haben anstelle abgebrochener Bauten neu zu erstellende Bauten bezüglich Gebäudegrundfläche, kubischer Gestaltung und Ausbildung der Fassaden die Gegebenheiten der abgebrochenen Gebäude zu übernehmen. Dabei können Abweichungen zugelassen werden, sofern sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.

Nicht Gegenstand Paket 2

2.4 Strassenabstand

Fehlen an Staats- oder Gemeindestrassen Baulinien, kann das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassen- und Weggrenze gestattet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes ist und die Verkehrssicherheit sowie die Interessen am öffentlichen Grund gewährleistet sind.

Nicht Gegenstand Paket 2

2.5 Nutzweise

Nicht Gegenstand Paket 2

2.5.1 Wohn- und Gewerbeanteil

Es sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbenutzung darf höchstens ein Drittel der Gesamtnutzfläche betragen.

2.5.2 Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.

Gültige Fassung / Nicht Gegenstand Paket 2	Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2	Kommentar
2.4.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag <i>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180 Grad-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten projizierten Fassadenlinien. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.</i>	2.6 Grenzabstand 2.6.1 Grosser Grundabstand, Mehrlängenzuschlag <i>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180 Grad-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten projizierten Fassadenlinien. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.</i> 2.6.2 Kleiner Grundabstand <i>Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen projizierten Fassadenlinien. Er ist bei Fassadenlängen über 12 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern.</i> 2.6.3 Definition Grenzabstand <i>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag sowie dem kommunalen Mehrlängenzuschlag zusammen.</i> 2.7 Gestaltung 2.7.1 Grundsatz <i>Bauten, Anlagen und Umgebung sind gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld zu integrieren.</i> 2.7.2 Dachaufbauten <i>Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als ein Zweitel der betreffenden Fassadenlänge beträgt.</i>	<i>Ziffer 2.6.1 war Gegenstand des Pakets 1. Da der Artikel lediglich auf die Baubegriffe gemäss IVHB angepasst wurde, bleiben gemäss Protokoll zur Gemeindeversammlung Änderungsanträge im Rahmen des Pakets 2 möglich.</i> <i>Nicht Gegenstand Paket 2</i> <i>Nicht Gegenstand Paket 2</i> <i>Nicht Gegenstand Paket 2</i>

2.7.3 Dachfenster

Einzelne Dachfenster von je bis zu 1.1 m² Lichtfläche sind gestattet.

2.7.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

2.7.5 Dachform

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad sowie gut eingegliederte Schleppdächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Kleinbauten sind Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

2.7.6 Anforderungen

Für die Kernzone II gelten bei Neubau- und Renovationsarbeiten die nachstehenden Vorschriften:

- *Die Erhaltung der Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.*
- *Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.*
- *Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sollen bezüglich Masse und Ausbildung in traditioneller Weise konstruiert werden.*
- *Das Mauerwerk ist in der Regel zu verputzen.*
- *Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen.*
- *Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken, sofern sie nicht für die Sonnenenergie genutzt werden.*
- *Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.*

2.8 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet gesichert ist.

Nicht Gegenstand Paket 2

3 QUARTIERERHALTUNGSZONE GARTENSTADT

3.1 Zweck

Die Quartiererhaltungszone (QEZ) Gartenstadt bezweckt die Strukturhaltung und die zeitgemässe Weiterentwicklung der Gartenstadtsiedlungen.

3.2 Nutzweise

Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

3.3 Gebietscharakter

Bauten und Anlagen müssen dem Quartiercharakter entsprechen. Zu beachten sind die folgenden Vorgaben:

- Die strassenseitigen Fassaden von Gebäuden auf Grundstücken mit Strassenanstoß sind auf die Verkehrsbaulinien auszurichten.
- Die Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen.
- Die Gebäude sind in Bezug auf den architektonischen Ausdruck und die kubische Gliederung in das Quartierbild einzufügen.
- Die Fassaden müssen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenem Fassadenanteil aufweisen.
- Herkömmliche Elemente der Umgebungsgestaltung wie Vorgärten, offene Zäune, gärtnerisch gestaltete Umgebungsflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen sind zu erhalten oder nach Möglichkeit herzurichten.

3.4 Ersatzbauten

Ersatzbauten sind grundsätzlich ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung der bisherigen Stellung und des bisherigen Gebäudeprofils zulässig.

Geringfügige Abweichungen von der Stellung und dem bisherigen Gebäudeprofil sind unter Wahrung nachbarlicher und ortsbaulicher Interessen erlaubt. Für grössere Abweichungen gelten die Grundmasse für Neubauten.

