

**BAU- UND ZONENORDNUNG
PARKPLATZVERORDNUNG**

EINLEITUNG

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Parkplatzverordnung beschlossen.

Nachdem die Baudirektion des Kantons Zürich mit Beschluss BDV Nr. 0506/19 vom 12. Mai 2019 die Teilrevision der Nutzungsplanung genehmigt hat, ist die vorliegende Fassung seit dem 9. November 2019 rechtskräftig.

BAU- UND ZONENORDNUNG

Inhalt

EINLEITUNG	2
1. ERLASS	7
1.1 Zonenplan und Spezialpläne	7
1.2 Planaufgabe	7
1.3 Rechtsverhältnis der Pläne zueinander	7
1.4 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	7
1.4.1 Bauzonen	8
1.4.2 Weitere Zonen	8
2. KERNZONEN K I, K II A UND K II B	9
2.1 Zweck und Nutzweise	9
2.2 Bewilligungspflicht	9
2.3 Erscheinung	9
2.4 Um- und Ersatzbauten	9
2.5 Grundmasse für Neubauten	10
2.6 Grundabstände	11
2.7 Dachgestaltung	11
2.8 Gestaltungsanforderungen	12
2.9 Reklamen	13
2.10 Umgebungsgestaltung und Abgrabungen	13
2.11 Fachberatung	13
2.12 Ortsbildschutz-Beiträge	13
2.13 Abweichungen für besonders gute Lösungen	13
3. ZENTRUMSZONE	14
3.1 Grundmasse	14
3.2 Nutzweise	14
3.3 Dachform	14
3.4 Ausbau des Untergeschosses	14
3.5 Freilegung eines Untergeschosses	14
4. WOHNZONEN	15
4.1 Grundmasse	15
4.2 Nutzweise	15
4.3 Ausbau des Untergeschosses	16
4.4 Freilegung eines Untergeschosses	16

5. WOHN- UND GEWERBEZONEN	16
5.1 Grundmasse	16
5.2 Nutzweise	16
5.3 Ausbau des Untergeschosses	17
5.4 Freilegung eines Untergeschosses	17
5.5 Dachform	17
6. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN	17
6.1 Grundmasse	17
6.2 Nutzweisen	17
6.3 Technisch bedingte Dachaufbauten	18
6.5 Transparent gedeckte Innenhöfe	19
7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN	19
7.1 Grundmasse	19
8. ERHOLUNGSZONE FÜR FAMILIENGÄRTEN UND KLEINTIERSIEDLUNGEN	20
9. FREIHALTEZONE	20
10. AREALÜBERBAUUNGEN	20
10.0 Qualitätskriterien von Arealüberbauungen	20
10.1 Zulässigkeit	21
10.2 Grundmasse	21
11. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN ZU ABSTÄNDEN, GRENZBAU UND BAUWEISE	22
11.1 Grundabstände	22
11.3 Mehrlängenzuschlag	22
11.4 Fassadenlänge bei Näherbau	22
11.5 Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss	22
11.6 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude	23
11.8 Bauweise	23
11.9 Fassadenmehrlänge/Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden	23
11.10 Strassenabstand in Kern- und Zentrumszonen sowie Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	23
11.11 Reduktion des Grenzabstandes für eine bessere Wohnqualität	24
11.12 Dem Energiesparen und dem Lärmschutz dienende Bauteile	24

12. WEITERE BAUVORSCHRIFTEN	24
12.1 Terrainveränderungen	24
12.2 Spiel- und Ruheflächen	24
12.3 Fahrzeugabstellplätze	25
12.4 Abstellräume für Kinderwagen	25
12.5 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung	25
12.6 Erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz	25
12.7 Mobilfunkanlagen	25
13. INKRAFTTRETEN	26
ANHANG	27
• Messweise für Dachaufbauten in Kernzonen	27
• Berechnung der Baumasse	28
• Beispiel für Baumassenzifferberechnung in der Wohn- und Gewerbezone	29
• Fassadenlänge bei Näherbau	30
• Auffüllungen und Abgrabungen / Freilegung der Untergeschosse	31

Aufgehobene Artikel 6.4 / 7.2 / 11.2 / 11.7

1. ERLASS

Die Gemeinde Rümlang erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1.1 Zonenplan und Spezialpläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.

² Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2500 und in der Kernzone I Chatzenrüti zusätzlich der Spezialplan Dachaufbauten im Massstab 1:1000.

³ Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne in den Massstäben 1:1000 und 1:500.

1.2 Planaufgabe

¹ Die massgebenden Pläne sind auf der Gemeinde Rümlang, Abteilung Hochbau und Planung, aufgelegt.

² Die verkleinerte Wiedergabe des Zonenplans und der Kernzonenpläne ist nicht rechtsverbindlich.

³ Für die genaue Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

1.3 Rechtsverhältnis der Pläne zueinander

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

1.4 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffern 1.4.1 und 1.4.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist.

² Für die Nutzungszonen gelten, gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Ziffer 1.4.1.

1.4.1 Bauzonen

Zone		ES
Kernzone I	K I	III
Kernzone II A	K II A	III
Kernzone II B	K II B	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzone 1.2	W1.2	II
Wohnzone 1.5	W1.5	II
Wohnzone 2.0	W2.0	II
Wohnzone 2.5	W2.5	II
Wohn- und Gewerbezone 2.0	WG2.0	III
Wohn- und Gewerbezone 2.5	WG2.5	III
Industrie- und Gewerbezone I A	IG I A	III
Industrie- und Gewerbezone I B	IG I B	III
Industrie- und Gewerbezone II	IG II	III
Industrie- und Gewerbezone III A	IG III A	III
Industrie- und Gewerbezone III B	IG III B	III
Industrie- und Gewerbezone IV	IG IV	III
Industriezone für Tanklager	IT	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986.

