



Bau- und Zonenordnung

Vom Stadtrat verabschiedet am

Präsident Verwaltungsdirektor

Réne Huber

Thomas Peter

Vom Gemeinderat festgesetzt am

Präsident Sekretärin

Roger Isler

Petra Wicht

Von der Baudirektion mit Verfügung Nr.
genehmigt am

Für die Baudirektion

Inhaltsverzeichnis Revisionsvorlage

1.	Zonenordnung	3
2.	Zonenvorschriften	5
2.1	Kernzonen	5
2.2	Zentrumszone	9
2.3	Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)	12
2.4	Arbeitsplatzzonen	16
2.5	Flughafenareal / Industriezone Flughafen _{IF}	18
2.6	Zonen für öffentliche Bauten	19
2.7	Erholungszonen	21
3.	Besondere Institute	23
3.1	Arealüberbauungen	23
3.3	Aussichtsschutz	24
3.4	Umgebungsgestaltung	24
3.5	Terrassenhäuser	25
4.	Ergänzende Bauvorschriften	26
4.1	Spezielle Nutzungsvorschriften	26
4.2	Abstandsvorschriften	26
4.3	Untergeschosse und Abgrabungen	28
4.4	Attikageschosse	28
4.5	Abstellplätze	28
5.	Schlussbestimmungen	30

Legende

	Rechtskräftige Bauordnung und Hinweise
	Übernommene Bestimmungen
	Neue Bestimmungen/Änderungen 2012
	Hinweise zu Änderungen

Die Stadt Kloten erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

1. Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung

1.1.1 Bauzonen			ES
Kernzone	K2		III
Zentrumszone, 4-geschossig	Z4	110	III
Landhauszone, 2-geschossig	L2	30	II
Einfamilienhauszone, 2-geschossig	E2	40	II
Wohnzone, 2-geschossig	W2	40 / 50	II
Wohnzone, 3-geschossig	W3	50 / 60	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2-geschossig	WG2	40 / 50	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3-geschossig	WG3	50 / 60	III
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 4-geschossig	WG4	70	III
Gewerbezone	G		III
Industriezone	I		IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe		*
Quartiererhaltungszone 2-geschossig	Q 2		II
Quartiererhaltungszone 3-geschossig	Q 3		II
1.1.2 Freihaltezone	F		*
1.1.3 Erholungszone	E		*

* differenzierte ES-Festlegung gemäss dem Bericht über die „Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen“

Die Stadt Kloten erlässt, gestützt auf § 45 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und unter Vorbehalt des eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

1. Zonenordnung

Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet von Kloten wird, soweit nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst, in folgende Zonen und zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

Zonen		ES
Kernzone	K	III
Zentrumszone	Z4	III
Landhauszone, 2-geschossig	L2	II
Wohnzone, 2-geschossig	W2 a/b/c	II
Wohnzone, 3-geschossig	W3	II
Wohnzone, 4-geschossig	W4	II
Wohnzone, 5-geschossig	W5	II
Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig	WG2 a/b	III
Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	WG3	III
Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	WG4	III
Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig	WG5	III
Gewerbezone	G	III
Industriezone	I	IV
Industriezone Rietgässli	I _R	IV
Industriezone Flughafen	I _F	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

*gemäss Eintrag im Zonenplan

1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

1.2.1 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Eintragungen im Zonenplan, sowie der Bericht über „Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen“.

1.2.2 Ergänzungspläne

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

Für die Aussichtspunkte gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und die zugehörigen Übersichtspläne 1:2'500.

1.2.3 Verhältnis der Pläne unter sich

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

1.2.4 Auflage der Pläne

Die rechtsverbindlichen Pläne liegen im Stadthaus (Bau-sekretariat) zur Einsicht auf. Die der Bau- und Zonenordnung beigelegten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

alt: 1.2.1 / 1.2.2

Art. 2 Massgebliche Pläne

Für die Abgrenzung der Zonen und **die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen** ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.

Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

Für die Aussichtspunkte gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.

Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und die zugehörigen Übersichtspläne 1:2'500.

Für die Versorgung der Bauten mit Energie ist der Energieplan im Massstab 1:20'000 massgebend.

alt: 1.2.3

Art. 3 Verhältnis der Pläne

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

alt: 1.2.4

Art. 4 Auflage der Pläne

Die massgebenden Pläne liegen im Stadthaus auf. Die der Bauordnung beigelegten Zonenpläne **und der Zonenplan im Internet** sind nicht rechtsverbindlich.