3.5 Grundmasse für Neubauten

Ausnützungsziffer (max.)	50 %
Vollgeschosse (max.)	3
anrechenbare Dachgeschosse (max.)	1
Anrechenbare Untergeschosse	0
Fassadenhöhe traufseitig (max.)	9 m
Fassadenhöhe giebelseitig (max.)	15 m
Grosser Grundabstand (min.)	10 m
Kleiner Grundabstand (min.)	5 m
Gebäudelänge (max.)	20 m
Grünflächenziffer (min.)	50 %*

* Wert gilt für Neubauten auf Grundstücken mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mehr als 400 m². Bei kleineren Grundstücken ist wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.

Ziffer 3.4 erlaubt den Ersatz von bestehenden Gebäuden, welche die Grundmasse gemäss Ziffer 3.5 überschreiten. Ersatzbauten dürfen an der bisherigen Lage (Stellung) und in den bisherigen Abmessungen (Gebäudeprofil) erstellt werden. Die Grundmasse für Neubauten gemäss Ziffer 3.5 sind nicht zu beachten.

Die Gebäudelänge wird von 30 m auf 20 m reduziert.

3.6 Grenzabstand

3.6.1 Grosser Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180 Grad-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.

3.6.2 Kleinbauten und Anbauten

Bei Kleinbauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m.

3.7 Bauweise

3.7.1 Geschlossene Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur höchstens zulässigen Gebäudelänge zulässig. Weisen Gebäude, mit Ausnahme von An- und Kleinbauten, einen Gebäudeabstand von weniger als 7 m auf, gelten sie als geschlossen erstellt. Bei der Bestimmung der höchstens zulässigen Gebäudelänge sind sie zusammenzurechnen.

Die Bestimmung stellt eine offene Bauweise auch bei Grundstückszusammenlegungen sicher.

3.7.2 Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem zonentypischen Schrägdach auszugestalten. Die Dachform, -neigung und die Grösse von Dachaufbauten hat mit derjenigen der benachbarten Gebäude zu harmonisieren und ist in Bezug auf das Gebäudevolumen gut zu proportionieren. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. Dem Hauptvolumen untergeordnete Gebäudeteile mit einem Flachdach sind zulässig.

Quartiertypisch sind Satteldächer, Mansardendächer und Walmdächer.

Gültige Fassung / Nicht Gegenstand Paket 2

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

3.7.3 Fassaden entlang Strassen

Fassaden mit einer Länge von mehr als 15 m entlang der Strassen sind zu gliedern und nach hinten zu staffeln.

Dies dient der Einordnung in die Quartierstruktur.

4 ZENTRUMSZONEN

4.1 Grundmasse

		Z4	Z5	Z6
	Baumassenziffer Hauptgebäude (max.)	4	5	6
	Baumassenziffer Kleinbauten und Anbauten (max.)	0.3	0.3	0.3
	Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m
	Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	-	25.0 m	-
	Fassadenhöhe (max.)	21.0 m	13.5 m	25.0 m
	Gesamthöhe (max.)	21.0 m	-	25.0 m
	Grünflächenziffer (min.)	10 %	10 %	10 %

4.2 Fassadenbündige Geländer

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

4.3 Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag zusammen.

Nicht Gegenstand Paket 2

4.4 Geschosse

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe frei.

4.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig.

4.6 Nutzweise

4.6.1 Nutzungsvorgaben

Für die Zentrumszone Z4 gilt Ziffer 4.9.6.

In den Zentrumszonen Z5 und Z6 muss die Wohnnutzung und die Arbeitsnutzung wenigstens 25 % der Gesamtnutzfläche betragen.

4.6.2 Nutzungsverlagerungen

Keine Änderung

4.6.3 Erdgeschosse

Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse sind in den zu diesen Strassen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen erlaubt.

4.7 Dachgestaltung

Längs der Rotacker-, Bahnhof-, Neugut- und Schwarzackerstrasse müssen allfällige Attikageschosse unabhängig von der Gebäudestellung um wenigstens 3.5 m gegenüber den strassenseitigen Fassadenfluchten zurückgesetzt sein. In diesen Bereichen sind keine Dachaufbauten zugelassen.

4.8 Gestaltungsplanpflicht

4.8.1 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Innerhalb der speziell bezeichneten Gebiete darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Bauvorhaben, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:

- *bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet,*
- *Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung am 7. Juni 2013 auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.*

4.8.2 Ziele für die Gestaltungspläne in den Zentrumszonen Z5 und Z6

Die folgenden Anforderungen sind in den Gestaltungsplänen nachzuweisen und sicherzustellen:

- Eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- Eine auf die Lage und städtebauliche Situation abgestimmte Nutzung
- Aufenthaltsfreundlich gestaltete Freiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung
- Eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss-, Veloverkehr
- Eine nachhaltige Energienutzung
- Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität nachzuweisen und sicherzustellen

4.8.3 Zusätzliche Anforderung für die Zentrumszone Z6 westlich des Richtiwaldes

Zusätzlich zu Ziffer 4.8.2 gelten folgende Anforderungen:

- Auf wenigstens 40 % des Gestaltungsplanperimeters ist eine ebenerdige, möglichst zusammenhängende Freifläche vorzusehen.
- Auf wenigstens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche ist preisgünstiger Wohnraum gemäss Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.

