

Revision Nutzungsplanung

## **BAU- UND ZONENORDNUNG**

Synoptische Darstellung – öffentliche Auflage & Vorprüfung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxx  
Namens der Gemeindeversammlung:

Die Präsidentin:

Der Verwaltungsdirektor:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxx  
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](http://www.skw.ch)

<p>Links: Gültige BZO vom 8./9. März 1995 Änderung von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 28. Januar 1998 Von der Baudirektion mit Verfügung ARV/914/1999 vom 23. Juli 1999 genehmigt</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen aufgrund IVHB gelb hinterlegt = Änderungen aufgrund kommunaler Richtplanung oder allgemeine Änderungen aufgrund Vollzugsbedürfnissen; Recht etc.</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	---	--

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

# 1. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

## Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgenden Zonen eingeteilt:

	Zone:	BZ:	ES:
<b>a) Bauzonen</b>			
- Kernzone	K	-	II
- 1-geschossige Wohnzone, Baumassenziffer 1.1	W1	1.1	II
- 2-geschossige Wohnzone, locker, Baumassenziffer 1.5	W2L	1.5	II
- 2-geschossige Wohnzone, dicht, Baumassenziffer 1.9	W2D	1.9	II
- 3-geschossige Wohnzone, Baumassenziffer 2.5	W3	2.5	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 1.9	WG2	1.9	III
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 2.5	WG3	2.5	III
- Industriezone	J	10.0	III
- Gewerbezone	G	5.0	III
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	-	II/III

## VORBEMERKUNG:

Die Gemeinde Bassersdorf erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalen Recht), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

# 1. ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE

## Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt:

	Zone:	BZ:	ES:
<b>a) Bauzonen</b>			
- Kernzone	K	-	III
- 1-geschossige Wohnzone, Baumassenziffer 1.1	W1/1.1	1.1	II
- 2-geschossige Wohnzone, locker, Baumassenziffer 1.5	W2L/1.5	1.5	II
- 2-geschossige Wohnzone, dicht, Baumassenziffer 1.9	W2D/1.9	1.9	II
- 3-geschossige Wohnzone, Baumassenziffer 2.5	W3/2.5	2.5	II
- 2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 1.9	WG2/1.9	1.9	III
- 3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 2.5	WG3/2.5	2.5	III
- 4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil, Baumassenziffer 3.5	WG4/3.5	3.5	III
- Zentrumszone A, Baumassenziffer 3.5	ZA/3.5	3.5	III
- Zentrumszone B, Baumassenziffer 4.2	ZB/4.2	4.2	III
- Industriezone	J/10	10.0	III
- Gewerbezone	G/6.0	6.0	III
- Zone für öffentliche Bauten	ÖB	-	II/III

Es ist klarzustellen, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Die Formulierung entspricht der Vorgabe des ARE/Rechtsdienstes vom 18.1.2021 für Gemeinden die die IVHB bereits umgesetzt haben.

Für die Kernzone wird wie üblich ES III festgelegt  
 Änderungen der Bezeichnungen der Zonen wegen der neuen Darstellungsverordnung

Grundzonierung Pöschchen  
 Zentrumszone Ortskern  
 Zentrumszone Bahnhof

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>b) Erholungszonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungszone Sportanlagen      E<sub>1</sub>      -      III</li> <li>- Erholungszone Familiengärten      E<sub>2</sub>      -      III</li> </ul> <p><b>c) Freihaltezonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kantonal      FK      -      -</li> <li>- kommunal      F      -      -/II/III</li> </ul> <p><b>d) Reservezonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-      R      -      -</li> </ul> <p><b>e) Landwirtschaftszonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kommunal      KL      -      -</li> </ul>	<p><b>b) Erholungszonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungszone Sportanlagen      E<sub>1</sub>      -      III</li> <li>- Erholungszone Familiengärten      E<sub>2</sub>      -      III</li> </ul> <p><b>c) <span style="background-color: yellow;">kommunale</span> Freihaltezonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-      F      -      -/II/III</li> </ul> <p><b>d) Reservezonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-      R      -      -</li> </ul>	<p><i>Nicht notwendig</i></p> <p><i>Auf die kommunale Landwirtschaftszone wird verzichtet, da die betroffenen Flächen im kantonalen Landwirtschaftsgebiet liegen. Die bisher als kommunale Landwirtschaftszone festgelegten Flächen werden der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.</i></p> <p><i>Die neuen Kernzonenpläne haben den Massstab 1:1000</i></p> <p><i>Die Aussichtsschutzpläne Hueb und Hasenbühl bestehen (Ergänzungspläne). Sie haben den Massstab 1:2000. Sie wurden neu gezeichnet. Für den Aussichtsschutz Ratzenhalde wird neu ebenfalls ein Aussichtsschutzplan erstellt.</i></p> <p><i>Der beigelegte Zonenplan weist einen Massstab von 1:15'000 auf.</i></p>
<p><b>Art. 2 Massgebende Pläne</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:500.</p> <p><sup>3</sup> Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz Hueb und Hasenbühl gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500. Für die Gewässerabstandslinien Altbach gilt der Ergänzungsplan im Massstab 1:1000.</p>	<p><b>Art. 2 Massgebende Pläne</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab <span style="background-color: yellow;">1:1000</span>.</p> <p><sup>3</sup> Für die Waldabstandslinien und für den Aussichtsschutz Hueb, Hasenbühl <span style="background-color: yellow;">und Ratzenhalde</span> gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 bzw. 1:2000. Für die Gewässerabstandslinien <span style="background-color: yellow;">gelten die Ergänzungspläne</span> im Massstab 1:1000.</p>	
<p><b>Art. 3 Verbindlichkeit der Pläne</b></p> <p><sup>1</sup> Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen im Bausekretariat der Gemeinde auf.</p> <p><sup>2</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen Pläne im Massstab 1:10'000 sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><b>Art. 3 Verbindlichkeit der Pläne</b></p> <p><sup>1</sup> Die in Art. 2 genannten rechtsverbindlichen Pläne liegen im Bausekretariat der Gemeinde auf.</p> <p><sup>2</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen <span style="background-color: yellow;">verkleinerten</span> Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	

**Gültige Fassung**

**Art. 4 Inventare des Natur- und Heimatschutzes**

Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen ebenfalls im Bausekretariat der Gemeinde auf.

**Art. 5 Verhältnisse der Pläne**

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

**Neue Fassung**

**Art. 4 Inventare des Natur- und Heimatschutzes**

Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen ebenfalls im Bausekretariat der Gemeinde auf.

**Art. 5 Verhältnisse der Pläne**

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

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**2. BAUZONEN**

**2.1 Kernzonen**

**Art. 13 Nutzweise**

In dem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Bereich entlang der Klotener-, Baltenswiler- und Winterthurerstrasse sowie in der Kernzone Baltenswil sind mässig störende, in der übrigen Kernzone nichtstörende Betriebe zulässig.

**2. BAUZONEN**

**2.1 Kernzonen**

**Art. 6a Zweck und Nutzung**

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und massvolle Ergänzung des Ortskerns in seinem Charakter, seiner räumlichen und baulichen Struktur.

<sup>2</sup> Zugelassen sind Wohnungen und mässig störende Betriebe.

**Art. 6b Einordnungsanforderung**

In den Kernzonen werden an die ortsbauliche und architektonische Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Grösse, Ausmass und Stellung, kubischer Gestaltung und Architektur, Fassade, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen und sich gut in die Umgebung einfügen.



Kernzonengrenze

*Hinweis: d.h. ES III*

*Da in der Kernzone neu dem Zonentyp entsprechend sowieso ES III vorgesehen ist, kann auf den Artikel Verzichtet werden. Ausserdem wird die Nutzweise neu in Art. 6a geregelt.*

*Einfügen der Anforderungen an Neu- und Umbauten gemäss bisher Art. 11*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 6 Umbau und Ersatzbauten**

<sup>1</sup> Die bestehenden Gebäude dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und des herkömmlichen Erscheinungsbildes, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 7, umgebaut oder wiederaufgebaut werden.

<sup>2</sup> Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, des Verkehrs und des Ortsbildes geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Geringfügige Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie wegen Nutzungsänderungen notwendig werden und sie eine Verbesserung des Ortsbildes zur Folge haben.

**Art. 11 Erscheinung der Bauten**

<sup>1</sup> Neu- und Umbauten haben in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen.

**Art. 6 Umbau und Ersatzbauten**

<sup>1</sup> Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild prägend. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches, ohne Berücksichtigung der Neubauvorschriften gemäss Artikel 7, umgebaut oder ersetzt werden.

<sup>2</sup> Alle übrigen im Kernzonenplan eingetragenen Gebäude dürfen umgebaut oder unter Beibehaltung der Lage und Volumetrie ersetzt werden. Neubauten nach Art. 7 in Abweichung der bisherigen Lage sind zulässig, sofern keine Firstrichtungen oder Fassadenbereiche festgelegt sind.

<sup>3</sup> Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, des Verkehrs und des Ortsbildes geringfügige Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden. Geringfügige Abweichungen vom Erscheinungsbild sind gestattet, wenn sie wegen Nutzungsänderungen notwendig werden und sie eine Verbesserung des Ortsbildes zur Folge haben.

<sup>4</sup> Ist im Kernzonenplan ein Fassadenbereich festgelegt, so ist die Fassade innerhalb der bezeichneten Lage anzuordnen. Die entsprechende Fassade ist in Anlehnung an die ursprüngliche Fassade ortsbildgerecht zu gestalten.

