

Bau- und Zonenordnung vom 26. September 1994

Nachgeführt bis Juni 2021

1. ZONEN	5
1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	5
1.2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne	6
1A. GEMEINSAME BESTIMMUNGEN	7
1a.1 Zusätzliche Baumassenziffer	7
1a.2 Abstände gegenüber Strassen und Plätzen	7
1a.3 Bauweise	7
1a.4 Gebäudehöhe	7
1a.5 Gebäudelänge	7
1a.6 Geschossfläche	7
1a.7 Freilegung von Untergeschossen	8
1a.8 Dachform	8
1a.9 Aussenantennen	8
2. KERNZONE	9
2.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	9
2.2 Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K	9
2.3 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	10
2.4a Dachgestaltung	10
2.4b Fassadengestaltung	11
2.4c Umgebungsgestaltung	11
2.4d Höhenbeschränkung Altburg	12
2.5 Nutzweise	12
2.6 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	12
2.7 Abstände	12
2.8 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	12
2.9 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	12
2.10 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	12
2.11 Abbruchbewilligung	12
2.12 Renovationen	12
2.13 Abweichungen für besonders gute Lösungen	13
3. QUARTIERERHALTUNGSZONEN	14
3.1 Ringstrasse und Nelkenstrasse	14
3.1a Grundsatz	14
3.1b Ausnutzung	14
3.1c Nutzweise	14
3.2 Sonnhalde	14
3.2a Quartierspezifische Merkmale	14
3.2b Zweck	15
3.2c Bauliche Veränderung	15
3.2d Besondere Gebäude	15
3.2e Nutzweise	15
3.2f Gestaltung und Einordnung	15
3.2g Begutachtung	15
3.3 Gestaltungsplanpflicht Quartierzentrum Sonnhalde	16
3.3a Zweck	16
3.3b Richtprojekt	16
3.3c Bauliche Veränderungen	16
3.3d Nutzweise	16
3.3e Geschossigkeit	16
3.3f Lärm	16
3.3g Über- und nebengeordnetes Recht	16
4. ZENTRUMSZONEN	17
4.1 Grundmasse	17
4.2 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	17
4.3 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	17

4.4	Nutzweise	17
4.5	Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Süd	17
4.6	aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	17
4.7	aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	17
5.	WOHNZONEN	18
5.1	Grundmasse	18
5.2	Abstände	18
5.3	Bauweise	18
5.4	Dachform	18
5.5	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	19
5.6	Wohnanteil	19
5.7	Gestaltungsplanpflicht Stocken	19
5.8	Gestaltungsplanpflicht Steinächer	19
5.9	Gestaltungsplanpflicht Oberdorf	19
6.	GEWERBE- UND INDUSTRIEZONEN	20
6.1	Grundmasse für Hauptgebäude	20
6.2	Bauweise	20
6.3	Nutzweise	20
6.4	aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	20
6.5	aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	20
6.6	Sonderbauvorschriften	21
6.7	aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	21
6.8	Freifläche	21
7.	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	22
7.1	Grundmasse	22
7.2	Grenzabstand	22
7.3	OeB-Zone Dörndler	22
8.	ERHOLUNGSZONEN	23
8.1	Grundmasse	23
8.2	Erholungszone Ea	23
8.3	Erholungszone Eb	23
8.4	aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013	23
9.	WEITERE FESTLEGUNGEN	24
9.1	Arealüberbauungen	24
9.2	Aussichtsschutz	24
9.3	Begrünung	24
9.4	Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten	25
9.5	Reklamen	25
9.6	Mehrwertausgleich	25
10.	ABSTELLPLÄTZE	26
10.1	Normbedarf	26
10.2	Reduzierter Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher	26
10.3	Besondere Verhältnisse	26
10.4	Gestaltung	27
10.5	Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	27
11.	ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN «IN DER BREITE»	28
11.1	Geltungsbereich	28
11.2	Verhältnis zur Bauordnung	28
11.3	Ausnutzung	28
11.4	Dachform und Dachaufbauten	28
11.5	Aussenantennen	28

11A. ENTWICKLUNGSGEBIET BAHNHOF NORD	29
11a.1 Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht	29
11a.2 Bebauung und Gestaltung	29
11a.3 Aussenraum	30
11a.4 Nutzweise	30
11a.5 Lärmschutz	31
11a.6 Erschliessung	31
12. INKRAFTTRETEN	32

Die Gemeinde Regensdorf erlässt, gestützt auf § 45 und § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, Fassung vom 1.9.1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonen

1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

^{1a} Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, und es sich nicht um Wald handelt. Den Zonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

