

# BAU- UND ZONENORDNUNG

## ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM WALLISELLEN

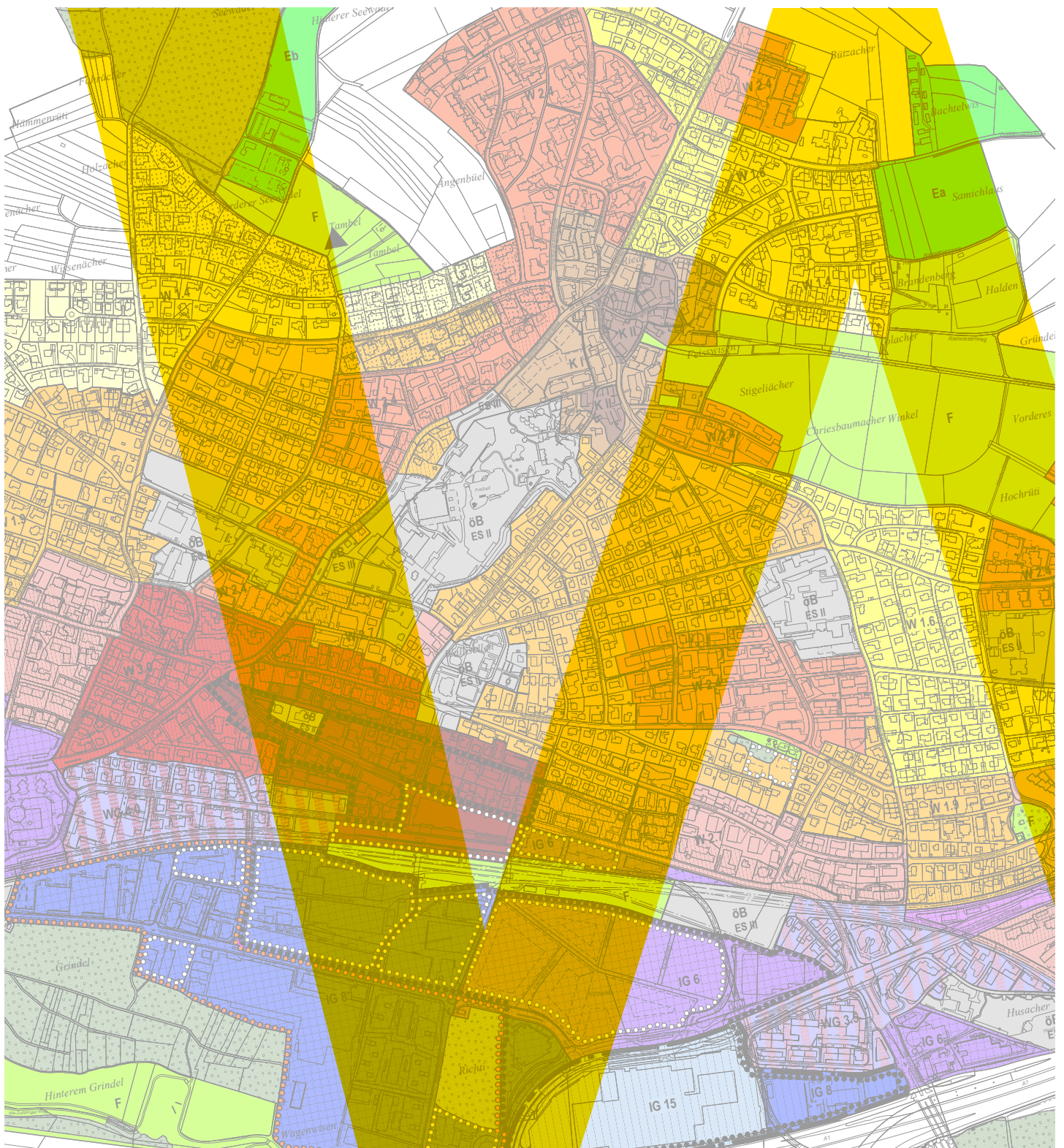
Revision vom 9. Juni 2015





# BAU- UND ZONENORDNUNG

Revision vom 9. Juni 2015





# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zonenordnung</b>	<b>3</b>
1.1	Zoneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen	3
1.2	Zonenplan / Ergänzungspläne	4
<b>2</b>	<b>Kernzonen</b>	<b>4</b>
2.1	Zweck	4
2.2	Grundmasse	4
2.3	Nutzweise	5
2.4	Grenzabstand	5
2.5	Gestaltung	5
2.6	Abbruch	6
2.7	Fachkommission	6
<b>3</b>	<b>Zentrumszone</b>	<b>6</b>
3.1	Grundmasse	6
3.2	Grenzabstand	6
3.3	Geschosse	6
3.4	Bauweise	6
3.5	Nutzweise	6
3.6	Dachgestaltung	7
3.7	Gestaltungsplanpflicht	7
<b>4</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>7</b>
4.1	Grundmasse	7
4.2	Geschosse	7
4.3	Grenzabstand	7
4.4	Mehrlängenzuschlag	8
4.5	Bauweise	8
4.6	Nutzweise	8
4.7	Arealüberbauungen	8
<b>5</b>	<b>Industrie- und Gewerbebezonen</b>	<b>9</b>
5.1	Grundmasse	9
5.2	Grenzabstand	9
5.3	Dachaufbauten	9
5.4	Nutzweise	9
5.5	Gestaltungsplanpflicht	9
5.6	Sonderbauvorschriften	10
<b>6</b>	<b>Zone für Öffentliche Bauten</b>	<b>11</b>
6.1	Grundmasse	11
6.2	Grenzabstand	11
<b>7</b>	<b>Erholungszone</b>	<b>11</b>
7.1	Nutzweise	11
7.2	Grundmasse	11
7.3	Grenzabstand	11
<b>8</b>	<b>Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
8.1	Gesamtnutzfläche	11
8.2	Gebäudehöhe	11
8.3	Strassenabstand <sup>1</sup>	12
8.4	Freilegung von Geschossen	12
8.5	Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung	12
8.6	Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Nichtwohnnutzung	12
8.7	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder	13
8.8	Reklameanlagen	13



8.9	Dem Energiesparen dienende Bauteile .....	13
8.10	Spiel- und Ruheflächen.....	13
8.11	Abfallentsorgung.....	13
8.12	Antennenanlagen.....	13
<b>9</b>	<b>Weitere Festlegungen.....</b>	<b>14</b>
9.1	Aussichtsschutz.....	14
9.2	Begrünung .....	14
<b>10</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>14</b>
10.1	Inkrafttreten.....	14
10.2	Revisionsänderungen .....	14



# 1 ZONENORDNUNG

## 1.1 Zoneneinteilung und Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Zone	Abkürzung	ES (Empfindlichkeitsstufe)
Kernzone		
Kernzone KI	KI	III
Kernzone KII	KII	III
Zentrumszone	Z	III
Wohnzonen		
- Wohnzone W1.4	W1.4	II
- Wohnzone W1.6	W1.6	II
- Wohnzone W1.9	W1.9	II
- Wohnzone W2.4	W2.4	II
- Wohnzone W2.7	W2.7	II
- Wohnzone W3.0	W3.0	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.5	WG3.5	III
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4.0	WG4.0	III
- Wohnzonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind (schraffiert)		III
Industrie- und Gewerbebezonen		
Industrie- und Gewerbezone IG4	IG4	IV