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

1.4.2 Weitere Zonen

Zone		ES
Erholungszone für Familiengärten und Kleintier- siedlungen	E	-
Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-
Kommunale Landwirtschaftszone	KoL	-

2. KERNZONEN K I, K II A UND K II B

- 2.1 Zweck und Nutzweise**
- ¹ Die Kernzone I dient der Erhaltung des wertvollen Ortsbildes sowie der damit zusammenhängenden Umgebungselemente.
- ² In den Kernzonen K II A und K II B sollen zur Kernzone K I angepasste Neu- und Umbauten sowie Renovationen mit sorgfältiger Umgebungsgestaltung entstehen, die einen guten Übergang von den schützenswerten Objekten und Gruppen zu den anschliessenden Zonen bilden.
- ³ Zulässig sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.
- 2.2 Bewilligungspflicht**
- ¹ Eine Abbruchbewilligung nach § 309 lit. c PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.
- ² Aussenrenovationen, Veränderungen der Dach- und Fassadenelemente (z.B. Fenster und Türen) oder deren Materialien und Farbgebung sowie Aussenantennen aller Art und Grösse sind aus Gründen des Ortsbildschutzes bewilligungspflichtig.
- 2.3 Erscheinung**
- Grösse, kubische Gestaltung, Fassaden, Material, Farbe sowie Dachgestaltung von Neu- und Umbauten, Erweiterungen sowie Aussenrenovationen sind dem traditionellen Ortsbild gut anzupassen.
- 2.4 Um- und Ersatzbauten**
- ¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen unter Vorbehalt von Absatz 4 nur unter Beibehaltung ihrer Stellung sowie kubischen Gestaltung (Gebäudeprofil und Aussenmasse) und ihres Erscheinungsbildes (Fassaden und Dach) um- oder wiederaufgebaut werden.

² Die übrigen Gebäude dürfen entweder unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes gemäss Absatz 1 und unter Vorbehalt von Absatz 4 um- oder wiederaufgebaut werden oder durch Neubauten ersetzt werden.

³ Geringfügige Abweichungen von der bisherigen Stellung sowie kubischen Gestaltung können zugelassen oder angeordnet werden:

- a) aus Verkehrssicherheitsgründen
- b) wenn wesentlich verbesserte ortsbauliche oder wohn- oder arbeitshygienische Verhältnisse entstehen.

⁴ Abweichungen vom Erscheinungsbild können gestattet werden, wenn sie durch Nutzungsänderungen oder Verbesserungen der wohn- oder arbeitshygienischen Verhältnisse bedingt sind und das Ortsbild nicht schmälern.

⁵ Der Ausbau von Ökonomiegebäuden zu Wohn- und Arbeitszwecken kann bewilligt werden, wenn der entsprechende Baukörper in seinen bisherigen Abmessungen erhalten bleibt und sich durch dessen architektonische Neugestaltung das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändert.

⁶ Für Erweiterungen bestehender Bauten gelten die Vorschriften für Neubauten.

2.5 Grundmasse für Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Zone		K I	K II A	K II B
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	–	–	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	–	–	0.5
Gebäudehöhe	max. m	8.1	8.1	8.1
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	–	30.0	30.0
Gebäudetiefe	max. m	–	14.0	14.0
Grosser Grundabstand	min. m	–	7.0	7.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	5.0
Reduzierter Gebäudeabstand	min. m	–	7.0	7.0

² Der reduzierte Gebäudeabstand gilt zwischen Fassaden bzw. Fassadenteilen, welche keine zur Belichtung der Räume notwendigen Fenster aufweisen.

³ Die verschärfte Abstandsvorschrift für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss der Besonderen Bauverordnung II ist nicht anwendbar.

⁴ In der Kernzone K II B ist für das Erdgeschoss die Gebäudetiefe frei.

2.6 Grundabstände

¹ Der grosse Grundabstand ist, wo die Einordnung nichts anderes verlangt, vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren und am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten.

² Der kleine Grundabstand gilt für alle übrigen Gebäudeseiten.

2.7 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit der in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel zu verwenden. Wo dies für das Ortsbild wesentlich ist und dies dem Gebäudecharakter entspricht, können Biberschwanzziegel verlangt werden. Zur besseren Belichtung dürfen in Dächern und Vordächern kleinere Teile in Glas ausgeführt werden.

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss und nur für Räume zulässig, bei denen eine Belichtung über die Giebelfassaden nicht möglich ist:

- Giebellukarnen mit höchstens 3.0 m² Frontfläche
- Schleppgauben mit höchstens 3.0 m² Frontfläche und maximal 1.0 m Fronthöhe. Die Frontfläche hat die Form eines liegenden Rechtecks aufzuweisen.
- Ochsenaugen

³ Der traufseitige Dachvorsprung des Hauptdaches darf vor Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

⁴ Hochrechteckige Dachflächenfenster sind in geringer Anzahl und bei guter architektonischer Gestaltung gestattet.

⁵ In den Kernzonen K I sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

⁶ In den Kernzonen K II A und K II B sind überdeckte Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss bei guter architektonischer Gestaltung erlaubt. Die Frontflächen und Fronthöhen haben sich nicht nach Absatz 2 zu richten. Sie sind jedoch möglichst klein zu halten.

⁷ In den Kernzonen K I dürfen Dachaufbauten nicht breiter als ein Viertel; in den Kernzonen K II A und K II B mit überdeckten Dacheinschnitten nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

⁸ In der Kernzone K I Chatzenrüti sind Dachaufbauten auf bestehenden Bauten nur auf den im Spezialplan bezeichneten Dachflächen und nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

⁹ In der Kernzone K I Chatzenrüti sind Dachaufbauten auf Neubauten nur auf den von der Katzenrütistrasse abgewandten Dachflächen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

2.8 Gestaltungsanforderungen

¹ Riegelfassaden sind wenn möglich zu erhalten beziehungsweise sichtbar zu machen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

² Fenster haben in der Regel eine hochrechteckige Form, eine herkömmliche Einfassung und Sprosseneinteilung aufzuweisen.

³ Balkone und Lauben dürfen nicht über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen.

⁴ Auf den Giebelseiten sind vorspringende Balkone bei guter Gestaltung auch im ersten Dachgeschoss gestattet.