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzonen

2.1.1 Zonenzweck

Die Ortsbilder von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Baulücken dürfen nur in angepasster Bauweise geschlossen werden.

alt: 2.1.1 / 2.1.13
/ 2.1.14

2.1.2 Nebenbauten

Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.

alt: 2.1.2

2.1.3 Freiräume

Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind.

alt: 2.1.3

2.1.4 Bestehende Hauptbauten

Bestehende Hauptbauten traditioneller Art dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der bisherigen Erscheinung umgebaut oder durch Neubauten gemäss Ziff. 2.1.5 ersetzt werden.

alt: 2.1.4 / 2.1.15

2. Zonenvorschriften

2.1 Kernzonen

Art. 5 Zonenzweck und Nutzweise

Die Ortsbilder von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg sind in ihrer Eigenart zu erhalten. ~~Baulücken dürfen nur in angepasster Bauweise geschlossen werden.~~ **Alle Bauvorhaben haben sich gut in die charakteristische Aussenraum- und Bebauungsstruktur einzuordnen.**

In der Kernzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe sowie öffentliche Bauten zulässig.

Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens zwei Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche betragen.

Art. 6 Nebenbauten

Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.

Art. 7 Freiräume

Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind. **Die Baubehörde kann verkehrssicher und ortsbaulich gut platzierte besondere Gebäude für Tiefgaragen-Zufahrten erlauben, sofern diese Anordnung zu einer besseren Lösung als im Hofbereich führen würden.**

Art. 8 Bestehende Bauten und Abbrüche

Bestehende Hauptbauten traditioneller Art dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der bisherigen Erscheinung umgebaut ~~oder durch Neubauten gemäss Ziff. 2.1.5 ersetzt~~ werden. Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig.

2.1.5 Neubauten

Neu- und Ersatzbauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Die Hauptfassade ist in dem Bereich zwischen innerer und äusserer Mantellinie zu plazieren.

Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.

Die Ausnützung von mind. 0.4 soll erreicht werden können, eventuell unter Erstellung zusätzlicher Volumen, die den bestehenden Bauten in Art und Form ähnlich sind.

2.1.6 Bauweise

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Zone	K
a) Vollgeschosse	2*
b) Anrechenbare Dachgeschosse	2
c) Maximale Gebäudehöhe	8.10 m
d) Anrechenbare Untergeschosse	1
e) Die Gebäudelänge wird durch die Mantellinien bestimmt, sie beträgt jedoch	max. 30* m
f) Grenzabstand (sofern nicht durch die Mantellinie bestimmt)	mind. 3.50**
g) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	mind. 7.00** m
h) Gebäudebreiten (sofern nicht durch die Mantellinie bestimmt)	max. 15.00* m

* Diese Grundmasse finden für „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

** Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.

alt: 2.1.5

Art. 9 Neubauten

Neu- und Ersatzbauten dürfen nur innerhalb der in den Kernzonenplänen eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Die Hauptfassade ist in dem Bereich zwischen innerer und äusserer Mantellinie zu platzieren.

Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.

Die Ausnützung von mind. 40% soll erreicht werden können, eventuell unter Erstellung zusätzlicher Volumen, die den bestehenden Bauten in Art und Form ähnlich sind.

alt: 2.1.6

Art. 10 Grundmasse K

Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Zone	K
a) Vollgeschosse max. ¹⁾	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse	2
c) Gebäudehöhe max.	8.1 m
d) Anrechenbare Untergeschosse	1
e) Gebäudelänge max. ^{1) 2)}	30 m
f) Gebäudebreite max. ^{1) 2)}	15 m
g) Grenzabstand min. ^{2) 3)}	3.5 m
h) Gebäudeabstand min. ^{2) 3)}	7 m

¹⁾ Diese Grundmasse finden für „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

²⁾ Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

³⁾ Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

2.1.7 Firstrichtung

Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan. Falls derselbe nichts vorsieht, ist die vorherrschende Bauweise massgebend.

2.1.8 Dächer

An Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35-45° (360°-Teilung) zulässig.