- Stark störende Betriebe zulässig		III
- Höchstens mässig störende Betriebe zulässig		
Industrie- und Gewerbezone IG6	IG6	IV
- Stark störende Betriebe zulässig		III
- Höchstens mässig störende Betriebe zulässig		
Industrie- und Gewerbezone IG8	IG8	IV
- Stark störende Betriebe zulässig		III
- Höchstens mässig störende Betriebe zulässig		
Industrie- und Gewerbezone IG15	IG15	IV
Zone für öffentliche Bauten (ES gemäss Eintrag im Zonenplan)	Oe	II, III, IV
Erholungszone (in der Zone Eb gilt ES II nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV)	E	II, III, IV
Kommunale Freihaltezone	F	-
Reservezone	R	-



## 1.2 Zonenplan / Ergänzungspläne

- 1.2.1** Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Masstab 1:5'000 und der entsprechende Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.
- 1.2.2** Die Waldabstandslinien sind in Ergänzungsplänen dargestellt und im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung festgehalten.
- 1.2.3** Andere Plandarstellungen, insbesondere die der Bauordnung beigefügte Verkleinerung des Zonenplanes, sind nicht rechtsverbindlich.

## 2 KERNZONEN

### 2.1 Zweck

- 2.1.1** Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und sinnvolle Erneuerung des Dorfkerns von Rieden.
- 2.1.2** Es werden zwei Zonen ausgeschieden:
- Kernzone I (Anpassung an das bestehende Dorfbild)
  - Kernzone II (Erhaltung des bestehenden Dorfbildes)

### 2.2 Grundmasse

#### 2.2.1

Zone	Kernzone (I und II)
<b>Baumassenziffer</b>	
Hauptgebäude (max.)	2.5
Besondere Gebäude (max.)	0.3
<b>Grundabstände</b>	
Kleiner Grundabstand (min.)	4.5 m
Grosser Grundabstand (min.)	12.0 m
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m

- 2.2.2** Die Aufteilung der Nutzung, auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse, ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.
- 2.2.3** In der Kernzone II haben anstelle abgebrochener Bauten neu zu erstellende Bauten bezüglich Gebäudegrundfläche, kubischer Gestaltung und Ausbildung der Fassaden die Gegebenheiten der abgebrochenen Gebäude zu übernehmen. Dabei können Abweichungen zugelassen werden, sofern sie im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegen.
- 2.2.4** Fehlen an Staats- oder Gemeindestrassen Baulinien, können oberirdische Hauptgebäude unter Wahrung der Verkehrssicherheit erlaubt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt.<sup>1</sup>





## **2.3 Nutzweise**

- 2.3.1** Es sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbenutzung darf höchstens 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen.
- 2.3.2** In der Kernzone II muss der Wohnflächenanteil des Erdgeschosses mindestens 50 % betragen.
- 2.3.3** Nutzungsverlagerungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.