**Art. 7b Unterschutzstellung**

Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

<sup>1</sup>



Rot bezeichnetes Gebäude



übrige Gebäude



Fassadenbereich

*Neu in Art. 6b geregelt*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																													
<p><b>Art. 7 Masse für Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für andere Neubauten gelten folgende Masse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> </td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>grosser Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>kleiner Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> </tr> </table> <p>* Es ist ein Untergeschoss gemäss Artikel 43 dieser Bau- und Zonenordnung zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Bei Beanspruchung von Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG ist nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücknutzung nicht höher ist, als ein Bauprojekt unter Wahrung der übrigen primären Bauvorschriften erreichen kann. <sup>1)</sup></p> <p><sup>1)</sup> gemäss Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914/1999)</p> <p><b>Art. 9 Stellung der Neubauten</b></p> <p>In den in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Bereichen muss mindestens eine Trauffassade von Hauptgebäuden in den rot angegebenen Baubegrenzungsbereich gestellt werden.</p> <p><b>Art. 12 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge von 30 m gestattet.</p>	Vollgeschosszahl	max.	2	Dachgeschosszahl	max.	2	Untergeschosszahl	max.	1*	Gebäudehöhe	max.	7.5 m				Gebäuelänge	max.	30 m	grosser Grenzabstand	min.	7 m	kleiner Grenzabstand	min.	5 m	<p><b>Art. 7 Masse für Neubauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für andere Neubauten gelten folgende Masse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vollgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Untergeschosszahl</td> <td>max.</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)</td> <td colspan="2">Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max.</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>allseitiger Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> </tr> </table> <p>* Es ist ein Untergeschoss gemäss Artikel 43 dieser Bau- und Zonenordnung zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Bei Beanspruchung von Näherbaurechten gemäss § 270 Abs. 3 PBG ist nachzuweisen, dass die bauliche Grundstücknutzung nicht höher ist, als ein Bauprojekt unter Wahrung der übrigen primären Bauvorschriften erreichen kann. <sup>1)</sup></p> <p><sup>1)</sup> gemäss Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914/1999)</p> <p><b>Art. 12 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur zulässigen Gesamtlänge von 30 m gestattet.</p>	Vollgeschosszahl	max.	2	Dachgeschosszahl	max.	2	Untergeschosszahl	max.	1*	Fassadenhöhe	max.	7.5 m	Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.		Gebäuelänge	max.	30 m	allseitiger Grundabstand	min.	5 m	<p><i>IVHB, Gebäude können ca. 0.5 m höher werden IVHB</i></p> <p><i>Begriffskorrektur, IVHB: effektive Abstände können wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden. Reduktion Grundabstand im Sinne der inneren Verdichtung</i></p> <p><i>Neukonzeption Kernzonenpläne: Es wird ein detaillierter Kernzonenplan erstellt.</i></p>
Vollgeschosszahl	max.	2																																													
Dachgeschosszahl	max.	2																																													
Untergeschosszahl	max.	1*																																													
Gebäudehöhe	max.	7.5 m																																													
Gebäuelänge	max.	30 m																																													
grosser Grenzabstand	min.	7 m																																													
kleiner Grenzabstand	min.	5 m																																													
Vollgeschosszahl	max.	2																																													
Dachgeschosszahl	max.	2																																													
Untergeschosszahl	max.	1*																																													
Fassadenhöhe	max.	7.5 m																																													
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.																																														
Gebäuelänge	max.	30 m																																													
allseitiger Grundabstand	min.	5 m																																													

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 8 Grosser und kleiner Grenzabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand gilt in den in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Bereichen für die von der Strasse, dem Platz oder dem Weg abgekehrte, rückwärtige Seite, in den übrigen Bereichen für die am stärksten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	<p><b>Art. 10b Balkone</b></p> <p><sup>1</sup> In der Regel sind nur Loggias gestattet. Auf der der Strasse abgewandten Gebäudeseite sind auch laubengangartige Balkone zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Loggias und laubengangartige Balkone sind besonders gut zu gestalten und haben dem Gebäude zu entsprechen.</p> <p><b>Art. 7a Besonders gute Projekte</b></p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen ein zustimmendes Fachgutachten voraus. Die Gemeinde bestimmt den Gutachter oder das Fachgremium.</p>	<p><i>Im Sinne der aktuellen Bedürfnisse werden Balkone separat geregelt</i></p> <p><i>Spielraum für zeitgemässe gute Projekte in der Kernzone</i></p> <p><i>Verzicht, weil ein allseitiger Abstand von 5m vorgesehen wird</i></p>
<p><b>Art. 10 Besondere Gebäude</b></p> <p><sup>1</sup> Besondere Gebäude gemäss §§ 49.3 und 273 PBG sind hinter dem vorderen Rand der in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Baubegrenzungsbereichen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Für die weiteren Bestimmungen über die Besonderen Gebäude wird auf Artikel 44 dieser Bau- und Zonenordnung verwiesen.</p>	<p><b>Art. 10 Klein- und Anbauten</b></p> <p>Für die <b>Klein- und Anbauten</b> wird auf Artikel 44 dieser Bau- und Zonenordnung verwiesen.</p>	<p><i>IVHB, neue Grundfläche max. 50 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>Neukonzeption der Kernzonenpläne, es wird keine rot bezeichneten Baubegrenzungen mehr geben.</i></p> <p><i>Klein- und Anbauten dürfen Schrägdächer oder auch Flachdächer und andere Dachformen aufweisen (siehe Art. 44). Es ist eine besonders gute Einordnung erforderlich.</i></p>

## Gültige Fassung

### Art. 14 Abbrüche

Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309.1.c PBG wird nur erteilt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus in geeigneter Weise gesichert ist.

<sup>2</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung von 40–45° aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig, sofern dadurch die Bruttogeschossfläche nicht erhöht wird.

<sup>3</sup> Als Bedachungsmaterial sind Ziegel zu verwenden.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

<sup>5</sup> Liegende Dachfenster sind auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass zu beschränken, dürfen aber 0.80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>6</sup> Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>7</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und liegende Dachfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

## Neue Fassung

### Art. 14 Abbrüche

Eine Abbruchbewilligung gemäss § 309.1.c PBG wird nur erteilt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus in geeigneter Weise gesichert ist.

### Art. 11b Dachgestaltung

**I** Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung und Neigung von 35–45° aufzuweisen. Aufschieblinge mit geringerer Dachneigung sind zulässig, sofern dadurch die Gesamt-nutzfläche (GNF) gemäss Art. 45 dieser BZO nicht erhöht wird.

<sup>2</sup> Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

<sup>3</sup> Als Bedachungsmaterial sind Ziegel zu verwenden. **Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Art. 14.B.**

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

<sup>5</sup> Liegende Dachfenster sind auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass zu beschränken, dürfen aber 0.80 m<sup>2</sup> (Glasfläche) nicht überschreiten.

<sup>6</sup> Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>7</sup> Dachaufbauten und liegende Dachfenster dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

<sup>8</sup> Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*40 – 45° wird als sehr enger Bereich beurteilt, 35°-45° geben etwas mehr Gestaltungsspielraum, die GNF ist klarer definiert*

*Klein- und Anbauten dürfen Schrägdächer oder auch Flachdächer und andere Dachformen aufweisen (siehe Art. 44). Es ist eine besonders gute Einordnung erforderlich.*

 Hauptfirstrichtung

*Das Mass ist bereits relativ gross. Es entspricht einem Velux-Fenster von 78 x 98 cm oder z.B. 66 x 118 cm.*

*Das Mass von 1/3 wird nach wie vor als richtig beurteilt.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 14.B Solaranlagen**

<sup>1</sup> Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. Die Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).

<sup>2</sup> Bei vollflächigen Solaranlagen können bei besonders guter Gestaltung einzelne Module auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

*Anliegen Gemeinde zu Solaranlagen in der Kernzone*

*Anliegen Gemeinde zu Solaranlagen in der Kernzone*

*Die Beurteilung der Proportionen und Beschattungselemente wird vom ARE verlangt.*

**Art. 14k Umgebungsgestaltung Grundsatz**

Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder kernzontypischen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.

**Art. 14d Platz und Strassenräume**

Die im Kernzonenplan entsprechend bezeichneten Bereiche im Bereich der Strassen oder Plätze sind mit Bezug auf das Ortsbild und mit Einbezug des Bachraumes als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit ortstypischen Strukturen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.

 Platz- und Strassenräume

**Art. 14e Markante Bäume**

Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden. Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einen gleichwertigen Baum gleicher Art oder standortgerechter Art zu ersetzen.

 Markanter Baum

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 14b<sup>1)</sup> Grünbereich**

Der im Kernzonenplan bezeichnete Grünbereich ist als solcher mit der bestehenden Bepflanzung zu erhalten.

**Art. 14f Brunnen**

Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind mit ihrer Umgebung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.

**Art. 14g Gärten**

Die im Kernzonenplan bezeichneten Gärten / private Grünflächen sind als qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden. Ein flächengleicher Abtausch ist möglich, sofern eine zusammenhängende Fläche erhalten bleibt.

**Art. 14c Siedlungsprägende Freiräume**

Die in den Kernzonenplänen festgehaltenen minimalen Grünflächen der siedlungsprägenden Freiräume sind als öffentlich zugängliche, begrünte Mehrzweckflächen zu erhalten. Ihre Lage und Form kann innerhalb des Bereiches angepasst werden, solange das festgelegte Mass als zusammenhängende Grünfläche erhalten bleibt.



