



Oberglatt

SR-Nr:	700.1
Genehmigungsinstanz:	Gemeindeversammlung
Beschluss vom:	10. Mai 1985
Inkraftsetzung:	24. November 1993
Ergänzung/Revision:	28. November 2021
Ergänzung/Revision:	17. Juni 2021
Ergänzung/Revision:	20. März 2024

Bauordnung

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen.....	4
Art. 1 Zonenordnung	4
Art. 2 Lärmempfindlichkeitsstufen.....	4
Art. 3 Massgebende Pläne	5
II. Bauzonen	5
1. Vorschriften für die Kernzone	5
Art. 4 Grundsatz	5
Art. 5 Nutzweisen	5
Art. 6 Strassenabstand	5
Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten	5
Art. 8 Abbrüche	6
Art. 9 Grundmasse für Neubauten	6
Art. 10 Klein- und Anbauten	6
Art. 11 Dachneigung.....	7
Art. 12 Bedachungsmaterial	7
Art. 13 Dachvorsprünge	7
Art. 14 Dachaufbauten und Dachbelichtungen	7
Art. 15 Fassaden.....	8
Art. 16 Baumaterialien.....	8
Art. 17 Balkone.....	8
Art. 17a Erleichterungen für Neu- und Ersatzbauten	9
Art. 17b Umgebungsgestaltung	9
Art. 18 Parkierung	9
Art. 19 Reklame	9
Art. 20	9
Art. 21	9
Art. 22	9
2. Vorschriften für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	9
Art. 23 Grundmasse	9
Art. 24	10
Art. 25 Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung	10
Art. 26 Nutzweise der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG	11
3. Vorschriften für die Zentrumszone	11
Art. 26a Grundmasse	11
Art. 26c Dachgestaltung.....	11
4. Vorschriften für die Industrie- und Gewerbezone.....	11
Art. 27 Massvorschriften.....	11
Art. 28 Nutzweise	12
5. Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe)	12
Art. 29 Massvorschriften.....	12
Art. 29.1 Nutzweise	12
6. Vorschriften für die Erholungszonen E_C, E_D, E_E	12
Art. 29a Nutzung und Massvorschriften EC	12
Art. 29b Nutzung und Massvorschriften ED	13
Art. 29c Nutzung und Massvorschriften EE	13
III. Besondere Institute	13
1. Arealüberbauungen.....	13
Art. 30 Zulässigkeit.....	13
Art. 31 Massvorschriften.....	13

2. Gestaltungsplanpflichtgebiete	14
Art. 32a Grundsätzliche Anforderungen.....	14
Art. 32b Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof	14
IV. Ergänzende Bauvorschriften.....	15
Art. 32c Mindestdichte.....	15
Art. 33	15
Art. 33a Dachaufbauten	15
Art. 34 Abstandsvorschriften, grosser und kleiner Grundabstand	15
Art. 35	15
Art. 36 Mehrlängenzuschlag	15
Art. 37 Grenzbau und Zusammenbau.....	16
Art. 38 Klein- und Anbauten	16
Art. 39 Freilegung der Untergeschosse	16
Art. 39a Abgrabungen und Aufschüttungen.....	16
Art. 40 Grenzbedarf.....	17
a) Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge	17
b) Besucherparkplätze	17
Art. 41 Massgeblicher Bedarf	17
Art. 42 Besondere Verhältnisse	17
Art. 42a Gestaltung und Abmessungen	18
Art. 42b Motorräder	18
Art. 43 Fahrräder und Kinderwagen	18
Art. 44 Spiel und Ruheflächen-Bemessung	18
Art. 44a Flachdachbegrünung	18
Art. 44b Baumschutz.....	19
Art. 44c Siedlungsränder.....	19
Art. 45 Entsorgung	19
Art. 45a Mehrwertabgabe	19
Art. 46	19
Art. 47 Inkrafttreten.....	19
Genehmigungen	20

I. Allgemeine Bestimmungen

der Gemeinde Oberglatt vom 10. Mai 1985 - revidiert am 21. April 1993, am 8. Dezember 2016 Art 6, am 17. Juni 2021 sowie am 20. März 2024.