## **2.4 Grenzabstand**

- 2.4.1** Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG. Der grosse Grundabstand ist bei Fassadenlängen über 20.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.<sup>2</sup>
- 2.4.2** Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Er ist bei Fassadenlängen über 12.0 m um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.0 m, zu vergrössern.
- 2.4.3** Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.

## **2.5 Gestaltung**

- 2.5.1** Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zulässig, sofern ihre Gesamtbreite nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge beträgt.
- 2.5.2** Einzelne liegende Dachfenster von je bis zu 0.60 m<sup>2</sup> Lichtfläche sind gestattet.
- 2.5.3** Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
- 2.5.4** Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 40 Grad alter Teilung (Traufenwinkel) sowie gut eingegliederte Schlepddächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten sind Pultdächer zulässig.
- 2.5.5** Für die Kernzone II gelten bei Neubau- und Renovationsarbeiten die nachstehenden Vorschriften:
- Die Erhaltung der Sprossenteilung von Fenstern kann verlangt werden.
  - Die Gestaltung von Fensterläden und Haustüren hat sich dem Gebäude anzupassen.
  - Dachvorsprünge an Giebeln und Traufen sowie Dachrinnen sollen bezüglich Masse und Ausbildung in traditioneller Weise konstruiert werden.
  - Das Mauerwerk ist in der Regel zu verputzen.
  - Farbgebung und Putzstruktur der Fassaden sind dem Ortsbild anzupassen.
  - Die Dächer sind mit Tonziegeln (Biberschwanz- oder Doppelmuldenfalzziegel) einzudecken.
  - Riegelfassaden sind, wenn immer möglich, zu erhalten.
  - Eine Neunivellierung der Dachtraufen ist untersagt.



## 2.6 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw.) ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung finanziell und zeitlich befristet gesichert ist.

## 2.7 Fachkommission

Der Gemeinderat ernennt für die Begutachtung der bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sowie planerischer und technischer Massnahmen der Gemeinde in den Bereichen der Kernzonen eine Kommission von drei bis fünf Mitgliedern unter dem Vorsitz des Ressortvorstehers Hochbau und Planung. Die Fachkommission kann die Grundeigentümer beraten.

# 3 ZENTRUMSZONE

## 3.1 Grundmasse

<b>Baumassenziffer</b>	
Hauptgebäude (max.)	5.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3
<b>Grundabstände</b>	
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m
Gebäuelänge (max.)	25.0 m
Gebäudehöhe (max.)	13.5 m

## 3.2 Grenzabstand

Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.

## 3.3 Geschosse

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

## 3.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

## 3.5 Nutzweise

**3.5.1** Die Nichtwohnnutzung darf höchstens 2/3 der Gesamtnutzfläche betragen.

**3.5.2** Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzung und Nichtwohnnutzung sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.

**3.5.3** Längs der Bahnhofstrasse und der Schwarzackerstrasse ist in einer Raumtiefe im Eingangsgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.



### 3.6 Dachgestaltung

Längs der Rotacker-, Bahnhof-, Neugut- und Schwarzackerstrasse müssen allfällige Attikageschosse unabhängig von der Gebäudestellung um mindestens 3.5 m gegenüber den strassenseitigen Fassadenfluchten zurückgesetzt sein. In diesen Bereichen sind keine Dachaufbauten zugelassen.

### 3.7 Gestaltungsplanpflicht

Für einen Teilbereich der Zentrumszone muss ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen werden, der folgenden Zielen gerecht wird:

- Der Zentrumsbereich von Wallisellen ist mit attraktiven Nutzungen zu stärken.
- Zentrumsüberbauungen müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- Die Erschliessung der Zentrumsbauten muss möglichst effizient erfolgen und der öffentliche Ausserraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität haben.
- Es ist eine energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

## 4 WOHNZONEN

### 4.1 Grundmasse

Zone	W1.4	W1.6	W1.9	W2.4	W2.7	W3.0	WG3.5	WG4.0
<b>Baumassenziffer</b>								
Hauptgebäude (max.)	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	3.0	3.5	4.0
Besondere Gebäude (max.)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
<b>Grundabstände</b>								
Kleiner Grundabstand (min.)	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m
Grosser Grundabstand (min.)	10.0 m	10.0 m	10.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m
Gebäude-/Gesamtlänge (max.)	25.0 m	30.0 m	30.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	40.0 m	45.0 m
Gebäudehöhe (max.)	8.1 m	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m	11.4 m	14.7 m	16.5 m