- 2.9 Reklamen** Reklamen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen und müssen gut gestaltet sein. Fremdreklamen sind nicht gestattet. In der Kernzone I sind Leuchtreklamen unzulässig.
- 2.10 Umgebungsgestaltung und Abgrabungen** ¹ Die herkömmlichen baulichen Bestandteile der Umgebungsgestaltung (z.B. Mauern, Einfriedungen usw.) sind zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Übergänge zum öffentlichen Raum sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Garagen und Abstellplätze sind unauffällig einzupassen.
- ² Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des anrechenbaren, mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses sichtbar sein.
- 2.11 Fachberatung** Für die Beratung der Bauherrschaft (Architektur, Gestaltung, Ortsbildschutz) kann der Gemeinderat Fachleute beiziehen.
- 2.12 Ortsbildschutz-Beiträge** Für Renovationen und übrige Massnahmen, die dem Schutzzweck dienen, leistet die Gemeinde gemäss ihren Richtlinien Beiträge.
- 2.13 Abweichungen für besonders gute Lösungen** Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem qualifizierten Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften (Ziffer 2.7 bis 2.10) der Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

3. ZENTRUMSZONE

3.1 Grundmasse Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone		Z
Gebäudehöhe	max. m	16.0
Grosser Grundabstand	min. m	6.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge für Ober- geschosse	min. m	40.0

3.2 Nutzweise Zulässig sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

3.3 Dachform Die Dachneigung darf nicht steiler als 45° sein.

3.4 Ausbau des Untergeschosses Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf nur zur Hälfte des darüberliegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.

3.5 Freilegung eines Untergeschosses Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche eines mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.

4. WOHNZONEN

4.1 Grundmasse

¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone		W1.2	W1.5	W2.0	W2.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.2	1.5	2.0	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude*	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3	0.3
Gebäudehöhe	max. m	6.5	8.1	8.1	11.4
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	25.0	25.0	30.0	40.0
Firsthöhe	max. m	4.0	4.0	7.0	7.0
Grosser Grundabstand	min. m	7.0	7.0	7.0	10.0
Kleiner Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0	6.0

* In jedem Fall besteht ein Mindestanspruch vom 125 m³ Bauvolumen.

² Wird in ein Hauptgebäude über dem gewachsenen Boden eine Garage eingebaut, erhöht sich die zulässige Baumasse um das Innenmass des Raumes, der von dieser über dem gewachsenen Boden in Anspruch genommen wird, höchstens aber um denjenigen, der für zwei Abstellplätze notwendig ist. In diesem Falle wird die zulässige Baumasse für besondere Gebäude um das gleiche Mass reduziert.

4.2 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen und höchstens nicht störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen zulässigen Gewerbebetrieben in Wohnzonen entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

² Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet sind überdies öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten und mit diesen im Zusammenhang stehende Nutzungen zulässig.

³ Nicht zulässig sind sexgewerbliche Betriebe in allen Wohnzonen.

4.3 Ausbau des Untergeschosses ¹ Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf in allen Wohnzonen nur zur Hälfte des darüberliegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.

² In Hanglagen muss der Ausbau talseitig erfolgen.

4.4 Freilegung eines Untergeschosses Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche eines mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.

5. WOHN- UND GEWERBEZONEN

5.1 Grundmasse ¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone		WG2.0	WG2.5
Baumassenziffer für Wohngebäude und -gebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.0	2.5
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile, vorbehaltlich Ziffer 5.2	max. m ³ /m ²	2.3	2.8
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	0.5
Anrechenbare Gebäudehöhe	max. m	8.1	11.4
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	30.0	40.0
Grosser Grundabstand	min. m	7.0	10.0
Kleiner Grundabstand	min. m	5.0	6.0

² Die Werte der Baumassenziffern für Wohn- und für Gewerbegebäude dürfen nicht kumuliert werden.

5.2 Nutzweise ¹ Die Baumassenziffern für Gewerbegebäude und -gebäudeteile gemäss Ziffer 5.1 gelten nur, wenn mindestens ein Drittel des Gebäudevolumens dauernd gewerblich genutzt wird.

² Zulässig sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und die üblichen Arbeitszeiten beachten.

- 5.3 Ausbau des Untergeschosses** ¹ Ein mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegendes Geschoss darf in den Wohn- und Gewerbezonem WG 2.0 und WG 2.5 nur zur Hälfte des darüberliegenden Geschosses mit Wohn- und Schlafräumen ausgebaut werden.
- ² In Hanglagen muss der Ausbau talseitig erfolgen.
- 5.4 Freilegung eines Untergeschosses** Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandfläche des mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Geschosses sichtbar sein.
- 5.5 Dachform** Die maximale Dachneigung beträgt 45°.

6. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

- 6.1 Grundmasse** ¹ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Zone		IG I A	IG I B	IG II	IG III A	IG III B	IG IV	IT
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.0	4.0	5.0	8.0	8.0	8.0	–
Freiflächenziffer	min. %	10	10	10	10	10	20	–
Gebäudehöhe	max. m	11.0	11.0	16.0	18.0	18.0	25.0	11.0
Gebäudehöhe mit First	max. m	14.0	14.0	16.0	18.0	18.0	25.0	14.0
Tankhöhe	max. m	–	–	–	–	–	–	25.0
Gebäudebreite	max. m	50.0	50.0	50.0	frei	frei	frei	frei
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge		nicht beschränkt						

Hinweis: Es gilt der kantonsrechtliche Mindestgrenzabstand gemäss § 270 PBG.

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

³ In allen Industrie- und Gewerbezonem ist die Bemessung der Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ausgeschlossen.

- 6.2 Nutzweisen** ¹ Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

² Schichtarbeit ist zulässig.

³ Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind unter Vorbehalt von Absatz 5 in allen Industrie- und Gewerbezone gestatt.

⁴ In der Industriezone IG I B im Gebiet Zelgli sowie in den Industriezonen IG II, IG III B und IG IV sind nur arbeitsplatzintensive Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe gestatt. Reine Lagerbetriebe sind nicht zulässig.

⁵ In der Industriezone IT sind nur Tankanlagen sowie zugehörige Betriebsgebäude gestatt.

⁶ In den Industriezonen IG III B Ifangstrasse und IG I B Zelgli sind Betriebe, die unverhältnismässig viel Verkehr auslösen, nicht zulässig.

⁷ In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet Tolwäng sind standortgebundene Wohnungen nicht zulässig.

⁸ Der Handel mit Fahrzeugen wie Autos, Schiffen, Mobilhomes, Anhängerfahrzeugen usw. ohne Verbindung mit einer zugehörigen Werkstatt oder einem Garagenbetrieb ist ausserhalb von geschlossenen Gebäuden nur in der IG III A Zone zulässig.