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

Art. 1 Zonenordnung¹

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

1. Bauzonen		ES
Kernzonen		
▪ Zweigeschossige Kernzone	K2/20%	III
▪ Zweigeschossige Kernzone	K2/28%	III
Wohnzonen		
▪ Zweigeschossige Wohnzone	W2/30%	II
▪ Zweigeschossige Wohnzone	W2/35%	II
▪ Zweigeschossige Wohnzone	W2/40%	II
▪ Dreigeschossige Wohnzone	W3/50%	II
▪ Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2/48%	III
▪ Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60%	III
Zentrumszone	Z4/90%	III
Industrie- und Gewerbebezonen		
▪ Industriezone 6	I6	III
▪ Industriezone 8	I8	III
▪ Gewerbezone 4	G4	III
▪ Gewerbezone 5	G5	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
2. Erholungszonen	E _C , E _D , E _E	
3. Kommunale Freihaltezone	F	
4. Reservezone	R	

Art. 2 Lärmempfindlichkeitsstufen²

Die zonenkonformen Lärmempfindlichkeitsstufen sind in Art. 1 bezeichnet. Für die abweichende Zuordnung (*) gilt der Zonenplan 1:5'000.

¹ Teilrevision vom 20. März 2024, Ergänzung Lärmempfindlichkeitsstufen und Umzonungen

² Teilrevision vom 20. März 2024, Teil der Regelungen in Art. 3 neu in Art. 2

Art. 3 Massgebende Pläne³

¹ Es gelten folgende massgebenden Pläne:

- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:1'500
- Waldabstandslinienpläne 1: 1'000 resp. 1:500

² Für die Abgrenzung der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5'000 massgebend.

³ In der Gemeinde Oberglatt wird der Gemeindevorstand als Gemeinderat bezeichnet.

⁴ Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Der Kernzonenplan sowie die Waldabstandslinienpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vor.

II. Bauzonen

1. Vorschriften für die Kernzone

Art. 4 Grundsatz

Bauliche Massnahmen sind in Ausmass, Fassaden, Dachformen, den Materialien und Farben auf das historische Dorfbild abzustimmen.

Art. 5 Nutzweisen⁴

In den Kernzonen K2/20% und K2/28% sind mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 6 Strassenabstand⁵

In den Kernzonen ist das Näherbauen bis an die Strassen- bzw. Weggrenze gestattet, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten haben einen Abstand von mindestens 1.50 m von der Strassengrenze einzuhalten.

Art. 7 Umbauten und Ersatzbauten⁶

¹ Die im Kernzonenplan 1:1'500 schwarz umrandeten, rot bezeichneten Gebäude dürfen nur in ihrem bisherigen Ausmass (Fassaden- und Gesamthöhe, Dachneigung und -gestaltung) und auf der Grundfläche der bestehenden Bauten sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 14 zulässig. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert. Bei Gebäuden mit eingetragenen schwarz umrandeten Gebäudeteilen (grau bezeichnete Gebäude) sind die entsprechenden Fassaden zu erhalten. Ansonsten kann ein Umbau nach Art. 7 Abs. 2 vorgesehen werden. Angebaute Gebäudeteile sind auch bei Fassaden mit schwarzen Umrandungen

³ Teilrevision vom 20. März 2024, Anpassung der Darstellung, Absatz 2 ergänzt

⁴ Teilrevision vom 20. März 2024, Absatz 2 gestrichen

⁵ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

⁶ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

zulässig, sofern sie sich klar unterordnen, eine besonders gute, in der Regel moderne Gestaltung aufweisen und die betreffende Fassade als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Die bestehenden, im Kernzonenplan nicht umrandeten Gebäude und Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten oder angebaute Gebäudeteile gemäss Art. 9 ersetzt oder ergänzt werden. Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

³ Vorbehalten sind Abweichungen von den Bestimmungen aufgrund der übergeordneten (überkommunalen) Inventare sowie Unterschutzstellungen.

Art. 8 Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.