4.8.4 Zuständigkeit

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.

4.9 *Ergänzungsplan Zentrumszone Z4 Wallisellen Südost*

4.9.1 *Planungseinheiten*

Für die im Ergänzungsplan bezeichneten Planungseinheiten sind Gestaltungspläne zu erstellen. Die folgenden Anforderungen sind nachzuweisen und sicherzustellen:

- *Die haushälterische Bodennutzung und Verdichtung im Sinne der regionalen Dichtevorgaben*
- *Eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Gesamtkonzeption mit hoher architektonischer Qualität*
- *Pro Planungseinheit zusammenhängende Quartierfreiräume mit einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung und einer hitzemindernden und ökologisch wertvollen Begrünung*
- *Eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten und eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil ÖV, Fuss- und Veloverkehr*
- *Eine nachhaltige Energienutzung*
- *Die Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallvorsorge sowie eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität hinsichtlich Lärmbelastung*

Die nachfolgenden Vorgaben sind zu beachten, wobei in den Gestaltungsplänen Abweichungen möglich sind.

4.9.2 Städtebaulich wichtige Ecksituationen

An den im Ergänzungsplan bezeichneten wichtigen Ecksituationen gilt grundsätzlich eine Anbaupflicht. Die Fassadenlinien von Neubauten haben auf einer Anstosslänge von wenigstens 70 % der im Ergänzungsplan bezeichneten Linien zu entsprechen.

4.9.3 Freihaltebereiche

Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Umgebungsgestaltung. Sie sind von Bauten freizuhalten. Strassenräume und daran angrenzende Umgebungsflächen auf Privatgrund sind zu bepflanzen und zu begrünen.

4.9.4 Anforderungen an Hochhäuser

Innerhalb des im Ergänzungsplan bezeichneten Eignungsgebietes sind Hochhäuser in variierenden Höhen bis max. 70 m zulässig. Sie haben die Anforderungen gemäss Ziffer 10.1 zu erfüllen.

4.9.5 Erdgeschosse

Erdgeschosse müssen längs der Freihaltebereiche eine Bruttogeschosshöhe von wenigstens 4 m (OK-OK) aufweisen. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so anzusetzen, dass die Zugänge von der Strasse stufenlos erreicht werden können. In den Planungseinheiten 1 bis 8 sind in den zu den Strassen zugewandten Räumen in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen erlaubt.

4.9.6 Wohn- und Gewerbeanteile

In der Zentrumszone Z4 muss die Wohnnutzung und die Arbeitsnutzung den im Ergänzungsplan bezeichneten Mindestanteilen der Gesamtnutzfläche entsprechen.

4.9.7 Preisgünstige Wohnungen

In den Planungseinheiten 1, 2, 5, 7 und 8 ist auf wenigstens 30 % der zum Wohnen verwendeten, realisierten Gesamtnutzfläche preisgünstiger Wohnraum gemäss Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und dauerhaft zu sichern.

4.9.8 Zuständigkeit

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.

4 WOHNZONEN

4.1 Grundmasse

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0
Baumassenziffer								
Hauptgebäude (max.)	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	3.0	3.5	4.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Grundabstände								
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m
Gebäudehöhe (max.)	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m	11.4 m	14.7 m	16.5 m

5 WOHNZONEN

5.1 Grundmasse

Zone	W40	W45	W50	W65	W70	W80	WG85	WG95
-								
Ausnutzungsziffer (max.)	40 %	45 %	50 %	65 %	70 %	80 %	85 %	95 %
Vollgeschoss (max.)	3	3	3	4	4	4	5	6
Anrechenbares Untergeschoss (max.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dachgeschoss	1	1	1	1	1	1	1	0
Attikagegeschoss	1	1	1	1	1	1	1	0
-								
-								
Kleiner Grundabstand (min.)	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Grosser Grundabstand (min.)	10 m	10 m	10 m	12 m	12 m	12 m	12 m	12 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25 m	30 m	30 m	40 m	40 m	40 m	40 m	45 m
Fassadenhöhe traufseitig (max.)	9 m	9 m	9 m	12 m	12 m	12 m	15 m	18 m

Aufgrund der Grünflächenziffer von 40 % wird auf die Festlegung einer Überbauungsziffer für Kleinbauten verzichtet.

