



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – Fassung Gemeindeversammlung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 17. Juni 2026
Namens der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion 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

31133 – 17.6.2026

INHALTSVERZEICHNIS

I ZONENEINTEILUNG	4		
Art. 1 Zonenordnung und Empfindlichkeitsstufen	4		
Art. 2 Mehrwertausgleich	5		
Art. 3 Pläne	6		
II BAUZONEN	7		
1 KERNZONEN	7		
1.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen	7		
Art. 4 Ziel und Zweck	7		
Art. 5 Gestaltungsgrundsatz	7		
Art. 6 Abweichungen von der Regelbauweise	8		
Art. 7 Rückbauten, Renovationen und Veränderungen	8		
Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten	8		
Art. 9 Grundmasse für Neubauten	9		
Art. 10 Wohnanteil	9		
Art. 11 Nutzweise	10		
Art. 12 Fassaden und Dachgestaltung	10		
Art. 13 Technische Auf- und Anbauten	11		
Art. 14 Reklamen	11		
Art. 15 Terrainveränderungen	11		
Art. 16 Strassenabstand	11		
1.2 Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone A	12		
Art. 17 Wichtige Freiräume	12		
Art. 18 Fassaden	12		
Art. 19 Dacheindeckung	12		
Art. 20 Dachaufbauten	13		
Art. 21 Freiraumgestaltung	13		
2 ZENTRUMSZONEN	14		
Art. 22 Grundmasse	14		
Art. 23 Erdgeschosshöhe	16		
Art. 24 Nutzungsverlagerungen	16		
		Art. 25 Dachgestaltung	16
		3 WOHNZONEN, WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG	17
		Art. 26 Grundmasse	17
		Art. 27 Nutzweise	20
		4 INDUSTRIEZONEN	21
		Art. 28 Massvorschriften	21
		Art. 29 Grenzabstand gegenüber Wohnzonen	22
		Art. 30 Zusammenbau, Grenzbau	22
		Art. 31 Nutzweise	22
		Art. 32 Bauvorschrift Industriezone I/Spez.	23
		5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN OE	24
		Art. 33 Massvorschriften	24
		6 ERHOLUNGSZONEN	24
		Art. 34 Allgemeines	24
		III WEITERE FESTLEGUNGEN	25
		1 AREALÜBERBAUUNG	25
		Art. 35 Arealüberbauung	25
		2. SONDERBAUVORSCHRIFTEN	27
		Art. 36 Zweck	27
		Art. 37 Erleichterungen	27
		Art. 38 Anforderungen	28
		3. GESTALTUNGSPLANPFLICHT	30
		Art. 39 Gestaltungsplanpflicht	30
		IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	32
		Art. 40 Näherbaurecht	32
		Art. 41 Grenzbau und Zusammenbau	33
		Art. 42 Klein- und Anbauten	33
		Art. 43 Strassenabstand	33
		Art. 44 Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse	34

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung, Urdorf
Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung

Art. 45	Fahrzeugabstellplätze	35
Art. 46	Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen	38
Art. 47	Kehricht, Altglas, Altpapier	38
Art. 48	Spiel- und Ruheflächen	39
Art. 49	Dachgestaltung	39
Art. 50	Siedlungsdurchgrünung	41
Art. 51	Umgang mit Hochwassergefährdung	41
V	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	42
Art. 52	Inkraftsetzung	42

<p>Links: Gültige BZO vom 29. September 1993 (Stand 26. Juni 2009)</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Allgemeine Hinweise/Bemerkungen/Vorschläge</i> <i>Hinweis auf BZO-Anpassungen aufgrund IVHB</i></p>
--	--	---

Auftraggeberin

Gemeinde Urdorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl

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

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

I ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht bewaldet oder überkommunalen Nutzungszonen zugewiesen ist:

1 Bauzonen		1 Bauzonen	ES
Zweigeschossige Kernzone	K2 / 50%	Zweigeschossige Kernzone A	III
		Kernzone B	III
Viergeschossige Zentrumzone	Z4 / 75%	Viergeschossige Zentrumzone	III
		Sechsgeschossige Zentrumzone	III
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 25%	Zweigeschossige Wohnzone	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 30%	Zweigeschossige Wohnzone	II
Zweigeschossige Wohnzone	W2 / 45%	Zweigeschossige Wohnzone	II
Dreigeschossige Wohnzone	W3 / 55%	Dreigeschossige Wohnzone	II
Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG2 / 45%	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	WG4 / 85%	Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
Fünfgeschossige Industriezone	I / 5	Fünfgeschossige Industriezone	IV
Spezielle Industriezone	I / Spez.	Spezielle Industriezone	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	Zone für öffentliche Bauten	II / III*

Die Gemeinde Urdorf erlässt, gestützt auf § 45ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (PBG) **in der Fassung vom 1. Juli 2023** und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I ZONENEINTEILUNG

Art. 1 Zonenordnung und Empfindlichkeitsstufen

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht bewaldet oder überkommunalen Nutzungszonen zugewiesen ist **und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:**

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

Neunummerierung erfolgt am Schluss

Redaktionelle Anpassung

Die Auflistung wird mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ergänzt.

Neu erfolgt eine Differenzierung in die Kernzone A und die Kernzone B (siehe Art. 4ff nBZO).

Für ein Teilgebiet in Urdorf Nord wird neu die Zentrumzone Z6 geschaffen.

Zur Ausnützungserhöhung in der W3 siehe Art. 26 nBZO.

Gültige Fassung		Neue Fassung		Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
2	Erholungszonen	2	Erholungszonen	III	E
3	Freihaltezonen	3	Freihaltezonen	II / III*	F
4	Reservezonen	4	Reservezonen	-	R
<p>Art. 1a Mehrwertausgleich</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2000 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p> <p>Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzone</p> <p>Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:</p> <p>a) Beschränkung der Einwirkungen in Industriezonen</p> <p>b) Waldabstandslinien</p> <p>c) Gewässerabstandslinien</p> <p>d) Lärmempfindlichkeitsstufen</p>		<p>Art. 2 Mehrwertausgleich</p> <p>¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2000 m².</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p> <p>Art. 2 – Anordnungen innerhalb der Bauzone</p> <p>Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:</p> <p>a) Beschränkung der Einwirkungen in Industriezonen</p> <p>b) Waldabstandslinien</p> <p>c) Gewässerabstandslinien</p> <p>d) Lärmempfindlichkeitsstufen</p>		<p><i>ES-Zuweisungen ergänzt</i></p> <p><i>Ergänzung: Hinweis für besseren Nachvollzug</i></p> <p><i>Entspricht Art. 38 in der am 23.9.2024 genehmigten Fassung.</i></p> <p><i>Fassung gemäss Teilrevision Mehrwertausgleich (genehmigt am 23.9.2024).</i></p> <p><i>Hinweis: Beträgt der Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird gestützt auf § 19 Abs. 4 MAG eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.</i></p> <p><i>Redaktionelle Anpassung: neu in Art. 3</i></p>	

Gültige Fassung

Art. 3 Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind folgende, auf dem Datensatz der Amtlichen Vermessung basierende Pläne massgebend:

- Zonenplan Mst. 1:5'000
- Kernzonenplan Niederurdorf Mst. 1:2'500
- Kernzonenplan Oberurdorf Mst. 1:2'500
- Waldabstandslinienplan Weihermatt / Tyslimatt Mst. 1:1'000
- Waldabstandslinienplan Industriezone Bergermoos Mst. 1:2'500
- Waldabstandslinienplan In der Weid / Schwarzwaldstrasse Mst. 1:500
- Wald- und Gewässerabstandslinienplan Schäfli bach (Vogelaustrasse) Mst. 1:1'000
- Gewässerabstandslinienplan Schäfli bach (Niederurdorf) Mst. 1:1'000

Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind in der Legende des Zonenplanes bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung gilt der Zonenplan 1:5000. Die Wirkung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) richtet sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV).

Neue Fassung

Art. 3 Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a) Der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b) Die Ergänzungspläne für die Waldabstandslinien und die Gewässerabstandslinien
- c) Die Kernzonenpläne

² Für die Abgrenzung der Zonen und die weiteren Festlegungen sind die genehmigten Originalpläne massgebend.

- ~~Zonenplan Mst. 1:5'000~~
- ~~Kernzonenplan Niederurdorf Mst. 1:2'500~~
- ~~Kernzonenplan Oberurdorf Mst. 1:2'500~~
- ~~Waldabstandslinienplan Weihermatt / Tyslimatt Mst. 1:1'000~~
- ~~Waldabstandslinienplan Industriezone Bergermoos Mst. 1:2'500~~
- ~~Waldabstandslinienplan In der Weid / Schwarzwaldstrasse Mst. 1:500~~
- ~~Wald- und Gewässerabstandslinienplan Schäfli bach (Vogelaustrasse) Mst. 1:1'000~~
- ~~Gewässerabstandslinienplan Schäfli bach (Niederurdorf) Mst. 1:1'000~~

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Redaktionelle Überarbeitung. Die Ergänzungspläne werden neu im Zonenplan detailliert aufgeführt.

Absatz wird neu unter Artikel 1 sinngemäss aufgeführt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
II BAUZONEN 1 KERNZONE	II BAUZONEN 1 KERNZONEN 1.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen Art. 4 Ziel und Zweck <i>Zweck Kernzone A:</i> ¹ Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und die sorgfältige Erneuerung der beiden Ortskerne von Urdorf. Sie soll die ortsbildgerechte Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten und die Pflege sowie Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbilds gewährleisten. <i>Zweck Kernzone B:</i> ² Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone A und den angrenzenden Zonen. ³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Sofern bestehende oder künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, die die Denkmalpflege und damit den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Art. 5 Gestaltungsgrundsatz In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, gut in das Ortsbild und die Umgebung einordnen.	<i>Ergänzung Zweckartikel</i> <i>Neu erfolgt eine Aufteilung der Kernzone in eine Kernzone A (Bereich mit historischer Bausubstanz) und eine Kernzone B (Übergangsbereich, der eine sorgfältige Einordnung erfordert).</i> <i>Es wird ein breiter gefasster Zielartikel zu den gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen eingeführt.</i> <i>Hinweis, dass das Inventar der kommunalen und überkommunalen Denkmalschutzobjekte die Kernzonenregelungen in der BZO übersteuert. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.</i> <i>Ergänzung Gestaltungsgrundsatz</i> <i>Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.</i>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 10 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu bewilligen, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

1.1 Umbauten und Ersatzbauten

Art. 4 Orange bezeichnete Bauten

Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:2500 orange bezeichneten Bauten müssen auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden.