Art. 9 Grundmasse für Neubauten⁷

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		K2/20%	K2/28%
a) Vollgeschosse	max.	2	2
b) Dachgeschosse	max.	2	2
c) Gebäudelänge	max. m	50	60
d) Fassadenhöhe	max. m	8.1	8.1
d1) Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° Altgrad ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m		
e) Grenzabstände: Grundabstand mit Mehrlängenzuschlag nach Art. 36	mind. m.	3.5	3.5
f) Überbauungsziffer	max. %	20	28

Höhenlage:

² In bis 5 % geneigtem Gelände darf das Erdgeschoss höchstens 50 cm über dem massgebenden Terrain liegen.

³ In stärker geneigtem Gelände ist das Erdgeschoss mindestens bei einer Fassade an das massgebende Terrain anzupassen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen anzubringen.

Art. 10 Klein- und Anbauten⁸

Für Klein- und Anbauten gilt eine Überbauungsziffer von 5 %.

⁷ Teilrevision vom 20. März 2024, Aufnahme Bestimmungen von Art. 20, Anpassung aufgrund IVHB

⁸ Teilrevision vom 20. März 2024, Anpassung aufgrund IVHB

Art. 11 Dachneigung⁹

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-50° Altgrad zulässig; Aufschieblinge sind gestattet.

² Pultdächer und Flachdächer sind für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gestattet.

Art. 12 Bedachungsmaterial¹⁰

¹ Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln oder Solarziegeln zu decken.

² Sonnenkollektoren sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts gestattet.

Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

³ Für Pultdächer können andere Bedachungsmaterialien gestattet werden.

Art. 13 Dachvorsprünge

¹ In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mindestens 60 cm und giebelseits mindestens 30 cm zu betragen.

² Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

³ Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen die Dachtraufen und Dachflächen nicht durchgehend gestaltet sein.

Art. 14 Dachaufbauten und Dachbelichtungen¹¹

¹ Zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten und Dachbelichtungen grundsätzlich zulässig in Form von Schleppgauben und Lukarnen. Dachflächenfenster und Ochsenaugen sind im 1. und 2. Dachgeschoss zulässig.

² Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder dachflächenbündige Firstverglasungen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Dachflächenlichtbänder und Glasziegel sind vom First um mindestens 2 Ziegelreihen abzusetzen.

³ Die Front und die seitlichen Wände der Dachgauben und Lukarnen müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

⁴ Lukarnen und Schleppgauben unterliegen folgenden Bedingungen:

- Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Sie dürfen mit keinem Teil näher als 0.80 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen. Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen.

⁹ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

¹⁰ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

¹¹ Teilrevision vom 20. März 2024, Klärung der Formulierung, Inhaltliche Ergänzung

- Lukarnen haben etwa ein Verhältnis von lichter Breite zu lichter Höhe von 2:3 aufzuweisen. Pro Lukarne darf die gesamte Lichtfläche im max. 1.50 m² betragen.
- Schleppgauben dürfen nicht breiter als 3 m und zwischen den einzelnen Schleppgauben muss ein Mindestabstand von 0.80 m sein. Die zulässige Fronthöhe beträgt 1.50 m.
- Die Dachneigung von Schleppgauben darf höchstens 20° Altgrad geringer sein als die Neigung des Hauptdaches.

⁵ Dachflächenfenster und Ochsenaugen unterliegen folgenden Bestimmungen:

- Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen pro Dachfläche nicht vermischt werden.
- Pro Dachfläche sind pro 10 m Fassadenlänge höchstens 3 Fenster gestattet, die je max. 0.6 m² Lichtfläche aufweisen dürfen.
- Dachflächenfenster und Ochsenaugen dürfen mit keinem Teil näher als 1.60 m an die Firstlinie bzw. 1.20 m an die Trauflinie heranreichen.
- Der seitliche Randabstand muss mindestens 1.60 m betragen. Zwischen den Fenstern ist ein minimaler Abstand von 0.80 m einzuhalten.

Art. 15 Fassaden¹²

¹ Riegelkonstruktionen sind bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7) weitgehend sichtbar zu belassen oder wo möglich sichtbar zu machen. Dem Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauer- und Fachwerk und dunklen Fassadenteilen wie Terrakotten, Ökonomiegebäuden usw. ist Rechnung zu tragen.