⁹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Industriezonen sind Beherbergungsbetriebe (Hotels, Motels usw.) zulässig. Andere Unterkünfte für den temporären Aufenthalt (Appartements, Boarding usw.) sind zulässig, sofern ein Bezug zu ansässigen Betrieben besteht.

6.3 Technisch bedingte Dachaufbauten

¹ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

² Sie dürfen die maximalen Gebäudehöhen gemäss Ziffer 6.1 um nicht mehr als 3.0 m überschreiten. Vorbehalten bleiben die Ausführungsbestimmungen zur Luftreinhalteverordnung.

³ Diese Dachaufbauten dürfen maximal 20 % der darunterliegenden Geschossfläche ausmachen; sie dürfen aber in jedem Fall 25.0 m² Grundfläche aufweisen.

6.5 Transparent gedeckte Innenhöfe

¹ Bei Bauten mit transparent gedeckten Innenhöfen, die eine Fläche von mindestens 400 m² bei einer lichten Höhe von mindestens 7 m aufweisen, wird die Kubatur des gedeckten Innenhofes an die zulässige Baumasse nicht angerechnet, die erforderliche Freifläche reduziert sich um 80 % der Innenhofgrundfläche.

² Die Innenhöfe haben gestalterisch hohen Ansprüchen zu genügen und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert sicherzustellen. Sie müssen für die Beschäftigten wie auch für Dritte während den Öffnungszeiten des Gebäudes frei zugänglich sein.

³ Kommerzielle Veranstaltungen sind nur soweit zulässig, als durch diese der Aufenthalt zu Erholungs- und Freizeit Zwecken nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die dauernd kommerziell genutzten Flächen (Strassencafés, Take-Away-Stände, Aussenverkaufsflächen usw.) dürfen insgesamt 20 % der Innenhofgrundfläche nicht übersteigen.

7. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN

7.1 Grundmasse

¹ Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

² Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

8. ERHOLUNGSZONE FÜR FAMILIENGÄRTEN UND KLEINTIERSIEDLUNGEN

¹ Es sind die Bestimmungen des jeweils gültigen Reglementes für die Bauweise, Ausrüstung und Ausstattung in Familiengarten- und Kleintiersiedlungen massgebend.

² Das Reglement für die Bauweise, Ausrüstung und Ausstattung in Familiengarten- und Kleintiersiedlungen wird vom Gemeinderat erlassen.

9. FREIHALTEZONE

Es gelten die Bestimmungen der §§ 39–44 und 61–64 des PBG.

10. AREALÜBERBAUUNGEN

10.0 Qualitätskriterien von Arealüber- bauungen

Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG folgende Anforderungen zu erfüllen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- platzsparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II möglich wird

10.1 Zulässigkeit

¹ Mit Ausnahme der Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 sind Arealüberbauungen in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen zulässig.

² Die Mindestarealflächen betragen:

- a) 4'000 m² für die Zonen W 2.0 und WG2.0
- b) 5'000 m² für die Zonen W 2.5 und WG 2.5.

10.2 Grundmasse

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer kann wie folgt erhöht werden:

- a) In den Wohnzonen W 2.0 und WG 2.0:
 - bei Arealflächen grösser als 4'000 m²: Erhöhung um 10 %
- b) In den Wohnzonen W 2.5 und WG 2.5:
 - bei Arealflächen von 5'000 m² bis 7'000 m²: Erhöhung um 10 %
 - bei Arealflächen grösser als 7'000 m²: Erhöhung um 20 %

² Die zonengemässe Gebäudehöhe darf um maximal 3.3 m erhöht werden. Der Grundabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealfläche ist dabei jedoch um 3.0 m zu erhöhen.

³ Die zonengemässen Grund- und Gebäudeabstände können im Innern des Areals bis auf das kantonalrechtliche Mindestmass reduziert werden.

⁴ Bei Arealen unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit sind Ausnutzungsverschiebungen im Ausmass von 10 % zulässig.

11. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN ZU ABSTÄNDEN, GRENZBAU UND BAUWEISE

- 11.1 Grundabstände** ¹ Vorbehältlich Ziffer 2.6 gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten gegen Süden gerichteten Längsfassade.
- ² Der kleine Grundabstand gilt für alle übrigen Seiten.
- 11.3 Mehrlängenzuschlag** ¹ Er beträgt einen Drittel der Mehrlänge, höchstens aber 6.0 m.
- ² In den Wohnzonen W 1.2 und W 1.5 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG 1.5 gilt ein Mehrlängenzuschlag zum Grundabstand für mehr als 15.0 m lange Fassaden. In den Wohnzonen W 2.0 und W 2.5 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 für mehr als 18.0 m lange Fassaden.
- 11.4 Fassadenlänge bei Näherbau** ¹ Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV zusammengerechnet.
- ² Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Abs. 3 PBG.
- 11.5 Reduzierter Grenzabstand für gewerbliche Bauten im Erdgeschoss** ¹ In den Kernzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen gilt für massive, dauernd gewerblich genutzte Bauten im Erdgeschoss ein reduzierter Grenzabstand.
- ² Diese Gebäude und Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m haben nur einen Grenzabstand von 3.5 m einzuhalten.
- ³ Für sie kommt in den Wohn- und Gewerbebezonen der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

⁴ Der reduzierte Grenzabstand gemäss den Absätzen 1 bis 3 gilt gegenüber benachbarten Wohnzonen nicht.

11.6 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude

¹ Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal 8.0 m gegenüber der Grundstücksgrenze ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 3.5 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

² Für einen Grenzabstand unter 3.5 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.

11.8 Bauweise

¹ In den Kern- sowie Industrie- und Gewerbebezonen ist die geschlossene Bauweise im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

² In allen anderen Bauzonen ist für Hauptgebäude die geschlossene Bauweise erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

³ Bei geschlossener Bauweise in den Wohnzonen W 1.2, W 1.5, W 2.0 und W 2.5 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.0 und WG 2.5 können die maximalen Gesamtlängen gemäss den Ziffern 4.1 bzw. 5.1 um einen Fünftel erhöht werden.

11.9 Fassadenmehrlänge/Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 50.0 m² nicht übersteigt.

11.10 Strassenabstand in Kern- und Zentrumszonen sowie Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

¹ In den Kernzonen und der Zentrumszone kann gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet werden, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

² Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht überragen, gilt in allen Zonen gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien ein Strassenabstand von mindestens 1.5 m.