Dachform	Die Dachform von „Besonderen Gebäuden“ und von landwirtschaftlichen Bauten hat sich der vorherrschenden Bauweise anzupassen.
Dachgeschosse	Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten.
Dachaufbauten	Allfällige Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Schleppgauben oder Lukarnen auszuführen.
Quergiebel	Quergiebel und Kehrfirste gelten nicht als Dachaufbauten.
Dachflächenfenster	In der Dachfläche liegende Dachfenster werden auf der Hofseite, anstelle von Dachaufbauten, bis zu einer Grösse von 0,50 m ² (Glaslicht), aber max. 1,60 m ² pro Dachfläche zugelassen.
Einordnung	Bei innenliegenden Treppenhäusern ist die Ausführung der feuerpolizeilich erforderlichen Rauchabzugsöffnung als Dachflächenfenster in der notwendigen Grösse gestattet. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen in Farbe und Material auf Gebäude und Dach abgestimmt sein.
Dacheinschnitte	Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
Dachvorsprünge	Dachvorsprünge sind allseitig auszubilden.
Abweichungen	Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortschaftschutzes oder der Wohnhygiene liegen.

alt: 2.1.7

Art. 11 Firstrichtung

Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan. Falls derselbe nichts vorsieht, ist die vorherrschende Bauweise massgebend.

alt: 2.1.8

Art. 12 Dachgestaltung

Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern zulässig.

Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Ergänzend sind für die ausreichende Belichtung von Dachräumen Dachflächenfenster und Dachaufbauten zulässig. Allfällige Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Es sind ruhige und weitgehend geschlossene Dachflächen anzustreben. Sonnenkollektoren sind bei guter Einordnung zulässig.

2.1.9 Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist ebenerdig vorzusehen. Hochparterre bis zu 1.00 m ist gestattet. In diesem Fall ist der Hauszugang mit einer Freitreppe zu erstellen.

2.1.10 Fenster

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Andere Formen sind für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Räume zulässig.

Bei Um- und Ersatzbauten sind Fenster mit ortsüblicher Einfassung und Sprossenteilung zu verwenden.

2.1.11 Baumaterialien

Es sind nur traditionelle Baumaterialien zugelassen. Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

2.1.12 Umgebung

Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom gewachsenen Terrain abweichen, ausgenommen für Kellerabgänge.

2.1.13 Nutzweise

In allen Kernzonen sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten zugelassen.

2.1.14 Gewerbeanteil

Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens zwei Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche betragen.

2.1.15 Renovation, Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedigungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig.

Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.

Zif. 2.1.9 Höhenlage Erdgeschoss in Art. 13 integriert

Zif. 2.1.10 Fenster entfällt resp. wird durch Art. 13 (gute Fassadengestaltung ersetzt)

Zif. 2.1.11 Baumaterialien wurden angepasst und in Art. 13 integriert

Zif. 2.1.12 Umgebungsgestaltung neu Art. 14

Zif. 2.1.13 Nutzweise neu Art. 5

Zif. 2.1.14 Gewerbeanteil neu Art. 5

Zif. 2.1.15 Renovation, Abbrüche integriert bei Art. 8

alt: 2.1.9 / 2.1.10 / 2.1.11

alt: 2.1.12

Art. 13 Fassaden

Die Fassaden sind hinsichtlich Gliederung und Materialisierung überdurchschnittlich gut zu gestalten. Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist ebenerdig vorzusehen. Hochparterre bis zu 1.00 m ist gestattet. In diesem Fall ist der Hauszugang mit einer Freitreppe zu erstellen.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom gewachsenen Terrain abweichen, ausgenommen sind Kellerabgänge.

Zufahrten zu unterirdischen Garagen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

Art. 15 Abweichungen

Abweichungen von der Bebauungsstruktur und von ortstypischen Elementen, Materialien und Farben können bewilligt werden, wenn die Architektur sorgfältig gestaltet ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsentwicklung leistet.

2.2 Zentrumszonen

2.2.1 Zonenzweck

Die Erstellung von Zentrumsbauten mit städtischem Charakter soll ermöglicht werden.

alt: Zif. 2.2.1 / 2.2.5 / 2.2.6 / 2.2.7

2.2 Zentrumszone

Art. 16 Zonenzweck und Nutzweise

Die Zentrumszone dient der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen.

Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultureinrichtungen.

Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen muss dauernd dem Wohnen dienen.

In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.

Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest.

2.2.2 Grundmasse

Zone	Z4 110
Ausnützung	
a) Ausnützungsziffer	110 %
b) Arealbonus	1/10
Bauweise	
a) Vollgeschoss	4
b) Anrechenbare Dachgeschosse	1
c) Anrechenbare Untergeschosse	2
d) Gebäudelänge:	
- Erdgeschoss und	
1. Obergeschoss	Frei
- 2. Obergeschoss	50 m
e) Grenzabstände:	
- Grundabstand	mind. 5 m
- Höchstmass inkl. Mehrlängenzuschlag im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	max. 10 m
- ab 2. Obergeschoss	max. 12.50 m
f) Die geschlossene Überbauung ist für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss längs den Baugrenzungslinien vorgeschrieben. Ab zweitem Obergeschoss ist sie im Rahmen der zulässigen Gebäuhöhe gestattet.	