² Fenster, Fensterläden, Türen, Treppen usw. sind bei solchen Umbauten in ursprünglichen Formen und Abmessungen auszugestalten und auf die Riegeleinteilungen abzustimmen.

Art. 16 Baumaterialien¹³

¹ Als Baumaterialien der Fassade sind, wo es dem Charakter der Baute entspricht, Verputz und Holz zu verwenden.

² Ursprüngliche Materialien sind bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7) möglichst zu erhalten und zu restaurieren.

³ Die Verwendung herkömmlicher Materialien, Verarbeitungs- und Konstruktionsarten ist die Regel.

Art. 17 Balkone¹⁴

Balkone sind bei im Kernzonenplan schwarz bezeichneten Fassaden (vgl. Art. 7) nur als Lauben oder als einspringende Giebelbalkone zulässig und nur dort, wo sie der bestehenden baulichen Struktur nicht zuwiderlaufen. Sie dürfen nicht über die Dachfläche hinausreichen.

¹² Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

¹³ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

¹⁴ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

Art. 17a Erleichterungen für Neu- und Ersatzbauten¹⁵

Bei Neu- und Ersatzbauten ist eine moderne Interpretation der Kernzonentypologie bei besonders guter Gestaltung zulässig. Die Beurteilung der besonders guten Gestaltung muss in der Regel durch ein Fachgutachten bestätigt werden.

Art. 17b Umgebungsgestaltung¹⁶

¹ Die Erscheinung der Umgebung ist als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten respektive (bei Neubauten) nachzubilden (Chaussierung, Pflasterung, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen) und besonders gut zu gestalten.

² Terrainveränderungen haben sich auf ein Minimum zu beschränken und sind sorgfältig auf das massgebende Terrain abzustimmen.

Art. 18 Parkierung

¹ Die Parkplätze sind weitmöglichst im Gebäudeinnern (Tenne, Stall) unterzubringen.

² Freistehende Fertiggaragen mit Flachdach sind untersagt.

Art. 19 Reklame

¹ Reklametafeln und dergleichen sind massvoll und unauffällig zu verwenden.

² Sie haben sich auf Eigenwerbung zu beschränken.

³ Direktleuchtende Reklametafeln sind untersagt.

Art. 20 ...¹⁷

Art. 21 ...¹⁸

Art. 22 ...¹⁹

2. Vorschriften für die Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung²⁰

Art. 23 Grundmasse²¹

Es gelten folgende Grundmasse:

			W2/ 30%	W2/ 35%	W2/ 40%	W3/ 50%	WG2/ 48%	WG3/ 60%
a)	Ausnutzungsziffer	max. %	30	35	40	50	48	60
b)	Vollgeschosse	max.	2	2	2	3	2	3

¹⁵ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

¹⁶ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

¹⁷ Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

¹⁸ Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

¹⁹ Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

²⁰ Teilrevision vom 20. März 2024, Titel ergänzt

²¹ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse		1	1	1	1	1	1
c2) Anrechenbare Untergeschosse		1	1	1	1	1	1
d) Gebäudelänge	max. m	24	35	45	50	45	50
e) Fassadenhöhe*	max. m	8.1	8.1	8.1	11.4	8.1	11.4
f) Fassadenhöhe							
▪ Schrägdach		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6 m.					
▪ Flachdach mit Attikageschoss		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.					
g) Grenzabstände:							
Grundabstand Kleiner	mind. m	-	-	5	6	5	6
Grundabstand Grosser	mind. m	4	4	-	-	-	-
Grundabstand Mehrlängenzuschlag nach Art. 36	mind. m	9	8	-	-	-	-
h) Grünflächenziffer	mind. %	30	30	30	30	30**	30**

*Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1 m.

**Das Mass der Grünflächenziffer darf um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10 % Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

Ausnützungsbonus:

Ein Ausnützungsbonus von 1/10 wird bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen in den Zonen W2/40% und W3/50% gewährt, falls die Baute mit mindestens der Hälfte der Geschossfläche mit Familienwohnungen gemäss § 49a Abs. 3 PBG genutzt wird.