**11.11 Reduktion des
Grenzabstandes
für eine bessere
Wohnqualität**

¹ In allen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen gilt für Balkone, Wintergärten und ähnliche die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile ein reduzierter Grenzabstand.

² Diese Gebäudeteile dürfen die zonengemässen Grenzabstände um maximal 2.0 m unterschreiten, soweit sie gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmachen.

**11.12 Dem Energie-
sparen und dem
Lärmschutz
dienende Bauteile**

Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen und/oder dem Lärmschutz dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer, welche höchstens 10 % der zonengemässen Grundziffer entspricht.

12. WEITERE BAUVORSCHRIFTEN

**12.1 Terrain-
veränderungen**

¹ Das gewachsene Terrain darf in allen Bauzonen, unter Vorbehalt von Ziffer 2.10 Kernzonen, um höchstens 1.5 m abgegraben bzw. aufgeschüttet werden.

² Von den Bestimmungen des Absatzes 1 sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen.

**12.2 Spiel- und
Ruheflächen**

¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder Reihenhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen zweckmässig auszugestalten und zu möblieren.

² Sie haben eine Fläche von 10.0 m² pro 150 m³ anrechenbare Baumasse aufzuweisen.

³ Die Spiel- und Ruheflächen müssen für alle Bewohner zugänglich sein und sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

- 12.3 Fahrzeugabstellplätze** ¹ Die Bemessung und Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen, die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen, die Leistung von Ersatzabgaben und die Parkraumplanung richten sich nach der jeweils gültigen Parkplatzverordnung. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Bauordnung.
- ² Gewerblich genutzte Parkieranlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind.
- 12.4 Abstellräume für Kinderwagen** In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gedeckte und gut zugängliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen zu erstellen.
- 12.5 Kehrichtbeseitigung und Kompostierung** ¹ Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Rümlang.
- ² Bei der Erstellung von Wohnbauten sowie gemischt zu nutzenden Wohn- und Gewerbebauten ist ein Standort für die Kompostierung oder die Grüngutabfuhr zu erstellen.
- 12.6 Erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz** In allen Bauzonen gelten für lärmempfindliche Räume die erhöhten Anforderungen an die Aussenschalldämmung gemäss SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins.
- 12.7 Mobilfunkanlagen** ¹ Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der Quartiersversorgung zu dienen. In der Industrie- und Gewerbezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten, in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind, können überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- oder Gewerbebezonen
2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten, in denen stark und mässig störende Betriebe zulässig sind
3. Priorität: Zentrumszone und Wohn- und Gewerbebezonen
4. Priorität: Kernzonen

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

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

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

13. INKRAFTTRETEN

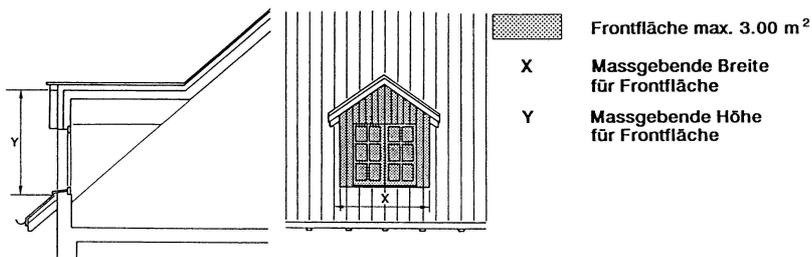
Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

ANHANG

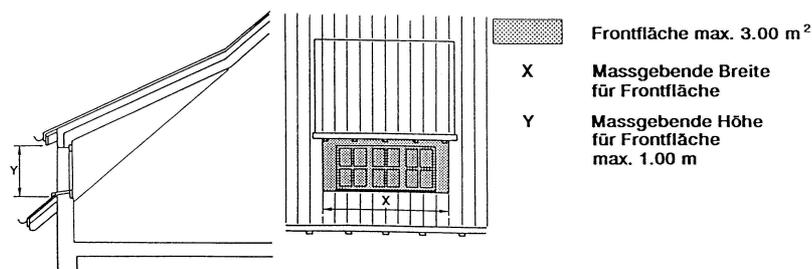
Messweise für Dachaufbauten in Kernzonen

Gemäss Art. 2.7 Abs. 2 Bau- und Zonenordnung sind Dachaufbauten in Kernzonen bis zu einer bestimmten Grösse gestattet. Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, wie die Frontflächen bzw. die Fronthöhe gemessen werden.

Giebellukarnen



Schleppgauben

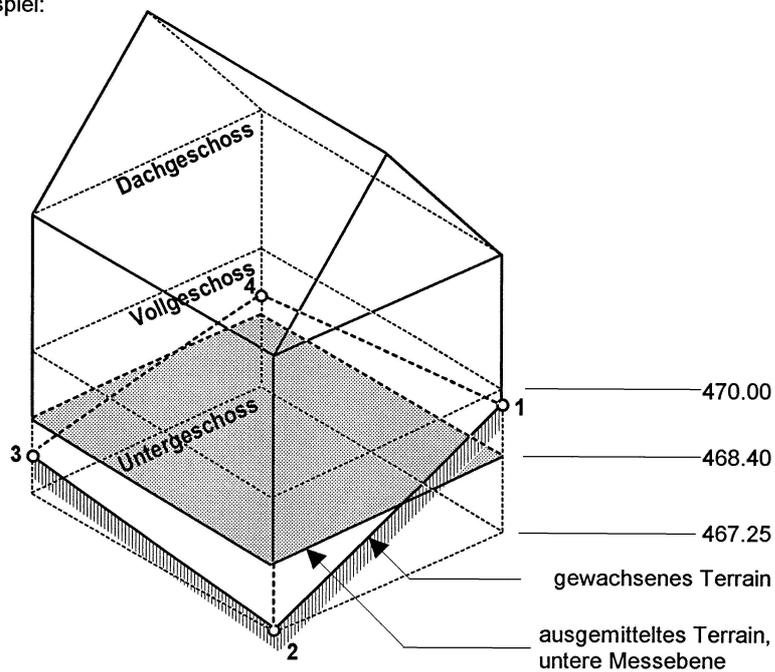


Berechnung der Baumasse

Für die max. zulässige Baumasse ist gemäss § 258 PBG der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen massgebend. Im Sinne von § 12 Allgemeine Bauverordnung gelten alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile als oberirdisch.