^{1b} Bauzonen		ES
• Kernzone	K	III
• Quartiererhaltungszone	QE	II
• Zentrumszone:		
– Zentrumszone	Z3.5	III
– Zentrumszone	Z5.0	III
– Zentrumszone	Z-BN A	III
– Zentrumszone	Z-BN B	III
• Wohnzonen:		
– Wohnzone	W0.8	II
– Wohnzone	W1.0	II
– Wohnzone	W1.2	II
– Wohnzone	W1.5	II
– Wohnzone	W1.8	II
– Wohnzone	W2.2	II
– Wohnzone	W2.5	II
– Wohnzone	W3.5	II
– sofern auch mässige störende Betriebe zulässig		III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.5	III
• Gewerbe- und Industriezonen:		
– Gewerbezone	G 3.5	IV
– Industriezone	I 5.0	IV
– Industriezone	I 8.0	IV
– sofern höchstens mässig störende Betriebe zulässig		III
• Zone für öffentliche Bauten	OeB	*)
• Kommunale Freihaltezone	F	–
• Erholungszonen		
– Erholungszone	Ea	–
– Erholungszone	Eb	III

*) ES-Zuordnung gemäss Bezeichnung im Zonenplan

² Für den im Plan bezeichneten Teil des Friedhofsareals Dörndler sind für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.

³ Für den im Plan bezeichneten Teil der Wohn-Gewerbezone sind für Räume mit Wohnnutzung gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen.

⁴ *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013*

1.2 Zonenplan, Kernzonenpläne, Ergänzungspläne

¹ Für die Zoneneinteilung ist der genehmigte Zonenplan 1:5'000 massgebend. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf von Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien ist in der amtlichen Vermessung (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV) definiert.

² Für die Kernzone gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

³ Für die Waldabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:1'000.

⁴ Für das Gebiet Bahnhof Nord gilt der Ergänzungsplan «Zentrumszone Bahnhof Nord» im Massstab 1:1'000.

1a. Gemeinsame Bestimmungen

1a.1 Zusätzliche Baumassenziffer

¹ Für besondere Gebäude gilt eine Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Grundstücksflächen unter 500 m^2 können Besondere Gebäude bis zu 150 m^3 Gebäudevolumen erstellt werden.

² Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

1a.2 Abstände gegenüber Strassen und Plätzen

Besondere Gebäude haben gegenüber Strassen und Plätzen einen Abstand von 3.5 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 2.0 m einzuhalten.

1a.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist gestattet, sofern gleichzeitig gebaut oder an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

1a.4 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

1a.5 Gebäudelänge

Besondere Gebäude im Sinne des PBG werden bis zu einer Länge von 6.0 m nicht zur Gebäudelänge gerechnet. Die Länge über 6.0 m wird dazugerechnet.

1a.6 Geschossfläche

Für die Geschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräume und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).

1a.7 Freilegung von Untergeschossen

¹ Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig, wenn die dadurch sichtbare Fassade nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.

² Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

1a.8 Dachform

¹ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

² Querbauten mit einer Tiefe von höchstens 2.0 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Der Querfirst muss dabei deutlich tiefer (mindestens 1.0 m) als der Hauptfirst liegen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Querbauten darf zusammen höchstens die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.

1a.9 Aussenantennen

Aussenantennen sind unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

2. Kernzone

2.1 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten

¹ Die kubische Erscheinung der im Kernzonenplan gekreuzt schraffierten Gebäude oder Gebäudeteile muss erhalten werden. Es sind nur Umbauten oder Ersatzbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues zulässig. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche, die bestehenden Gebäudehöhen und Firsthöhen. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaues übernehmen.

² Bei Ersatz- und Umbauten von Gebäuden, deren Giebel- oder Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, muss in diesem Bereich die Lage und Gebäudehöhe dieser Fassade beibehalten werden. Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.

³ Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaues um- oder wiederaufgebaut werden, sofern sie die bisherige Erscheinung übernehmen oder im Sinne des gewachsenen Ortsbildes verbessern.

⁴ Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

2.2 Massvorschriften für Neubauten in der Kernzone K

¹ Die Lage der Neubauten sowie die Abstände ergeben sich aus den in den Kernzonenplänen bezeichneten Mantellinien.

² Bezeichnet der Kernzonenplan Regensdorf in überbauten Bereichen oder in Neubaubereichen Fassadenlinien, so muss die neue Fassade die Lage dieser Linie einhalten.

³ Ausser in der Kernzone von Regensdorf dürfen die Gebäudegrundflächen nicht mehr als 80 % der durch Mantellinien umfassten Fläche betragen.

⁴ Für die Kernzone von Regensdorf ist für Neubauten die maximal zulässige Baumasse im Kernzonenplan festgehalten.

⁵ *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013*

⁶ Ausser in den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereichen der Kernzone von Regensdorf sind zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Dabei gilt eine Gebäudehöhe von maximal 7.5 m.

^{7a} Für die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Baubereiche der Kernzone von Regensdorf sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Geschossezahlen im Kernzonenplan wie folgt angegeben:

Bezeichnung im Kernzonenplan	A	B	C
Gebäudehöhe max.	7.0m	8.0m	9.0m
Vollgeschosse max.	2	3	3
Dachgeschosse max.	2	1	2

^{7b} Die maximale Gebäudehöhe von 9.0 m (Bezeichnung C) wird ab dem Niveau des Trottoirs längs der Affolternstrasse gemessen. Dies gilt auch für die bergseitige Gebäudehöhe.