Art. 24 ...²²

Art. 25 Nutzweise der Wohnzonen ohne Gewerbeerleichterung²³

¹ In den Wohnzonen W2/40% und W3/50% sind ausser Wohnungen nichtstörende Betriebe gestattet, die sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen. Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens ½ der Geschossflächen des ganzen Gebäudes betragen.

² In den im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen der W2/40% sind mässig störende Betriebe zulässig.

²² Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

²³ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzungen

Art. 26 Nutzweise der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2/48% und WG3/60% sind ausser Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.

3. Vorschriften für die Zentrumszone²⁴

Art. 26a Grundmasse²⁵

Es gelten folgende Grundmasse:

		Z
a) Ausnutzungsziffer	max. %	90
b) Vollgeschosse	max.	4
c1) Anrechenbare Dach- oder Attikageschosse		-
c2) Anrechenbare Untergeschosse		1
d) Gebäudelänge	max. m	70
e) Fassadenhöhe*	max. m	17.5
g) Grundabstand	mind. m	6
h) Grünflächenziffer	mind. %	10

*Fassadenhöhenzuschlag: Wird auf der Dachfläche eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1 m.

Art. 26b Nutzweise der Zentrumszone²⁶

¹ In der Zentrumszone sind im Erdgeschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite können Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn sie an einen Grünraum anstossen.

² Der Wohnanteil muss mindestens 20 % betragen. Der Gewerbeanteil muss mindestens 26 % betragen.

Art. 26c Dachgestaltung²⁷

Es sind nur Flachdächer zulässig.

4. Vorschriften für die Industrie- und Gewerbebezonen

Art. 27 Massvorschriften²⁸

Es gelten folgende Grundmasse:

		I6	I8	G4	G5
a) Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	6	8	4	5
davon für Handels- und Dienstleistungsbetriebe	max. m ³ /m ²	3	-	-	-
b) Grünflächenziffer	mind. %	5	5	5	5
c) Grundabstand	mind. m	4	4	5	5
d) Fassadenhöhe*	max. m	12	18	8	10
e) Gesamthöhe	max. m	16	22	11	13

²⁴ Teilrevision vom 20. März 2024, Einführung Zentrumszone

²⁵ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

²⁶ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

²⁷ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

²⁸ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

- Der Grenzbau ist erlaubt.
- Die Bautiefe ist nicht beschränkt.
- Die Gebäudebreite und Gebäudelänge sind nicht beschränkt.
- In der Industriezone I8 ist längs der Kaiserstuhl- und der Wehntalerstrasse die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe auf eine Bautiefe von 20 m auf max. 13.5 m beschränkt.

*Fassadenhöhenzuschlag: Wird auf der Dachfläche eine Brüstung oder ein Geländer erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1 m.

Art. 28 Nutzweise²⁹

¹ In allen Industrie- und Gewerbebezonen sind mässig störende Betriebe, Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Betriebe, welche einen unverhältnismässigen Verkehr auslösen sowie Betriebe der Gütergrossverteilung, des Transports, welche eine überbaute Fläche von mehr als 1'500 m² aufweisen, sind ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2'000 m² Fläche. Ausstellungsflächen über 1'000 m² sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.

5. Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Art. 29 Massvorschriften

¹ In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

Art. 29.1 Nutzweise³⁰

¹ In der Zone Oe sind die Nutzungen gemäss PBG zulässig.

² In der Zone für öffentliche Bauten Erlenstrasse sind Nutzungen, welche einen dauernden Aufenthalt in der Nacht erfordern, unzulässig.

6. Vorschriften für die Erholungszonen Ec, Ed, Ee³¹

Art. 29a Nutzung und Massvorschriften Ec³²

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 5 m. Die Überbauungsziffer beträgt 5 %.

² Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen als Sport- und Spielplatzanlagen oder Aussenanlagen von Schulen in Verbindung stehen.

²⁹ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

³⁰ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

³¹ Teilrevision vom 20. März 2024, Einführung Erholungszone

³² Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

³ Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Durchlässigkeit der Anlage mit Fusswegverbindungen ist sicherzustellen.