Das Erscheinungsbild und das Gebäudeprofil sind von der bestehenden Baute zu übernehmen.

Art. 4 Grau bezeichnete Bauten

Ersatz- und Umbauten für die im Kernzonenplan 1:2500 grau bezeichneten Bauten können auf dem Grundriss der bestehenden Baute erstellt werden, sofern das Erscheinungsbild und das

Art. 6 Abweichungen von der Regelbauweise

¹ Bei besonders guten Projekten, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen für die Kernzone über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie des Strassen- und Wegabstands bewilligt werden, sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind.

² Abweichungen gemäss Absatz 1 setzen eine positive Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung voraus, die durch den Gemeinderat eingesetzt werden.

Art. 7 Rückbauten, Renovationen und Veränderungen

Der Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.

Art. 8 Umbauten und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind prägend oder strukturbildend für das Ortsbild und dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.

² Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen nach den Vorschriften von Abs. 1 umgebaut, umgenutzt oder an bisheriger Lage ersetzt werden. Wird nicht nach den Vorschriften von Abs. 1 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten.

Abs. 1: Ermöglichen von Abweichungen bei besonders guten Projekten.

Abs. 2: Das Fachgremium entspricht der jetzigen Baukommission.

Abs. 1: Verschiebung von Art. 10 aBZO und Neuformulierung mit Ausdehnung auf alle baulichen Veränderungen in der Kernzone.

Strukturierung angepasst

Abs. 1: Neue Formulierung und Präzisierung des Begriffs «Erscheinungsbild».

Abs. 2: Präzisierung und Neuformulierung.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																										
<p>Gebäudeprofil von der bestehenden Baute übernommen werden. Andernfalls sind die Neubauvorschriften einzuhalten.</p> <p>Art. 4 Abweichungen</p> <p>Geringfügige Abweichungen, die in Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte erfolgen oder zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse oder der Gestaltung führen, sowie Abweichungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, können bewilligt oder angeordnet werden.</p> <p>Art. 4 Unterschutzstellungen</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>1.2 Neubauten</p> <p>Art. 5 Grundmasse</p> <table border="1"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max.</td> <td>50%</td> <td>Ausnutzungsziffer max.</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschoss max.</td> <td>2</td> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> <td>Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>25.0 m</td> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>7.5 m</td> <td>Fassadenhöhe max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firshöhe max.</td> <td>6.0 m</td> <td>Gesamthöhe max.</td> <td>13.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand mind.</td> <td>5.0 m</td> <td>Grenzabstand mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> </table> <p>Art. 7 Wohnanteil</p> <p>Von der gesamten Ausnutzung müssen auf Wohnungen mindestens 50% entfallen.</p>	Ausnutzungsziffer max.	50%	Ausnutzungsziffer max.	50 %	Vollgeschoss max.	2	Vollgeschosse max.	2	Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	2	Gebäuelänge max.	25.0 m	Gebäuelänge max.	25.0 m	Gebäudehöhe max.	7.5 m	Fassadenhöhe max.	7.5 m	Firshöhe max.	6.0 m	Gesamthöhe max.	13.5 m	Grenzabstand mind.	5.0 m	Grenzabstand mind.	5.0 m	<p>³ Geringfügige Abweichungen von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies zur Verbesserung des Ortsbilds beiträgt oder andere überwiegende öffentliche Interessen wie insbesondere die Wohnhygiene, die Verkehrssicherheit oder der Gewässerraum dies erfordern.</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Art. 9 Grundmasse für Neubauten</p> <table border="1"> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max.</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>25.0 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe max.</td> <td>13.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand mind.</td> <td>5.0 m</td> </tr> </table> <p>Art. 10 Wohnanteil</p> <p>Von der gesamten Ausnutzung müssen auf Wohnungen mindestens 50 % entfallen.</p>	Ausnutzungsziffer max.	50 %	Vollgeschosse max.	2	Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	2	Gebäuelänge max.	25.0 m	Fassadenhöhe max.	7.5 m	Gesamthöhe max.	13.5 m	Grenzabstand mind.	5.0 m	<p><i>Abs. 3 Redaktionelle Anpassung: Nebst Verkehrssicherheit und Wohnhygiene können auch weitere öffentliche Interessen wie der Gewässerraum, der Immissionsschutz, die Feuerpolizei etc. als Gründe für Abweichungen massgebend sein. Neu wird namentlich der Gewässerraum aufgeführt. Mit dem Begriff «insbesondere» wird indes angezeigt, dass weitere Gründe massgebend sein können.</i></p> <p><i>Verschoben in Art. 4 Abs. 3.</i></p> <p><i>IVHB: Neubauten können infolge der geänderten Definition bis zu 50 cm höher in Erscheinung treten als heute.</i></p> <p><i>Gesamthöhe: Summe aus Gebäude- und Firshöhe.</i></p> <p><i>Reine Gewerbebauten sind in den Kernzonen nicht erwünscht. Daher wird der minimale Wohnanteil beibehalten.</i></p>
Ausnutzungsziffer max.	50%	Ausnutzungsziffer max.	50 %																																									
Vollgeschoss max.	2	Vollgeschosse max.	2																																									
Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	2																																									
Gebäuelänge max.	25.0 m	Gebäuelänge max.	25.0 m																																									
Gebäudehöhe max.	7.5 m	Fassadenhöhe max.	7.5 m																																									
Firshöhe max.	6.0 m	Gesamthöhe max.	13.5 m																																									
Grenzabstand mind.	5.0 m	Grenzabstand mind.	5.0 m																																									
Ausnutzungsziffer max.	50 %																																											
Vollgeschosse max.	2																																											
Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	2																																											
Gebäuelänge max.	25.0 m																																											
Fassadenhöhe max.	7.5 m																																											
Gesamthöhe max.	13.5 m																																											
Grenzabstand mind.	5.0 m																																											

Gültige Fassung

Art. 7 Nutzweise

Es sind im Sinne von Art. 16 mässig störende Betriebe zulässig sofern ihre Erscheinung das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Art. 7 Fassaden

Die Fassaden sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie haben entweder muralen Charakter aufzuweisen und sind zu verputzen oder können in Holz ausgeführt werden. Auffällige Farben sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovierungen.

Art. 8 Dächer

Es sind nur gleich geneigte Satteldächer von 30° bis 45° zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Der First muss parallel zur längeren Fassade angeordnet werden.

Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG können andere Dachformen gestattet werden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten unterliegen folgenden Bestimmungen:

Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Schleppgauben dürfen nicht breiter als 3.0 m sein; die max. Fronthöhe beträgt 1.5 m.

Neue Fassung

Art. 11 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnungen und mässig störende Gewerbebetriebe gestattet.

Art. 12 Fassaden und Dachgestaltung

¹ Auffällige Farben sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovierungen.

² Auf Hauptgebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer von mit beidseitig gleicher Neigung von 30 bis 45° zulässig; Aufschieblinge sind gestattet. Der First muss parallel zur längeren Fassade angeordnet werden.

³ Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG Klein- und Anbauten können andere Dachformen gestattet werden.

⁴ Dacheinschnitte sind unzulässig.

~~Dachaufbauten unterliegen folgenden Bestimmungen:~~

⁵ Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Neuformulierung. Die «Erscheinung im Ortsbild» ist neu über Art. 5 nBZO geregelt.

Zusammenfassung der wesentlichen Merkmale der Fassaden- und Dachgestaltung. Weitergehende Bestimmungen gelten für die Kernzone A, siehe Art. 17ff nBZO.

Abs. 1: Die zwei ersten Sätze gelten neu einzig in der Kernzone A, siehe Art. 18 nBZO.

Abs. 3: «Besondere Gebäude» im Sinne von § 49 aPBG werden neu als Kleinbauten und Anbauten bezeichnet.

Abs. 5: Neuformulierung und Präzisierung. Die maximal zulässige Breite der Dachaufbauten wird gleich behalten und ist in der Kernzone A und B identisch. In der Kernzone A sind die Formen (Giebellukarnen und Schleppgauben, Art. 20 Abs. 1 nBZO) geregelt, in der Kernzone B ist die Formgebung freier. Die Breite und Fronthöhe von Schleppgauben werden nicht mehr beschränkt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 9 Reklamen

Reklamen sind massvoll und zurückhaltend gestattet und haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken. Direktleuchtende Reklamen sind untersagt.

In der Kernzone gilt für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 4.0 m.

⁶ Dachflächenfenster dürfen maximal 0.7 m² Glaslichtfläche aufweisen. Die Dachflächenfenster sind in der Regel in die Dachfläche einzulassen.

⁷ Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

⁸ Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse wie beispielsweise schmale Dachflächenlichtbänder können zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen von Art. 5 entsprechen.

Art. 13 Technische Auf- und Anbauten

Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.

Art. 14 Reklamen

Reklamen sind massvoll und zurückhaltend gestattet und haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken. Direktleuchtende Reklamen sind untersagt.

Art. 15 Terrainveränderungen

Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt werden.

Art. 16 Strassenabstand

In **den Kernzonen** gilt für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 4.0 m.

Abs. 5: Die maximale Glaslichtfläche entspricht einem Velux-Fenster mit den Abmessungen 78x140 cm.