⁸ aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

2.3 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

2.4a Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher und auf die benachbarten Altbauten abgestimmter Neigung zulässig. Legt der Kernzonenplan die Hauptfirstrichtung fest, ist diese einzuhalten. Für Besondere Gebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

² Alle Dächer sind in herkömmlicher Weise auszubilden und mit braunroten Ziegeln einzudecken.

³ In der Kernzone sind Dachaufbauten nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Sie sind in Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen.

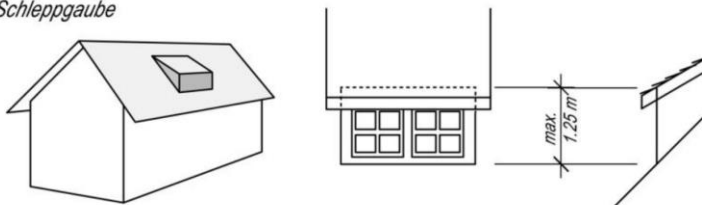
⁴ In der Kernzone «Altburg» sind nur folgende Typen zugelassen:

- a) Schlepphauben mit einer Höhe von höchstens 90 cm
- b) Giebellukarnen mit einer Breite von maximal 1.20 m.

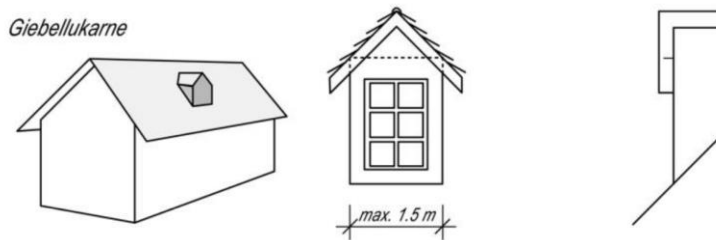
⁵ Ansonsten gelten folgende Massvorschriften:

- b) Für Schleppgauben eine Höhe von höchstens 1.25 m, vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen. Sie müssen die Form eines liegenden Rechtecks aufweisen.

Schleppgaube



- b) Für Giebellukarnen eine Breite von maximal 1.50 m. Sie müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen.



⁶ In der Kernzone sind keine Dacheinschnitte zulässig.

⁷ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf in der Kernzone «Altburg» höchstens ein Drittel, in den übrigen Kernzonen zusammen höchstens zwei Fünftel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

⁸ Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone bis 0.3 m² Glasfläche zulässig.

2.4b Fassadengestaltung

¹ Für Neu- und Umbauten sind die herkömmlichen Materialien wie Holz, Verputz, Riegelwerk usw. zu verwenden. Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

² Die Fensterfläche darf höchstens ein Viertel der Fassadenfläche betragen.

³ Fenster haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen, sind mit Sprossen zu unterteilen und mit Fenstereinfassungen zu versehen, wo dies der herkömmlichen Bauart entspricht.

⁴ Bei gut gestalteten Neubauten, Umnutzungen und Ersatzbauten von ehemaligen Ökonomiegebäuden resp. -teilen sind andere Fensterformate zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

2.4c Umgebungsgestaltung

¹ Die herkömmliche Umgebungsgestaltung, namentlich Höfe, Gärten, Mauern etc. ist zu erhalten und bei Umbauten, Neubauten und Renovationen zu übernehmen oder zu verbessern.

² Veränderungen des gewachsenen Terrains sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Bebauung und die Aussenraumqualität sind Lagerflächen, Abstellplätze und Aussenverkaufsflächen so zu gestalten, dass sie sich gut einordnen.

2.4d Höhenbeschränkung Altburg

In der Kernzone Altburg darf die Höhenkote von 455 m ü.M. mit keinem Gebäudeteil überschritten werden.

2.5 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen und Läden sowie höchstens mässig störende Gewerbe zulässig.

² Mindestens die Hälfte der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen ist für Wohnzwecke zu nutzen.

³ In der Kernzone von Regensdorf darf die im Kernzonenplan angegebene maximale Baumasse um einen Fünftel (Gewerbebonus) erhöht werden, sofern die Mehrnutzung dauernd gewerblich genutzt wird.

2.6 *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013*

2.7 Abstände

¹ Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.

² Besondere Gebäude (Nebengebäude) im Sinne von § 273 PBG können in der Kernzone ungeachtet der Mantellinien nach den Abstands- und Grenzbauvorschriften des PBG erstellt werden.

2.8 *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013*

2.9 *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013*

2.10 *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013*

2.11 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von wesentlichen baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

2.12 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

2.13 Abweichungen für besonders gute Lösungen

¹ Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von der Heimatschutzkommission oder einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.

² Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

3. Quartiererhaltungszonen

3.1 Ringstrasse und Nelkenstrasse

3.1a Grundsatz

Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die jeweilige bauliche Struktur einzuordnen. Dabei ist die charakteristische Umgebungsgestaltung beizubehalten.