⁴ Auf die Anordnung der Erschliessung sowie von neuen Bauten und Anlagen im Bereich der mittleren Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte ist nach Möglichkeit zu verzichten oder es sind Objektschutzmassnahmen zu treffen um das Risikopotenzial gering zu halten.

Art. 29b Nutzung und Massvorschriften E_D³³

¹ In der Erholungszone E_D sind Garten- und Gerätehäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb der Pflanzlandareale notwendig sind, zulässig. Es gilt das Reglement der Familiengartenanlagen.

² Die maximale Gebäudegrundfläche je Gebäude beträgt max. 7.5 m², die Gesamthöhe beträgt max. 2.5 m.

³ Im Gebiet Breitmatt ist auf die Anordnung der Erschliessung sowie von neuen Bauten und Anlagen mit Risikopotenzial im Bereich der mittleren Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte zu verzichten oder es sind Objektschutzmassnahmen zu treffen um das Risikopotenzial gering zu halten.

⁴ Die Familiengartenanlagen sind so zu nutzen, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.

Art. 29c Nutzung und Massvorschriften E_E³⁴

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

² Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen als Friedhof in Verbindung stehen.

III. Besondere Institute³⁵

1. Arealüberbauungen

Art. 30 Zulässigkeit³⁶

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen W2/30%, W2/35%, W2/40%, W3/50%, WG2/48% und WG3/60% sowie Z4/90% zulässig.

² Die Arealfläche muss mindestens 3'000 m² umfassen.

Art. 31 Massvorschriften³⁷

¹ Das zonengemässe Ausnutzungsmass darf um 1/8 überschritten werden.

² In den Zonen W2/40%, WG2/48%, W3/50% und WG3/60% sowie in der Z4/90% ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Die Fassadenhöhe erhöht sich um 3.3 m.

³³ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

³⁴ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

³⁵ Teilrevision vom 20. März 2024, Anpassung Titel

³⁶ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

³⁷ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

³ In der Zone W3/50% und WG3/60% sind max. zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. In den Zonen W3/50%, WG3/60% und Z4/90% sind bei Ausnützung des zusätzlichen Vollgeschosses nur Bauten mit Lift zulässig.

⁴ Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.

⁵ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb oder an der Grenze der Arealfläche bemessen sich die Abstände wie bei der Einzelbebauung. Die Grenzabstände der Gebäude, die in der Höhe von der zonengemässen Bebauung abweichen, sind jedoch um die Mehrhöhe zu vergrössern.

⁶ Der Strassenabstand zu arealinternen Erschliessungen beträgt 3.5 m.

Art. 32 ...³⁸

2. Gestaltungsplanpflichtgebiete³⁹

Art. 32a Grundsätzliche Anforderungen⁴⁰

Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne zu erarbeiten. Darin sind grundsätzlich die Ortsbauliche Qualität, der Umgang mit öffentlichem Raum, die Nutzungsdurchmischung, die Verkehrsführung und der Lärmschutz sicherzustellen. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.

Art. 32b Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof⁴¹

Für das Bahnhofumfeld gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Zu Gunsten von Ortsbaulichen Akzenten und für eine bessere volumetrische Gliederung dürfen an einzelnen Stellen bis zu 6 Vollgeschosse vorgesehen werden. Dazu darf die Fassadenhöhe pro Geschoss um 3.3 m erhöht werden.
- Bei sinnvoller Aufteilung kann die Gestaltungsplanpflicht in Teilgestaltungsplänen realisiert werden, wenn das Gesamtkonzept gewährleistet ist.
- Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Sämtliche Bauten haben mindestens den Minergie-P-Eco- oder den Minergie-A-Eco-Standard zu erfüllen, wobei sie nicht zertifiziert werden müssen.
- Ziel ist eine kleinstädtische Konzeption mit einem urbanen Platz, welche die Kreuzung sowie die angrenzende Bebauung einbezieht und der Lage am Bahnhof entspricht.
- Die zum öffentlichen Raum hin orientierten Erdgeschosse haben publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen.
- Der maximal zulässige Wohnanteil kann in Teilbereichen erhöht werden, wenn er andernorts entsprechend reduziert wird. Im Gesamtgebiet darf eine Geschossfläche für Wohnen

³⁸ Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

³⁹ Teilrevision vom 20. März 2024, Einführung Gestaltungsplanpflicht Bahnhofgebiet

⁴⁰ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁴¹ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

von 14'400 m² nicht überschritten werden.