Abs. 6: Es gibt Systeme, bei denen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind (z.B. MegaSlate). Diese sollen zulässig sein, auch wenn die Abmessungen von Abs. 5 überschritten sind.

Abs. 7: Mit der neuen Regelung werden Speziallösungen für Belichtungen ermöglicht.

Generelle Bestimmung zu technischen Auf- und Anbauten (z.B. Lüftungsgeräte, Klimaanlage etc.).

Festlegung von qualitativen Anforderungen an Terrainveränderungen.

Verschiebung von Art. 33 Abs. 2 aBZO.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 6 Nicht überbaubare Flächen

Auf den im Kernzonenplan 1:2500 grün bezeichneten Flächen sind Bauten unzulässig. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG

1.3 Allgemeine Vorschriften

Art. 7 Fassaden

Die Fassaden sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Sie haben entweder muralen Charakter aufzuweisen und sind zu verputzen oder können in Holz ausgeführt werden. Auffällige Farben sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Aussenrenovationen.

Art. 8 Dacheindeckung

Schrägdächer sind mit Ziegeln einzudecken.

1.2 Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone A

Art. 17 Wichtige Freiräume

Auf den im Kernzonenplan ~~1:2500 grün~~ als «wichtige Freiräume» bezeichneten Flächen sind ~~Neubauten~~ unzulässig.

Zulässig sind einzig:

- in besonderen Fällen einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sicherfähiger, belebter Bodenschicht
- Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II
- befestigte Gartensitzplätze

Art. 18 Fassaden

¹ Für die Fassaden sind in der Regel Verputz oder Holz als Materialien zu verwenden. Die Gestaltung und Farbwahl sind dem Ortsbild anzupassen. Bei Umbauten ist die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur beizubehalten.

² Fassadenbegrünungen sind gestattet, wenn die Aspekte des Ortsbildschutzes weiterhin erfüllt sind.

³ Balkone dürfen eine Ausladung von maximal 2.0 m aufweisen.

Art. 19 Dacheindeckung

Schrägdächer sind mit ~~unglasierten~~ Ziegeln ~~in ortsüblicher Form und Farbe~~ einzudecken.

Zusätzliche Bestimmungen für die enger gefasste Kernzone A.

*Präzisierung der zulässigen Bauten und Anlagen in den wichtigen Freiräumen.
Bei Fahrzeugabstellplätzen stellt die Erstellung von Pflichtparkplätzen einen solchen besonderen Fall dar.*

Abs. 1: Bei Gebäuden mit einem Wohnteil und einem Ökonomieeil soll diese unterschiedliche Nutzung weiterhin ablesbar bleiben.

Abs. 2: Fassadenbegrünungen, die der Ökologie und Hitzereduktion dienen, sind zulässig, sofern sie nicht den Aspekten des Ortsbildschutzes widersprechen.

Abs. 3: Ausladung Balkone: Entspricht der Baubewilligungspraxis und soll in der BZO fixiert werden.

Glasierte Ziegel sind in der Kernzone A untypisch und wirken störend.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind in traditioneller Bauweise zur Belichtung und Belüftung zulässig. Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig. Das zweite Dachgeschoss ist hauptsächlich über die Giebelseiten zu belichten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen insgesamt ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild ergeben.

Art. 8 Solaranlagen

Solaranlagen sind befriedigend zu gestalten.

Art. 20 Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig. Das zweite Dachgeschoss ist hauptsächlich über die Giebelseiten zu belichten.

² Einzelne gut angeordnete Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.6 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind in der Regel in die Dachfläche einzulassen.

³ Anzahl, Verteilung und Grösse von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen.

~~Art. 8 Solaranlagen~~

~~Solaranlagen sind befriedigend zu gestalten.~~

Art. 21 Freiraumgestaltung

¹ Die kernzonentypische Freiraumgestaltung mitsamt ihren baulichen Bestandteilen (z.B. Mauern, Einfriedungen, Treppen usw.) ist zu erhalten und bei Neubauten weitgehend zu übernehmen.

² Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist in der Regel zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind ins Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen.

Abs. 1: Neuformulierung und Präzisierung in Abstimmung mit Art. 12 nBZO.

Abs. 2: Neue Regelung zu Dachflächenfenstern. Die maximale Glaslichtfläche entspricht einem Velux-Fenster mit den Abmessungen 78x118 cm und ist damit etwas strenger als in der Kernzone B, wo das Mass 0.7 m² beträgt.

Abs. 3: Konkretisierung des bisherigen unbestimmten Begriffs des «ruhigen, harmonischen Erscheinungsbilds».

Aufgrund der bereits bestehenden bundes- und kantonrechtlichen Regelungen zu Solaranlagen wird auf zusätzliche Gestaltungsvorschriften in der BZO verzichtet; Art. 8 aBZO wird daher ersatzlos gestrichen. Solaranlagen bleiben in den Kernzonen weiterhin zulässig.

Abs. 1: Konkretisierung der Anforderungen an Umgebungsgestaltungen in der Kernzone A. In der Kernzone B gelten die generellen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 ZENTRUMSZONE

Art. 11 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

2 ZENTRUMSZONEN

Art. 22 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

				Z4	Z6
Ausnutzungsziffer	max. 75%	Ausnutzungsziffer max.	75 %	125 %	
		Grünflächenziffer mind. ¹⁾	30 %	20 %	
Vollgeschoss	max. 4	Vollgeschosse max.	4	6	
Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse	max. 1	Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.	1	-	
		Zusätzlich anrechenbares Attikageschoss max.	1	1	
Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse	max. 1	Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	
Gebäudelänge	max. 45.0 m	Gebäudelänge max.	45.0 m	45.0 m	
Gebäudehöhe	max. 14.0 m	Fassadenhöhe ²⁾	14.0 m	22.0 m	
		Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach max.	17.5 m	25.5 m	
Firshöhe	max. 6.0 m	Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdach max.	20.0 m	-	
Grenzabstand (Grundabstand) Mehrlängenabstand gemäss Art. 28 und 30	mind. 5.0 m	Grenzabstand (Grundabstand) mind. Mehrlängenabstand gemäss Art. 28 und 30	5.0 m	5.0 m	
		Gewerbeanteil mind.	20 %	20 %	

Einführung Grünflächenziffer

In der Z6 werden Schrägdächer ausgeschlossen, daher sind keine Dachgeschosse zulässig.

Einführung Fassadenhöhe gemäss § 279 PBG.

Gemäss IVHB erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt (§ 280 Abs. 2 PBG). Die Höhe des Attikageschosses wird im Sinne eines etwas grösseren Spielraums auf 3.5 m erhöht.

Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firshöhe verstanden werden. Der Begriff der Firshöhe wird nicht mehr verwendet.

Gemäss Vorgabe des regionalen Richtplans Limmattal wird ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % eingeführt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

¹⁾ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, so ist ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche zulässig, sofern ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, in dem dargelegt wird, mit welchen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:

- a) das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss § 238a PBG hinausgehen;
- b) die dauerhafte intensive Dachbegrünung bzw. Begrünung von Tiefgaragen, bei welcher dank eines ausreichend starken Bodenaufbaus sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet;
- c) die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden und Stützmauern;
- d) die Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume.

²⁾ Wird bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.

Fussnote 1: Die Ersatzmassnahmen bei der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG. Sie finden insbesondere Anwendung in Fällen, wo die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert ist, beispielsweise in folgenden Fällen:

- bei Produktionsbetrieben mit Bedarf für Anlieferungsflächen und hohem Güterumschlag
- bei besonderen örtlichen Verhältnissen (Topografie oder schwierige Grundstücksgeometrie)
- bei kleinen Grundstücken, wenn zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben Anbauten erforderlich sind (z.B. Liftanbau bei Sanierungen oder Umbauten mit Aufstockungen)

a) Als «zusätzliche Baumpflanzungen» werden beispielsweise Baumpflanzungen verstanden, wo eine Abdeckung mit Baumscheiben erfolgt. Diese Bäume befinden sich nicht auf einer an die Grünflächenziffer anrechenbaren Fläche.

b) Die Überdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

In einem Merkblatt soll geregelt werden, wie die einzelnen Kompensationsmassnahmen flächenmässig an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Fussnote 2: Mit dieser Sonderregelung kann der Nachteil, dass gemäss IVHB-Definition die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 12 Besondere Nutzungsanordnung

Von der gesamten Ausnützung dürfen auf Wohnungen max. 80% und für mässig störendes Gewerbe maximal 20% entfallen.

**Art. 12 Besondere Nutzungsanordnung
Gewerbeanteil**

~~Von der gesamten Ausnützung dürfen auf Wohnungen max. 80% und für mässig störendes Gewerbe maximal 20% entfallen.~~

Integration in die Grundmasse von Art. 22 nBZO.

Art. 23 Erdgeschosshöhe

In der Zentrumszone Z6 hat das unterste Vollgeschoss (Erdgeschoss) eine Geschosshöhe (OK fertig Boden bis OK fertig Boden) von mindestens 4.5 m aufzuweisen. Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) ist so anzusetzen, dass dessen OK fertig Boden von der Strasse stufenlos erreicht werden kann und an keiner Stelle mehr als 1.0 m über oder unter dem gestalteten Terrain liegt.

Vorgaben zur minimalen Erdgeschosshöhe in der neuen Z6, um eine gewerbliche Nutzung dieser Geschosse zu gewährleisten.

Art. 13 Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken sind in der gesamten Zentrumszone gestattet.

Art. 24 Nutzungsverlagerungen

Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken sind in der gesamten Zentrumszone gestattet.