Brunnen



Gärten

*Aufhebung und Ersatz durch  
 Gestaltungsplanpflicht Art. 34 A5*



Bereich für siedlungsprägende Freiräume mit minimaler Grünfläche

*Richtplan: Erhalt Freifläche Baltenswil, Möglichkeit für die Anpassung der Flächen für genügend Flexibilität, Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit.*

*Die im Plan festgelegte minimale Grünraumfläche in Baltenswil entspricht 20% der Parzellenfläche um genügend Spielraum für einen allfälligen Kindergartenneubau zu haben. Die Parzellenfläche beträgt 1527m<sup>2</sup>. Es wird daher eine minimale Grünraumfläche von 300m<sup>2</sup> festgelegt.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 14a<sup>1)</sup> Parkierungsbereich</b></p> <p><sup>1</sup> In dem im Kernzonenplan bezeichneten Parkierungsbereich ist lediglich die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen inkl. zugehörigem Manövrierraum ohne oberirdische Gebäude zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Fahrzeugabstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen und mittels Bepflanzung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	<p><b>Art. 14i Parkplätze</b></p> <p>Die gemäss Art. 46 erforderlichen Parkplätze für Bewohner sind soweit möglich in Garagen innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen. Erforderliche offene Parkplätze sind zurückhaltend zu gestalten und mit einem herkömmlichen, durchlässigen Belag zu versehen.</p> <p><b>Art. 14.A Reklamen</b></p> <p><sup>1</sup> Reklamen und Beschriftungen sollen zurückhaltend wirken und sich bezüglich Grösse, Farben sowie Materialien in das Strassenbild und in das Bild der Hausfassade einfügen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind nur Eigenreklamen zugelassen. Als Eigenreklamen gelten Reklamen und Beschriftungen, die auf Geschäftsbranche, Firmenname und Geschäftsinhaber hinweisen.</p> <p><sup>3</sup> Leuchtreklamen dürfen ausschliesslich Schriftzüge mit Lichtbuchstaben oder einzelne gestalterische Elemente umfassen. Die Beleuchtung ist zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.</p> <p><sup>4</sup> Die Maximalfläche richtet sich nach der Einordnung in die Fassadenfläche.</p>	<p><i>Aufhebung und Ersatz durch Gestaltungsplanpflicht Art. 34 A5</i></p> <p><i>Anliegen Baubehörde gemäss Protokoll FKB</i></p> <p><i>Gemäss Protokoll Fachkommission Bau 1.5 m<sup>2</sup></i></p>

<sup>1)</sup> gemäss Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914/1999)

Gültige Fassung		Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise						
<b>2.2 Wohnzonen</b>		<b>2.2 Wohnzonen</b>										
<b>Art. 15 Grundmasse</b>		<b>Art. 15 Grundmasse</b>										
		<b>W1</b>	<b>W2L</b>	<b>W2D</b>	<b>W3</b>	<b>W1/1.1</b>	<b>W2L/1.5</b>	<b>W2D/1.9</b>	<b>W3/2.5</b>			
		<b>1.1</b>	<b>1.5</b>	<b>1.9</b>	<b>2.5</b>	<b>1.1</b>	<b>1.5</b>	<b>1.9</b>	<b>2.5</b>			
Baumassenziffer	max.	1.1	1.5	1.9	2.5	Baumassenziffer	max.	1.1	1.5	1.9	2.5	<i>Darstellungsverordnung</i>
Vollgeschosszahl	max.	1	2	2	3	Vollgeschosszahl	max.	1	2	2	3	<i>IVHB: Für Volumen, die dem Energiesparen dienen (Wintergärten etc. ohne heiztechnische Installationen) gilt neu ein Bonus von 20%</i>
Dachgeschosszahl	max.	1	1	2	2	Dachgeschosszahl	max.	1	1	2	2	
						<i>oder</i>						<i>IVHB</i>
Untergeschosszahl	max.	1*	1*	1*	1*	Attikageschosszahl	max.	1	1	1	1	
Gebäudehöhe	max.	4.5 m	7.5 m	7.5 m	11.4 m	Untergeschosszahl	max.	1*	1*	1*	1*	
						Fassadenhöhe**	max.	4.5 m	7.5 m	7.5 m	11.4 m	<i>IVHB, Gebäude können ca. 0.5m höher werden</i>
						Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	<i>Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um:</i>				<i>IVHB</i>	
Firsthöhe	max.	4.5 m	5 m	5 m	7 m		max.	4.5 m	5 m	5 m	7 m	
						Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)	<i>Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.</i>				<i>IVHB</i>	
Gebäuelänge	max.	25 m	25 m	25 m	45 m	Gebäuelänge	max.	25 m	25 m	25 m	45 m	
Gr. Grundabstand	min.	7 m	7 m	10 m	10 m	Grosser Grundabstand	min.	7 m	7 m	10 m	10 m	<i>IVHB: effektive Abstände können wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden.</i>
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	Kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	5 m	<i>Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zu Gunsten Siedlungsökologie/Ortsklima</i>
						Grünflächenziffer***	min.	30%	30%	30%	30%	
* Es ist ein Untergeschoss gemäss Artikel 43 dieser Bau- und Zonenordnung zulässig.		* Es ist ein Untergeschoss gemäss Artikel 43 dieser Bau- und Zonenordnung zulässig.										
		** Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.										<i>IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden, müssen wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.</i>
		*** Steingärten können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.										<i>Präzisierung zur Grünflächenziffer</i>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 16 Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt in den Wohnzonen W1 1.1 und W2L 1.5 für die beiden am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudeseiten, in den Wohnzonen W2D 1.9 und W3 2.5 für die am stärksten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	<p><b>Art. 16 Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt in den Wohnzonen für die am meisten gegen Süden <b>oder Westen</b> gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt <b>die zuständige Gemeindebehörde</b> die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	<p><i>Der grosse Grundabstand soll nur noch auf einer statt auf zwei Seiten vorgesehen werden müssen. Der Bauherr soll zwischen Süden und Westen wählen können, um eine Verdichtung in Zonen mit geringer Dichte zu ermöglichen und um mehr Projektierungsspielraum zu erhalten.</i></p> <p><i>Es ist nicht der Gemeinderat, sondern die Fachkommission Bau zuständig.</i></p>
<p><b>Art. 17 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p>Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen.</p>		<p><i>Im Sinne der inneren Verdichtung wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet. (neu siehe Art. 39a)</i></p>
<p><b>Art. 18 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonen-gemässen Gebäudelänge gestattet.</p>	<p><b>Art. 18 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonen-gemässen Gebäudelänge gestattet.</p>	
<p><b>Art. 19 Nutzweise</b></p> <p><sup>1</sup> In den Wohnzonen sind nichtstörende Betriebe zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Klotener-, Baltenswiler- und Winterthurerstrasse sowie entlang der SBB-Linie im Gebiet Chrüzacher sind mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><b>Art. 19 Nutzweise</b></p> <p><sup>1</sup> In den Wohnzonen sind <b>Wohnnutzungen und</b> nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p><sup>2</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen entlang der Winterthurerstrasse sowie entlang der SBB-Linie im Gebiet Chrüzacher sind mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p> <p><i>Legendenpunkt: „mässig störende Gewerbe zulässig“</i></p> <p><i>Anpassung wegen Umzonung: Der Bereich an der Klotenerstrasse wird in die Wohnzone mit Gewerbeanteil umgezont. Daher wird in der Aufzählung der Strassen die Klotenerstrasse gestrichen.</i></p>

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
<b>2.3 Wohnzonen mit Gewerbeanteil</b>				<b>2.3 Wohnzonen mit Gewerbeanteil</b>					
<b>Art. 20 Grundmasse</b>				<b>Art. 20 Grundmasse</b>					
		<b>WG2 1.9</b>	<b>WG3 2.5</b>			<b>WG2/1.9</b>	<b>WG3/2.5</b>	<b>WG4/3.5</b>	
Baumassenziffer	max.	1.9	2.5	Baumassenziffer	max.	1.9	2.5	3.5	Neue Zone für das Gebiet Pöschen, siehe Bemerkung zu Art. 25  IVHB: Für Volumen, die dem Energiesparen dienen (verglaste Balkone, Veranden, Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen) gilt neu ein Bonus von 20% der BMZ.
Vollgeschosszahl	max.	2	3	Vollgeschosszahl	max.	2	3	4	
Dachgeschosszahl	max.	2	2	Dachgeschosszahl oder Attikageschoss	max.	2	2	1	IVHB, Gebäude können ca. 0.5 m höher werden  IVHB
Gebäudehöhe	max.	8.1 m	11.4 m	Fassadenhöhe	max.	8.1 m	11.4 m	15.0 m	
Firsthöhe	max.	7 m	7 m	Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max.	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.			IVHB: Effektive Abstände können wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden.  Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zu Gunsten Siedlungsökologie/Ortsklima
Gebäuelänge	max.	25 m	45 m	Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)	max.	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.			
Gr. Grundabstand	min.	10 m	10 m	Gebäuelänge	max.	25 m	45 m	50 m	IVHB: Effektive Abstände können wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden.  Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zu Gunsten Siedlungsökologie/Ortsklima
Kl. Grundabstand	min.	5 m	5 m	Grosser Grundabstand	min.	10 m	10 m	10 m	
				Kleiner Grundabstand	min.	5 m	5 m	5 m	IVHB: Effektive Abstände können wegen vorspringender Gebäudeteile kleiner werden.  Mehr Grünflächen, weniger Versiegelung zu Gunsten Siedlungsökologie/Ortsklima
				Grünflächenziffer**	min.	30%*	30%*	30%*	
				* Die Grünflächenziffer kann um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. In jedem Fall hat sie jedoch mindestens 10% zu betragen.				Sofern in WG Zonen reine Wohnüberbauungen erstellt werden, sollen diese die gleiche Grünflächenziffer einhalten müssen wie bei Wohnzonen. Sofern jedoch Gewerbeanteile vorgesehen werden, wird für die Gewerbliche Nutzung in der Regel mehr Fläche im Aussenraum für das Abstellen von Fahrzeugen und Lagerung benötigt. In diesem Fall kann die Grünflächenziffer daher reduziert werden. Im Sinne der Siedlungsökologie / Ortsklima soll die Grünflächenziffer jedoch nicht unter 10% reduziert werden können.	
				** Steingärten können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.					