Das gewachsene Terrain (Zustand vor der Baueingabe) wird, abgesehen von Spezialfällen bei besonderen topographischen Verhältnissen, wie folgt ausgemittelt:

Beispiel:



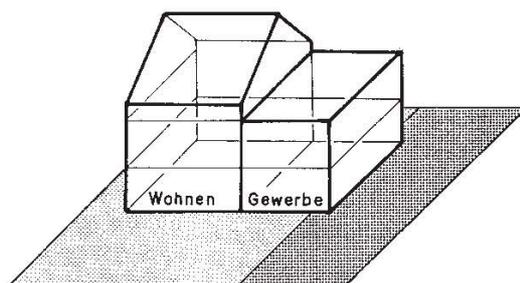
Punkt	Kote m ü. M.
1	469.70
2	467.30
3	467.60
4	469.00
Summe	$1'873.60 : 4 = 468.40 = \text{Kote der Messebene}$

Beispiel für Baumassenzifferberechnung in der Wohn- und Gewerbezone

Gemäss Art. 5.1 Bau- und Zonenordnung gelten in den gemischten Bauzonen (Wohnen und Gewerbe) unterschiedliche Baumassenziffern. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude oder -teile ist unter dem Vorbehalt der Nutzweise (vgl. Art. 5.2) eine erhöhte Baumassenziffer massgebend. Die nachfolgende Darstellung dient als Auslegungshilfe für die Baumassenzifferberechnung.

BZ Wohnhauptgebäude	2.00 m ³ /m ²
BZ Gewerbe	2.30 m ³ /m ²

Vorhandene Grundstücksfläche	1'000 m²
Gebäudevolumen für Wohnen, Annahme	1'400 m³
Dafür notwendige Grundstücksfläche für Wohnen (1'400 m ³ : 2.00 m ³ /m ²)	700 m²
Anrechenbare Grundstücksfläche für Gewerbe (1'000 m ² - 700 m ²)	300 m²
Noch mögliches Gebäudevolumen für Gewerbe (300 m ² x 2.30 m ³ /m ²)	690 m³

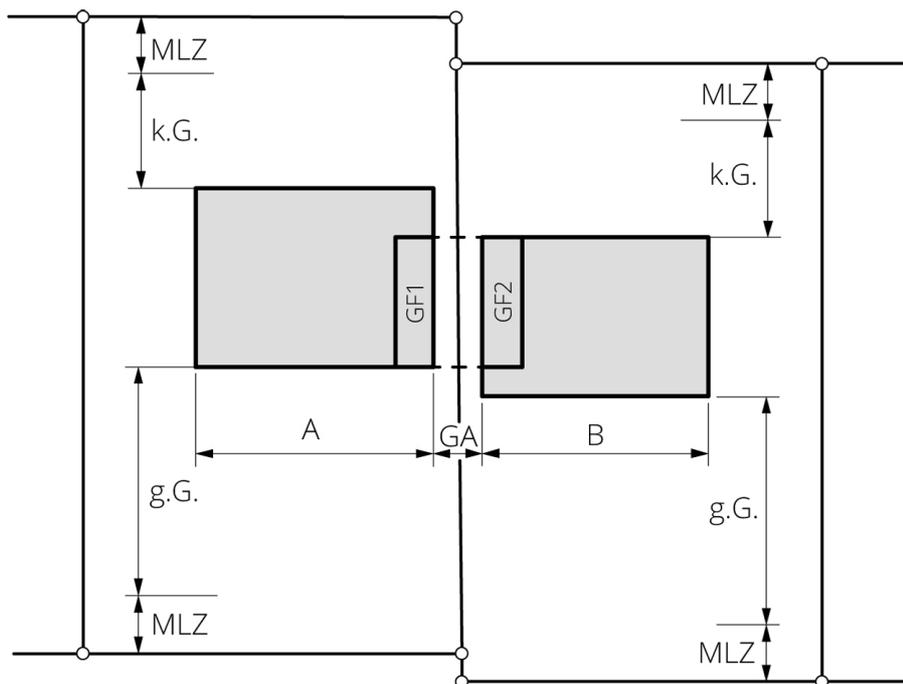


anrech. Bauvolumen Wohnen: $12.00 \text{ m} \times 12.00 \text{ m} \times (6.72 \text{ m} + 6.00 \text{ m} : 2) = 1'400 \text{ m}^3$
 anrech. Bauvolumen Gewerbe: $12.00 \text{ m} \times 9.50 \text{ m} \times 6.05 \text{ m} = 690 \text{ m}^3$

-  Gebäudevolumen
-  anrechenbare Grundstücksfläche Wohnen
-  anrechenbare Grundstücksfläche Gewerbe

Fassadenlänge bei Näherbau

Gemäss Art. 11.3 Bau- und Zonenordnung ist ein Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen. Liegen zwei Gebäude näher als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberliegenden Fassaden zusammen, so werden die Fassadenlängen der beiden Gebäude für Berechnung des Mehrlängenzuschlages zusammengerechnet.



W2A, W2B und WG2

Wenn GA kleiner als $\frac{GF1+GF2}{4}$,
 muss MLZ $\frac{A+B-15.00 \text{ m}}{3}$,
 max. jedoch 6.00 m sein

W2.0, W2.5 und WG2.5

Wenn GA kleiner als $\frac{GF1+GF2}{4}$,
 muss MLZ $\frac{A+B-18.00 \text{ m}}{3}$,
 max. jedoch 6.00 m sein