3.1b Ausnutzung

¹ Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.

² Aussenisolationen und Dachsanierungen sind zulässig.

³ Eingeschossige Anbauten, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, sind bis zu einer Gebäudegrundfläche von 50 m² erlaubt. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.

3.1c Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen zulässig.

² Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens drei Viertel der Geschossfläche in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.

³ Nutzungsverlagerungen innerhalb des Quartiers sind zulässig.

3.2 Sonnhalde

3.2a Quartierspezifische Merkmale

Die in den 1970er Jahren erbaute Göhner-Siedlung ist ein aussergewöhnlich gutes Beispiel für die gelungene Verwendung von standardisierten Fertigbauteilen im Wohnungsbau und ein bedeutender Zeuge der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und bautechnischen Entwicklung in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Siedlung besteht aus einem Quartierzentrum und charakteristischen Wohnzeilen in zwei Hauptausrichtungen. Die drei bis acht geschossige Gebäudeaufbau mit Dachgärten und die parkähnlich modellierte Landschafts- und Umgebungsgestaltung mildern die Wirkung der grossmassstäblichen Zeilenbauten. Das gesamte Quartier ist durch ein internes Wegnetz, welches zum Teil auf Brücken verläuft, sehr durchlässig und gut erschlossen.

3.2b Zweck

Die Quartiererhaltungszone Sonnhalde bezweckt die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der bestehenden Bauten und Freiräume unter Wahrung des einheitlichen Quartiercharakters.

3.2c Bauliche Veränderung

Es gilt keine Nutzungsziffer. Der Abbruch und Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig und setzt eine Inventarentlassung voraus. Er ist zulässig in Ausnahmen und in begründeten Fällen, im Grundsatz unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen, Beibehaltung der Volumetrie und der Lage sowie wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist. Ausserhalb des Perimeters mit Gestaltungsplan-Pflicht ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht zulässig.

3.2d Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zulässig.

3.2e Nutzweise

Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe sind zulässig.

3.2f Gestaltung und Einordnung

Um- und Ergänzungsbauten, besondere Gebäude sowie energetische Sanierungen und Renovationen sind so zu gestalten, dass sie für sich und in Zusammenhang mit dem baulichen und freiräumlichen Ensemble eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen.

3.2g Begutachtung

Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein unabhängiges Fachgutachten verlangen.

3.3 Gestaltungsplanpflicht Quartierzentrum Sonnhalde

3.3a Zweck

In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet darf nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gebaut werden. Der Gestaltungsplan stellt die Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen sowie die Aufwertung und zeitgemässe, städtebauliche und architektonische Interpretation des Quartierzentrums Sonnhalde sicher.

3.3b Richtprojekt

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das in einem Konkurrenzverfahren in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entwickelte Richtprojekt (April 2016). Es ist wegleitend für die Beurteilung der Bauprojekte.

3.3c Bauliche Veränderungen

Bauten und Anlagen dürfen ersetzt werden. Der Abbruch setzt eine Inventarentlassung voraus. Er ist zulässig, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und der Neubau gesichert ist.

3.3d Nutzweise

Die zulässigen Nutzungen umfassen neben Wohnen und mässig störendem Gewerbe auch gemischte Nutzungen zur Quartiersversorgung und Angebote im öffentlichen Interesse. Der Wohnanteil darf max. 80 % der massgebenden Geschossflächen betragen.

3.3e Geschossigkeit

Die Geschosszahl ist frei. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 466 m.ü.M. Diese Kote darf nur von technisch bedingten Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.

3.3f Lärm

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3.3g Über- und nebengeordnetes Recht

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Quartiererhaltungszone Sonnhalde bzw. der übrigen Bau- und Zonenordnung.

4. Zentrumszonen

4.1 Grundmasse

^{1a} Grundmasse für Hauptgebäude:

Zone	Z3.5	Z5.0
Baumassenziffer max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²
Grenzabstand min.	5.0 m	5.0 m
Gebäudehöhe max.	13.5 m	21.5 m
Firsthöhe max.	7.0 m	7.0 m

^{1b} Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

² aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

4.2 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

4.3 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

4.4 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Die Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen sind insgesamt zu mindestens je einem Drittel auf Wohnnutzung und übrige Nutzungen aufzuteilen.

³ Im Erdgeschoss ist Wohnnutzung nicht zulässig.

4.5 Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Süd

Der in der Zentrumszone Z5.0 südlich des Bahnhofs vorgeschriebene Gestaltungsplan dient der Aufwertung dieses zentralen Gebiets. Der Gestaltungsplan hat eine hohe städtebauliche Qualität mit öffentlichen Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität und standortgerechte Nutzungsdurchmischung sicherzustellen.