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 21 Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseiten.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p> <p><sup>3</sup> Für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse kann der Grenzabstand allseitig bis auf 5 m herabgesetzt werden.</p>	<p><b>Art. 21 Grosser und kleiner Grundabstand</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am stärksten gegen Süden <b>oder Westen</b> gerichtete Hauptfassade. In Zweifelsfällen bestimmt <b>die zuständige Gemeindebehörde</b> die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Seiten.</p>	<p><i>Mehr Projektierungsspielraum</i></p> <p><i>Es ist nicht der Gemeinderat, sondern die Fachkommission Bau zuständig.</i></p> <p><i>Der Absatz zur Abstandsprivilegierung von gewerblichen Nutzungen wird gestrichen, da sich ansonsten ein Problem bei Umnutzungen ergeben kann.</i></p>
<p><b>Art. 22 Mehrlängenzuschlag</b></p> <p>Bei Fassaden von mehr als 18 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 6 m heraufzusetzen. Dies gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse.</p>		<p><i>Im Sinne der inneren Verdichtung wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet. (siehe Art. 39a)</i></p>
<p><b>Art. 23 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonen-gemässen Gebäudelänge gestattet.</p>	<p><b>Art. 23 Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist bis zur Gesamtlänge der zonen-gemässen Gebäudelänge gestattet.</p>	
<p><b>Art. 24 Nutzweise</b></p> <p>Es sind mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><b>Art. 24 Nutzweise</b></p> <p>Es sind <b>Wohnnutzungen und höchstens</b> mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><i>Formulierungsanpassung</i></p> <p><i>Allenfalls fordert der Kanton einen minimalen Gewerbeanteil von 25% für die neue WG4 3.5.</i></p>
<p><b>Art. 25 Gewerbeerleichterung</b></p> <p>In den Wohnzonen mit Gewerbeanteil erhöht sich die Baumassenziffer um höchstens 1/5 der zonengemässen Grundziffer, wenn mindestens 1/3 der Gesamtnutzfläche dauernd gewerblich genutzt wird.</p>		<p><i>Auch die Baumassenzuschläge für gewerbliche Nutzungen wird aufgrund der Umnutzungs-problematik gestrichen.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																																
	<p><b>2.3a Zentrumszonen</b></p> <p><b>Art. 25a Grundmasse</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th style="background-color: #ffff00;">ZA/3.5</th> <th style="background-color: #ffff00;">ZB/4.2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer</td> <td>max.</td> <td>3.5</td> <td>4.2</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>15.0 m</td> <td>15.0 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)</td> <td>max.</td> <td colspan="2">Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 2 m.</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)</td> <td>max.</td> <td colspan="2">Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>45 m</td> <td>45 m</td> </tr> <tr> <td>Allseitiger Grundabstand</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>min.</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Art. 25b Geschosse</b></p> <p>Die Aufteilung auf Dach- oder Attika-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhen frei. Es ist maximal 1 Attikageschoss zugelassen.</p> <p><b>Art. 25c Bauweise</b></p> <p>Die geschlossene Überbauung ist gestattet.</p> <p><b>Art. 25d Nutzweise</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind mässig störende Betriebe und Wohnnutzungen zulässig.  <sup>2</sup> In strassenseitigen oder öffentlichen Wegen zugewandten Erdgeschossen sind bis zu einer Gebäudetiefe von min. 5m keine Wohnnutzungen zulässig.</p>			ZA/3.5	ZB/4.2	Baumassenziffer	max.	3.5	4.2	Fassadenhöhe	max.	15.0 m	15.0 m	Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max.	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 2 m.		Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)	max.	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.		Gebäudelänge	max.	45 m	45 m	Allseitiger Grundabstand	min.	5 m	5 m	Grünflächenziffer	min.	10%	10%	<p><i>Neue Zone für das Ortszentrum (A) und den Bahnhof (B)</i></p> <p><i>IVHB Die 15m Fassadenhöhe erlauben idR. 3 Obergeschosse und ein überhohes EG von ca. 5m.</i></p> <p><i>Mit nur 2 m First wird nur ein sehr flaches Schrägdach zugelassen.</i></p> <p><i>IVHB</i></p> <p><i>Im Zentrum (coop etc.) bestehen heute bereits Bauten mit bis zu 45m Länge.</i></p> <p><i>IVHB, Steigerung des Grünanteils z. G. des Ortsklimas</i></p> <p><i>IVHB</i></p>
		ZA/3.5	ZB/4.2																															
Baumassenziffer	max.	3.5	4.2																															
Fassadenhöhe	max.	15.0 m	15.0 m																															
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max.	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 2 m.																																
Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)	max.	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.																																
Gebäudelänge	max.	45 m	45 m																															
Allseitiger Grundabstand	min.	5 m	5 m																															
Grünflächenziffer	min.	10%	10%																															

Gültige Fassung	Neue Fassung			Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<b>2.4 Industrie- und Gewerbebezonen</b>				
<b>Art. 26 Grundmasse</b>				
In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten die folgenden Grundmasse:				
		<b>Industriezone J</b>	<b>Gewerbezone G</b>	
Baumassenziffer	max.	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Freiflächenziffer	min.	10 %	10 %	
Gesamthöhe bis First	max.	20 m	13 m	
Grenzabstand	min.	5 m	5 m	
<b>Art. 27 Bauweise</b>				
Die geschlossene Überbauung ist gestattet.				
<b>Art. 28 Nutzweise</b>				
<sup>1</sup> In den Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.				
<sup>2</sup> Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Grossläden, Einkaufszentren, Grosszentren und verkehrsintensive Einrichtungen sind ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.				
<sup>3</sup> Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.				
<b>2.4 Industrie- und Gewerbebezonen</b>				
<b>Art. 26 Grundmasse</b>				
In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten die folgenden Grundmasse:				
		<b>Industriezone I/10</b>	<b>Gewerbezone G/6.0</b>	
Baumassenziffer	max.	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<i>Änderung der Bezeichnung (Darstellungsverordnung)</i>
Grünflächenziffer	min.	5 %	5 %	<i>Anhebung der Baumassenziffer in der Gewerbezone zur Kompensation des Verlustes an Gewerbeflächen</i>
Fassadenhöhe	max.	16.7 m	13 m	<i>IVHB, Reduktion aufgrund Änderung der Messweise</i>
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max.	Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von max. 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 3.3 m.		<i>IVHB, Anpassung Höhe G</i>
Fassadenhöhe Flachdach (giebelseitig)	max.	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.		<i>IVHB</i>
Allseitiger Grundabstand	min.	5 m	5 m	<i>IVHB</i>
<b>Art. 27 Bauweise</b>				
Die geschlossene Überbauung ist gestattet.				
<b>Art. 28 Nutzweise</b>				
<sup>1</sup> In den Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.				
<sup>2</sup> Verkaufsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs von mehr als 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Grossläden, Einkaufszentren, Grosszentren und verkehrsintensive Einrichtungen sind ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.				
<sup>3</sup> Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für betriebseigene, vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.				
<i>Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs in Industrie- und Gewerbebezonen sind in der Regel autoorientiert und führen zu Verkehr. Die Läden sollen im Dorfkern und nicht dezentral liegen.</i>				

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise												
<p><b>2.5 Erholungszonen</b></p> <p><b>Art. 29 Erholungszone E<sub>1</sub> Sportanlagen; Nutzweise und Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone E<sub>1</sub> sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die kantonalen Massvorschriften.</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftsräumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich zu optimieren.</p> <p><b>Art.30 Erholungszone E<sub>2</sub> Familiengärten; Nutzweise und Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> In den Erholungszonen E<sub>2</sub> sind nur Bauten und Anlagen für Familiengärten sowie für die Kleintier-Haltung zulässig. (bisher Art. 29)</p> <p><sup>2</sup> Für Bauten in der Erholungszone E<sub>2</sub> gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Überbauungsziffer:</td> <td>max.</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Grösste Höhe bis First:</td> <td>max.</td> <td>2.70 m (bisher Art. 30)</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer:	max.	10 %	Grösste Höhe bis First:	max.	2.70 m (bisher Art. 30)	<p><b>2.5 Erholungszonen</b></p> <p><b>Art. 29 Erholungszone E<sub>1</sub> Sportanlagen; Nutzweise und Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> In der Erholungszone E<sub>1</sub> sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es gelten die kantonalen Massvorschriften.</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p><sup>4</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftsräumlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und sie sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich zu optimieren.</p> <p><b>Art. 30 Erholungszone E<sub>2</sub> Familiengärten; Nutzweise und Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> In den Erholungszonen E<sub>2</sub> sind nur Bauten und Anlagen für Familiengärten sowie für die Kleintier-Haltung zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Für Bauten in der Erholungszone E<sub>2</sub> gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="0"> <tr> <td>Überbauungsziffer:</td> <td>max.</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamthöhe</b></td> <td>max.</td> <td>2.70 m</td> </tr> </table>	Überbauungsziffer:	max.	10 %	<b>Gesamthöhe</b>	max.	2.70 m	<p><i>Die Vorschriften eignen sich auch für den Tennisplatz und die Badi, welche von F nach E ein-/umgezont werden.</i></p> <p><b>IVHB</b></p>
Überbauungsziffer:	max.	10 %												
Grösste Höhe bis First:	max.	2.70 m (bisher Art. 30)												
Überbauungsziffer:	max.	10 %												
<b>Gesamthöhe</b>	max.	2.70 m												
<p><b>2.6 Zone für öffentliche Bauten</b></p> <p><b>Art. 30a<sup>1)</sup> Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p> <p><sup>2</sup> In den Arealen Altersheim Breiti und Krankenhaus Bächli sind gegenüber privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p>	<p><b>2.6 Zone für öffentliche Bauten</b></p> <p><b>Art. 30a<sup>1)</sup> Grundmasse</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.</p> <p><sup>2</sup> In den Arealen Altersheim Breiti und Krankenhaus Bächli sind gegenüber privaten Nachbargrundstücken die <b>Grund-</b> und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p>													

<sup>1)</sup> gemäss Gemeindeversammlung vom 28. Januar 1998 (BDV Nr. 914/1999)

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

### 3. BESONDERE INSTITUTE

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 31 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:  
 W2L 1.5, W2D 1.9, W3 2.5, WG2 1.9, WG3 2.5

##### Art. 32 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt:

W2L 1.5,	W2D 1.9,	WG2 1.9:	4'000 m <sup>2</sup>
W3 2.5,	WG3 2.5:		8'000 m <sup>2</sup>

##### Art. 33 Massvorschriften

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer kann, mit Ausnahme für Terrassenhäuser, höchstens um einen Zehntel erhöht werden.