### 4.2 Geschosse

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

### 4.3 Grenzabstand

- 4.3.1** Der grosse Grundabstand gilt wahlweise für eine Gebäudeseite, die in den 180°-Sektor von West über Süd bis Ost gerichtet ist. Er gilt für alle in diese Richtung orientierten Fassaden und Fassadenteile. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Fassaden. Davon ausgenommen sind einzelne Gebäudevorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG.<sup>2</sup>



- 4.3.2** Bei Besonderen Gebäuden gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.
- 4.3.3** In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3.5 und WG4.0 gilt für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht übersteigt, allseitig der kleine Grundabstand.
- 4.3.4** Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag zusammen.
- 4.4 Mehrlängenzuschlag**
- 4.4.1** Bei Fassaden von Hauptgebäuden von mehr als 12.0 m Länge ist der jeweilige Grundabstand um 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.0 m, zu erhöhen.
- 4.4.2** Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.0 m unterschreitet, zusammengerechnet.
- 4.5 Bauweise**
- In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung für Hauptgebäude und Besondere Gebäude bis zur jeweiligen zonengemässen Gesamtlänge zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
- 4.6 Nutzweise**
- 4.6.1** In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig. In den im Zonenplan schraffierten Wohnzonen sowie in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3.5 und WG4.0 sind auch mässig störende Betriebe zulässig.
- 4.6.2** Die Nichtwohnnutzung darf folgende Anteile an der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten:
- In den nicht schraffierten Wohnzonen: 1/3
  - In den schraffierten Wohnzonen: 1/2
- In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist die Nichtwohnnutzung nicht beschränkt.
- 4.6.3** Nutzungsverlagerungen zwischen Wohnnutzungen und Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des gleichen Strassengevierts zulässig.
- 4.7 Arealüberbauungen**
- 4.7.1** Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen gemäss Ziffer 4 zulässig.
- 4.7.2** Die Arealfläche muss eine zweckmässig abgegrenzte städtebauliche Einheit bilden und eine Fläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfassen.
- 4.7.3** Für Arealüberbauungen gelten folgende Erleichterungen: Die Baumassenziffer darf um max. 1/10, die Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m erhöht werden.
- 4.7.4** Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen. In Abweichung zu § 10a EnerG dürfen höchstens 70 % des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden.
- 4.7.5** Für private Gestaltungspläne, welche den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht überschreiten, genügt die Zustimmung des Gemeinderates und die kantonale Genehmigung.



## 5 INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN

### 5.1 Grundmasse

5.1.1 Zone	IG4	IG6	IG8	IG15
Baumassenziffer (max.)	3.0	4.5	5.5	15.0 <sup>3</sup>
Für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Bruttogeschosshöhe von mehr als 4.5 m erhöht sich die Baumassenziffer anteilmässig auf folgende Werte (max.)	4.0	6.0	8.0	
Freiflächenziffer (min.)	20 %	10 %	10 %	0 %
Gesamthöhe (max.)	11.0 m	21.0 m	25.0 m	frei
Allseitiger Grundabstand (min.)	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m

**5.1.2** Die Gesamthöhe ist der grösste lotrecht gemessene Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten des Gebäudes und dem jeweils darunter liegenden gewachsenen Boden.

### 5.2 Grenzabstand

**5.2.1** Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

**5.2.2** Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag zusammen.

**5.2.3** In der Industrie- und Gewerbezone IG 8 ist gegenüber dem Ida-Zuppinger-Weg zwischen der Fussgängerüberführung und der Richtistrasse ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.

### 5.3 Dachaufbauten

Die Gesamthöhe darf von einzelnen, kleineren, technisch bedingten Dachaufbauten überschritten werden.

### 5.4 Nutzweise

**5.4.1** In den senkrecht schraffierten Teilen der Industrie- und Gewerbezone sind neben industriellen und gewerblichen Betrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

**5.4.2** In den im Zonenplan gekreuzt schraffierten Industrie- und Gewerbezone sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. In den übrigen Industrie- und Gewerbezone sind auch stark störende Betriebe erlaubt.

**5.4.3** Ausser in den speziell bezeichneten Industrie- und Gewerbezone sind Einkaufszentren unzulässig.

**5.4.4** Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zugelassen.

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

### 5.5 Gestaltungsplanpflicht

**5.5.1** Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Bereiche sind vor Erteilung einer Baubewilligung Gestaltungspläne festzusetzen.