- Die Konzeption ist auf die Lärm- und Störfallrisikosituation abzustimmen.
- Die Parkierung ist wo möglich unterirdisch vorzusehen.

IV. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 32c Mindestdichte⁴²

¹ Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei neuen Bauten gemäss Art. 23, 26a und 27 mindestens 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren.

² Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese 80 % der effektiv realisierbaren Geschossflächen auch nach der Erstellung der bewilligten neuen Bauten jederzeit erreicht werden können.

Art. 33 ...⁴³

Art. 33a Dachaufbauten⁴⁴

Dachaufbauten dürfen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 34 Abstandsvorschriften, grosser und kleiner Grundabstand⁴⁵

Der grosse Grundabstand gilt in den Zonen W2/30% und W2/35% für die am stärksten gegen Süden oder Westen gerichtete Längsseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 35 ...⁴⁶

Art. 36 Mehrlängenzuschlag⁴⁷

¹ In den Kern- und Wohnzonen sind bei Fassaden von mehr als 12 m Länge die betreffenden Grundabstände um 1/3 (resp. 1/5 in der Zone K2/20%) der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf folgende Grenzabstände heraufzusetzen:

- | | |
|---|------|
| ▪ Zonen W2/40%, WG2/48%, W3/50%
WG3/60%, K2/20%und K2/28%: | 12 m |
| ▪ Zonen W2/30% und W2/35%: | |
| grosser Grenzabstand | 12 m |
| kleiner Grenzabstand | 7 m |

⁴² Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁴³ Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

⁴⁴ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁴⁵ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

⁴⁶ Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

⁴⁷ Teilrevision vom 20. März 2024, Absätze gestrichen

² Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 7 m werden die Fassadenlängen der benachbarten Hauptgebäude zur Bestimmung des Mehrlängenzuschlages zusammengezählt.

Art. 37 Grenzbau und Zusammenbau

¹ Der Grenzbau ist zulässig beim Anbau an bestehende Gebäude oder wenn die an eine gemeinsame Grenze stossenden Gebäude gleichzeitig erstellt werden sowie in den Fällen von § 270 Abs. 3 PBG. In allen Zonen ist das Zusammenbauen mehrerer Gebäude im Rahmen der zonengemässen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und überdies ohne Zustimmung des betreffenden Nachbarn nur, wenn Nächstbauende dadurch keine Einschränkungen in ihrer eigenen Gebäudelänge erleiden.

Geschlossene Bauweise

² In den Kernzonen K2/20% und K2/28% ist die geschlossene Bauweise mit unbeschränkter Gesamtlänge gestattet.

Art. 38 Klein- und Anbauten⁴⁸

¹ Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt ein Grenzabstand von mind. 1.50 m, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der nachbarlichen Grenze beansprucht und das Gebäude nicht mehr als 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche, höchstens aber 50 m² bedeckt.

² Der Grenzbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

³ Bei der Messung der Gebäudelänge werden angebaute Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV im Sinne der §§ 25 und 28 ABV nicht mitgezählt.

Art. 39 Freilegung der Untergeschosse⁴⁹

¹ Das Untergeschoss hat mehrheitlich unter dem massgeblichen Terrain zu liegen.

² In bis zu 5 % geneigtem Gelände sind keine Abgrabungen zulässig, während in stärker geneigtem Gelände eine Abgrabung bis höchstens in die Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig ist.

Art. 39a Abgrabungen und Aufschüttungen⁵⁰

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

² In Hanglagen dürfen sie insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{2}$ des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen. Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einem durchschnittlichen Gefälle in Falllinie gemessen von mehr als 15 % innerhalb des bebaubaren Bereiches.

³ In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.