2.2.3 Dachformen

Die Dachformen von Neubauten haben sich in der Regel der im betreffenden Gebiet vorherrschenden Bauweise anzupassen.

alt: 2.2.2

Max. Gebäudelänge entfällt

Zif. 2.2.3 Dachformen entfällt

Art. 17 Grundmasse Z4

Zone	Z4
a) Ausnützungsziffer max.	120%
- Bonus Arealüberbauungen Art. 40	10%
b) Vollgeschosse max.	4
c) Anrechenbare Dachgeschosse max.	1
d) Attikageschosse max.	1
e) Anrechenbare Untergeschosse max.	2 ¹⁾
f) Gebäudehöhe max. ²⁾	14.7 ²⁾
g) Firsthöhe max. ²⁾	3.5 m ²⁾
h) Grundgrenzabstand mind. ³⁾	5 m
- Zuschlag Mehrlänge ab ⁴⁾	14 m
- Zuschlag Mehrlänge um ⁴⁾	1/3
- bis max. Grenzabstand ³⁾	12.5 m
i) Freiflächenziffer Art. 48 mind.	0.2

¹⁾ Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

²⁾ Die maximale Gebäude- und Firsthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

³⁾ Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

⁴⁾ gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

2.2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu gesamt-haft einem Zweitel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.

Zif. 2.2.4 Dachaufbauten entfällt

2.2.5 Nutzweise

In der Zentrumszone ist mässig störendes Gewerbe zulässig.

*Nutzweise integriert in Art. 16
Zonenzweck und Nutzweise*

2.2.6 Wohnanteil

Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen muss dauernd dem Wohnen dienen.

*Wohnanteil integriert in Art. 16
Zonenzweck und Nutzweise*

2.2.7 Besondere Nutzungsanordnung

Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden und Gaststätten, zulässig. Nutzungsverlagerungen sind gestattet, sofern sie von einer einheitlichen Baueingabe erfasst sind.

*Besondere Nutzungsanordnung
modifiziert und neu in Art. 16
Zonenzweck und Nutzweise*

2.2.8 Arkaden

In der Zentrumszone ist bei Neubauten die Erstellung von Arkaden in den Baulinienplänen bezeichneten Bereichen vorgeschrieben.

Zif. 2.2.8 Arkaden entfällt

Die Arkadenbreite wird durch den Abstand zwischen der Verkehrsbaulinie für besondere Zwecke und der Arkadenbaulinie bestimmt. Wo diese fehlen, ist eine Arkadenbreite von 4 m einzuhalten.

Die lichte Höhe der Arkaden richtet sich nach den im Baulinienplan angegebenen minimalen, beziehungsweise maximalen Höhenangaben.

Die Erdgeschosskoten der Arkaden sind so anzusetzen, dass die Arkaden ohne Niveauunterschiede zugänglich sind.

Niveauunterschiede zwischen den Strassen und Arkaden sollen nicht mehr als 30 cm betragen.

Der Freiraum unter den Arkaden ist dauernd öffentlich zugänglich zu halten.

2.3 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe- erleichterung

2.3.1 Zonenzweck

Abgestuft nach Quartiercharakter und Nachfragesituation soll die Erstellung von Wohn- und Gewerberaum ermöglicht werden.

alt: 2.3.1 / 2.3.9 / 2.3.10

2.3 Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)

Art. 18 Zonenzweck und Nutzweise

Abgestuft nach Quartiercharakter ist das Erstellen von Wohn- und Gewerberaum möglich.

In Wohnzonen sind neben dem Wohnen nicht störende Betriebe zulässig. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf höchstens 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen. In der Landhauszone (L2) dürfen nur Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten erstellt werden.

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) sind mässig störende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil muss mindestens 1/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen.

Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest. Der maximale Wohnanteil bezieht sich auf die maximal mögliche Ausnützung. In diesen Gebieten entfällt der maximale Gewerbeanteil.