Gültige Fassung / Nicht Gegenstand Paket 2

Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2

Kommentar

									Fassaden- höhe gie- belseitig (max.)	15 m	15 m	15 m	18 m	18 m	18 m	21 m	21 m
									Grünflä- chenziffer (min.)	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*	40 %*
4.2.1 Zuschlag bei Schrägdächern Bei Gebäuden mit einem Schrägdach erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig um das sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Mass, höchstens aber um 7.0 m. 4.2.2 Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1.0 m erhöht werden. 4.3 Geschosse Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.									* Wert gilt für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mehr als 400 m². Bei kleineren Grundstücken ist wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche gemäss Grünflächenziffer herzurichten.								
									5.2 Fassadenbündige Geländer								
									<i>Aufhebung</i>								
									4.2.2 — Zuschlag bei fassadenbündigen Geländern <i>Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die traufseitige Fassadenhöhe (generelles Mass) in diesem Bereich um 1 m erhöht werden.</i>								
									<i>Aufhebung</i>								

Siehe neu giebelseitige Fassadenhöhe in der Grundmasstabelle.

Neuer Titel.

War Gegenstand Paket 1 / Redaktionelle Anpassung

Neu ist infolge der Ausnützungsziffer eine Geschosszahl zu beachten, weshalb Ziffer 4.3 aBZO entfällt.

Gültige Fassung / Nicht Gegenstand Paket 2	Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2	Kommentar
4.4.1 Grosser Grundabstand <i>Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden.</i>	5.3 Grenzabstand 5.3.1 Grosser Grundabstand Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180 Grad-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. 5.3.2 Kleinbauten <i>Bei Kleinbauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m.</i> 5.3.3 Definition <i>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag sowie dem kommunalen Mehrlängenzuschlag zusammen.</i> 5.4 Mehrlängenzuschlag 5.4.1 Mindestmass <i>Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 20 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m, zu erhöhen.</i> 5.4.2 Einbezug Nachbargebäude <i>Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.</i> 5.5 Geschlossene Bauweise <i>In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</i>	<i>Ziffer 4.4.1 war Gegenstand des Pakets 1. Da der Artikel lediglich auf die Baubegriffe gemäss IVHB angepasst wurde, bleiben gemäss Protokoll zur Gemeindeversammlung Änderungsanträge im Rahmen des Pakets 2 möglich.</i> <i>War Gegenstand Paket 1</i> <i>War Gegenstand Paket 1</i>

Gültige Fassung / Nicht Gegenstand Paket 2	Inhalt Paket 2 / Nicht Gegenstand Paket 2	Kommentar
	5.6 Nutzweise 5.6.1 Nutzungsvorgaben <i>In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG85 und WG95 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</i> 5.6.2 Nichtwohnnutzung <i>Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:</i> - <i>In den Wohnzonen, in denen nicht störende Betriebe zulässig sind: ein Drittel</i> - <i>In den Wohnzonen, in denen auch mässig störende Betriebe zulässig sind: die Hälfte</i> <i>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.</i> 5.6.3 Nutzungsverlagerungen <i>Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.</i>	<i>Nicht Gegenstand Paket 2</i> <i>Redaktionelle Anpassung Zonenbezeichnung</i>

4.8 Arealüberbauungen

4.8.1 Geltungsbereich

Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig.

4.8.2 Arealfläche

Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von wenigstens 3'000 m² umfassen.

4.8.3 Erleichterungen

Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen:

- Die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.
- Die Fassadenhöhe darf um höchstens 3.0 m erhöht werden.

5.7 Arealüberbauungen

5.7.1 Geltungsbereich

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen **W65, W70, W80, WG85, WG95** zulässig.

5.7.2 Arealfläche

Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von wenigstens 3'000 m² umfassen.

5.7.3 Erleichterungen

In den Wohnzonen **W65, W70, W80 und WG85** darf anstelle eines Dachgeschosses oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. In Abweichung von Ziffer 5.1 gelten folgende Grundmasse:

Zone	Ausnüt- zungs- ziffer	Vollge- schosse	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Grünflä- chenziffer
W65	87 %	5	15.5 m	18 m	50 %
W70	94 %	5	15.5 m	18 m	50 %
W80	107 %	5	15.5 m	18 m	50 %
WG85	110 %	6	18.5 m	21 m	50 %
WG95	115 %	6	18.5 m	21 m	50 %

Nutzflächen in Attikageschossen oder Dachgeschossen sowie energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c Allgemeine Bauver-
ordnung (ABV) sind an diese Ausnützungsziffer anzurechnen.

Formel AZ-Bonus: AZ Regelbauweise geteilt durch VG Regelbauweise mal VG Arealüberbauung mal 1.08. Der bisherige Bonus betrug 10 %. Der Bonus wird auf 8 % reduziert, da die Nutzfläche im Attikageschoss nicht an die AZ angerechnet werden muss. Wird anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss realisiert, kann dort rund 13 % mehr Nutzfläche erstellt werden, was in der Hochrechnung der AZ respektive beim Areal-Bonus zu beachten ist.

In der WG95 wird die AZ um 5 %-Punkte über dem Wert der WG85 festgelegt.