4.6 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

4.7 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

5. Wohnzonen

5.1 Grundmasse

^{1a} Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		W0.8	W1.0	W1.2	W1.5	W1.8	W2.2	W2.5	WG2.5	W3.5
Baumassenziffer	m ³ /m ²	0.8	1.0	1.2	1.5	1.8	2.2	2.5	2.5	3.5
Kleiner Grundabstand	min.	5.0m	5.0m	5.0m	5.0m	5.0m	5.0m	6.0m	6.0m	6.0m
Grosser Grundabstand	min.	9.0m	9.0m	9.0m	9.0m	9.0m	9.0m	11.0m	11.0m	11.0m
Gebäuelänge	max.	25.0m	25.0m	25.0m	25.0m	40.0m	50.0m	50.0m	50.0m	50.0m
Gesamtlänge bei geschlossener Bauweise	max.	–	25.0m	frei	frei	frei	frei	frei	frei	frei
Gebäudehöhe	max.	4.5m	4.5m	7.5m	7.5m	7.5m	7.5m	10.5m	11.4m	13.5m
Firsthöhe	max.	4.5m	7.0m	7.0m	7.0m	7.0m	7.0m	7.0m	7.0m	7.0m

^{1b} Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

² aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

³ Für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 30°–60° gilt ein Baumassenbonus von 0.1 m³/m².

5.2 Abstände

¹ Wo zwischen kleinem und grossem Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptfassade.

² Bei Fassaden von mehr als 12.0 m Länge ist der Grundabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m zu erhöhen.

³ Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.

⁴ aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

5.3 Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist ausser in der Wohnzone W0.8 gestattet.

² Überschreitet die Gesamtlänge die zonengemässe Gebäuelänge, müssen die Gebäude sowohl horizontal als auch vertikal deutlich gegeneinander abgesetzt sein.

5.4 Dachform

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer gestattet. Für eingeschossige Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

5.5 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung

¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.

² In den im Zonenplan schwarz schraffierten Wohnzonen sowie in der Zone WG2.5 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.

³ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.5 gelten für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile folgende Erleichterungen:

- Ausnützungsbonus 1/5 der Grundaussnützung
- Grenzabstand für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, min. 3.5 m

5.6 Wohnanteil

¹ In den Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung muss die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen.

² Nutzungsverlagerungen sind innerhalb eines Quartiers zulässig.

5.7 Gestaltungsplanpflicht Stocken

Für die Wohnzone W3.5 «Uf Stocken» ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Es sind die Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Prioritäre Nutzung ist Wohnen. Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessung und der Lärmschutz nachzuweisen. Die Hauptzufahrt ins Gebiet hat ab der Roosstrasse zu erfolgen. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist eine grosszügige Erholungsfläche von minimal 1'500 m² auszuscheiden.

5.8 Gestaltungsplanpflicht Steinächer

Der in der Wohnzone W0.8 im Gebiet Steinächer vorgeschriebene Gestaltungsplan hat eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in dieser exponierten Lage sicherzustellen.

5.9 Gestaltungsplanpflicht Oberdorf

Der in der Wohnzone W2.2 im Gebiet Oberdorf vorgeschriebene Gestaltungsplan hat eine besonders gute Einordnung der Bauten und Anlagen in dieser unmittelbar an das intakte Ortsbild von Oberdorf angrenzenden, landschaftlich wichtigen Lage sicherzustellen.

6. Gewerbe- und Industriezonen

6.1 Grundmasse für Hauptgebäude

Zone		G 3.5	I 5.0	I 8.0
Baumassenziffer	max.	3.5 m ³ /m ²	5.0 m ³ /m ²	8.0 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min.	10%	10%	10%
Gebäudehöhe	max.	13.5m	17.5m	21.5m
Allseitiger Grundabstand	min.	5.0m	5.0m	5.0m

6.2 Bauweise

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

6.3 Nutzweise

¹ In allen Gewerbe- und Industriezonen sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zugelassen.

² In den speziell bezeichneten Gewerbe- und Industriezonen sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den übrigen Industriezonen sind auch stark störende Betriebe zulässig.

³ Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind gestattet.

^{4a} Grossläden und Einkaufszentren sind nicht erlaubt.

^{4b} Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1'000 m² (gemäss BBV II) sind in der ganzen Industriezone zulässig.

^{4c} In den speziell bezeichneten Gebieten darf die Verkaufsfläche von Gütern oder Dienstleistungen für den täglichen Bedarf höchstens 500 m² betragen.

⁵ Der Handel mit Fahrzeugen wie Autos, Schiffen, Mobilehomes, Anhängerfahrzeugen usw. ist ausserhalb von geschlossenen Gebäuden nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

⁶ Verkehrsintensive Lager-, Transport- und Logistikbetriebe sind nur in den speziell bezeichneten Gebieten zulässig.

6.4 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

6.5 aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013

6.6 Sonderbauvorschriften

^{1a} Die im Zonenplan speziell markierten Teile der Gewerbe- und Industriezonen können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79ff PBG überbaut werden.