⁴⁸ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

⁴⁹ Teilrevision vom 20. März 2024, Anpassung aufgrund IVHB

⁵⁰ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁴ Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.

Art. 40 Grenzbedarf⁵¹

a) Anzahl Abstellplätze Motorfahrzeuge

Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu schaffen bei:

		Bewohner	Besucher
Wohnen	mind.	1 PP/80 m ² mGF mind. 1 PP/Wohnung	siehe b)

		Beschäftigte	Kunden
Büro/Dienstleistung	mind.	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
Industrie- und Gewerbezone I8	mind.	1 PP/100 m ² mGF mind. 1 PP/3 AP	1 PP/750 m ² mGF
Industrie- und Gewerbezone übrige Zonen	mind.	1 PP/120 m ² mGF mind. 1 PP/3 AP	1 PP/750 m ² mGF

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

AP = Arbeitsplatz

b) Besucherparkplätze

Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern 10 % der Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 40 a) Wohnen als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen, mind. aber ein Abstellplatz.

Art. 41 Massgeblicher Bedarf⁵²

¹ Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen in Prozent des Grenzbedarfs:

ÖV Güterklassen	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	80	30	60	40	60
Klasse C	70	100	45	80	50	80
Klasse D	85	-	60	-	70	-
Klasse E	100	-	90	-	90	-

² Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.

³ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.

Art. 42 Besondere Verhältnisse⁵³

¹ Bei anderen Nutzungsarten und bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze entsprechend der jeweils aktuellen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

⁵¹ Teilrevision vom 20. März 2024, Anpassung Darstellung, Inhaltliche Ergänzung

⁵² Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁵³ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

² 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. 41 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.

³ Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

Art. 42a Gestaltung und Abmessungen⁵⁴

¹ Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.

Art. 42b Motorräder⁵⁵

Für Motorräder sind genügend Abstellflächen (MP) bereitzustellen. Es sind in der Regel je 20 Autoabstellplätze 3 MP zu erstellen.

Art. 43 Fahrräder und Kinderwagen⁵⁶

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, ohne Treppen zugängliche Abstellräume oder Unterstände für Fahrräder und Motorfahrräder/e-Bikes bereitzustellen.

² Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

³ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 44 Spiel und Ruheflächen-Bemessung⁵⁷

Spiel- und Ruheflächen müssen bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen sowie möglichst als zusammenhängende Fläche angeordnet und ausgestattet werden.

Art. 44a Flachdachbegrünung⁵⁸

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.

⁵⁴ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁵⁵ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁵⁶ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung

⁵⁷ Teilrevision vom 20. März 2024, Inhaltliche Ergänzung, Anpassung aufgrund IVHB

⁵⁸ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

Art. 44b Baumschutz⁵⁹

¹ Alte, erhaltenswerte Bäume oder Baumgruppen gemäss Landschafts- und Naturschutzinventar sind zu schonen. Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau und Gebäudelänge.

² Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

³ Bei Neu- und Ersatzpflanzungen oder bei Abgang von Bäumen sind einheimische standortgerechte Bäume vorzusehen.

Art. 44c Siedlungsränder⁶⁰

Insbesondere die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass eine befriedigende Einordnung erreicht wird. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 45 Entsorgung

In allen Zonen sind Abfallsammeleinrichtungen gemäss Verordnung der Gemeinde Oberglatt über die Abfallbewirtschaftung zu erstellen.

Art. 45a Mehrwertabgabe

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

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

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

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

Art. 46 ...⁶¹

Art. 47 Inkrafttreten

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

⁵⁹ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁶⁰ Teilrevision vom 20. März 2024, neuer Artikel

⁶¹ Teilrevision vom 20. März 2024, Artikel ersatzlos gestrichen

Genehmigungen

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberglatt wurde an der Urnenabstimmung vom 17. Juni 2021 angenommen. Die Teilrevision wurde an der Urnenabstimmung vom 20. März 2024 angenommen.

Gemeinde Oberglatt



Roger Rauper
Gemeindepräsident



Dominic Plüss
Gemeindeschreiber

Die Teilrevision vom 20. März 2024 wurde vom Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss Nr. KS-0217/24 am 20. November 2024 genehmigt.