4.7.5 Zuständigkeit

Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.

5.7.4 Zuständigkeit

Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.

5.8 Sonderbauvorschriften Weiterbauen im Bestand

5.8.1 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete, die den Wohnzonen W40 bis W80 sowie der Quartiererhaltungszone Gartenstadt zugewiesen sind. Sie gelten für Gebäude, die vor dem Inkrafttreten der Änderung der BZO vom 22. November 1993 bewilligt worden sind. Für das Gebiet im Langacker gelten sie für sämtliche Bauten.

5.8.2 Zweck

Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, den Fortbestand und die optimale Nutzung von bestehenden Gebäuden zu erleichtern. Sie bezwecken ferner, den Boden haushälterisch zu nutzen, den Einsatz grauer Energie zu reduzieren und die Ressourcen zu schonen.

Variante 1 (inkl. Langacker)

Innerhalb der AGL (Abgrenzungslinie Fluglärm) darf die bauliche Dichte nicht erhöht werden, weshalb hier keine Sonderbauvorschriften erlaubt sind.

Am 22. November 1993 fand die Gemeindeversammlung zur BZO-Revision mit der Umstellung auf die BMZ statt.

Mit den Sonderbauvorschriften wird die Siedlungserneuerung erleichtert.

5.8.3 Erleichterungen

Der Umbau und der Ausbau sowie die Erweiterung bestehender Gebäude sind gemäss der nachfolgenden Erleichterungen erlaubt:

- Im Gebiet Im Langacker sind anstelle der zonenkonformen vier Vollgeschosse mit Dachgeschoss oder einem Attikageschoss insgesamt höchstens sechs Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Fassadenhöhe beträgt 18.5 m, die Gesamthöhe 21 m. Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 110 %. Nutzflächen in Attikageschossen oder Dachgeschossen sowie energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c ABV sind an diese Ausnützungsziffer anzurechnen.
- In den übrigen Gebieten darf die zonengemässe Ausnützungsziffer gemäss Ziffern 3.5 und 5.1 um bis zu 10 % erhöht werden, sofern keine Bauteile gemäss § 10 lit c ABV beansprucht werden.
- Es ist kein kantonaler Mehrhöhenzuschlag und kein kommunaler Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen.
- Die Grünflächenziffern gemäss Ziffern 3.5 und 5.1 kommen nicht zur Anwendung. Es gilt stattdessen Ziffer 5.8.4 dritter Spiegelstrich.

Unter «Erweiterung» werden Anbauten und Aufstockungen verstanden.

Der dritte und vierte Spiegelstrich gelten sowohl für das Gebiet Langacker als auch für die übrigen Gebiete.

5.8.4 Grundanforderungen für alle Gebiete

Es gelten folgende Grundanforderungen:

- Die Sonderbauvorschriften sind anwendbar, wenn die Grundstruktur der bestehenden Bauten grossmehrheitlich erhalten bleibt.
- Die baulichen Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und gut in das bauliche Umfeld einzuordnen. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- Die Umgebungsflächen sind klimaangepasst zu begrünen und ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Wenigstens die Hälfte der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche ist gemäss Grünflächenziffer herzurichten.

5.8.5 Weitere Anforderungen für das Gebiet Im Langacker

Im Gebiet Langacker gelten zudem die folgenden Anforderungen:

- Die Sonderbauvorschriften sind auf Grundstücken mit einer massgeblichen Grundstücksfläche von wenigstens 3'000 m² anwendbar.
- Die Umgebungsflächen sind aufzuwerten und es sind zusammenhängende Quartierfreiräume anzulegen.
- Es ist eine flächen- und ressourceneffiziente Erschliessung mit einem möglichst hohen Anteil öffentlich Verkehr, Fuss- und Veloverkehr nachzuweisen.
- Bei der Erstellung und Änderung von Bauten ist das Personen- und Sachwertrisiko infolge Hochwasser- und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen oder durch Objektschutzmassnahmen zu verringern.

Auflage aufgrund kantonaler Vorprüfung

5.8.6 Beurteilung

Der Stadtrat ist legitimiert, die Anforderungen gemäss Ziffer 5.8.4 und Ziffer 5.8.5 in einer Weisung zu konkretisieren.

Der Stadtrat lässt bei Bedarf ein Fachgutachten erstellen. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

6 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

Nicht Gegenstand Paket 2

6.1 Grundmasse

Zone	IG4	IG6	IG7	IG8	IG10	IG15
Baummassenziffer (max.)	4.0	6.0	7.0	8.0	10.0	15.0
Grünflächenziffer	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	23.0 m	25.0 m*	25.0 m*	frei
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

* Vorbehältlich § 282 PBG

6.2 Grenzabstand

6.2.1 Zu Nachbarzonen

Gegenüber direkt angrenzenden Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

6.2.2 Definition

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem kantonalen Mehrhöhenzuschlag zusammen.