Art. 25 Dachgestaltung

In der Zentrumszone Z6 sind nur Flachdächer zugelassen. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

In der Zentrumszone Z4 bestehen bereits Schrägdächer, daher sollen diese in der Z4 weiterhin zulässig sein. In der neuen Z6 werden hingegen Schrägdächer explizit ausgeschlossen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3 WOHNZONEN

3.1 Grundmasse

Art. 14 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 25%	W2/ 30%	W2/ 45%	W3/ 55%	WG2/ 45%	WG4/ 85%
Ausnutzungsziffer max. in %	25	30	45	55	45	85
Überbauungsziffer max. in %	-	20**	-	-	-	-
Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	4
zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max. bei Schrägdächern	1	1	2	2	2	2
bei Flachdächern	1	1	1	1	1	2
zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.	1*	-	-	-	-	-
Gebäudelänge max. m	20	20	45	45	45	55

3 WOHNZONEN, WOHNZONEN MIT GEWERBERLEICHTERUNG

Art. 26 Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2/ 25 %	W2/ 30 %	W2/ 45 %	W3/ 60 %	WG2/ 45 %	WG4/ 85 %
Ausnutzungsziffer max. in %	25	30	45	60	45	85
Überbauungsziffer max. in %	-	20**	-	-	-	-
Grünflächenziffer mind. ¹⁾	40 %	50 %	40 %	45 %	40 %/ 30 % ²⁾	40 %/ 30 % ²⁾
Vollgeschosse max.	2	2	2	3	2	4
zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse bei Schrägdächern max.	1	1	2	2	2	2
zusätzlich anrechenbares Attikageschoss bei Flachdächern max.	1	1	1	1	1	1
zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max. ³⁾	1	1	1	1	1	1
Gebäudelänge max. m	20	20	45	45	45	55

Die AZ in der W3 wird entsprechend den Vorgaben des regionalen Richtplans massvoll erhöht.

Streichung ÜZ in W2/30, dafür Einführung einer eher hoch angesetzten Grünflächenziffer.

Im Sinne der Förderung der Siedlungsdurchgrünung und des Lokalklimas wird eine Grünflächenziffer eingeführt.

In allen Zonen ist neu maximal ein Attikageschoss zulässig.

Die anrechenbaren Räume im UG sind gemäss Fussnote 1 auf 50 % beschränkt.

Gültige Fassung							Neue Fassung							Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. m	7.5	6.5	7.5	10.5	7.5	13.5	Gebäudehöhe bei Flachdächern ohne Attikageschoss max. m	7.5	6.5	7.5	10.5	8.5	13.5	Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt für die Fassadenhöhe die Sonderregelung gemäss Fussnote 3.
Gebäudehöhe bei übrigen Dächern max. m	6.5	6.5	7.5	10.5	7.5	13.5	Fassadenhöhe ⁴⁾ max. m	6.5	6.5	7.5	10.5	7.5	13.5	
Firsthöhe max. m	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	7.0	Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach max. m	10.0	10.0	11.0	14.0	11.0	17.0	Die Gesamthöhe entspricht der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe. Der Begriff Firsthöhe wird nicht mehr verwendet. Gemäss IVHB erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt (§ 280 Abs. 2 PBG). Die Höhe des Attikageschosses wird im Sinne eines etwas grösseren Spielraums auf 3.5 m erhöht. Die Gesamthöhe entspricht der Fassadenhöhe plus 3.5 m.
							Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern max. m	10.5	10.5	12.5	15.5	12.5	20.5	Die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern ergibt sich aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe.
Grenzabstand (Grundabstand) mind. m	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	Grenzabstand (Grundabstand) mind. m	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	
Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und 30							Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 28 und 30							Streichung Mehrlängenzuschlag.
							¹⁾ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, so ist ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche zulässig, sofern ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, in dem dargelegt wird, mit welchen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen. Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:							Fussnote 1: Die Ersatzmassnahmen bei der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG. Sie finden insbesondere Anwendung in Fällen, wo die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert ist, beispielsweise in folgenden Fällen: <ul style="list-style-type: none"> • bei der Realisierung von Anbauten auf kleinen Grundstücken • bei Produktionsbetrieben mit Bedarf für Anlieferungsflächen und hohem Güterumschlag

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

- a) das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss § 238a PBG hinausgehen;
- b) die dauerhafte intensive Dachbegrünung bzw. Begrünung von Tiefgaragen, bei welcher dank eines ausreichend starken Bodenaufbaus sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet;
- c) die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden und Stützmauern;
- d) die Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume.

* Das Untergeschoss darf nur ausgebaut werden, wenn auf das Dachgeschoss verzichtet wird. Zudem muss das anrechenbare Untergeschoss mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.

** Für besondere Gebäude gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer von 5%.

~~* Das Untergeschoss darf nur ausgebaut werden, wenn auf das Dachgeschoss verzichtet wird. Zudem muss das anrechenbare Untergeschoss mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.~~

~~** Für besondere Gebäude gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer von 5%.~~

²⁾ Die Reduktion der Grünflächenziffer ist nur bei Bauvorhaben zulässig, bei denen die Gewerbenutzung mindestens 20 % der Gesamtnutzfläche beträgt.

³⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 50 % der Fläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen genutzt werden.

⁴⁾ Wird bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückschwenkt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.

- bei besonderen örtlichen Verhältnissen (Topografie oder schwierige Grundstücksgeometrie)
- bei kleinen Grundstücken, wenn zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben Anbauten erforderlich sind (z.B. Liftanbau bei Sanierungen oder Umbauten mit Aufstockungen)

a) Als «zusätzliche Baumpflanzungen» werden beispielsweise Baumpflanzungen verstanden, wo eine Abdeckung mit Baumscheiben erfolgt. Diese Bäume befinden sich nicht auf einer an die Grünflächenziffer anrechenbaren Fläche.

b) Die Überdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

In einem Merkblatt soll geregelt werden, wie die einzelnen Kompensationsmassnahmen flächenmässig an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Fussnote 2: Gewerbliche Nutzungen benötigen mehr befestigte Flächen, daher wird eine Reduktion der Grünflächenziffer ermöglicht.

Fussnote 3: Integration von Art. 15 (Nutzweise der Untergeschosse)

Fussnote 4: Mit dieser Sonderregelung kann der Nachteil, dass gemäss IVHB-Definition die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Die Grenzabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand gemäss § 270 PBG.</p> <p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird in der Zone WG2 / 45% ein Ausnützungsbonus von 1/5 gewährt.</p>	<p>Die Grenzabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand gemäss § 270 PBG.</p> <p>Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile wird in der Zone WG2 / 45% ein Ausnützungsbonus von 1/5 gewährt.</p>	<p><i>Diese Bestimmung begünstigt den Verzicht auf Vollgeschosse. Mit dem Verzicht auf ein Vollgeschoss wird bei gleicher Ausnützungsziffer die Gebäudegrundfläche entsprechend grösser. Dies beeinträchtigt die Freiräume, daher wird die Bestimmung gestrichen.</i></p> <p><i>Dieser Bonus wurde bisher nicht beansprucht und wird daher gestrichen.</i></p>
<h3>3.2 Nutzweise</h3> <h4>Art. 15 Nutzweise der Untergeschosse</h4>	<h4>Art. 15 Nutzweise der Untergeschosse</h4>	
<p>Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 50% der Fläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen genutzt werden.</p>	<p>Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 50% der Fläche mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen genutzt werden.</p>	<p><i>Integration in Fussnote 1 zu Art. 26.</i></p>
<h4>Art. 16 Nutzweise allgemein</h4>	<h4>Art. 27 Nutzweise</h4>	
<p>In allen Wohnzonen sind ausser Wohnungen auch Betriebe und andere Nutzungen zulässig sofern diese ihrem Wesen nach, von der Funktion her, in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Immissionen aufweisen.</p>	<p>⁺In allen Wohnzonen sind ausser Wohnungen auch Betriebe und andere Nutzungen zulässig, sofern diese ihrem Wesen nach, von der Funktion her, in die entsprechende Zone passen und nur beschränkte Immissionen aufweisen.</p> <p>¹In den Wohnzonen sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.</p> <p>²In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.</p>	<p><i>Zusammenfassung von Art. 16 und Art. 17 aBZO und Neuformulierung.</i></p>
<h4>Art. 17 Anforderungen in Wohnzonen</h4>		
<p>In den reinen Wohnzonen sind lediglich nichtstörende Betriebe und Nutzungen gestattet, wobei in der Wohnzone W2/25% diese mit einer Wohnung zusammenhängen müssen.</p>	<p>In den reinen Wohnzonen sind lediglich nichtstörende Betriebe und Nutzungen gestattet, wobei in der Wohnzone W2/25% diese mit einer Wohnung zusammenhängen müssen.</p>	<p><i>Durch übergeordnetes Recht (§ 52 PBG) geregelt.</i></p>
<h4>Art. 17 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung</h4>		
<p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe und Nutzungen gestattet.</p>	<p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind mässig störende Betriebe und Nutzungen gestattet.</p>	

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

4 INDUSTRIEZONEN

4.1 Industriezone I / 5

Art. 18 Massvorschriften

Es gelten folgende Massvorschriften:

Baumassenziffer	max.	7 m ³ /m ²
Freiflächenziffer		
Gebiet Bergermoos	mind.	15%
Gebiet Nord	mind.	10%
Vollgeschosse	max.	5
Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse	max.	1
Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Gebäudehöhe	max.	20.0 m
Grenzabstand	mind.	3.5 m

4 INDUSTRIEZONEN

Art. 28 Massvorschriften

Es gelten folgende Massvorschriften:

			1 / 7
Baumassenziffer max.			7 m ³ /m ²
Freiflächenziffer Grünflächenziffer mind. ¹⁾			10 % ¹⁾
Gebiet Bergermoos mind.			15%
Gebiet Nord			10%
Vollgeschosse max.			5
Zusätzliche anrechenbare Dachgeschosse max.			4
Zusätzliche anrechenbare Untergeschosse max.			4
Fassadenhöhe max.			20.0 m
Grenzabstand mind.			3.5 m

¹⁾ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, so ist ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche zulässig, sofern ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, in dem dargelegt wird, mit welchen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen sind:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss § 238a PBG hinausgehen;
- die dauerhafte intensive Dachbegrünung bzw. Begrünung von Tiefgaragen, bei welcher dank eines ausreichend starken Bodenaufbaus sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet;

Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks.