- 5.5.2** Folgende Bauvorhaben lösen keine Gestaltungsplanpflicht aus:
- Bauliche Erweiterungen, solange deren Baumasse in der Summe 20 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Baumasse nicht überschreitet.
  - Um- und Ausbauten sowie Nutzungsänderungen, solange deren Gesamtnutzfläche in der Summe 40 % der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Baugrundstück vorhandenen Gesamtnutzfläche nicht überschreitet.
- 5.5.3** In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht können namentlich folgende zusätzlichen Nutzweisen ermöglicht werden:
- Hotels und Kongresszentren
  - Schulen und Ausbildungsstätten
  - Sportplätze und Sporthallen
  - Freizeiteinrichtungen
  - Konzert- und Mehrzweckhallen
- 5.5.4** Die Gestaltungspläne im Bereich Richti / Zwicky bezwecken die Sicherstellung:
- einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Aussenräumen;
  - einer angemessenen Nutzungsdurchmischung, wobei die Gesamtnutzfläche bis zur Hälfte auch dem Wohnen dienen kann, sofern eine sehr gute Wohnqualität sichergestellt ist;
  - der erforderlichen Siedlungsausstattung;
  - einer nachhaltigen Energienutzung;
  - einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung.
- 5.5.5** Im Bereich Glattzentrum sind zudem publikumsintensive Einrichtungen zulässig. Die Gestaltungspläne bezwecken die Sicherstellung:
- einer guten städtebaulichen Lösung mit benutzerfreundlichen Aussenräumen; wo dies nicht möglich ist, sind allgemein zugängliche Innenräume mit hoher Aufenthaltsqualität vorzusehen;
  - der erforderlichen Siedlungsausstattung;
  - einer kundenfreundlichen Anordnung der Verkaufsflächen;
  - einer nachhaltigen Energienutzung;
  - einer flächeneffizienten Verkehrserschliessung mit einem hohen ÖV-Anteil.
- 5.5.6** Hochhäuser sind zulässig.
- 5.5.7** Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehenden Abweichungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.

## **5.6 Sonderbauvorschriften**

- 5.6.1** Die im Zonenplan besonders bezeichneten Teile der Industrie- und Gewerbezonon können alternativ zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79 ff. PBG überbaut werden:
- 5.6.2** Es gelten die Grundmasse der allgemeinen Bauordnung, wobei eine Freiflächenziffer von 20 % einzuhalten ist.
- 5.6.3** Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art, insbesondere:
- das Wohnen in Hotels
  - Kongresszentren
  - Schulen und Ausbildungsstätten
  - Sportplätze und Sporthallen
  - Freizeitnutzungen
  - Konzert- oder Mehrzweckhallen; nicht aber das Wohnen ausserhalb von Hotels



- 5.6.4** Von den Sonderbauvorschriften darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen jeweils durch einen Gestaltungsplan sichergestellt wird, der eine planerische, städtebauliche und zweckmässige Bauzonenfläche von mindestens 5'000 m<sup>2</sup> umfasst.
- 5.6.5** Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und einer kantonalen Genehmigung.

## **6 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN**

### **6.1 Grundmasse**

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. Die allgemeinen Bauvorschriften gemäss Ziffer 8 der Bau- und Zonenordnung sind nicht anwendbar.

### **6.2 Grenzabstand**

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

## **7 ERHOLUNGSZONE**

### **7.1 Nutzweise**

**7.1.1** In der Erholungszone Ea sind Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb dieser Areale notwendig sind, zulässig.

**7.1.2** In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen wie Pfadiheim, Tennisanlage, Schiessanlage, Sporthallen, Spielplätze und dergleichen zulässig.

### **7.2 Grundmasse**

Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

### **7.3 Grenzabstand**

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.

## **8 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Gesamtnutzfläche**

**8.1.1** Zur Gesamtnutzfläche zählen alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Dach-, Voll- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt innerer Trennwände.

**8.1.2** Flächen von Räumen in Dachgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.2 m zählen nicht zur Gesamtnutzfläche.

### **8.2 Gebäudehöhe**

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



### 8.3 Strassenabstand<sup>1</sup>

Bei fehlenden Verkehrsbaulinien haben unterirdische Bauten und Besondere Gebäude einen Abstand von mindestens 2.0 m gegenüber Strassen und Plätzen sowie Wegen einzuhalten.<sup>1</sup>

### 8.4 Freilegung von Geschossen

**8.4.1** Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Garagen.

**8.4.2** Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

**8.4.3** An Hanglagen mit über 20 % Neigung können Abgrabungen bis zu 2.5 m bewilligt werden. Solche Abgrabungen dürfen dabei gesamthaft nicht mehr als zwei Drittel des Gebäudeumfangs betreffen.

### 8.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung

**8.5.1** Pro 80 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, mindestens aber pro Wohnung, ist ein Abstellplatz zu erstellen.

**8.5.2** Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

**8.5.3** Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.

**8.5.4** Bei besonderen Verhältnissen kann die Abstellplatzzahl reduziert oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

**8.5.5** 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.

### 8.6 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei Nichtwohnnutzung

**8.6.1** Je nach Nutzweise ist gemäss nachfolgender Tabelle ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge zu erstellen:

1 Abstellplatz für Motorfahrzeuge je m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

Zone	Nutzweise		
	Büro m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>
Zentrumszone	50	80	40
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	50	80	80
Übrige Wohnzonen und Kernzonen	30	60	25
Industrie- und Gewerbebezonen	50	80	80

**8.6.2** Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind aufzurunden.

**8.6.3** Eine angemessene Zahl dieser Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage als Besucher- und Kundenparkplätze zu bezeichnen.