6.3 Nutzweise

6.3.1 Handels- und Dienstleistungsbetriebe

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Teilen der Industrie- und Gewerbezone sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

6.3.2 Mässig störende und stark störende Betriebe

*In den im Zonenplan speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbezo-
nen sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigi-
gen Industrie- und Gewerbezo-
nen sind auch stark störende Betriebe
erlaubt.*

6.3.3 Zulässigkeit von Einkaufszentren in der IG15

*Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG15 sind Einkaufszentren
unzulässig.*

6.3.4 Gemeinschaftsunterkünfte

*Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte
Personen sind zugelassen.*

6.3.5 Kommerzielle Parkieranlagen

*Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauli-
che Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.*

6.3.6 Nutzungsvorgabe IG7 und IG10 Herti

*In der Industrie- und Gewerbezone IG7 und IG10 Herti sind Dienstleis-
tungs- und Handelsbetriebe auf höchstens 50 % der Gesamtnutzfläche
zulässig. Dieser höchstens zulässige Nutzungsanteil darf im Rahmen
von Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken innerhalb der je-
weiligen Industrie- und Gewerbezone IG7 und IG10 Herti erhöht wer-
den.*

6.4 Gestaltungsplanpflicht IG15

6.4.1 Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht

In der IG15 sind vor Erteilung von Baubewilligungen Gestaltungspläne festzusetzen.

6.4.2 Auslösung der Gestaltungsplanpflicht

Bauvorhaben, welche beide der folgenden Anforderungen einhalten, lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:

- *Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet*
- *Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet*

6.4.3 Zusätzliche Nutzweisen

Im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht sind publikumsintensive Einrichtungen erlaubt. Zudem können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:

- *Hotels und Kongresszentren*
- *Schulen und Ausbildungsstätten*
- *Sportplätze und Sporthallen*
- *Freizeiteinrichtungen*
- *Konzert- und Mehrzweckhallen*

6.4.4 Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung

- *einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Freiräumen; wo dies nicht möglich ist, sind allgemein zugängliche Innenräume mit hoher Aufenthaltsqualität vorzusehen;*
- *der erforderlichen Siedlungsausstattung;*
- *einer kundenfreundlichen Anordnung der Verkaufsflächen;*
- *einer nachhaltigen Energienutzung;*
- *einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung mit einem hohen ÖV-Anteil.*

6.4.5 Zuständigkeiten

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.

6.5 Sonderbauvorschriften

6.5.1 Geltungsbereich

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbe-zonen können alternativ zur Grundordnung gemäss den Sonderbauvorschriften der Ziffern 6.5.2 bis 6.5.5 im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.

6.5.2 Grundmasse

Es gelten die Grundmasse gemäss Ziffer 6.1, wobei eine Grünflächen-ziffer von 20 % einzuhalten ist.

6.5.3 Zusätzliche Nutzweisen

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere

- *das Wohnen in Hotels, nicht aber das Wohnen ausserhalb Hotels,*
- *Kongresszentren,*
- *Schulen und Ausbildungsstätten,*
- *Sportplätze und Sporthallen,*
- *Freizeitnutzungen,*
- *Konzert- oder Mehrzweckhallen.*

6.5.4 Gestaltungspläne

Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische, städtebauliche und zweckmässige Bauzonenfläche von wenigstens 5'000 m² umfasst.

6.5.5 Zuständigkeiten

Für Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Stadtrates und die kantonale Genehmigung.

7 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

7.1 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 9 sind nicht anwendbar.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

7.3 Umgebungsbegrünung

Es ist eine auf die Nutzung abgestimmte, ökologisch hochwertige Umgebungsbegrünung mit Bäumen sicherzustellen.

Nicht Gegenstand Paket 2

8 ERHOLUNGSZONE

8.1 Nutzweise

8.1.1 Erholungszone Ea

In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb dieser Areale notwendig sind, zulässig.

8.1.2 Erholungszone Eb

In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen wie Pfadiheim, Tennisanlage, Schiessanlage, Sporthallen, Spielplätze und dergleichen zulässig.

8.2 Grundmasse

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

8.3 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

Nicht Gegenstand Paket 2

9 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Gesamtnutzfläche

Nicht Gegenstand Paket 2

9.1.1 Definition

Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

9.1.2 Nicht anrechenbare Flächen

Flächen von Räumen in Dachgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.2 m zählen nicht zur Gesamtnutzfläche.

9.2 Strassenabstand¹

Nicht Gegenstand Paket 2

Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten sowie Kleinbauten und Anbauten einen Abstand von wenigstens 2 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.

8.4 Freilegung von Geschossen

8.4.1

Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.

8.4.2

Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

8.4.3

An Hanglagen mit über 20 % Neigung können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden. Solche Abgrabungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als zwei Drittel des Gebäudeumfangs betreffen.