^{1b} Wird von den Sonderbauvorschriften Gebrauch gemacht, sind Gestaltungspläne aufzustellen, die jeweils eine planerisch und städtebaulich zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 10'000 m² zu umfassen haben. Die Gestaltungspläne müssen auf das vom Gemeinderat festgelegte Grundkonzept abgestimmt sein.

² Gegenüber Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen ist ein grosser Grenzabstand von 11.0 m einzuhalten.

³ Hochhäuser sind zulässig.

⁴ Ausser der in den Gewerbe- und Industriezonen zulässigen Nutzweise sind folgende Nutzungen gestattet:

- Wohnungen, höchstens jedoch bis zu einem Viertel des Bauvolumens über gewachsenem Terrain
- Hotels
- Kongress- und Versammlungszentren
- Schulen und Ausbildungsstätten
- Sportplätze und Sporthallen
- Konzert- und Mehrzweckhallen

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der Gestaltungspläne sind für Wohnungen gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte zu ergreifen. Für andere Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. In den angrenzenden Bereichen darf die Lärmbelastung nicht durch Lärmreflexionen vergrössert werden.

6.7 *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 7. Dezember 2015, mit Wirkung seit 17. Juni 2017*

6.8 Freifläche

Die Freiflächen sind vorzugsweise in Randbereichen von Gewerbe- und Industriezonen zu anderen Bauzonen und zu Landwirtschaftszonen anzuordnen. Zudem ist ein angemessener Anteil für den Aussenaufenthalt der Beschäftigten herzurichten. Die erforderlichen Freiflächen nahe zusammenliegender Parzellen können auf einer Parzelle zusammengefasst werden.

7. Zone für öffentliche Bauten

7.1 Grundmasse

Für die Grundmasse gelten die minimalen bzw. maximalen Massvorschriften des Gesetzes und der Verordnungen.

7.2 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

7.3 OeB-Zone Dörndler

Bauten und Anlagen in der OeB-Zone Dörndler haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzupassen.

8. Erholungszonen

8.1 Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Gebiet	Gebäudehöhe	Überbauungsziffer
Ea übrige Gebiete	7.5 m	5%
Ea Wisacher	13.5 m	10%
Eb	4.0 m	10%

² Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

8.2 Erholungszone Ea

¹ In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Sport dienen, zulässig.

² Bauten und Anlagen in der Erholungszone Leematten haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzuordnen.

8.3 Erholungszone Eb

¹ In der Erholungszone Eb sind Familiengartenhäuser, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Familiengartenareale notwendig sind, zulässig.

² Familiengartenhäuser dürfen höchstens 15 m² Grundfläche aufweisen.

8.4 *aufgehoben mit GV-Entscheid vom 19. März 2012, mit Wirkung seit 3. April 2013*

9. Weitere Festlegungen

9.1 Arealüberbauungen

¹ Mit Ausnahme der Wohnzonen W0.8 und W1.0 sowie der Zentrumszonen Z-BN A und Z-BN B sind in allen Wohnzonen und Zentrumszonen Arealüberbauungen zugelassen, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

² Die Arealflächen müssen eine Mindestgrösse von 4'000 m² aufweisen.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Für die übrigen Bauabstände gilt das Planungs- und Baugesetz.

⁴ Der Ausnützungszuschlag beträgt:

- in der Zone W1.2 0.1 m³/m²
- in den Zonen W1.5 und W1.8 0.2 m³/m²
- in den Zonen W2.2, W2.5 und WG2.5 0.3 m³/m²
- in den Zonen Z3.5, W3.5 und Z5.0 0.4 m³/m²

⁵ Bei Arealen in unterschiedlichen Zonen sind Nutzungsverlagerungen zulässig, wobei die zonengemässe Ausnützung der Regelüberbauung in keiner Zone um mehr als einen Fünftel überschritten werden darf.

⁶ In den Zonen W1.8, W2.2, W2.5, WG2.5 und W3.5 darf die Gebäudehöhe um 2.5 m erhöht werden.

⁷ Die Gebäudelänge darf überschritten werden.

⁸ Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten und die baulichen Massnahmen dem Gesamtbild der Bebauung entsprechen oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

⁹ Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelbauweise.

9.2 Aussichtsschutz

Im Aussichtsschutzbereich südlich des Aussichtspunktes Adlikerbüel dürfen Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 448 m ü.M. nicht überschreiten.

9.3 Begrünung

¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind zu begrünen.

² Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

³ Die Randbereiche von Industriezonen zu Wohnzonen resp. Landwirtschaftszonen sind aus Gründen des Erscheinungsbildes sorgfältig zu gestalten und mit standortgerechten, einheimischen Arten zu bepflanzen.

9.4 Spiel- und Ruheflächen, Pflanzgärten

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind Kinderspiel-, Ruheflächen oder Pflanzgärten auszuscheiden. Sie haben mindestens 15% der massgeblichen Grundfläche zu umfassen und sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.

9.5 Reklamen

Reklamen sind im Sinne von § 238 PBG so anzuordnen, dass über den Einzelfall hinaus eine befriedigende Gesamtwirkung für das gesamte Gemeindegebiet erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen.