2.3.2 Grundmasse

Zone	L2	E2	W2	W2	W3	W3	WG2	WG2	WG3	WG3	WG4
	30	40	40	50	50	60	40	50	50	60	70
Ausnützung	0,33	0,44	0,40	0,50	0,50	0,60	0,40	0,50	0,50	0,60	0,70
ÜZ max. (%)	0,30 ³⁾	0,35 ³⁾	0,30	0,35	0,25	0,30	0,35	0,40	0,30	0,35	0,30
Gewerbebonus ¹⁾	---	---	---	---	---	---	1/5	1/5	1/5	1/5	1/5
Arealbonus	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
Bonus für Familienwhg. (%)	---	---	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10	1/10
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	3	2	2	3	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse (Satteldach) max.	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Attikageschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Firsthöhe max.	5	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Anrechenbare Untergeschosse max.	1 ²⁾	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäuelänge max. (m)	30	30	50	50	50	50	50	50	50	50	35
Grenzabstand											
Minimum (m)	4.50	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Maximum (m)	9	9	10	10	11	11	10	10	11	11	12,5
Bautiefe für Grenzbau (m)	14	14	14	14	14	14	18	18	18	18	18

¹⁾ Zusätzlicher Bruchteil bezogen auf die Grundaussnützung

²⁾ Ausnahme 2.3.5

³⁾ Änderung vom 3. Dezember 1996, gültig ab 9. April 1997

alt: 2.3.2 Art. 19

Grundmasse Wohnzonen

Zone	L2	W2a	W2b/c	W3	W4	W5	WG2a	WG2b	WG3	WG4	WG5
a) Ausnützungsziffer max.	33%	40%	50%	65%	100%	120%	40%	50%	65%	100%	120%
- Bonus Familienwohnungen Art. 23	-	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
- Bonus Arealüberbauung Art. 40	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
- Gewerbebonus Art. 22	-	-	-	-	-	-	20%	20%	20%	10%	10%
b) Vollgeschosse max.	2	2	2	3	4	5	2	2	3	4	5
c) Anrechenbare Dachgeschosse	1	2	2/0	2	1	1	2	2	2	1	1
d) Attikageschoss	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
e) Anrechenbare Untergeschosse	1 ¹⁾	2 ¹⁾	2 ¹⁾								
f) Gebäudehöhe max. (m) ²⁾	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
g) Firsthöhe max. (m) ²⁾	5	7	7/3.3	7	5	5	7	7	7	5	5
h) Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5 ³⁾	5 ³⁾	5 ³⁾	5	5	5 ³⁾	5 ³⁾	5 ³⁾
- Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL ⁴⁾ (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14
- Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54.	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
- bis max. Grenzabstand (m)	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
i) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

¹⁾ Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

²⁾ Die maximale Gebäude- und Firsthöhe können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

³⁾ Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

⁴⁾ GL: Gebäuelänge

Max. Gebäuelänge und Gebäudetiefe für Grenzbau werden aufgehoben, die Überbauungsziffer durch die Freiflächenziffer ersetzt.

2.3.3 Abgrabungen

Untergeschosse dürfen bis maximal 1,50 m in Erscheinung treten. Ausgenommen sind Kellerabgänge und Garageneinfahrten.

neu in Kap.4.3 Art. 58 / 59

2.3.4 Hanglagen

In Wohnzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss welches mehr als 1,50 m in Erscheinung tritt nur zu-lässig, falls das Gefälle des Terrains innerhalb der Fassadenlänge grösser als 2,0 m ist.

Gesamthaft darf aber auch in Hanglagen das Untergeschoss nicht mehr als 50 % über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

neu in Kap.4.3 Art. 58 / 59

2.3.5 Landschaftlich sensibles Gebiet

Im landschaftlich sensiblen Gebiet dürfen Untergeschosse, welche nicht an die Ausnützung anzurechnen sind, nicht in Erscheinung treten.

Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.

Landschaftlich sensibles Gebiet entfällt

2.3.6 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.

Geschlossene Überbauung siehe bei Ergänzende Bauvorschriften, Art. 55

2.3.7 Dachform

Der Zonenplan bezeichnet die vorgeschriebene Dachform.

In den nicht speziell bezeichneten Zonen hat sich die Dachform in der Regel der vorherrschenden Bauweise anzupassen.

Dachform entfällt

2.3.8 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu gesamthaft einem Zweitel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.

alt: 2.3.8

Art. 20 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind **in den zweigeschossigen Wohnzonen** gesamthaft bis zu 1/2, **in allen anderen Zonen bis zu 1/3** der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.

2.3.9 Nutzweise

Neben dem Wohnen sind Betriebe zulässig, die keine störenden Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen. Dabei darf pro Gebäude der Anteil der gewerblich genutzten Flächen höchstens einen Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen betragen.

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.

2.3.10 Gewerbeerleichterung

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) ist mässig störendes Gewerbe gestattet.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Bruttogeschosshöhe von höchstens 4.00 m kann der Grenzabstand allseitig bis 3.50 m herabgesetzt werden.