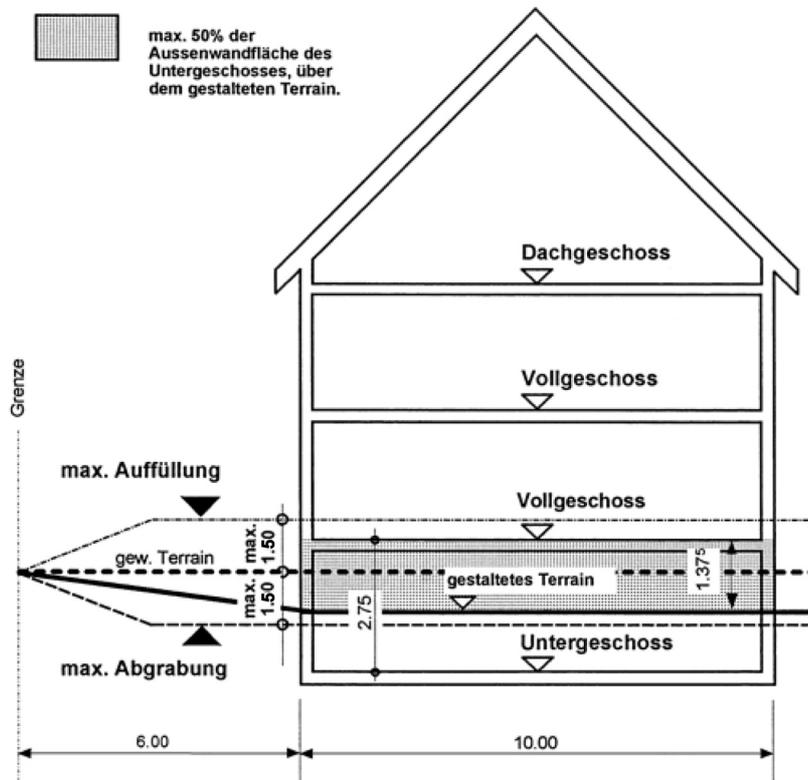
(ABV § 27/2)

Legende

GA	Gebäudestand
GF1	Gegenüberstehende Fassade 1
GF2	Gegenüberstehende Fassade 2
A	Für den Mehrlängenzuschlagmassliche Fassadenlänge A
B	Für den Mehrlängenzuschlag massgebliche Fassadenlänge B
g.G.	grosser Grundabstand
k.G.	kleiner Grundabstand
MLZ	Mehrlängenzuschlag

Auffüllungen und Abgrabungen / Freilegung der Untergeschosse

Das gewachsene Terrain darf nicht beliebig aufgefüllt oder abgegraben werden. Die Terrainveränderungen sind in Art. 12.1 Bau- und Zonenordnung reglementiert. Bei der Freilegung eines Untergeschosses dürfen ferner gesamthaft nicht mehr als mit 50 % der Aussenwandfläche über das gestaltete Terrain ragen. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht diese Bestimmungen.



PARKPLATZVERORDNUNG

Inhalt

1. ERLASS	35
2. ALLGEMEINES	35
3. LAGE, GESTALTUNG UND SICHERSTELLUNG	35
3.1 Lage	35
3.2 Gestaltung	35
3.3 Sicherstellung	36
4. BERECHNUNG DER ANZAHL PARKPLÄTZE	36
4.1 Grundsätze	36
4.2 Grenzbedarf	36
4.3 Reduktion nach Güteklasse	38
4.4 Sonderfälle	38
4.4b Mehrfachnutzungen	39
4.5 Rundung	39
4.6 Veloabstellplätze	39
5. GEMEINSCHAFTSANLAGEN	39
5.1 Beteiligungspflicht	39
5.2 Sicherstellung	40
6. ERSATZABGABE	40
6.1 Allgemeines	40
6.2 Bemessung der Ersatzabgabe	40
6.3 Rückforderung der Ersatzabgabe	40
7. PARKRAUMPLANUNG	41
8. GÜTEKLASSENPLAN	41
9. INKRAFTTRETEN	41

1. ERLASS

Die Gemeinde Rümlang erlässt, gestützt auf die geltenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975, die nachstehende Verordnung.

2. ALLGEMEINES

Vorbehältlich allfälliger Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne für speziell abgegrenzte Gebiete regelt diese Verordnung die Einzelheiten hinsichtlich:

- a) Zahl der Fahrzeugabstellplätze;
- b) Lage und Gestaltung der Abstellplätze;
- c) Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen;
- d) Ersatzabgaben.

3. LAGE, GESTALTUNG UND SICHERSTELLUNG

3.1 Lage

¹ Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich anzuordnen.

² Garagenvorplätze dürfen als Pflichtabstellplätze angerechnet werden, wenn sie nicht als Zufahrt für weitere Garagen dienen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

³ Pflichtparkplätze für Bewohner und Beschäftigte sowie Besucherparkplätze für Beherbergungsbetriebe sind in der Regel unterirdisch oder gedeckt anzuordnen.

3.2 Gestaltung

¹ Für die Gestaltung der Parkfelder gelten die jeweiligen VSS-Normen (Vereinigung Schweizer Strassenfachleute) als Richtlinien.

² Die Besucher- und Kundenparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und von Dauerparkierern freizuhalten.

³ Bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie grösseren öffentlichen und privaten Parkieranlagen sind Parkplätze für Behinderte einzurichten und zu signalisieren. Deren Anzahl wird aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt. Die entsprechenden Parkplätze sind möglichst nahe bei den Zugängen und rollstuhlgängig anzulegen.

3.3 Sicherstellung

Liegen die Abstellplätze nicht auf dem pflichtigen Baugrundstück selbst, ist der dauernde Bestand rechtlich einwandfrei sicherzustellen (z.B. Dienstbarkeit).

4. BERECHNUNG DER ANZAHL PARKPLÄTZE

4.1 Grundsätze

Die Zahl der vorgeschriebenen und zugelassenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach:

- der Nutzweise des Baugrundstückes (Grenzbedarf);
- dem Grad seiner Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr;
- den überwiegenden öffentlichen Interessen wie Verkehr, Schutz von Wohn-, Natur- und Heimatschutzgebieten sowie Luft und Gewässern etc.

4.2 Grenzbedarf

Als Grenzbedarf für Personenwagen-Parkplätze wird diejenige Anzahl Parkplätze bezeichnet, die notwendig ist, wenn ein Gebiet ausschliesslich mit dem Personenwagen erschlossen wird. Er berücksichtigt eine für den Fahrtzweck üblichen Anteil an Velo-, Mofa- und Fussgängerkehr. Der Grenzbedarf ist abhängig von der Ausnützung und Nutzweise des Grundstückes (vgl. PBG).