9.6 Mehrwertausgleich

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

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

10. Abstellplätze

10.1 Normbedarf

¹ Für Wohnen sind folgende Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen:

Bewohner:	mind.	0.8 PP / 80 m ² Geschossfläche
	max.	1.1 PP / 80 m ² Geschossfläche

Besucher: pro 4 Wohnungen 1 PP

² Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Als Richtlinie für die Festlegung der Abstellplätze gilt die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

³ Angebrochene Abstellplatzzahlen sind aufzurunden.

10.2 Reduzierter Bedarf für Beschäftigte, Kunden und Besucher

Die Zahl der erforderlichen und zulässigen Abstellplätze wird aufgrund der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (öV) in Prozenten des Normbedarfs festgelegt. Als Richtlinie für die Festlegung der Reduktionsfaktoren gilt die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs vom Oktober 1997.

10.3 Besondere Verhältnisse

¹ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung von Abstellplätzen kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht werden, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden.

² Anlass für Reduktionen sind insbesondere:

- gestalterische Gründe, namentlich in Kernzonen
- ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- oder Ausfahrten
- die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte (NO_x). In diesem Fall ist die vorgeschriebene Abstellplatzzahl um weitere 20% zu reduzieren.
- Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Mobilitätskonzepte, Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen

³ Für Fahrzeuge, die ausschliesslich Betriebszwecken dienen, kann die Zahl der zulässigen Abstellplätze angemessen erhöht werden (z.B. Autovermietung, Reparaturwerkstätte, Speditionsfirma).

10.4 Gestaltung

Abstellplätze haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das Meteorwasser direkt versickert. Sie sind durch eine angemessene Anzahl Bäume zu beschatten.

10.5 Kinderwagen, Fahrräder und Mofas

Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind in der Nähe des Hauseinganges ausreichende, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu halten.

11. Öffentlicher Gestaltungsplan «in der Breite»

11.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes «In der Breite» ist im Situationsplan Mst. 1:500 vom 4. Mai 1965 umschrieben, welcher integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen ist.

11.2 Verhältnis zur Bauordnung

Soweit der öffentliche Gestaltungsplan "In der Breite" nichts Spezielles regelt, gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

11.3 Ausnutzung

¹ Bestehende Hauptgebäude dürfen ungeachtet von Ausnutzungs- und Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden.

² Aussenisolationen sind zulässig.

11.4 Dachform und Dachaufbauten

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig

² Für den auf Kat. Nr. 2516 stehenden Kirchenbau können auch andere Dachformen gewählt werden.

³ Dachaufbauten für Treppenhaus und Lift sowie zur Aufbewahrung von Geräten sind gestattet, wenn die Grundfläche dieser Aufbauten einen Fünftel der Gesamtgrundfläche des zugehörigen Baukörpers nicht übersteigt.

11.5 Aussenantennen

Aussenantennen sind unzulässig, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind. Vorbehalten bleibt die Errichtung einer Sammelantenne für alle Bauten des Quartiers.

11a. Entwicklungsgebiet Bahnhof Nord

11a.1 Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Das Gebiet Bahnhof Nord wird von einem Industriegebiet zu einem Zentrumsgebiet mit einem hohen Wohnanteil und einer neuen, entsprechend hohen Siedlungsqualität entwickelt.

² In den Zonen Z-BN A und Z-BN B gelten folgende Grundmasse für Hauptgebäude:

- Baumasse max. gemäss Ergänzungsplan
Zentrumszone Bahnhof Nord
- Gesamthöhe max. 25.0 m
- Allseitiger Grundabstand min. 5.0 m

³ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet Bahnhof Nord sind Gestaltungspläne aufzustellen, die je eine zweckmässige Fläche umfassen und dem städtebaulichen Konzept entsprechen.

⁴ Das städtebauliche Konzept ist mit Leitlinien des Gemeinderats und einem Entwicklungsvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern zu sichern. Es enthält die Grundzüge der Bebauung und Gestaltung und regelt die Erschliessung samt deren Etappierung und Finanzierung.

⁵ Der Gemeinderat kann, vorab aus Gründen der Etappierung, unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen, insbesondere Abweichungen zur Gestaltung, zu den Nutzungen, zum Aussenraum oder zur Erschliessung.

⁶ Gestaltungspläne, die vom städtebaulichen Konzept abweichen, bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung.

11a.2 Bebauung und Gestaltung

¹ Das Gebiet wird gemäss Ergänzungsplan «Zentrumszone Bahnhof Nord» in Teilbaufelder aufgeteilt, die so angeordnet sind, dass Raum für die Furttalpromenade mit Adressbildungs-Potenzial geschaffen wird. Auf der Furttalpromenade sind eine hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität und optimale Verhältnisse für den Fussgänger- und Veloverkehr sowie für die Anlieferung sicherzustellen. Sie ist so auszugestalten, dass abschnittsweise öffentliche Busse darauf verkehren können.