### 3. BESONDERE INSTITUTE

#### 3.1 Arealüberbauungen

##### Art. 31 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den folgenden Zonen zulässig:  
 W1/1.1, W2L/1.5, W2D/1.9, W3/2.5, WG4/3.5  
 WG2/1.9, WG3/2.5, ZA / 3.5, ZB/4.2

##### Art. 32 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt:

W1/1.1	W2L/1.5,	W2D/1.9,	WG2/1.9:	2'000 m <sup>2</sup>	
W3/2.5,	WG3/2.5:	WG4/3.5	ZA / 3.5	ZB/4.2	4'000 m <sup>2</sup>

##### Art. 32a Arealüberbauungsbonus

**Allgemeiner Bonus**  
 Für Projekte, die die allgemeinen Anforderungen gemäss § 71 PBG und die Energieeffizienz gemäss Art. 34b BZO einhalten, kann die Baumassenziffer um den **allgemeinen Bonus** erhöht werden.

**Öko- und Energiebonus:**  
 Für Projekte, welche eine fortschrittliche Energielösung und eine vorzügliche ökologische Bauweise nachweisen (MINERGIE-P-ECO® oder äquivalente Standards), wird zusätzlich ein Öko- und Energiebonus gewährt.

<sup>3</sup> Die Boni betragen in den verschiedenen Zonen:

Zone	W /1.1	W2L/1.5	W2D/1.9 WG2/1.9	W3/2.5 WG3/2.5	WG4/3.5 ZA / 3.5	ZB/4.2
<b>Allg.</b>	<b>0.11</b>	<b>0.15</b>	<b>0.19</b>	<b>0.25</b>	<b>0.35</b>	<b>0.42</b>
<b>Öko/ Energie</b>	<b>0.06</b>	<b>0.08</b>	<b>0.10</b>	<b>0.13</b>	<b>0.18</b>	<b>0.21</b>

<sup>4</sup> Für Terrassenhäuser kann kein Arealbonus geltend gemacht werden.

*Verdichtung und Qualität im Neubaufall oder (Ersatzneubau)*

*Reduktion der Minimalfläche für die Verdichtung*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

- <sup>2</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.
- <sup>3</sup> Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.
- <sup>4</sup> Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Absatz 5 ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei.
- <sup>5</sup> Folgende Gebäude- und Firsthöhen sind zulässig:

	Gebäudehöhe:	Firsthöhe:
W2L 1.5	8.10 m	5.00 m
W2D 1.9	8.10 m	5.00 m
W3 2.5	11.40 m	7.00 m
WG2 1.9	8.10 m	7.00 m
WG3 2.5	11.40 m	7.00 m

**Art. 34 Ausnützungsverschiebung**

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

**Art. 33 Massvorschriften**

- <sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.
- <sup>2</sup> Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf die kantonalrechtlichen Mindestmasse herabgesetzt werden.
- <sup>3</sup> Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Absatz 5 ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei. **Es ist maximal 1 Attikageschoss zulässig.**
- <sup>4</sup> Folgende **Fassadenhöhen** sind zulässig:

	Fassadenhöhe:	Fassadenhöhe (giebelseitig)
<b>W1/1.1</b>	<b>4.8 m</b>	Schrägdach: Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von max. 45°, sie erhöht sich aber höchstens um 7 m.
W2L/1.5	8.10 m	Flachdach: Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m.
W2D/1.9	8.10 m	
W3/2.5	11.40 m	
WG2/1.9	8.10 m	
WG3/2.5	11.40 m	
<b>WG4/3.5</b>	<b>15.00 m</b>	
<b>ZA / 3.5</b>	<b>15.00 m</b>	
<b>ZB / 4.2</b>	<b>15.00 m</b>	

**Art. 34 Ausnützungsverschiebung**

Bei Arealen mit unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel möglich. Zur Erhaltung von Altbauten, Bäumen und Gärten sind höhere Ausnützungsverschiebungen zulässig.

**Art. 34b Energieeffizienz**

Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90% der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen.

Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.

*Neu Aufteilung des Bonus in verschiedene Teile -> Art. 32a*

*IVHB*

*IVHB, Gebäude können ca. 0.5 m höher werden*

*Ausnützungsverschiebungen im Ausmass von einem Zehntel werden als geeignet beurteilt.*

*Energieeffizienz ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Es wird daher als Grundanforderung für alle Arealüberbauungen aufgenommen.*

### 3.1 A. Gestaltungsplanpflichtgebiete

#### Art. 34 A1 Allgemeine Anforderungen

<sup>1</sup> In Gestaltungsplanpflichtgebieten sind folgende allgemeine Anforderungen zu erfüllen:

- a Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.
  - b Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90% der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen. Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.
  - c Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.
- <sup>2</sup> Die Boni der Arealüberbauungen können konsumiert werden, wenn ihre Bedingungen eingehalten sind. Zusätzlich kann ein Bonus von 1/10 der zonengemässen BMZ realisiert werden.

#### Art. 34 A2 Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Bassersdorf

Für das Gebiet Bahnhof gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Die Erdgeschosse haben publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen.
- Für die Anbindung des Busses und der Glattalbahn sind an geeigneter Lage die erforderlichen Flächen vorzusehen, wobei diese bei Bedarf unter den Bauten vorgesehen werden können.
- Die Parkierung ist wo möglich unterirdisch vorzusehen.
- Die Veloparkierungen sind bei den Perronzugängen/Unterführungen anzuordnen und hochwertig auszustatten.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende Freiräume, wie ein Bahnhofsvorplatz mit Bäumen zu schaffen.

*Sicherung der gewünschten Nutzung*

*Aufnahme von Vorgaben für das Bahnhofareal (Studienauftrag SBB)*

*Beispiele: Bahnhof Baar, Bahnhof Uster, Bahnhof Wallisellen*

*Kiosk/Avec, SBB-Verkaufsstelle, Reisebüro etc.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>Art. 34 A3      Gestaltungsplanpflicht Pöschen</b></p> <p><sup>1</sup> Für das Gebiet Pöschen gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.</li> <li>- Im Bahnhofumfeld ist ein minimaler Gewerbeanteil von 25% erforderlich.</li> <li>- Für die Anbindung des Busses an den Bahnhof ist an geeigneter Lage die erforderliche Fläche für eine Bushaltestelle und Buswendemöglichkeit vorzusehen. Im Bereich der Bushaltestelle ist eine attraktive, aufenthaltsfreundliche Platzsituation ("Bahnhofplatz Süd") vorzusehen.</li> <li>- Im Erdgeschoss der Bauten am "Bahnhofplatz Süd" sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.</li> <li>- Mittels geeigneter Bebauungsstruktur und Nutzungsanordnung ist auf die Lärmsituationen zu reagieren.</li> <li>- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche Freiräume und Grünflächen zu schaffen. Versiegelung ist wo möglich zu vermeiden.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Das Gesamtkonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan hat die Option einer zweiten Etappe für das Areal Eichenriet miteinzubeziehen.</p> <p><sup>3</sup> In der Übergangsphase der Umstrukturierung können für erforderliche Umbauten, kleinere Anbauten und untergeordnete bauliche Anpassungen bei bestehenden Betrieben Erleichterungen und Abweichungen vom Gesamtkonzept bewilligt werden, sofern dadurch die Realisierung des Gesamtkonzeptes nicht verunmöglicht wird.</p>	<p><i>Aufnahme der Vorgaben für eine Umstrukturierung Pöschen</i></p> <p><i>Zusätzlich zum Bonus von 1/10 gemäss Gestaltungsplanpflicht kann der Arealüberbauungsbonus von max. 0.53 erreicht werden.</i></p> <p><i>D.h. Total: BMZ max. 4.38</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 34 A4      Gestaltungsplanpflicht Ortszentrum West**

Für das Gebiet Ortszentrum West gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Es ist eine zusammenhängende Fläche von mindestens 1'500m<sup>2</sup> als begrünte, dauerhaft öffentlich zugängliche Freifläche freizuhalten.
- Eine besonders gut in die Ortskernsituation eingegliederte Bebauung auf einer Teilfläche des Areals ist zulässig, wobei diese vorzugsweise für gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit oder für Nutzungen mit gewissem öffentlichen Interesse vorgesehen werden sollen.
- Auf die beiden Schutzobjekte altes Primarschulhaus und Schmitte ist angemessen zu reagieren und entsprechend Respekt zu üben.
- In Zusammenhang mit einer Haltestelle der Glattalbahn sind Verlegungen des Brunnens und allenfalls weitere Anpassungen möglich. Die Gesamtanlage ist jedoch zu erhalten. Hier ist ein hochwertiger, aufenthaltsfreundlicher, der Nutzung entsprechender Raum, wie ein Vorplatz mit Bäumen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- Bei Bedarf sind Massnahmen zur Erhaltung archäologischer Fundstellen umzusetzen

*Umsetzung der Vorgabe aus dem Richtplan:  
Erhalt der Sächsilütewiese, Sicherung einer Freifläche der öffentlichen Zugänglichkeit und der Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit*

**Art. 34 A5      Gestaltungsplanpflicht Kirchgasse**

Für das Gebiet Kirchgasse gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- Die Sicht auf die Kirche von der Kirchgasse her ist bestmöglich zu erhalten.
- Es ist eine Wegverbindung zwischen Mösliwiese und Kirchgasse sowie auf der Kirchgasse für die Öffentlichkeit offen zu halten.
- Neubauten sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Ortskernsituation einordnen.
- Die bestehenden Inventarobjekte samt zugehörigem Freiraum an ortsbildprägender Lage sind rücksichtsvoll und angemessen einzubinden.
- Die bestehende Parkierung ist bei Bebauung in die Bebauung zu integrieren.