Geschosszahlen: In einer Arbeitszone mit Baumassenziffer sind Geschosszahlen wenig zweckmässig, daher werden diese gestrichen.

Fussnote 1: Die Ersatzmassnahmen bei der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG. Sie finden insbesondere Anwendung in Fällen, wo die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert ist, beispielsweise in folgenden Fällen:

- bei Produktionsbetrieben mit Bedarf für Anlieferungsflächen und hohem Güterumschlag
- bei besonderen örtlichen Verhältnissen (Topografie oder schwierige Grundstücksgeometrie)
- bei kleinen Grundstücken, wenn zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben Anbauten erforderlich sind (z.B. Liftanbau bei Sanierungen oder Umbauten mit Aufstockungen)

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 19 Grenzabstand gegenüber Wohnzonen

Gegenüber anstossenden Wohnzonen sind die Grenzabstandsvorschriften der Wohnzone einzuhalten, soweit nicht Baulinien bestehen.

Art. 20 Zusammenbau, Grenzbau

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn und unter den weiteren Voraussetzungen von § 287 PBG gestattet.

Art. 21 Nutzweise

Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.

Nicht gestattet sind:

- a) Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, mit Ausnahme von kleineren Betrieben, soweit diese dem täglichen Bedarf der in der Industriezone Beschäftigten dienen;
- b) verkehrsintensive Betriebe aller Art.

- c) die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden und Stützmauern;
- d) die Schaffung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume.

Art. 29 Grenzabstand gegenüber Wohnzonen

Gegenüber anstossenden Wohnzonen sind die Grenzabstandsvorschriften der Wohnzone einzuhalten, soweit nicht Baulinien bestehen.

Art. 30 Zusammenbau, Grenzbau

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

Der rückwärtige und seitliche Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn und unter den weiteren Voraussetzungen von § 287 PBG gestattet.

Art. 31 Nutzweise

¹ Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.

² Nicht gestattet sind:

- a) Betriebe, die Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten, mit Ausnahme von kleineren Betrieben, soweit diese dem täglichen Bedarf der in der Industriezone Beschäftigten dienen;
- b) verkehrsintensive Betriebe aller Art.

a) Als «zusätzliche Baumpflanzungen» werden beispielsweise Baumpflanzungen verstanden, wo eine Abdeckung mit Baumscheiben erfolgt. Diese Bäume befinden sich nicht auf einer an die Grünflächenziffer anrechenbaren Fläche.

b) Die Überdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

In einem Merkblatt soll geregelt werden, wie die einzelnen Kompensationsmassnahmen flächenmässig an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Im speziell bezeichneten Gebiet sind lediglich mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>4.2 Industriezone I / Spez.</p> <p>Art. 22 Bauvorschrift</p> <p>In der Industriezone I/Spez. darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden. Dieser bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.</p>	<p>Im speziell bezeichneten Gebiet sind lediglich mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>Art. 32 Bauvorschrift Industriezone I/Spez.</p> <p>In der Industriezone I/Spez. darf nur nach Gestaltungsplan gebaut werden. Dieser bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung.</p>	<p><i>Diese Gestaltungspläne bestehen bereits.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN OE

Art. 23 Massvorschriften

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

6 ERHOLUNGSZONE

Art. 24 Allgemeines

Zulässig sind gemäss § 62 PBG lediglich die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten.

Massvorschriften Familiengärten:

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften für Familiengartenhäuser. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe beträgt für die Gartenhäuser max. 2.5 m und die Gebäudegrundfläche ohne Vordächer max. 9 m². Pro Areal ist ein gemeinschaftliches Gebäude als besonderes Gebäude im Sinne von Art. 49 Abs. 3 PBG von max. 45 m² Gebäudegrundfläche zulässig.

Sanitärräume sind nur in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig. Eine Beheizung der Bauten ist unzulässig.

Massvorschriften Sportanlagen:

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Zulässig ist ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss. Die Gebäudegrundfläche beträgt max. 200 m².

5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN OE

Art. 33 Massvorschriften

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber angrenzenden Zonen sind die ~~Grenz- und Gebäudeabstände~~ Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

6 ERHOLUNGSZONEN

Art. 34 Allgemeines

¹ Zulässig sind gemäss § 62 PBG lediglich die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten.

² Massvorschriften Familiengärten:

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften für Familiengartenhäuser. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe beträgt für die Gartenhäuser max. 2.5 m und die Gebäudegrundfläche ohne Vordächer max. 9 m². Pro Areal ist ein gemeinschaftliches Gebäude als ~~besonderes Gebäude~~ Klein- und Anbaute im Sinne von Art. 49 Abs. 3 PBG von max. 45 m² Gebäudegrundfläche zulässig.

Sanitärräume sind nur in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig. Eine Beheizung der Bauten ist unzulässig.

³ Massvorschriften Sportanlagen:

Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Zulässig ist ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss. Die Gebäudegrundfläche beträgt max. 200 m².

Nur Grenzabstand ist einzuhalten.

Siehe kommunale Richtplanung.

«Besondere Gebäude» im Sinne von § 49 aPBG werden neu als Kleinbauten und Anbauten bezeichnet.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

III WEITERE FESTLEGUNGEN

1 AREALÜBERBAUUNG

Art. 25 Zulässigkeit, Arealfläche

Arealüberbauungen sind in den Zonen Z4 / 75%, W2 / 45%, W3 / 55%, WG2 / 45%, WG4 / 85% und K2 / 50% zulässig.

Die Arealfläche muss dabei mindestens 4000 m² umfassen.

Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht.

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

Es ist max. 1 zusätzliches Vollgeschoss zulässig, welches überdies im Arealinnern (min. 20 m von der Arealgrenze) anzuordnen ist.

Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe nach Regelüberbauung um 3.0 m.

III WEITERE FESTLEGUNGEN

1 AREALÜBERBAUUNG

Art. 35 Arealüberbauung

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen Z4 / 75 %, ~~Z6 / 125 %~~, W2 / 45 %, W3 / ~~60 %~~, WG2 / 45 %, WG4 / 85 % und ~~KB / 50 %~~ zulässig.

~~Die Arealfläche muss dabei mindestens 4000 m² umfassen.~~

² Bei einer Arealfläche von mindestens 4000 m² gelten folgende Erleichterungen gegenüber der Regelüberbauung:

- a) Die Ausnützungsziffer ist gegenüber der Regelüberbauung um 10 Prozent erhöht.
- b) Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.
- c) Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.
- d) Es ist max. 1 zusätzliches Vollgeschoss zulässig, ~~welches überdies im Arealinnern (min. 20 m von der Arealgrenze) anzuordnen ist.~~
- e) Bei einem zusätzlichen Vollgeschoss erhöht sich die zulässige ~~Fassaden- und Gesamthöhe~~ nach Regelüberbauung um 3.0 m.

³ Es ist ein städtebauliches Konzept mit Variantenstudium zu erarbeiten. Bei Überbauungen ab 6000 m² Bauzonenfläche muss ein Konkurrenzverfahren oder alternativ ein begleitetes Workshopverfahren durchgeführt werden, wobei die Gemeinde das Anrecht auf Vertretung in der Jury hat.

In der Kernzone A sind neu keine Arealüberbauungen mehr zulässig.

lit. a: Die Erleichterungen für Arealüberbauungen werden nach eingehender Diskussion nicht erhöht. Weitergehende Abweichungen von der Regelbauweise sind über die neuen Sonderbauvorschriften (Art. 36-38 nBZO) oder einen privaten Gestaltungsplan möglich. Im Gegensatz zu Arealüberbauungen erfolgt bei diesen Planungsinstrumenten ein Mehrwertausgleich.

Die Erhöhung um 10 % entspricht z.B. in der W3/60 einer Erhöhung der Ausnützung auf 66 %.

lit. d: Es gilt ohnehin § 260 Abs. 3 PBG, wonach für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, die Abstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern sind. Daher Streichung.

Zur Qualitätssicherung der Mehrausnutzung von Arealüberbauungen ist ein Konzept mit Variantenstudium notwendig. Bei Grossarealen ist aufgrund deren ortsbaulichen Bedeutung ein Konkurrenzverfahren nach anerkannten Grundsätzen (z.B. Studienauftrag nach SIA 143 oder Projektwettbewerb nach SIA 142) durchzuführen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 25 Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauung übersteigen.

⁴ Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauung übersteigen.

Hinweis: Bei der Beurteilung gelten die Anforderungen von § 71 Abs. 2 PBG:

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,*
- b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,*
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen sowie ökologischer Wert der Begrünung,*
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,*
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,*
- f. Art und Grad der Ausrüstung,*
- g. Berücksichtigung des Lokalklimas.*

2. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 36 Zweck

¹ Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete. Soweit sie keine anderslautenden Bestimmungen enthalten, gelten die jeweiligen Zonenvorschriften der Grundordnung.

² Die Sonderbauvorschriften haben zum Ziel, die quartierverträgliche Erneuerung und Nachverdichtung der bezeichneten Wohngebiete unter weitgehendem Erhalt der bestehenden Bausubstanz und Bewahrung der grosszügigen Freiräume zu fördern. Bestehende Gebäude dürfen in ihren äusseren Abmessungen erweitert und aufgestockt sowie um- und ausgebaut werden. Dabei gelten die nachfolgend aufgeführten Erleichterungen.