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





- 8.6.5** Gründe für eine Reduktion sind insbesondere:
- gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr
  - ungenügende Strassenkapazitäten oder verkehrstechnische Probleme mit Ein- und Ausfahrten
  - die Überschreitung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte
  - Anstrengungen der Bauherrschaft zur Reduktion des Privatverkehrs wie Firmenbusse, Finanzierung zusätzlicher Kurse des Ortsbusses und dergleichen
  - gestalterische Gesichtspunkte, namentlich in Kernzonen

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

## **8.7 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorräder**

**8.7.1** In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.

**8.7.2** Bei Geschäftshäusern sind genügend grosse, gut zugängliche, gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.

## **8.8 Reklameanlagen**

**8.8.1** Reklameanlagen dürfen nur unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe angebracht werden.

**8.8.2** In den Industrie- und Gewerbebezonen dürfen Reklameanlagen die tatsächliche Gebäudehöhe nur überragen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

## **8.9 Dem Energiesparen dienende Bauteile**

Verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen, müssen nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, soweit ihre Fläche bis zu 10 % der zugehörigen Gesamtnutzfläche (gemäss Ziffer 8.1) beträgt.

## **8.10 Spiel- und Ruheflächen**

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind genügend Spiel- und Ruheflächen vorzusehen. Sie sind an besonnter Lage und so gut als möglich abseits vom Verkehr anzulegen.

## **8.11 Abfallentsorgung**

Bei der Erstellung von Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohneinheiten sind gemeinsame Plätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in die Umgebung einzufügen.

## **8.12 Antennenanlagen**

**8.12.1** Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

**8.12.2** Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:<sup>2</sup>

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen
2. Priorität: Zentrumszone, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind
3. Priorität: Übrige Zonen für öffentliche Bauten



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. In den Kernzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.<sup>2</sup>

**8.12.3** Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

**8.12.4** Baugesuche für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.<sup>2</sup>

## **9 WEITERE FESTLEGUNGEN**

### **9.1 Aussichtsschutz**

**9.1.1** Im Aussichtsschutzbereich Holzacker / Beetli dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 489 m ü. M. nicht überschreiten.

**9.1.2** Im Aussichtsschutzbereich Höhenstrasse dürfen die Gebäude- und Firsthöhen sowie Bepflanzungen, ausgenommen einzelne hochstämmige Bäume, die Höhenkote von 485 m ü. M. nicht überschreiten.

### **9.2 Begrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, zu begrünen.

## **10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **10.1 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung am 7. Juni 2013 in Kraft.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.

### **10.2 Revisionsänderungen**

<sup>1</sup>Eingefügt infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

<sup>2</sup>Ergänzungen infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

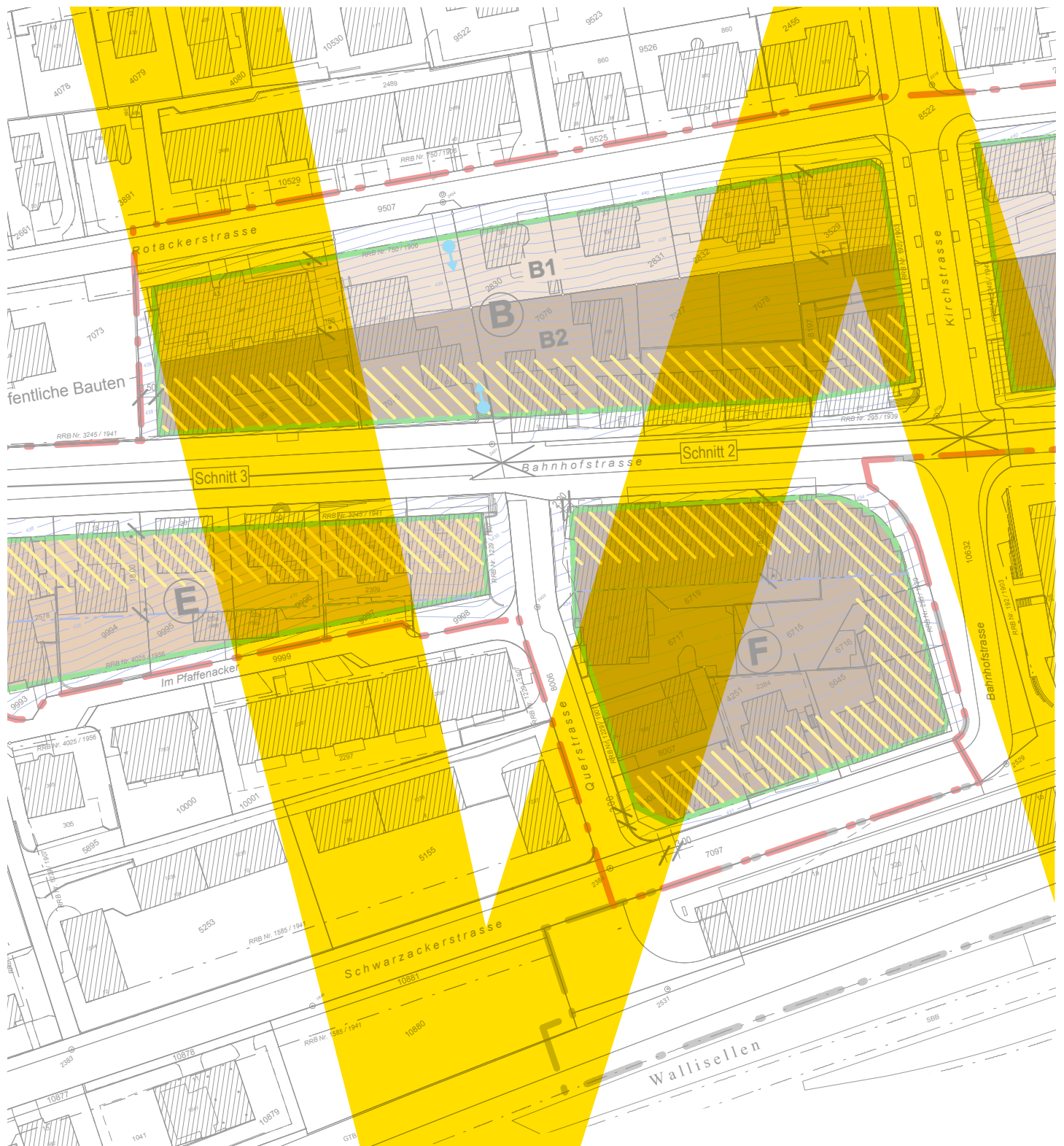
<sup>3</sup>Änderung infolge Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, festgesetzt am 9. Juni 2015 durch die Gemeindeversammlung. In Kraft seit 11. Dezember 2015.