*Ersatz der bisherigen Kernzonenplaninhalte  
Parkierungsbereich und Grünbereich (Art. 14b  
und 14a)*

## Gültige Fassung

## Neue Fassung

## Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

### 3.2 Aussichtsschutz

#### Art. 35 Aussichtsschutz

<sup>1</sup> In den in den Aussichtsschutzplänen Hueb und Hasenbüel bezeichneten Sektoren darf kein Gebäude oder Gebäudeteil und nur einzelne Kamine, Bäume oder Sträucher die angegebene Höhe überschreiten.

<sup>2</sup> Für den Aussichtsschutz Ratzenhalden ist der Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 1958 verbindlich. Er kann im Bausekretariat der Gemeinde eingesehen werden.

### 3.3 Terrassenhäuser

#### Art. 36 Zulässigkeit

In allen Wohnzonen sind Terrassenhäuser zulässig.

#### Art. 37 Grundmasse

<sup>1</sup> In der Zone W1 1.1 sind drei für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig.

<sup>2</sup> In den anderen Wohnzonen sind vier für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig.

<sup>3</sup> Zusätzlich ist in allen Zonen entweder bergseits oder talseits eine Geschossstufe zulässig, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken dient. Sie gilt als besonderes Gebäude im Sinne von § 49.3 und § 273 PBG und hat deren Massvorschriften einzuhalten.

<sup>4</sup> Die zonengemässe Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden (Profillinie).

### 3.2 Aussichtsschutz

#### Art. 35 Aussichtsschutz

In den in den Aussichtsschutzplänen Hueb, Hasenbüel **und Ratzenhalde** bezeichneten Sektoren darf kein Gebäude oder Gebäudeteil und nur einzelne Kamine, Bäume oder Sträucher die angegebene Höhe überschreiten.

### 3.3 Terrassenhäuser

#### Art. 36 Zulässigkeit

In allen Wohnzonen sind Terrassenhäuser zulässig.

#### Art. 37 Grundmasse

<sup>1</sup> In der Zone W1 1.1 sind drei für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig.

<sup>2</sup> In den anderen Wohnzonen sind vier für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig.

<sup>3</sup> Zusätzlich ist in allen Zonen entweder bergseits oder talseits eine Geschossstufe zulässig, welche nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken dient.

<sup>4</sup> Die zonengemässe **Fassadenhöhe** ab **massgebendem Terrain** darf nicht überschritten werden (Profillinie).

*Die Aussichtsschutzpläne 1:2000 Hueb und Hasenbüel bestehen (Ergänzungspläne). Sie werden erneuert.*

*Für den Aussichtsschutz Ratzenhalde wird ebenfalls ein Aussichtsschutzplan erstellt.*

*IVHB, der neue Begriff Klein- und Anbauten, welche auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt sind, eignet sich nicht, da die Geschossstufe in der Regel wohl grösser als 50 m<sup>2</sup> sein wird. Gemäss Abs. 8 muss die Geschossstufe nicht an die Baumasse angerechnet werden, so dass der Satz gestrichen werden kann.*

*IVHB (heute korrekt: "gewachsener Boden")*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>5</sup> Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 1.50 m überschreiten.</p> <p><sup>6</sup> In den Zonen W1 1.1, W2L 1.5 und W2D 1.9 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Zone W3 2.5 45 m. Die nicht für Wohn- und Arbeitszwecke genutzte Geschossstufe gemäss Absatz 3 wird dabei ebenfalls angerechnet.</p> <p><sup>7</sup> Der Mehrlängenzuschlag entfällt.</p> <p><sup>8</sup> Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. Die talseitige oder die bergseitige Geschossstufe gemäss Absatz 3 wird an die Baumassenziffer nicht angerechnet.</p>	<p><sup>5</sup> Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 1.50 m überschreiten.</p> <p><sup>6</sup> In den Zonen W1/1.1, W2L/1.5 und W2D/1.9 beträgt die maximale Gebäudelänge 30 m, in der Zone W3 2.5 45 m. Die nicht für Wohn- und Arbeitszwecke genutzte Geschossstufe gemäss Absatz 3 wird dabei ebenfalls angerechnet.</p> <p><sup>7</sup> Es gilt die zonengemässe Baumassenziffer. Die talseitige oder die bergseitige Geschossstufe gemäss Absatz 3 wird an die Baumassenziffer nicht angerechnet.</p> <p><sup>8</sup> Die Grünflächenziffer muss in Abweichung zur zonengemässen Vorgabe mindestens 20% betragen.</p>	<p><i>Soll an der Privilegierung der Terrassenhäuser in der Länge gegenüber normalen Häusern festgehalten werden? Oder soll die Länge reduziert werden?</i></p> <p><i>Wird in Kapitel 4 für alle Zonen geregelt. (neu siehe Art.39a)</i></p> <p><i>Erleichterung Grünflächenziffer</i></p>
<p><b>3.4 Aussenantennen</b></p> <p><b>Art. 38 Aussenantennen</b></p> <p>Die Bewilligung für die Errichtung von Aussenantennen für den Radio- und Fernsehempfang kann in den Kern- und Wohnzonen verweigert werden, wenn die geplante Anlage das Ortsbild unzulässig beeinträchtigen würde.</p>		<p><i>Versorgungsauftrag, Art. 54 RTVG, nicht mehr zulässig</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

#### 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

##### Art. 45 Gesamtnutzfläche

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

#### 4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

##### ALLGEMEINES

##### Art. 38a Mindestdichte

Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 15, 20, 25a und 26 mindestens 80% der maximal zulässigen Baumasse auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren.

Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der zulässigen Baumasse auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

##### Art. 38b Hochhäuser

Neue Hochhäuser sind auf dem Gemeindegebiet von Bassersdorf nicht zulässig.

##### Art. 45 Gesamtnutzfläche

Für die Gesamtnutzfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen in den Voll-, Dach- und Untergeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen, Sanitärräume sowie inneren Trennwände. Die Aussenmauer- sowie Brandmauerquerschnitte sind nicht anrechenbar.

*Der Artikel soll gewährleisten, dass haushälterisch mit dem Boden umgegangen wird. Mit der Baueingabe ist daher darzulegen, dass zum Beispiel mit einem Anbau, einem Ergänzungsbau oder einer Aufstockung mindestens 80% der zulässigen Baumasse zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnten.*