Art. 37 Erleichterungen

¹ Bei Erneuerungen von Überbauungen mit einer massgeblichen Arealfläche von mindestens 6000 m² gelten folgende Erleichterungen:

- a) Bestehende Bauten dürfen um maximal zwei Vollgeschosse aufgestockt werden. Die Ausnützung darf hierfür auf bis zu 85 % (in der W2 / 45 %) bzw. 100 % (in der W3 / 60 %) erhöht werden.
- b) Gesamthaft sind nach Aufstockung maximal vier Vollgeschosse (in der W2 / 45 %) bzw. fünf Vollgeschosse (in der W3 / 60 %), jeweils ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss, zulässig.
- c) Die Fassadenhöhe darf pro zusätzliches Vollgeschoss um 3.0 m erhöht werden.
- d) Die maximale Gesamthöhe beträgt in der W2 / 45 % 15 m und in der W3 / 60 % 18 m.

² Ein Anteil von bis zu 50 % der zusätzlichen Ausnützung gemäss Abs. 1 darf auch für Gebäudeerweiterungen oder Ausbauten genutzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Zonen W2/45 und W3/60.

Die SBV bezwecken explizit die Aufstockung bzw. Erweiterung (bezogen auf die Gebäudegrundfläche) bestehender Überbauungen. Auf Ersatzneubauten sind die SBV nicht anwendbar. Damit wird eine Schonung der Grünflächen und eine günstige Bilanz bezüglich grauer Energie bezweckt.

Abs. 1: Die Überbauungen dürfen sich über mehrere Grundstücke erstrecken.

lit. a: Es wird eine Erhöhung von einer AZ von 45 % auf max. 85 % (W2/45) bzw. von 60 % bis max. 100 % (W3/60) gewährt.

lit. b: Aus gestalterischen und ökonomischen Überlegungen werden keine Attika- oder Dachgeschosse zugelassen. Wenn freiwillig ein Dach- oder Attikageschoss erstellt wird, zählt diese Nutzfläche zur Ausnützung.

lit. c: Bei vier Vollgeschossen beträgt die zulässige Fassadenhöhe 13.5 m, bei fünf Vollgeschossen 16.5 m.

Abs. 2: Auch Erweiterungen (bezogen auf die Gebäudegrundfläche) und Ausbauten von bisher nicht genutzten Flächen sollen ermöglicht werden. Ein Anteil von bis zu 50 % der zusätzlichen Ausnützung gemäss Abs. 1 darf hierfür

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Ein Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs der Sonderbauvorschriften zu beachten.

Art. 38 Anforderungen

¹ Werden die Sonderbauvorschriften beansprucht, so sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu erfüllen.
- Bauliche Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und auf die bestehenden Gebäude abzustimmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben.
- Die bestehenden Grün- und Freiflächen dürfen nur geringfügig beeinträchtigt werden und sind qualitativ aufzuwerten.
- Von der mittels Sonderbauvorschriften zusätzlich realisierten Geschossfläche ist ein Anteil von mindestens 50 % als preisgünstiger Wohnraum im Sinne von § 49b PBG vorzusehen.
- In Absprache mit der Gemeinde ist ein Konkurrenzverfahrens nach anerkannten Grundsätzen durchzuführen.
- Es ist ein Mobilitätskonzept zur Umsetzung eines reduzierten Parkplatzbedarfs zu erarbeiten. Insbesondere dürfen zusätzliche Parkplätze nicht zu einer Reduktion des Freiraumangebots oder zur Reduktion von Vorgärten führen.
- In einem Abstand von 30 m zur Birmensdorferstrasse und 20 m zur Feldstrasse dürfen insbesondere auf den strassenzugewandten Fassaden Lüftungsfenster zu lärmempfindlichen Wohnräumen nur angeordnet werden, wenn aufgrund

genutzt werden. Die zulässigen Erweiterungen der Gebäudegrundfläche werden aber im Sinne der Schonung der Grün- und Freiflächen begrenzt.

Abs. 3: Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 3 PBG: Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

Zur Qualitätssicherung sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG einzuhalten.

Anteil preisgünstiger Wohnraum: Diese Bestimmung stützt sich auf § 49b PBG, wonach bei erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden kann.

Die Sonderbauvorschriften gelten als Planungs-massnahme im Sinne von § 1 lit. a MAG und unterstehen dem Mehrwertausgleich. Massnahmen für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags als Sachleistung an den Mehrwertausgleich angerechnet werden.

Mobilitätskonzept: Dieses hat zum Ziel, dass trotz zusätzlicher Nutzflächen für Wohnungen möglichst wenig zusätzliche Parkplätze erstellt werden müssen.

Gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 USG dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können, was mit dieser Anforderung sichergestellt wird. Zu den

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

2 AUSSENANTENNEN

Art. 26 Aussenantennen

In der Kernzone ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang der in der Region üblichen Programme unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 67 Abs.2 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG) bleibt vorbehalten.

der Abstände oder gestalterischer oder baulicher Massnahmen am Gebäude die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Art. 26 Aussenantennen

~~In der Kernzone ist die Errichtung von Aussenantennen nicht gestattet, sofern der Empfang der in der Region üblichen Programme unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 67 Abs.2 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG) bleibt vorbehalten.~~

gestalterischen Massnahmen zählen lärmoptimierte Grundrisse, Loggien mit seitlichen Lüftungsfenstern etc..

Streichen, wird ersetzt durch die generelle Bestimmung in Art. 13 zu technischen Auf- und Anbauten.

GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 27 Gestaltungsplanpflicht Heinrich Stutz Strasse

In den folgenden, speziell bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Der Gestaltungsplan Heinrich Stutzstrasse bezweckt insbesondere:

- Die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung
- Die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen
- Die Zusammenfassung der gemäss Art. 18 nötigen Freifläche zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung, Erholungswert für die Arbeitnehmer und Ökologie.

Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.

Art. 27 Gestaltungsplanpflicht Zwüschbächen

Der Gestaltungsplan Zwüschbächen bezweckt insbesondere:

- Die Abstimmung der Einzonung des Gebietes auf das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet
- Die Sicherstellung einer differenzierten, auf eine Zentrumsplanung gestützten Überbauung
- Den Einbezug der zu renaturierenden Bäche Bützbach und Schäflibach in das Überbauungskonzept

3. GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Art. 39 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind über planerisch zweckmässige Einheiten Gestaltungspläne zu erlassen.

² Der Gestaltungsplan Heinrich Stutz Strasse bezweckt insbesondere:

- Die Ansiedlung von Betrieben mit guter und nachhaltiger Wertschöpfung.
- Die Vermeidung von grösseren oberirdischen Parkieranlagen.
- Die verträgliche Abwicklung der Verkehrserzeugung aus dem Perimeter unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrssystems.
- Die Zusammenfassung der gemäss Art. 28 nötigen Grünfläche zu grösseren, gemeinsamen Freiflächen mit hoher Qualität bezüglich Gestaltung, Erholungswert für die Arbeitnehmer und Ökologie.

~~Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.~~

~~³ Der Gestaltungsplan Zwüschbächen bezweckt insbesondere:~~

- ~~• Die Abstimmung der Einzonung des Gebietes auf das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet~~
- ~~• Die Sicherstellung einer differenzierten, auf eine Zentrumsplanung gestützten Überbauung~~
- ~~• Den Einbezug der zu renaturierenden Bäche Bützbach und Schäflibach in das Überbauungskonzept~~

Ergänzung aufgrund kantonaler Vorprüfung (Abstimmung Siedlung- und Verkehrsentwicklung gemäss regionaler Vorgaben)

Streichen, betrifft die Reservezone

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 27 Gestaltungsplanpflicht Weihermattweg</p> <p>Der Gestaltungsplan Weihermattweg bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine differenzierte, auf die exponierte Hanglage ausgerichtete Überbauung zu ermöglichen• Rücksicht zu nehmen auf die inventarisierten Objekte entlang der Bachstrasse und das Altersheim an der Weihermattstrasse <p>Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.</p>	<p>⁴Der Gestaltungsplan Weihermattweg bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">• Eine differenzierte, auf die exponierte Hanglage ausgerichtete Überbauung zu ermöglichen• Rücksicht zu nehmen auf die inventarisierten Objekte entlang der Bachstrasse und das Altersheim an der Weihermattstrasse <p>Die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht darf örtlich auf zwei Teilgestaltungspläne aufgeteilt werden.</p>	<p><i>Streichen, da Gestaltungspläne bereits bestehen.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

1 ABSTANDVORSCHRIFTEN

Art. 28 Mehrlängenzuschlag

In der Zentrumszone und den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

Art. 29 Näherbaurecht

Bei einem Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG hat der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zu erklären.

Art. 30 Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des zonengemässen Gebäudeabstandes

Bei einer Unterschreitung des zonengemässen Gebäudeabstandes gemäss § 270 Abs. 3 PBG werden in der Zentrumszone und den Wohnzonen die massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude nach dem Durchstossprinzip der §§ 21 - 26 ABV zusammengezählt, und der Mehrlängenzuschlag berechnet sich ab einer Gesamtlänge von mehr als 15 m wie folgt:

Gebäudeabstandsunterschreitung:	Mehrlängenzuschlag:	
	f < = 15 m	f > = 15 m
0.01 bis 2.00 m	1/8	1/7
2.01 bis 4.00 m	1/7	1/6
4.01 bis 6.00 m	1/6	1/5
über 6.00 m	1/5	1/5

f = Fassadenlänge des kürzeren Gebäudes

IV ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

~~**Art. 28 Mehrlängenzuschlag**~~

~~In der Zentrumszone und den Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 15 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.~~

~~**Art. 40 Näherbaurecht**~~

~~Bei einem Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG hat der Nachbar im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zu erklären.~~

~~**Art. 30 Mehrlängenzuschlag bei Unterschreitung des zonengemässen Gebäudeabstandes**~~

~~Bei einer Unterschreitung des zonengemässen Gebäudeabstandes gemäss § 270 Abs. 3 PBG werden in der Zentrumszone und den Wohnzonen die massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude nach dem Durchstossprinzip der §§ 21 - 26 ABV zusammengezählt, und der Mehrlängenzuschlag berechnet sich ab einer Gesamtlänge von mehr als 15 m wie folgt:~~

Gebäudeabstandsunterschreitung:	Mehrlängenzuschlag:	
	f < = 15 m	f > = 15 m
0.01 bis 2.00 m	1/8	1/7
2.01 bis 4.00 m	1/7	1/6
4.01 bis 6.00 m	1/6	1/5
über 6.00 m	1/5	1/5

~~f = Fassadenlänge des kürzeren Gebäudes~~

Neustrukturierung und Streichung der Zwischentitel

Der MLZ wird im Sinne einer Erleichterung der Innenentwicklung gestrichen.