Änderung des Zonenplans, festgesetzt am 25. September 2017 durch die Gemeindeversammlung. Genehmigt durch die Baudirektion am 23. März 2018 (BDV Nr. 1870/17), in Kraft seit 26. Mai 2018.



# ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM WALLISELLEN

Revision vom 9. Juni 2015



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Zweck .....</b>	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Bestandteile.....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Bezug zur Zentrumzone .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Gesamtüberbauungen .....</b>	<b>17</b>
5.1	Erhöhte Baumassenziffern .....	17
5.2	Erhöhte Gebäudelängen .....	17
5.3	Erhöhte Gebäudehöhen / Gesamthöhen.....	18
<b>6</b>	<b>Äussere Abmessungen .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Eingangsgeschoss.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Gewachsener Boden.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Strassenabstand.....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Grundsatz für die Gestaltung .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Öffentlicher Strassenraum .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Strassenraumbepflanzung .....</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Fussgänger Verbindung.....</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Parkierung .....</b>	<b>19</b>
<b>15</b>	<b>Parkplatzbewirtschaftung.....</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Energie .....</b>	<b>19</b>
<b>17</b>	<b>Inkrafttreten.....</b>	<b>19</b>



# 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist im zugehörigen Plan Massstab 1:500 festgehalten.

# 2 ZWECK

Der öffentliche Gestaltungsplan Zentrum bezweckt:

- den Zentrumsbereich von Wallisellen mit attraktiven Nutzungen zu stärken
- Zentrumsüberbauungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu fördern
- eine effiziente Erschliessung der Zentrumsbauten und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Aussenraum zu gewährleisten
- sowie eine energieeffiziente Bauweise zu erreichen.

# 3 BESTANDTEILE

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan Massstab 1:500
- Schnittplan zu den Höhen
- Bestimmungen

# 4 BEZUG ZUR ZENTRUMSZONE

Soweit dieser Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Zentrumszone.

# 5 GESAMTÜBERBAUUNGEN

Für Überbauungen, die eine Grundstücksfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> oder einen ganzen Baubereich umfassen, gelten die nachfolgenden Erleichterungen:

## 5.1 Erhöhte Baumassenziffern

Baubereich / Teilbaubereich	Baumassenziffer für Hauptgebäude höchstens
B1, C1	5.0
A, D, E	6.0
B2, C2, F	7.0

Nutzungsverlagerungen sind sowohl zwischen Grundstücken als auch zwischen benachbarten Teilbaubereichen zulässig, sofern die jeweilige Baumassenziffer nicht um mehr als 10 % überschritten wird.

## 5.2 Erhöhte Gebäudelängen

<sup>1</sup>Die Gebäudelänge ist frei.