*Gemäss GV Beschluss werden Hochhäuser ausgeschlossen. Dies kann sich jedoch nur auf neue Hochhäuser beziehen. Die Hochhäuser im GP Auenring sind mit dem GP gesichert.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 39 Herabsetzung des Grundabstandes bei Reduktion der zulässigen Vollgeschosshöhe</b></p> <p>Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.</p>	<p><b>ABSTÄNDE</b></p> <p><b>Art. 39 Herabsetzung des Grundabstandes bei Reduktion der zulässigen Vollgeschosshöhe</b></p> <p>Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeanteil je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.</p> <p><b>Art. 39a Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag</b></p> <p><b>Es werden keine Mehrlängen- und keine Mehrhöhenzuschläge angewendet.</b></p>	<p><i>Im Sinne der inneren Verdichtung wird auf die Zuschläge verzichtet. Dies muss erwähnt werden, da ansonsten subsidiär das PBG gilt.</i></p>
<p><b>Art. 40 Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen</b></p> <p>Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann der Gemeinderat auch kleinere Abstände gewähren.</p>	<p><b>Art. 40 Abstände von Strassen, Wegen und Plätzen</b></p> <p>Bei fehlenden Baulinien gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie gegenüber öffentlichen Wegen haben <b>unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</b> einen Abstand von 2.0 m einzuhalten. Bei unbedeutenden Strassen, Plätzen und Wegen kann <b>die zuständige Gemeindebehörde</b> auch kleinere Abstände gewähren.</p>	<p><i>IVHB</i></p> <p><i>Es ist nicht der Gemeinderat, sondern die Fachkommission Bau zuständig.</i></p>
<p><b>Art. 44 Besondere Gebäude</b></p> <p><sup>1</sup> Besondere Gebäude müssen an die Baumassenziffer nicht an gerechnet werden.</p> <p><sup>2</sup> Besondere Gebäude müssen einen Grenzabstand von 3.5 m einhalten.</p>	<p><b>Art. 44 Klein- und Anbauten</b></p> <p><sup>1</sup> <b>Klein- und Anbauten</b> müssen an die Baumassenziffer nicht an gerechnet werden.</p> <p><sup>2</sup> <b>Klein- und Anbauten</b> müssen einen <b>Grund</b>abstand von 3.5 m einhalten.</p> <p><b><sup>3</sup> Klein- und Anbauten dürfen Schrägdächer, Flachdächer oder andere Dachformen aufweisen.</b></p>	<p><i>IVHB, neue Grundfläche max. 50 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>Der Grund-/Grenzabstand kann bei Bedarf über eine privatrechtliche Einigung reduziert werden.</i></p> <p><i>Dies gilt auch für die Kernzone</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><b>Art. 41 Gebäudehöhe</b></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Gebäudehöhe ausgeschlossen.</p>	<p><b>HÖHEN UND GESCHOSSE</b></p> <p><b>Art. 41 Fassadenhöhe</b></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für die Bemessung der Fassadenhöhe ausgeschlossen.</p>	<p><i>IVHB</i></p>
<p><b>Art. 42 Alternativenergie</b></p> <p>Alternativenergieanlagen dürfen bei guter Gestaltung die Gebäude- und Firsthöhe überschreiten sowie die Abstände unterschreiten.</p>	<p><b>Art. 42 Höhererleichterung Alternativenergie</b></p> <p>Alternativenergieanlagen dürfen bei guter Gestaltung die zulässigen Fassadenhöhen überschreiten sowie die Abstände unterschreiten.</p>	<p><i>Anliegen Baubehörde: Hochwasserschutz vs. BMZ/Gebäudehöhe</i></p>
<p><b>Art. 43 Untergeschosse</b></p> <p><sup>1</sup> In den Zonen K, W1 1.1, W2L 1.5, W2D 1.9 und W3 2.5 ist an Hanglagen zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.</p>	<p><b>Art. 42b Höhererleichterung Hochwasser</b></p> <p>In den gemäss Gefahrenkarte des Kantons Zürich blau bezeichneten Bereichen (Mässige Gefährdung) darf die Fassadenhöhe um das erforderliche Mass der Wassertiefe bei HQ 100 oder bis maximal 0.5m erhöht werden, wenn keine anderen Objektschutzmassnahmen möglich sind und ein Hochparterre erstellt durch welches die Hochwassersicherheit gewährleistet wird. Die zusätzliche Baumasse, die sich durch die Erhöhung der Fassadenhöhe ergibt, muss nicht angerechnet werden.</p> <p><b>Art. 43 Untergeschosse</b></p> <p><sup>1</sup> In den Zonen W1/1.1, W2L/1.5, W2D/1.9 und W3/2.5 ist an Hanglagen gemäss Abs. 2 zusätzlich ein natürlich anfallendes Untergeschoss gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15% innerhalb des bebaubaren Bereiches.</p>	<p><i>Definition, was unter Hanglage zu verstehen ist, um zu vermeiden, dass Bauherren bei weitgehend flachen Grundstücken bereits von Hanglage ausgehen.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>2</sup> Abgrabungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.

**Art. 47 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzengärten**

Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche zweckmässig als Spielplätze, Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzengärten auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

**Art. 49 Baumschutz**

<sup>1</sup> Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

<sup>2</sup> Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, ausgenommen von den Nutzungsziffern, gestattet.

<sup>3</sup> Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen vorzunehmen.

**Art. 43a Abgrabungen und Aufschüttungen**

<sup>1</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.

<sup>2</sup> In Hanglagen gemäss Art. 43 Abs. 2 dürfen sie insgesamt nicht mehr als ½ des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen.

<sup>3</sup> In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig.

<sup>4</sup> Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.

**UMGEBUNGSGESTALTUNG**

**Art. 47 Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzengärten**

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind im Freien an geeigneter, strassenabgewandter Lage mindestens 20% der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche als hochwertige Spielplätze, Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzengärten auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

<sup>2</sup> Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

**Art. 49 Baumschutz**

<sup>1</sup> Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

<sup>2</sup> Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, ausgenommen von den Nutzungsziffern, gestattet.

<sup>3</sup> Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen vorzunehmen.

<sup>4</sup> Bei Neupflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume gemäss aktueller Pflanzenliste vorzusehen.

*Anteil evtl. anheben zu Gunsten Siedlungsökologie / Ortsklima*

*Forderung von mehr Qualität als heute*

*Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>Art. 49a Neophyten</b></p> <p>Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die Pflanzenliste der Baubehörde mit der Positiv- und Negativliste der Pflanzenarten.</p>	<p><i>Neophytenverhinderung</i></p>
	<p><b>Art. 49b Vorgärten</b></p> <p><sup>1</sup> In Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung darf, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, entlang kommunaler Strassen und Wege der Vorgartenbereich im Umfang von maximal einem Drittel (1/3) der jeweiligen Anstosslänge an die Strassen- bzw. Weggrenze für unbegrünte Flächen geöffnet werden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit. 2/3 der Anstosslänge sind bis auf die Tiefe des erforderlichen Abstandes vom Verkehrsträger zu begrünen.</p> <p><sup>2</sup> Schmale Hauszugänge bis max. 1.5 m dürfen im Vorgartenbereich liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.</p>	<p><i>Siedlungsökologie / Ortsklima, Siedlungsbild und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</i></p>
	<p><b>Art. 49c Flachdachbegrünung</b></p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten. Die Fläche der begrüneten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.</p>	<p><i>Siedlungsökologie / Ortsklima</i></p>
	<p><b>Art. 49d Empfindliche Siedlungsränder</b></p> <p>Die empfindlichen Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.</p>	<p><i>Umsetzung Siedlungsrand gemäss kommunaler Richtplanung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
	<p><b>Art. 49e Mauern</b></p> <p><sup>1</sup> Mauern haben gegenüber Strassen- oder Weggrenzen ein Bankett von mindestens 50cm freizuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Ungestaffelte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1.5 m ab <b>massgebendem Terrain</b> gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Höhere Mauern sind vertikal zu staffeln. Auf 1.5 m Höhe ist ein Versatz von mindestens 0.6 m zu erstellen und zu begrünen. Die Gesamthöhe darf max. 3 m nicht übersteigen.</p> <p><b>Art. 49f Lärmschutzmassnahmen</b></p> <p>Für die Gestaltung von Lärmschutzmassnahmen ist die Richtlinie „Siedlungsverträgliche Lärmschutzwände“ der Baudirektion des Kantons Zürich zu beachten.</p> <p><b>Art. 49g Vermeidung von Lichtverschmutzung</b></p> <p>Beleuchtungen im Aussenraumsind auf das notwendige Minimum zu beschränken und von oben nach unten vorzusehen. Beleuchtungen und Leuchtreklamen sind zwischen 22Uhr und 6Uhr auszuschalten soweit sie nicht für öffentlich zugängliche Nutzungen wesentlich sicherheitsrelevant sind ein nächtliches Angebot haben. Anschaltvorrichtungen mit Bewegungsmeldern sind zulässig.</p>	<p><i>Daneben sind Vorgaben betreffend Sichtweiten etc. einzuhalten.</i></p> <p><i>Aufnahme der Praxisanwendung der Baubehörde (Steinmauern vom 5.7.2013)</i></p> <p><i>Siedlungsbild und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</i></p> <p><i>Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf Insekten aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden.</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 46 Autoabstellplätze**

<sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung der Mindestzahl der Autoabstellplätze massgebend:

Nutzungsart	Autoabstellplätze für	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
<b>Wohnen</b>	1 PP/Wohnung oder 1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/4 Wohnungen aber mind. 1 PP/MFH
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/40 m <sup>2</sup> GNF
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF
<b>Gastbetriebe</b>		
Restaurant, Cafe	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/4 Sitzplätze
Konferenzräume, Saal	--	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie</b>		
publikumsorientiert	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF <sup>(1)</sup>
nicht publikumsorientiert	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/200 m <sup>2</sup> GNF <sup>(2)</sup>
industrielle/gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF	(3)

(1) Z.B. Banken, Poststellen, Praxen, Reisebüro, Coiffeur usw.

(2) Z.B. reine Büroflächen mit wenig Kundenverkehr

(3) Werden von Fall zu Fall bestimmt

PP = Autoabstellplätze

GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 45 dieser BZO

MFH = Mehrfamilienhaus

<sup>2</sup> Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend. Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.

**FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE**

**Art. 46 Autoabstellplätze**

**Art. 46.1 Grenzbedarf**

<sup>1</sup> Bezogen auf die Nutzungsart sind folgende Normbedarfswerte für die Berechnung **des Grenzbedarfs** der Autoabstellplätze massgebend:

Nutzungsart	Autoabstellplätze für	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
<b>Wohnen</b>	1 PP/Wohnung oder 1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/4 Wohnungen aber mind. 1 PP/MFH
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Lebensmittel	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/40 m <sup>2</sup> GNF
Nicht-Lebensmittel	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/100 m <sup>2</sup> GNF
<b>Gastbetriebe</b>		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/4 Sitzplätze
Konferenzräume, Saal	--	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
<b>Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie</b>		
publikumsorientiert	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF <sup>(1)</sup>
nicht publikumsorientiert	1 PP/80 m <sup>2</sup> GNF	1 PP/200 m <sup>2</sup> GNF <sup>(2)</sup>
industrielle/gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m <sup>2</sup> GNF	(3)

(1) Z.B. Banken, Poststellen, Praxen, Reisebüro, Coiffeur usw.