Der Mehrlängenzuschlag wird im Sinne einer Erleichterung der Innenentwicklung gestrichen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 31 Grenzbau und Zusammenbau

In den Zonen K2 / 50%, Z4 / 75%, W2 / 25%, W2 / 30%, W2 / 45%, W3 / 55%, WG2 / 45% und WG4 / 85% ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet; das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

Art. 32 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG wie z. B. Nebenbauten mit einer grössten Höhe von 2.5 m und einer max. Länge von 6 m gilt ein Grenzabstand von 1 m. Für alle übrigen besonderen Gebäude beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

Der Grenzbau sowie das Zusammenbauen sind mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 33 Strassenabstand

Der Strassenabstand beträgt für unterirdische Gebäude 3.5 m.

Art. 41 Grenzbau und Zusammenbau

In den Zonen **KA / 50 %**, **KB / 50 %**, Z4 / 75 %, **Z6 / 125 %**, W2 / 25 %, W2 / 30 %, W2 / 45 %, W3 / **60 %**, WG2 / 45 % und WG4 / 85 % ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet; das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies nur beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

Art. 42 Klein- und Anbauten

¹ Für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten gemäss ~~§ 49 Abs. 3 PBG wie z. B. Nebenbauten~~ mit einer ~~grössten~~ max. Höhe von 2.5 m und einer max. Länge von 6 m gilt ein Grenzabstand von 1 m.

² Für alle übrigen ~~besonderen Gebäude~~ Klein- und Anbauten beträgt der Grenzabstand 3.5 m.

~~Der Grenzbau sowie das Zusammenbauen sind mit Zustimmung des Nachbarn gestattet.~~

Art. 43 Strassenabstand

Der Strassenabstand beträgt für unterirdische ~~Gebäude~~ Bauten 3.5 m.

«Besondere Gebäude» im Sinne von § 49 aPBG werden neu als Kleinbauten und Anbauten bezeichnet.

Streichen, bereits in Art. 41 geregelt

Neue Definition IVHB: Neu werden unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. Die Reduktion des Strassenabstands wird einzig für unterirdischen Bauten gewährt. Unterniveaubauten unterstehen den üblichen Abstands Vorschriften.

2 ABGRABUNGEN

Art. 34 Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse

In flachem Gelände sind lediglich beschränkte und massvolle Abgrabungen zulässig. In stärker abfallendem Gelände ist die Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig.

Art. 44 Abgrabungen, Freilegung der Untergeschosse

~~In flachem Gelände sind lediglich beschränkte und massvolle Abgrabungen zulässig. In stärker abfallendem Gelände ist die Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig.~~

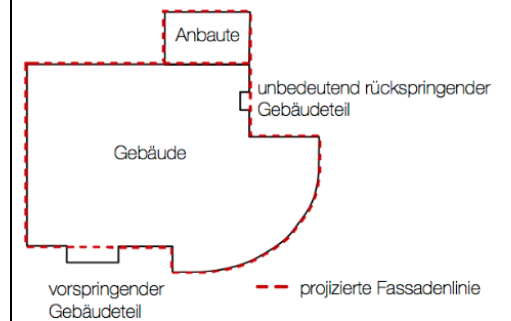
¹ Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.

² Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.5 m Tiefe zulässig. Die Abgrabungen dürfen dabei nur so weit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie, einschliesslich bis zum Terrain reichender vorspringender und rückspringender Gebäudeteile, betreffen. Nicht angerechnet werden:

- Abgrabungen von weniger als 30 cm Tiefe
- Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen bis zum Ausmass von gesamthaft 10.0 m der Länge der projizierten Fassadenlinie
- Abgrabungen für allseitig geschlossene Innenhöfe

Neue Regelung zur Umgebungsgestaltung und zu Abgrabungen.

Abs. 2: Projizierte Fassadenlinie:
Siehe Skizze zu Ziff. 3.3 IVHB:



Berechnungsbeispiel: 50 m Fassadenabwicklung, davon 50 % Fassadenlänge = 25 m. Unabhängig davon dürfen 10 m auf der gesamten Geschosshöhe abgegraben werden.

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

3 ABSTELLPLÄTZE

Art. 35 Motorfahrzeuge

a) Anzahl Pflichtabstellplätze

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei

Art. 45 Fahrzeugabstellplätze

a) Anzahl Pflichtabstellplätze

~~Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei~~

~~¹ Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind bezogen auf die Nutzungsart folgende Normbedarfswerte massgebend:~~

Wohngebäude für 80 m² Geschossfläche*, mind. aber für jede Wohnung

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohner und Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohngebäude	1 PP pro 100 m ² massgebliche Geschossfläche (mGF) ¹⁾ (mind. aber 1 PP pro Wohnung und) max. 1,5 PP pro Wohnung	20 % des Normbedarfs für Bewohner und Beschäftigte, bei Mehrfamilienhäusern 1 PP pro 6 Wohnungen mind. 1 Besucher-PP

Angleichung auf die Richtwerte der VSS 40 281

*Die Definition der Geschossfläche wird präzisiert, siehe Fussnote 1.
 Streichung des Mindestbedarfs von 1 PP/Wohnung, da mit Reduktionsfaktoren gemäss Abs. 4 nicht vereinbar.*

Büro- und Geschäftsräumen für 65 m² Geschossfläche

Verkaufsgeschäfte - kundenintensiv - übrige	2 PP pro 100 m ² VF ²⁾ 2 PP pro 100 m ² VF ²⁾	8 PP pro 100 m ² VF ²⁾ 3.5 PP pro 100 m ² VF ²⁾
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen - kundenintensiv - übrige	für 65 m² Geschossfläche 2 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾ 2 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾	1 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾ 0.5 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾

Verkaufsfläche nach Definition BBV II

Die Werte werden auf die Richtwerte der VSS 40 281 angeglichen und für Beschäftigte und Besuchende differenziert.

Fabrikations- und Lagerräumen von Industrie- und Gewerbebetrieben für 150 m²

Industrie und Gewerbe	1 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾	0.2 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾
Fabrikations- und Lagerräumen von Industrie- und Gewerbebetrieben Lagerräume, Lagerflächen	für 150 m² 0.1 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾	0.01 PP pro 100 m ² mGF ¹⁾

Werte an VSS-Norm 40 281 angepasst.

Zusätzlich können für Betriebsfahrzeuge Parkplätze erstellt werden

Gastbetriebe, Restaurant, Café		1 PP pro 5 Sitzplätze
Zusätzlich können für Betriebsfahrzeuge Parkplätze erstellt werden		

Streichen, da der Begriff «Betriebsfahrzeuge» undefiniert ist.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

* Bei sehr grossen Wohnungen kann die Pflichtparkplatzzahl um höchstens $\frac{1}{3}$ verringert werden.

In einem Abstand von 300 m um die Bahnhöfe Urdorf und Urdorf-Weihermatt respektive 500 m um die geplante SBB-Haltstelle Glanzenberg ist die Pflichtparkplatzzahl für Arbeitsplätze um 0% - 30% zu reduzieren.

Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. Läden, Restaurants, Alterswohnheim, Dienstleistungsbetriebe mit sehr hoher Arbeitsplatzdichte usw.) bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze aufgrund der einschlägigen Richtlinien (z.B. SN 640 281).

b) Besucherparkplätze

Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern pro 6 Wohnungen je 1 Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber 1 Abstellplatz.

c) Maximale Anzahl Abstellplätze

Die Anzahl der Pflichtparkplätze darf um höchstens 15% überschritten werden.

¹⁾ Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden, einschliesslich Flächen in Untergeschossen und Dachgeschossen.

²⁾ Die Verkaufsfläche wird nach § 3 Abs. 3 BBV II ermittelt.

~~* Bei sehr grossen Wohnungen kann die Pflichtparkplatzzahl um höchstens $\frac{1}{3}$ verringert werden.~~

~~In einem Abstand von 300 m um die Bahnhöfe Urdorf und Urdorf-Weihermatt respektive 500 m um die geplante SBB-Haltstelle Glanzenberg ist die Pflichtparkplatzzahl für Arbeitsplätze um 0% - 30% zu reduzieren.~~

~~Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. Läden, Restaurants, Alterswohnheim, Dienstleistungsbetriebe mit sehr hoher Arbeitsplatzdichte usw.)~~

² Für in Abs. 1 nicht aufgeführte Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze ~~und der Besucherparkplätze~~ aufgrund der einschlägigen Richtlinien und Normen (z.B. SN 640 281).

~~b) Besucherparkplätze~~

~~Zusätzlich zu den erforderlichen Abstellplätzen sind bei Mehrfamilienhäusern pro 6 Wohnungen je 1 Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber 1 Abstellplatz.~~

~~c) Maximale Anzahl Abstellplätze~~

³ Die Anzahl der Abstellplätze gemäss Normbedarf darf nicht ~~Pflichtparkplätze darf um höchstens 15%~~ überschritten werden.

Es werden im Unterschied zur AZ auch Nutzflächen in Untergeschossen und Dachgeschossen eingerechnet.

Ersatz durch die Festlegung von Reduktionsfaktoren gemäss Abs. 4.

Präzisierung nach Güteklassen gemäss Absatz 4 (neu).