8.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung

8.5.1

Pro 80 m² Gesamtnutzfläche, wenigstens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen.

9.3 Freilegung von Geschossen

9.3.1 Zulässige Abgrabung

Das Freilegen von Geschossen ist **in der Regel** nur bis zu **0.5 m** unterhalb des **massgebenden** Terrains zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen. **An Hanglagen mit über 20 % Neigung ist das Freilegen von Geschossen bis zu 1 m zulässig, sofern das Mass der zulässigen Fassadenhöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird.**

9.3.2 Umfang

Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Aufhebung

9.4 Abstellplätze für **Personenwagen Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung**

9.4.1 Bemessungsgrundlage

Der Grenzbedarf für Personenwagen bemisst sich aufgrund der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997.

9.4.2 Abminderungsfaktoren

Vom ermittelten Grenzbedarf dürfen folgende Prozentwerte realisiert werden:

Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kunden	
	min. %	max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	80	20	30	30	45
Klasse B	55	90	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
Klasse E / F / Keine	100	120	90	110	90	110

Aufhebung

Aufhebung

Aufhebung

9.4.3 Autoarme Nutzungen

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.

Benützer-Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	1) 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	110

Tabelle oben: Reduktionsfaktoren gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997

In kantonomer Wegleitung geregelt

Siehe Ziffer 9.5.4 nBZO

8.5.2

Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

8.5.3

Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.

8.5.4

Bei besonderen Verhältnissen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

8.5.5

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.

8.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Nichtwohnnutzung

8.6.1

Je nach Nutzweise ist gemäss nachfolgender Tabelle ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen:

1 Abstellplatz für Motorfahrzeuge je m² Gesamtnutzfläche

Zone	Nutzweise		
	Büro m ²	Gewerbe m ²	Verkauf m ²
Zentrumszone	50	80	40
Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung	50	80	80
Übrige Wohnzonen und Kernzonen	30	60	25
Industrie- und Gewerbebezonen	50	80	80

8.6.2

Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.

8.6.3

Eine angemessene Zahl dieser Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage als Besucher- und Kundenparkplätze zu bezeichnen.

8.6.4

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen oder bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.

Aufhebung

Aufhebung

Siehe Ziffer 9.5.2 nBZO

Aufhebung

In kantonaler Wegleitung geregelt

Aufhebung

Regelung entfällt

9.4.4 Besondere Verhältnisse

Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen oder bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die Abstellplatzzahl **weiter** reduziert, erhöht **oder** eine etappenweise Realisierung bewilligt **oder eine Maximalzahl festgelegt** werden.

8.6.5

Gründe für eine Reduktion sind insbesondere:

- gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr
- ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- und Ausfahrten
- die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen
- gestalterische Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen

8.6.6

Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der höchstens zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).

8.7 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

9.4.5 Gründe für eine Reduktion

In den folgenden Fällen kann eine weitergehende, ersatzabgabefreie Reduktion des Pflichtbedarfs bewilligt oder angeordnet werden:

- ~~gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr~~
- ~~bei~~ ungenügenden Strassenkapazitäten oder verkehrstechnischen Problemen mit Ein- und Ausfahrten
- ~~bei~~ Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte
- ~~bei~~ Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen
- ~~aufgrund~~ gestalterischer Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen ~~und in der Quartiererhaltungszone~~
- ~~bei~~ Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften (Ziffer 5.8) erstellt werden.

9.4.6 Betriebsfahrzeuge

Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der höchstens zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).

9.5 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder

9.5.1 Bemessungsgrundlage Fahrräder

Das Parkplatzangebot für Fahrräder berechnet sich anhand der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997. Vom berechneten Parkplatzbedarf sind wenigstens 10 % als Kurzzeitabstellplätze auszugestalten und an gut zugänglicher Lage in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Die übrigen Veloabstellplätze sind für die Langzeitparkierung zu reservieren und an gut zugänglicher Lage in abschliessbaren Räumen anzuordnen.

ÖV-Güteklasse ist bereits in der Ermittlung des PP-Bedarfs berücksichtigt.

Neu gilt die kantonale Wegleitung als Berechnungsgrundlage.

8.7.1

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.

8.7.2

Bei Geschäftshäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.

9.5.2 Motorräder

Für Motorräder sind in der Regel Abstellplätze im Umfang von 10 % der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen zur Verfügung zu stellen.

9.5.3 Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe der Hauseingänge genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen ~~Fahrräder und Motorfahräder~~ und fahrzeugähnliche Geräte vorzusehen.

Aufhebung

Regelung aufgrund kantonaler Vorprüfung.

9.6 Reklameanlagen

9.6.1 Zulässige Anordnung

Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Fassadenhöhe angebracht werden.