(2) Z.B. reine Büroflächen mit wenig Kundenverkehr

(3) Werden von Fall zu Fall bestimmt

PP = Autoabstellplätze

GNF = Gesamtnutzfläche gemäss Art. 45 dieser BZO

MFH = Mehrfamilienhaus

<sup>2</sup> Bei der Berechnung nach Flächen oder Einheiten ist die resultierende höhere Zahl massgebend. Bruchteile über der Hälfte werden aufgerundet.

*Die Anzahl Parkplätze soll für den Grenzbedarf entsprechend der heutigen Regelung belassen werden. Eine Reduktion erfolgt durch die Vorgabe von Reduktionsfaktoren gemäss Art. 46.2.*

*Die GNF gemäss BZO Art. 45 entspricht weitgehend der mBGF gemäss Wegleitung.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**Art. 46.2 Massgeblicher Bedarf**

<sup>1</sup> Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	75	20	40	20	55
Klasse C	65	95	20	60	20	75
Klasse D	85	100	20	85	25	95
Klasse E	100	100	25	100	30	100
Klasse F/ übrige	100	100	25	100	30	100

<sup>2</sup> Für Baltenswil gelten die Reduktionsfaktoren der jeweils um 1 Klasse tieferen ÖV Güteklasse.

<sup>3</sup> Bruchteile von Parkplätzen über 1 dürfen auf- oder abgerundet werden.

<sup>7</sup> Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

<sup>8</sup> Die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann.

<sup>4</sup> Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

<sup>5</sup> Die Doppelnutzung von Autoabstellplätzen ist anzustreben. Sie kann in der Bedarfsrechnung berücksichtigt werden, sofern sie vertraglich dauernd sichergestellt werden kann.

Entspricht den Reduktionsfaktoren gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs (Fassung Vernehmlassung 15.6.2018)

Da keine ÖV Güteklasse A besteht und auch nicht absehbar ist, wird auf die Reduktionsfaktoren gemäss Güteklasse A verzichtet.

Förderung Langsamverkehr und ÖV durch Einschränkung der PP Zahlen (Maximum)

Für die Bestimmung der Güteklasse werden direkt die Angaben gemäss GIS ZH verwendet. Es wird kein Parzellenscharfer ÖV Güteklassenplan erstellt.

Aufgrund der bezüglich ÖV weniger direkten Anbindung mit mässigen Anschlüssen an den Bahnhof und der weniger zentralen Lage werden die Reduktionsfaktoren für Baltenswil angepasst

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>3</sup> Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS).

<sup>4</sup> Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden

**Art. 46.3 Besondere Verhältnisse**

<sup>1</sup> Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall bestimmt. Massgebend dabei sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

<sup>2</sup> Werden aufgrund von besonderen lokalen oder betrieblichen Verhältnissen nicht alle erforderlichen Autoabstellplätze von Anfang an benötigt, kann bei hinreichender Sicherstellung eine etappenweise Realisierung bewilligt werden

<sup>3</sup> Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den Grenzbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein geeignetes Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 46.2 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

*Ermöglichung den Parkplatzbedarf über ein Mobilitätskonzept zu reduzieren*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

<sup>5</sup> Kann oder darf ein Grundeigentümer die Pflicht zur Erstellung der Autoabstellplätze nicht erfüllen, hat er sich im Umfang der fehlenden Plätze an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Ist auch eine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe für jeden fehlenden Platz zu entrichten.

**Art. 46.4 Ersatzabgaben**

<sup>1</sup> Kann oder darf ein Grundeigentümer die Pflicht zur Erstellung der Autoabstellplätze (**minimaler massgeblicher Bedarf**) nicht erfüllen, hat er sich im Umfang der fehlenden Plätze an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen. Ist auch eine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe für jeden fehlenden Platz zu entrichten. **Die Leistung der Ersatzabgabe ergibt keinen Anspruch auf dauernd und allein verfügbare Abstellplätze.**

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe wird von der Baubehörde nach Massgabe von § 246 Abs. 3 PBG festgesetzt und erhoben. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Wird die Höhe der Ersatzabgabe bestritten, so ist der festgesetzte Betrag vor Baubeginn durch eine ausreichende Kautions sicherzustellen.

<sup>3</sup> Kann der Abgabepflichtige die Pflichtparkplätze innert fünf Jahren ab rechtskräftiger Festsetzung der Ersatzabgabe in einer den massgebenden Bauvorschriften entsprechenden Art vollständig oder teilweise sichern, so kann er die Rückerstattung der seinerzeit geleisteten Ersatzabgabe im Verhältnis der ihm nun zur Verfügung stehenden Parkplätze verlangen. Der Anspruch auf Rückerstattung verwirkt zehn Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung.

**Art. 46.5 Parkraumplanung und Parkraumfonds**

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Festsetzung und die Nachführung eines Parkraumplanes. Dieser Plan gibt Auskunft über die Lage und Grösse der bestehenden und der geplanten öffentlichen Parkierungsanlagen.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgaben werden in den Parkraumfonds gelegt. Der Gemeinderat entscheidet über die konkrete Verwendung der Fondsmittel im Rahmen der ihm nach dem Planungs- und Baugesetz und der Gemeindeordnung zustehenden Kompetenzen gestützt auf den Parkraumplan.

*Eine Parkraumplanung ist eine Voraussetzung für die Einforderung der Ersatzabgaben.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>6</sup> Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) wegleitend.</p>	<p><b>Art. 46.6 Gestaltung und Abmessungen</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.</p> <p><sup>2</sup> Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerspalt oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.</p> <p><sup>3</sup> Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum vorzusehen.</p> <p><b>Art. 46a Parkieranlagen ohne Grundnutzung</b></p> <p>Kommerziell betriebene Parkieranlagen ohne zugehörige Grundnutzungen sind nicht zulässig.</p> <p><b>Art. 46b Motorräder</b></p> <p>Für Motorräder und Motorfahrräder sind genügend Abstellflächen (MP) bereitzustellen. Es sind in der Regel je 20 Autoabstellplätze 3 MP zu erstellen.</p>	<p><i>Siedlungsökologie / Ortsklima</i></p> <p><i>Siedlungsökologie / Ortsklima, Bäume</i></p> <p><i>Gemäss Bundesgerichtsentscheid 1C_290/2017 ist die Erstellung einer Valet-Parkieranlage (Parkservice für Flughafenparkierung oder Off-Airport-Parkierung) in gekennzeichneten Gebieten erlaubt. Bassersdorf möchte neben der Off-Airport-Parkierung auch andere Parkieranlagen vermeiden, bei welchen nicht eine zugehörige Nutzung besteht. Allenfalls sind nach Vorliegen der Resultate zum Weiterzug des BRGE 5.11.2020 Anpassungen erforderlich.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p><sup>9</sup> Für Fahrräder und Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.</p> <p>Wo die Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind, sind die Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen oder wenigstens zu überdachen.</p>	<p><b>Art. 46c Veloabstellplätze</b></p> <p><sup>1</sup> Für <b>Velos und Elektro-Velos</b> sind genügend Abstellflächen <b>(VP)</b> bereitzustellen.</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern ist <b>mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP)</b> zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer</li><li>- Für andere Nutzungen gelten die <b>aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)</b> als Richtlinie für die Bemessung.</li></ul> <p><sup>2</sup> <b>In der Regel</b> sind die Abstellflächen für <b>Velos und Elektrovelos (Motorfahräder)</b> in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen. <b>Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen,</b> zu überdachen.</p>	<p><i>Veloförderung, Anliegen Behörde</i></p>
<p><b>Art. 48 Abstellflächen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p><b>Art. 48 Abstellflächen</b></p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten, <b>in der Nähe der Eingänge</b> genügend grosse Abstellflächen für Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p><i>Auch für Pakete ("Zalando-Artikel")</i></p>

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

**MOBILFUNK**

**Art. 50a Mobilfunkantennen**

<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten ES III können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.

<sup>2</sup> Als solche visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten mit ES III
3. Priorität: Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
4. Priorität: Kernzonen

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

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

*Kaskadenmodell*

*Es besteht keine weitgehende Einschränkungsmöglichkeit in der BZO, da die Mobilfunkanbieter einen Versorgungsauftrag haben und diesen erfüllen können müssen.*

*Schulanlagen liegen in der Zone für öffentliche Bauten ES II, bei Zonen für öffentliche Bauten ES III handelt es sich in der Regel um ARA, Werkhof oder dergleichen.*

*Keine Regelung zu Containerplätzen*

*Das Vollzugsreglement zur Abfallverordnung regelt, dass ab 6 Wohneinheiten ein Container zu erstellen ist.*

**Gültige Fassung**

**Neue Fassung**

**Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**

## 4B. MEHRWERTAUSGLEICH

### Art. 50b Kommunalen Mehrwertausgleich

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

Bauordnung und Zonenplan vom 23. Oktober 1981 mit Ergänzungen vom 23./24. Januar 90, 20. März 91 und 25. September 91.

### Art. 51 Inkrafttreten

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

## 4B. MEHRWERTAUSGLEICH

### Art. 50b Kommunalen Mehrwertausgleich

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

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

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

## 5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

Bauordnung und Zonenplan vom 8./9. März 1995 mit Änderungen vom 28. Januar 1998 und gemäss Teilrevision vom 23. Juni 2009

### Art. 51 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

*Die Gemeindeversammlung hat im Juni 2021 die Einführung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe beschlossen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision werden die Bestimmungen daher bereits in Kraft gesetzt sein, so dass sie hier bereits als „gültige Fassung“ bezeichnet werden.*

*Das Fondsreglement wurde ebenfalls im Juni 2021 der Gemeindeversammlung vorgelegt.*

*In der Regel ist das Aufheben der alten BZO nicht erforderlich. Ob die Formulierung nötig ist, ist in der Vorprüfung zu klären.*

*Aktuelle Formulierung gemäss ARE*