2.3.11 Gewerbebonus

Wenn in Bauten von WG-Zonen mindestens ein Drittel, aber maximal zwei Drittel, der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche für gewerbliche Zwecke eingerichtet wird, kann die Ausnützungsziffer um 1/5 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

2.3.12 Familienbonus

Falls mind. 60% der erstellten Wohneinheiten 4 oder mehr Zimmer enthalten, kann die Ausnützung um 1/10 der zonengemässen Grundziffer erhöht werden. Gewerbe- und Familienbonus können nicht gleichzeitig erteilt werden.

Nutzweise (alt: 2.3.9, 2.3.10) integriert bei Zonenzweck, Art. 18

neu Art. 18

alt: 2.3.11

alt: 2.3.12

alt: Kap. 4.3

Art. 21 Abstandserleichterung

In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) kann der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m allseitig bis 3.50 m herabgesetzt werden.

Art. 22 Gewerbebonus

Wenn in Bauten von WG-Zonen mindestens 1/3, aber maximal 2/3, der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche für gewerbliche Zwecke genutzt wird, kann die Ausnützungsziffer in Prozent zur zonengemässen Grundziffer gemäss Art. 19 erhöht werden.

Art. 23 Familienwohnungsbonus

Die Ausnützung kann unter sichernden Nebenbestimmungen um 10 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden wenn:

- mehr als 50% der Wohnungen mind. 4 Zimmer oder mehr aufweisen sowie
- der flächenmässige Anteil dieser Wohnungen mehr als 40 % der Gesamtnutzfläche beträgt.

Gewerbe- und Familienbonus können nicht gleichzeitig erteilt werden.

Art. 24 Spiel- und Erholungsflächen

Die Spiel- und Erholungsflächen müssen bei Bauten von acht und mehr Wohnungen mindestens 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen. Bei Bauten mit weniger Wohnungen ist für Spiel- und Erholungsflächen in angemessenem Umfang zu sorgen.

Als Richtlinie dient das Infoblatt „Spiel im Freien“ der Pro Juventute 1989.

2.4 Industrie- und Gewerbezonon

2.4.1 Zonenzweck

Die Zonen sind für die Erstellung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgelegt. In diesen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. *

* Änderung vom 5. Februar 2002, gültig ab 17. Juni 2002

2.4.2 Grundmasse

Zone	I	G
Nutzungsintensität: Baumassenziffer	10	6
Bauweise:		
a) Anrechenbare Untergeschosse	2	2
b) Gebäudelänge	frei	frei
c) Grundabstand	3,50 m	3,50 m
d) Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 PBG	frei	frei
f) Dachform	frei	frei
g) Gebäudehöhe	20,0 m	12,50 m
h) Attikageschosse (nicht anrechenbar)	1	1
i) Firsthöhe	5,0	5,0
k) Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.		
l) Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.		

2.4.3 Nutzweise

In der Gewerbezone sind stark störende Betriebe unzulässig. Der Zonenplan bezeichnet die Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in den Industrie- und Gewerbezonon.

2.4 Arbeitsplatzzonen

alt: 2.4.1/2.4.3

Art. 25 Zonenzweck und Nutzweise

Die Gewerbezone (G) und die Industriezone (I) sind für die Erstellung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgelegt. In diesen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind stark störende Betriebe zulässig.

alt: 2.4.5

Art. 26 Industriezone Rietgässli I_R

In der Industriezone Rietgässli sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig. Die zulässige maximale Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich.

Art. 27 Grundmasse G, I und I_R

Zone	G	I	I _R
a) Baumassenziffer max.	6	10	10
b) Anrechenbare Untergeschosse	2	2	2
c) Grundgrenzabstand mind. (m)	3.5	3.5	3.5
d) Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.			
e) Gebäudehöhe max. (m)	12.5 ¹⁾	20.0 ¹⁾	frei ¹⁾
f) Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§ 260 PBG).	frei	frei	frei
g) Freiflächenziffer Art. 48 min.	0.1	0.1	0.1

¹⁾ Die maximale Gebäude- und Firsthöhe können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

Geschossigkeit und Firsthöhe werden aufgehoben

Nutzweise (alt: 2.4.3) integriert bei Zonenzweck, Art. 25

Zif. 2.4.5 Zone I_R neu in Grundmasstabelle Art. 27 integriert

2.4.4 Freiflächenziffer

Von der massgeblichen Grundfläche sind mindestens 10% freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.

Begrünbare Parkplätze (Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden, sofern diese Plätze zudem angemessen mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden.

Der dauernde Bestand der Grünflächen und der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

Längs der Bassersdorfer-, der Steinacker-, Gruben-, Oberfeld- und der Industriestrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.