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Integration in Tabelle

Die Normbedarfswerte gemäss Art. 45 Abs. 1 nBZO dürfen nicht überschritten werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁴ Die gemäss Abs. 1 ermittelten Bedarfswerte dürfen entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs auf die nachfolgenden Prozentwerte des Normbedarfs reduziert werden:

ÖV-Güteklasse	Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kundschaft
	mind. (%)	mind. (%)	mind. (%)
Klasse B	70	30	40
Klasse C	80	40	50
Klasse D	90	50	60
Klasse E	100	60	70

⁵ In allen Zonen können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem nach gängigen Standards erstellten Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

⁶ Im Mobilitätskonzept sind die Massnahmen, welche zu einem reduzierten Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen führen, nachvollziehbar und überprüfbar darzulegen. Werden die Vorgaben, welche zur Reduktion führten, verletzt, so kann die Grundeigentümerschaft verpflichtet werden, die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nachträglich auf dem Grundstück zu erstellen oder eine kostendeckende Ersatzabgabe zu leisten. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

d) Allgemeines

Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Zur Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume im Dach- und Untergeschoss.

Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Schweiz. Strassenfachmänner.

~~d) Allgemeines~~

~~Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden. Zur Geschossfläche zählen auch Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume im Dach- und Untergeschoss.~~

~~⁷ Bruchteile von 0,5 und mehr werden am Schluss der Berechnung aufgerundet.~~

~~Für die Anlage und das Ausmass von Abstellplätzen gelten sinngemäss die Richtlinien der Schweiz. Strassenfachmänner.~~

Reduktionsmöglichkeiten basierend auf den ÖV-Güteklassen in Anlehnung an die kantonale Wegleitung 2018 (Vernehmlassungsfassung).

Rechnungsbeispiel:

MFH mit 11 Wohnungen, massgebliche Geschossfläche 1'072 m², ÖV-Güteklasse C

Normbedarf gemäss Abs. 1:

11 PP Bewohner, 2 PP Besucher

Reduktionsmöglichkeit gemäss Abs. 4:

9 PP Bewohner (80 % von 11), 1 PP Besucher (50 % von 2, aber mind. 1 gemäss Abs. 1)

Ermöglichung autoarmer Nutzungen in allen Zonen unter der Bedingung, dass ein Mobilitätskonzept den reduzierten Parkplatzbedarf nachweist.

Normen müssen nicht speziell erwähnt werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges ohne Treppen zugängliche, gedeckte Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen. Pro Zimmer der zugehörigen Wohnungen ist eine Abstellfläche von 1.2 m² erforderlich.

Bei Industrie- und Gewerbebauten sind genügend Abstellflächen für Velos und Mofas bereitzustellen.

Kehricht, Altglas, Altpapier

Nach Massgabe der Kehrichtverordnung sind an geeigneter Lage Abstellflächen für Kehrichtsäcke, Abfallcontainer, Altglasbehälter, Altpapier usw. (inkl. eventuelle Bereitstellungsplätze für die Abfuhr) zu schaffen.

Art. 46 Abstellflächen für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen

¹ Die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Fahrräder (VP) bei Mehrfamilienhäusern beträgt

- für Wohnungen 1 VP pro 40 m² massgebliche Geschossfläche
- für Verkaufsgeschäfte 1 VP pro 100 m² Verkaufsfläche für Beschäftigte sowie 3 VP pro 100 m² Verkaufsfläche für Kunden
- für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen 1 VP pro 100 m² massgebliche Geschossfläche

² Mindestens 25 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind witterungsgeschützt, gut zugänglich und nahe bei den Hauptzugängen anzuordnen.

³ In Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich ausreichend leicht zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, Kinderanhänger und dgl. bereitzustellen.

Art. 47 Kehricht, Altglas, Altpapier

Nach Massgabe der Kehrichtverordnung sind an geeigneter Lage Abstellflächen für Kehrichtsäcke, Abfallcontainer, Altglasbehälter, Altpapier usw. (inkl. eventuelle Bereitstellungsplätze für die Abfuhr) zu schaffen.

Der Kanton sieht 1 Veloabstellplatz (VP) pro Zimmer vor. Diese Bestimmung legt etwas geringere Anforderungen fest.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

4 SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

Art. 36 Bemessung

Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 10% der massgeblichen Grundfläche umfassen.

Art. 48 Spiel- und Ruheflächen

~~Spielflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mind. 10% der massgeblichen Grundfläche umfassen.~~

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als Spiel- und Erholungsflächen für alle Altersstufen auszuscheiden. Diese sind nach anerkannten Richtlinien zweckmässig zu gestalten und dauernd ihrer Bestimmung zu erhalten.

Neuformulierung und Präzisierung.

Neu ist statt «Massgebliche Grundstücksfläche» der IVHB-Begriff «anrechenbare Grundstücksfläche zu verwenden»

5 DÄCHER

Art. 37 Dachgestaltung

Die Dächer sind mitsamt den Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ruhig und ausgewogen zu gestalten.

Art. 49 Dachgestaltung

¹ Die Dächer sind mitsamt den Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ruhig und ausgewogen zu gestalten.

Art. 37 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen einen genügenden Abstand zu Trauf-, Ort-, Grat- und Firstlinie einhalten. Ebenso ist zwischen den einzelnen Aufbauten ein ausreichender Abstand einzuhalten.

² Dachaufbauten sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig und müssen einen genügenden Abstand zu Trauf-, Ort-, Grat- und Firstlinie einhalten. Ebenso ist zwischen den einzelnen Aufbauten ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Art. 37 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt (§ 292 PBG).

³ Dacheinschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt (§ 292 PBG).

⁴ Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.

Bisher nicht mehr als ein Drittel (§ 292 PBG)

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 37 Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen.

⁵ Flachdächer sind **mindestens extensiv** zu begrünen, **soweit diese nicht als Terrassen genutzt werden, auch dort, wo Solaranlagen installiert werden.**

⁶ Bei Gebäuden mit Attikageschoss sind Dachaufbauten nur auf einer der beiden Längsseiten zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

Abs. 5: Begrüpfungspflicht gilt für Hauptgebäude und für Klein- und Anbauten. Auch bei Solaranlagen gilt eine Begrüpfungspflicht.

Abs. 6: Da Attikageschosse aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB dominanter in Erscheinung treten können, wird die Breite von Dachaufbauten im Gegenzug stärker beschränkt und auf eine Längsseite beschränkt (siehe Skizze im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV).

Art. 37 Kamine

Kamine, technisch bedingte Aufbauten und dergleichen sind unauffällig auf der Dachfläche anzuordnen.

⁷ Kamine, technisch bedingte Aufbauten und dergleichen sind unauffällig auf der Dachfläche anzuordnen.

Art. 50 Siedlungsdurchgrünung

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

- a) In den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist der Strassenabstands- oder Baulinienraum mehrheitlich zu begrünen. Einzelne Besucherparkplätze können bewilligt werden.
- b) Die Bodenversiegelung ist auf Minimum zu beschränken. Für oberirdische Parkplätze sind wasserdurchlässige und bewuchsfähige Materialien zu verwenden. Die massgebenden Bestimmungen der jeweiligen Grundwasserschutzzonen gehen dieser Bestimmung vor.
- c) Die Begrünung und Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- d) Wo Baugrundstücke in den Wohn-, Industrie- und Gewerbe-zonen an Nichtbauzonen grenzen, sind die zur Bauzonen-grenze zugewandten Umgebungsflächen mit ökologisch wert-vollen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedun-gen gestattet.

Art. 51 Umgang mit Hochwassergefährdung

¹ Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

² Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und

Bemerkung: Mit dem neuen § 238a PBG zur Begrünung können viele Bedürfnisse der Siedlungsdurchgrünung bereits abgedeckt werden. Gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG können die Gemeinden weitergehende Regelungen erlassen.

Ergänzung Bestimmungen zum Umgang mit Hochwassergefährdung (kantonales Anliegen)

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

V SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Inkraftsetzung

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

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 29. September 1993

Der Präsident	Der Schreiber
Alfons Kölbl	Urs Keller

Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 23. Februar 1994 mit Beschluss Nr. 548 genehmigt.

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2003

Der Präsident	Der Schreiber
Werner Gutknecht	Urs Keller

Von der Baudirektion Kanton Zürich am 5. Mai 2004 mit Beschluss Nr. 454 genehmigt.

Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 19. September 2007

V SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52 Inkraftsetzung

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

~~Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 29. September 1993~~

~~Der Präsident _____ Der Schreiber
Alfons Kölbl _____ Urs Keller~~

~~Vom Regierungsrat des Kantons Zürich am 23. Februar 1994 mit Beschluss Nr. 548 genehmigt.~~

~~Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2003~~

~~Der Präsident _____ Der Schreiber
Werner Gutknecht _____ Urs Keller~~

~~Von der Baudirektion Kanton Zürich am 5. Mai 2004 mit Beschluss Nr. 454 genehmigt.~~

~~Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 19. September 2007~~

Redaktionelle Anpassung.

Gültige Fassung		Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Der Präsident Werner Gutknecht	Der Schreiber Urs Keller	Der Präsident Werner Gutknecht Der Schreiber Urs Keller	
Von der Baudirektion Kanton Zürich am 30. Januar 2008 mit Beschluss Nr. 15/08 genehmigt.		Von der Baudirektion Kanton Zürich am 30. Januar 2008 mit Beschluss Nr. 15/08 genehmigt.	
Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2008		Änderungsgenehmigung durch die Gemeindeversammlung Urdorf am 3. Dezember 2008	
Der Präsident Werner Gutknecht	Der Schreiber Urs Keller	Der Präsident Werner Gutknecht Der Schreiber Urs Keller	
Von der Baudirektion Kanton Zürich am 26. Juni 2009 mit Beschluss Nr. 88/09 genehmigt.		Von der Baudirektion Kanton Zürich am 26. Juni 2009 mit Beschluss Nr. 88/09 genehmigt.	