² Mit Ausnahme der Baulinie entlang der Wehntalerstrasse kann von den Grenz- und Strassenabständen abgewichen werden.

³ Hochhäuser sind zulässig.

⁴ Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

⁵ Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sind die wesentlichen Einzelheiten in Leitlinien zu regeln. Für den Erlass der Gestaltungspläne auf einzelnen Baufeldern, Teilbaufeldern oder Baufeldgruppen ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

⁶ An die im Plan bezeichneten Punkte mit Anbaupflicht ist mit mindestens einem Geschoss anzubauen.

⁷ Die Anbaupflichtpunkte sind in Abhängigkeit der Realisation der zulässigen Baumasse eines Baufeldes zu bebauen. Bei:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • nicht mehr als 25% der Baumasse | 1 Anbaupflichtpunkt |
| • zwischen 25–50% der Baumasse | 2 Anbaupflichtpunkte |
| • zwischen 50–75% der Baumasse | 3 Anbaupflichtpunkte |
| • mehr als 75% der Baumasse | 4 Anbaupflichtpunkte |

Für Teilbaufelder mit weniger als 4 Anbaupflichtpunkten ist die Realisation der zulässigen Baumasse entsprechend auf die Anzahl Anbaupflichtpunkte abzustimmen.

⁸ Dies gilt nur soweit, als das Bauen an Anbaupflichtpunkte nicht durch Bestandesbauten verunmöglicht ist.

11a.3 Aussenraum

¹ Ergänzend zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und zu den Leitlinien legt der Gemeinderat ein Aussenraum-Richtprojekt fest. Es enthält Festlegungen zur Gestaltung der Flächen ausserhalb der Baufelder und Vorgaben zur Gestaltung des Aussenraums auf den Baufeldern.

² 30% des gesamten Planungssperimeters sind als Freiflächen auszuweisen (Aufenthalts-, Spiel- und Grünflächen). Ausser auf Baufeld M sind dabei mit dem Gestaltungsplan mindestens 20% der Baufeldflächen als solche Flächen zu sichern.

³ Die Situierung der Aussenräume auf den Baufeldern und deren Durchwegung sind in den einzelnen Gestaltungsplänen zu regeln.

⁴ Es sind hochwertige und qualitätsvolle Aussenräume zu realisieren.

11a.4 Nutzweise

¹ Es sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

² Die Gestaltungspläne müssen hinsichtlich der Nutzung der bahnhofsnahe Lage Rechnung tragen. In diesem Sinne sind ausgeschlossen:

- a) Handel mit Fahrzeugen aller Art ausserhalb von geschlossenen Gebäuden
- b) Verkehrsintensive Lager-, Transport- und Logistikbetriebe.

³ Es gelten ein Mindest-Wohnanteil von 25% und ein Mindest-Gewerbeanteil (alles Nicht-Wohnen inkl. Beherbergungsbetriebe) von 25%.

⁴ Entlang der Furttalpromenade sind im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

⁵ Die Verkaufsfläche gemäss BBV II von Verkaufsgeschäften darf maximal 0.25 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen.

⁶ Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von über 1'000 m² (gemäss BBV II) sind nur im speziell im Zonenplan bezeichneten Bereich zulässig.

11a.5 Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe ES III.

² Mit den einzelnen Gestaltungsplänen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen und mit entsprechenden gestalterischen oder baulichen Massnahmen zu sichern. Bei Wohnungen sind bei mindestens einem lärmempfindlichen Wohnraum die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Ausnahmen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an allen Fenstern eines Wohnraumes sind nur möglich, wenn bei der betroffenen Wohnung die Mehrheit (für Eckbereiche die Hälfte) der lärmempfindlichen Wohnräume die Immissionsgrenzwerte der ES II einhalten und sie über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse) verfügt, dessen Belastung am Tag 60 dB nicht überschreitet. Solche Ausnahmen können pro Wohnung für höchstens ein Drittel der lärmempfindlichen Räume beansprucht werden.

11a.6 Erschliessung

Als Voraussetzung für die Zustimmung zu einzelnen Gestaltungsplänen ist nachzuweisen, dass sich die Grundeigentümer des vom Gestaltungsplan erfassten Gebiets an den Kosten der Infrastruktur beteiligen.

12. Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26. September 1994

Mit Teilrevisionen vom: 22. September 2003, 17. September 2007, 25. November 2008, 19. März 2012, 7. Dezember 2015, 17. Juni 2019, 14. Juni 2021

Namens der Politischen Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Stefan Marty

Der Schreiber:

Stefan Pfyl

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Bau- und Zonenordnung am 17. Mai 1995 genehmigt

Die Genehmigungen der Teilrevisionen erfolgten am:

2. Februar 2004, 16. Juli 2008, 18. Dezember 2008, 3. April 2013, 4. Oktober 2016, 9. März 2017 (in Kraftsetzung am 17. Juni 2017), 12. Oktober 2020, 18. Januar 2022