9.6.2 Zulässiges Licht

Für beleuchtete oder leuchtende Reklamen sind licht-reduzierende und -begrenzende Normen verbindlich vorzuschreiben.

Nicht Gegenstand Paket 2

9.7 Gemeinschaftsflächen

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind der Art der Überbauung entsprechende Gemeinschaftsflächen in angemessener Grösse vorzusehen und als Spiel- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.

Nicht Gegenstand Paket 2

9.8 Abfallentsorgung

Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die Umgebung einzufügen. Bei Überbauungen mit mehr als 30 Wohneinheiten kann die Erstellung von Unterflurcontainern verlangt werden.

Nicht Gegenstand Paket 2

9.9 Antennenanlagen

9.9.1 Grundsatz

Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbezonon sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

Nicht Gegenstand Paket 2

9.9.2 Standortprioritäten

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

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen
2. Priorität: Zentrumszone, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind
3. Priorität: Übrige Zonen für öffentliche Bauten

Erbringt die Betreiberschaft den Nachweis, dass aufgrund von funkttechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig. In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

9.9.3 Nachweis

Die Betreiberschaften erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

9.9.4 Gutachten Einordnung

Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.

9.10 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen das folgende Mass der betreffenden Fassadenabschnitte nicht überschreiten:

- a) Die Hälfte bei Gebäuden mit einem Attikageschoss
- b) Die Hälfte bei Gebäuden mit einem Schrägdach

Nicht Gegenstand Paket 2

9.11 Dachterrassen

Die Dachflächen von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf höchstens 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.

Nicht Gegenstand Paket 2

9.12 Attikageschosse und Dachgeschosse

¹ Attikageschosse dürfen eine Höhe von 4 m gemessen ab der Oberkante des fertigen Attikageschossbodens bis zur Oberkante der Dachkonstruktion nicht überschreiten.

² Satteldächer dürfen eine Neigung von 45 Grad nicht übersteigen.

³ Dachgeschosse dürfen eine Höhe von 7 m gemessen ab der effektiven traufseitigen Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion nicht überschreiten. Gekappte Satteldächer sind nicht erlaubt.

9 WEITERE FESTLEGUNGEN

10 WEITERE FESTLEGUNGEN

Nicht Gegenstand Paket 2

10.1 Hochhäuser

Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimetern zulässig. Hochhäuser bedingen einen Gestaltungsplan. Der ortsbauliche Gewinn ist in einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen.

10.2 Aussichtsschutz

10.2.1 Holzacker/Beetli

Im Aussichtsschutzbereich Holzacker/Beetli dürfen die Gebäude sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.

10.2.2 Höhenstrasse

Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die Gebäude sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.

10.3 Begrünung und Siedlungsökologie

10.3.1 Flachdachbegrünung

In allen Zonen ist der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m² Fläche zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.

10.3.2 Vorgärten

In den Wohnzonen ist der Strassenabstands- und Baulinienraum grundsätzlich als begrünter Vorgarten herzurichten und darf als Hauszugang, Garagenzufahrt, Parkplatz, Containerabstellplatz usw. befestigt werden.

10.3.3 Erhalt von Bäumen

Die im Ergänzungsplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:

- *der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;*
- *der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;*
- *der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;*
- *der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.*

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf einer Bewilligung.

10.3.4 Vermeidung von Lichtemissionen

Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

10.4 Den Kleinbauten gleichgestellte Nebengebäude

Für freistehende, angebaute oder vorspringende Garagen, Autounterstände und überdeckte Garagenzufahrten mit mehr als 50 m² Nebenutzfläche, deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen für Kleinbauten und Anbauten.

10.5 Energie-Standards

Folgende Bauvorhaben haben wenigstens die Zielwerte des SIA Klimapfads (SIA 390/1) oder einen vergleichbaren Standard zu erreichen:

- *Gebäude in Gebieten mit Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 6.5 BZO.*
- *Arealüberbauungen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten wird gemäss Ziffer 5.8.3. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.*
- *Gebäude im Perimeter von Gestaltungsplänen, wenn die gemäss Regelbauweise zulässige Baumasse überschritten werden gemäss Ziffern 4.8.2 und 4.9.1 BZO.*

Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen der Vorschriften und Standards die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.

10.6 Naturgefahren

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse dürfen berücksichtigt werden, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung am 7. Juni 2013 in Kraft.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.

10.2 Revisionsänderungen

¹ Eingefügt infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

² Ergänzungen infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

³ Änderung infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

Änderung des Zonenplanes, festgesetzt am 25. September 2017 durch die Gemeindeversammlung. Genehmigt durch die Baudirektion am 23. März 2018 (BDV Nr. 1870/17), in Kraft seit 26. Mai 2018.

11 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung am 7. Juni 2013 in Kraft.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 9. Juni 2026 tritt per 1. Januar 2027 in Kraft.

Aufhebung