Parkplätze für:

Nutzungsart:	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen ¹	1 PP/80 m ² mGF oder 1 PP/Wohnung	+ 10 % der Bewohner-PP
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/30 m ² mGF ²
Nicht-Lebensmittel	1 PP/200 m ² mGF	1 PP/70 m ² mGF ²
Gastbetriebe		
Restaurant, Café	1 PP/40 Sitzplätze	1 PP/6 Sitzplätze
Konferenzräume, Säli	-	1 PP/10 Sitzplätze
Hotel	1 PP/7 Zimmer	1 PP/2 Zimmer
Büro, Dienstleistungen, Gewerbe und Industrie ³		
publikumsorientierte Betriebe ⁴	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/100 m ² mGF
nicht publikumsorientierte Betriebe	1 PP/80 m ² mGF	1 PP/300 m ² mGF
industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 PP/150 m ² mGF	1 PP/750 m ² mGF
Lagerflächen	1 PP/300 m ² mGF	- ²
Spezialnutzungen		
Einkaufszentren (gemäss BBV II ab 2'000 m ² Verkaufsfläche) mit Mischnutzung: Grossverteiler (inkl. Lebensmittel), Hobby, Mode, Möbel, Restaurants etc.	1 PP/250 m ² mGF	1 PP/60 m ² mGF
Unterhaltungsstätten, öffentliche Bauten, Sportanlagen und öffentlicher Verkehr	5	5

¹ Für Einfamilien-, Doppelseinfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser sind mindestens je zwei Personenwagen-Parkplätze zu erstellen; das Maximum bestimmt sich nach dem Grenzbedarf unter Berücksichtigung der entsprechenden Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebiets

² Güterumschlag separat

³ Gemischte Betriebe sind in entsprechende Teile aufzugliedern

⁴ z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro

⁵ Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund geltender SN-Normen)

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

PP: Personenwagen-Parkplatz

4.3 Reduktion nach Güteklasse

¹ Entsprechend der Klassenzugehörigkeit des betroffenen Gebietes wird die Zahl der Personenwagen-Abstellplätze in Prozenten des Grenzbedarfs gemäss der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Der Mindestwert legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze fest (Pflichtplätze), der Maximalwert die Zahl der maximal zulässigen Fahrzeugabstellplätze.

Benützerkategorie:

Güteklasse ÖV-Erschliessung:	Bewohner min. % - max. %	Beschäftigte min. % - max. %	Besucher, Kunden min. % - max. %
Klasse A	40-60	20-30	30-45
Klasse B	55-80	30-45	40-60
Klasse C	70-100	45-65	50-80
Klasse D	85-110	60-90	70-100
keine Güteklasse	100-120	90-110	90-110

² Die Zuteilung der Güteklassen nach den örtlichen Verhältnissen wird im Situationsplan im Massstab 1:10'000 festgehalten. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Verordnung.

4.4 Sonderfälle

¹ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall von sich aus oder auf begründetes Gesuch hin diese Anforderungen verschärfen oder mildern oder eine etappenweise Erstellung der Abstellplätze zulassen.

² Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung, den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die 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.

**4.4b Mehrfach-
nutzungen**

¹ Die Mehrfachnutzung von Pflichtparkplätzen kann beim Vorliegen wichtiger Gründe unter Reduktion der gemäss Art. 4.2 und 4.3 ermittelten Zahl der Abstellplätze bewilligt werden. Derartige Reduktionen sind im baurechtlichen Entscheid zu begründen. Die Mehrfachnutzung muss zwischen den Parteien vertraglich geregelt sein; sie kann im Grundbuch angemerkt werden.

² Bei Betrieben mit Fahrzeugen, die ausschliesslich betrieblichen Zwecken dienen (Servicefahrzeuge etc.), wird die Zahl der zulässigen Abstellplätze von Fall zu Fall bestimmt.

4.5 Rundung

Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze wird erst am Schluss der Berechnung ab 0,5 aufgerundet.

4.6 Veloabstellplätze

¹ Die Baubehörde bestimmt die erforderliche Zahl an Veloabstellplätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:

- für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen: pro 150 m³ Baumasse mindestens 1 Veloabstellplatz;
- für Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Büros, Dienstleistungen, Verwaltungen, Gewerbe und Industrie sowie Spezialnutzungen: gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion Kanton Zürich.

² Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit gedeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

5. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

5.1 Beteiligungspflicht

¹ Wer die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze auf seinem Grundstück oder in der näheren Umgebung nicht selber erstellen kann oder darf, muss sich innert nützlicher Frist im Umfang der fehlenden Abstellplätze an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen.

² Wer sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen hat, ist verpflichtet, eine Vereinbarung nach den entsprechenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) abzuschliessen und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

5.2 Sicherstellung

¹ Bereits erfolgte Beteiligungen an einer Gemeinschaftsanlage sind mit dem Baugesuch nachzuweisen.

² Für den Fall, dass die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nicht bis spätestens zum Bezug der Baute oder Anlage erstellt werden kann, ist die Beteiligungspflicht im Grundbuch anzumerken und die Finanzierung vor Baubeginn sicherzustellen.

6. ERSATZABGABE

6.1 Allgemeines

¹ Kann oder darf ein Grundeigentümer die minimal erforderlichen Abstellplätze nicht selber schaffen und kann er sich in-nerhalb nützlicher Frist nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligen, so ist für jeden fehlenden Pflichtabstellplatz eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Schuldner der Ersatzabgabe ist der jeweilige Grundeigentümer.

6.2 Bemessung der Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe bemisst sich nach den mittleren ortsüblichen Erstellungskosten für die entsprechende Ersatzanlage.

6.3 Rückforderung der Ersatzabgabe

¹ Beschafft ein Grundeigentümer nach Zahlung der Ersatzabgabe die erforderliche Anzahl Abstellplätze nachträglich ganz oder teilweise, so kann er die seinerzeit geleisteten Ersatzabgaben ohne Zins anteilmässig zurückfordern.

² Der Rückforderungsanspruch erlischt nach 10 Jahren ab Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung.

7. PARKRAUMPLANUNG

Der Gemeinderat ist für die Festsetzung und Nachführung der Parkraumplanung zuständig.

8. GÜTEKLASSENPLAN

Der Gemeinderat ist für die Nachführung des Güteklassenplanes zuständig.

9. INKRAFTTRETEN

Diese Parkplatzverordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.