2.4.5 Industriezone Rietgässli I_R

In der Industriezone Rietgässli sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig. Die zulässige maximale Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich.*

*Freiflächenziffer
siehe neu Art. 48*

alt: 2.4.4

*Industriezone Rietgässli
neu Art. 26 und ergänzend
hinzugefügt in
Grundmasstabelle Art. 27*

Art. 28 Bepflanzung

Längs der Bassersdorferstrasse, der Steinackerstrasse, der Grubenstrasse, der Oberfeldstrasse und der Industriestrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. **Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.**

- alt: 2.8* **2.5 Flughafenareal / Industriezone Flughafen I_F**
- alt: 2.8.1* **Art. 29 Bauweise**
Für Bauten im Flughafenareal gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Eidgenössischen Luftfahrtgesetzgebung sowie ergänzende, kantonrechtliche Mass- und Feuerpolizeivorschriften. Die Anwendungen einzelner Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung und die Handhabung der Baupolizeiaufgaben im Flughafenareal erfolgt im Rahmen der erteilten Kompetenzdelegation an die Gemeindeorgane.
- alt: 2.8.3* **Art. 30 Gebäudehöhe/-abstände**
Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt.

Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.
- alt: 2.8.2* **Art. 31 Parkierung**
Für die Berechnungen von Parkplatzzahlen bei Neubauten und Umnutzungen ist das Parkplatz-Reglement der Stadt Kloten begleitend.
- alt: 2.8.3* **Art. 32 Nebenanlagen**
Für Flughafen-Nebenanlagen gemäss ~~Art. 37 m des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (LFG) vom 21. Dezember 1948 (Stand am 21. Dezember 1999)~~ bzw. ~~Art. 29 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) vom 23. November 1994 (Stand am 6. Juni 2000)~~ gelten folgende Vorschriften:

Zonenzweck: In der Industriezone Flughafen können Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Anlagen erstellt werden, welche der Versorgung des Flughafens dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung sinnvoll die vorhandene Infrastruktur des Flughafens nutzen oder ergänzen.
- Bundesrecht zur Zeit in Revision*

2.5 Zonen für öffentliche Bauten

2.5.1 Zonenzweck

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden Landreserven gesichert, welche für die Aufgaben des Gemeinwesens benötigt werden.

2.5.2 Bauweise

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2.5.3 Grenzabstand

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

2.5.4 Kasernenareal

Für nichtmilitärische Bauten im Kasernenareal gelten lediglich die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes

2.6 Quartiererhaltungszonen

2.6.1 Ziel

Die Quartiererhaltungszonen haben zum Ziel, die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Gebiete der Stadt Kloten in ihrer Nutzweise und architektonischen Einheit zu erhalten.

Die Quartiere sowie die bestehenden Freiräume sind in ihrer Erscheinung, Qualität und Ausmass zu erhalten.

Nutzungsmass: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgedehnten Baubereiche und Gebäudehöhen sind zu beachten.

2.6 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 33 Zonenzweck

Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für die Aufgaben des Gemeinwesens benötigt werden.

Art. 34 Bauweise

In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

Für nichtmilitärische Bauten im Kasernenareal gelten lediglich die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 35 Grenzabstand

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

alt: 2.5

alt: 2.5.1

alt: 2.5.2/2.5.4

alt: 2.5.3

Zif. 2.5.4 Kasernenareal ist neu in Art. 34 integriert

Die Artikel zu Quartiererhaltungszonen entfallen vollständig. Die betroffenen Grundstücke werden den Wohnzonen zugeordnet.

2.6.2 Bestehende Bauten

An bestehenden Baukörpern können Erweiterungen der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Vollgeschossflächen (massgebender Stand: 1. Januar 1994) um 20% durch Um- oder Anbauten bewilligt werden. Die vorgesehenen Lösungen müssen sich gut in die bestehende Überbauung einordnen.

Die Artikel zu Quartiererhaltungszonen entfallen vollständig. Die betroffenen Grundstücke werden den Wohnzonen zugeordnet.

2.6.3 Neu- und Ersatzbauten

Neu- und Ersatzbauten müssen unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes erstellt werden. Die Gebäudeprofile sind in Bezug auf Gebäudehöhe und Geschossigkeit beizubehalten. Die vorherrschende Dachform und -neigung ist zu übernehmen.

Die dem Wohnen- und Arbeiten dienende Vollgeschossfläche des Ersatzbaus darf gegenüber dem Altbau um maximal 20% erhöht werden (massgebender Stand: 1. Januar 1994).