<sup>2</sup>Im Interesse von unterschiedlichen Strassenräumen dürfen jedoch strassenbegleitende Fassadenabschnitte folgende Höchstmasse nicht überschreiten:

<b>Baubereiche / Teilbaubereiche</b>	<b>Länge der Fassadenabschnitte höchstens</b>
Längs der Rotackerstrasse	25.0 m
Längs der Bahnhofstrasse / Neugutstrasse	45.0 m
Für Baubereich F	unbeschränkt

<sup>3</sup>Zwischen den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist parallel zur jeweiligen Strasse, gemessen auf einer Tiefe von 10.0 m ab Baubereichsgrenze, ein Abstand von mindestens 7.0 m einzuhalten.

### **5.3 Erhöhte Gebäudehöhen / Gesamthöhen**

Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen müssen in den einzelnen Teilbaubereichen die im zugehörigen Schnittplan Gebäudehöhen festgehaltenen Höhen einhalten. Davon ausgenommen sind einzelne, kleinere und technisch bedingte Aufbauten (Oblichter u. dgl.).

## **6 ÄUSSERE ABMESSUNGEN**

<sup>1</sup>Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden.

<sup>2</sup>Die Wirkung der Baulinien innerhalb des Geltungsbereiches ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes für oberirdische Bauten suspendiert.

<sup>3</sup>Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen die Baubereiche um maximal 2.0 m überschreiten, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Längs Strassen und Wegen haben solche Gebäudevorsprünge gegenüber dem gestalteten Boden einen Vertikal-Abstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.

<sup>4</sup>Ein allfälliger Mehrhöhenzuschlag ist nur gegenüber Grundstücken, die ausserhalb des Gestaltungsplanes liegen, einzuhalten (Baubereich D).

## **7 EINGANGSGESCHOSS**

<sup>1</sup>Längs der Neugut-, Bahnhof- und Schwarzackerstrasse ist die Höhenlage der Eingangsgeschosse so anzusetzen, dass der strassenseitige (Haupt-)Zugang ohne Stufen erfolgen kann.

<sup>2</sup>Das Eingangsgeschoss muss im Bereich, in dem keine Wohnnutzung zulässig ist, eine Bruttogeschosshöhe von mindestens 4.0 m (OK-OK) aufweisen.

## **8 GEWACHSENER BODEN**

Der gewachsene Boden ist im zugehörigen Schnittplan durch Höhenkurven verbindlich festgelegt.

## **9 STRASSENABSTAND**

Der oberirdische Strassenabstand ergibt sich aus den bezeichneten Baubereichen.



## **10 GRUNDSATZ FÜR DIE GESTALTUNG**

Bauten, Anlagen, Umschwung sowie der öffentliche Strassenraum sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

## **11 ÖFFENTLICHER STRASSENRAUM**

<sup>1</sup>Mit der Neugestaltung des öffentlichen Strassenraums soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger erreicht werden. Bestandteil des öffentlichen Strassenraums ist auch die Gestaltung der Fassaden von Eingangsgeschossen.

<sup>2</sup>Längs der Bahnhofstrasse sollen die Haupteingänge auf diese Strasse orientiert sein, die öffentlich zugängliche Strassenfläche muss bis zur jeweiligen Fassade reichen und in diesem Bereich sind keine privaten, oberirdischen Parkplätze zulässig.

<sup>3</sup>Längs der Rotackerstrasse muss mindestens die Hälfte des Vorgartenbereichs gärtnerisch gestaltet sein und darf nicht als Parkplatz genutzt werden.

## **12 STRASSENRAUMBEPFLANZUNG**

Entlang der Neugutstrasse und der Bahnhofstrasse sind ausschliesslich Hochstammbäume zu pflanzen.

## **13 FUSSGÄNGERVERBINDUNG**

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist im Zuge der Realisierung von Hochbauten eine mindestens 2.0 m breite, öffentlich benutzbare Fussgänger Verbindung zu erstellen.

## **14 PARKIERUNG**

<sup>1</sup>Oberirdische Parkplätze sind nur für Besucher und Kunden zulässig.

<sup>2</sup>Die übrigen Parkplätze sind in Tiefgaragen zweckmässig zusammenzufassen. Es sind verkehrstechnisch einwandfreie Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen vorzusehen.

## **15 PARKPLATZBEWIRTSCHAFTUNG**

Parkplätze für Besucher und Kunden sind, im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel, zu bewirtschaften.

## **16 ENERGIE**

Der Heizenergiebedarf darf höchstens 90 % des jeweils maximal zulässigen Energiebedarfs für Heizung betragen.

## **17 INKRAFTTRETEN**

Die Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan "Zentrum Wallisellen" vom 9. Juni 2015 tritt per 11. Dezember 2015 in Kraft.



Gemeinde Wallisellen  
**Hochbau & Planung**

Zentralstrasse 9, Postfach, 8304 Wallisellen  
Telefon 044 832 63 63  
hochbau@wallisellen.ch, www.wallisellen.ch

**Besucheradresse:**

Unsere Büroräumlichkeiten befinden sich an der Adresse: **Herzogenmühle 18, 8304 Wallisellen**