2.6.4 Q2 - Zonen

Vollgeschosse	2
Anrechenbares Dachgeschoss	1
Anrechenbares Untergeschoss	1

2.6.5 Q3 - Zonen

Vollgeschosse	3
Anrechenbares Dachgeschoss	1
Anrechenbares Untergeschoss	1

2.6.7 Abweichungen der Geschosszahl

In Arealüberbauungen kann das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss ausgebildet werden.

In differenzierten Überbauungen gilt für Neu- und Ersatzbauten die Geschossigkeit des bestehenden Baukörpers.

2.7 Erholungszonen

2.7.1 Erholungszone Familiengärten

Die Vorschriften der Familiengartenrichtlinien der Stadt Kloten sind betreffend Nutzung und Bauweise in dieser Zone massgeblich.

2.7.2 Erholungszone Sport

Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt den darin ausgeübten Sportarten dienen.

Diese haben den kantonalrechtlichen Massvorschriften zu genügen.

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

2.8 Flughafenareal/ Industriezone Flughafen I_F

2.8.1 Bauweise

Für Bauten im Flughafenareal gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Eidgenössischen Luftfahrtgesetzgebung sowie ergänzende, kantonalrechtliche Mass- und Feuerpolizeivorschriften. Die Anwendungen einzelner Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung und die Handhabung der Baupolizeiaufgaben im Flughafenareal erfolgt im Rahmen der erteilten Kompetenzdelegation an die Gemeindeorgane.

2.7 Erholungszonen

alt: 2.7.1

Art. 36 Erholungszone Familiengärten

Die Vorschriften der Familiengartenrichtlinien der Stadt Kloten sind betreffend Nutzung und Bauweise in dieser Zone massgeblich.

alt: 2.7.2

Art. 37 Erholungszone Sport

Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt den darin ausgeübten Sportarten dienen.

Diese haben den kantonalrechtlichen Massvorschriften zu genügen.

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

Art. 38 Erholungszone Park

Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt der Nutzung des Stadtparkes am Altbach, oder dem Park auf dem Butzenbüel dienen.

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

*Flughafenareal / Industriezone
Flughafen I_F siehe Kap. 2.5*

2.8.2 Parkierung

Für die Berechnungen von Parkplatzzahlen bei Neubauten und Umnutzungen ist das PP-Reglement der Stadt Kloten begleitend.

2.8.3 Nebenanlagen *

Für Flughafen-Nebenanlagen gemäss Art. 37 m des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (LFG) vom 21. Dezember 1948 (Stand am 21. Dezember 1999) bzw. Art. 29 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) vom 23. November 1994 (Stand am 6. Juni 2000) gelten folgende Vorschriften:

Zonenzweck: In der Industriezone Flughafen können Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie Anlagen erstellt werden, welche der Versorgung des Flughafens dienen oder aufgrund ihrer Zweckbestimmung sinnvoll die vorhandene Infrastruktur des Flughafens nutzen oder ergänzen.

Gebäudehöhe/-abstände: Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt.

Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.

** Änderung vom 4. Juni 2002, gültig ab 18. Oktober 2002*

Nutzungsbegrenzung: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgedehnten Baubereiche und Gebäudehöhen sind zu beachten.

2.9 Empfindlichkeitsstufen

Massgeblich für die detaillierte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen sind die Festlegungen im Zonenplan sowie der Bericht über „Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen“.

Die Bestimmung ist in Art. 2 ergänzt worden. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist vollständig im Zonenplan ersichtlich. Der Bericht über „Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen“ entfällt.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

3.1.1 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen Z4, L2, E2, W2, W3, WG2, WG3, WG4, Q2 und Q3 zulässig.

3.1.2 Arealfläche

Die minimale Arealfläche umfasst:

- In allen Bauzonen wenigstens 4.000 m².
- In überbauten Gebieten 4.000 m².

3.1.3 Ausnützungsbonus

Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um 1/10 der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.

3.1.4 Gebäudelänge und Geschosszahl

Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten und die zulässige Geschosszahl um höchstens ein Vollgeschoss, ausgenommen in der Einfamilienhauszone, erhöht werden.

3.1.5 Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.

3.1.6 Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauungen übersteigen.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 39 Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind in den Zonen L2, W2a, W2b, W2c, W3, W4, W5 sowie WG2a, WG2b, WG3, WG4, WG5 und Z4 zulässig.

Art. 40 Arealfläche

Die minimale Arealfläche umfasst wenigstens 3000 m².

Art. 41 Ausnützungsbonus

Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um 10% der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.

Art. 42 Geschosszahl und Gebäudehöhe

Die nach Zonenordnung zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe dürfen überschritten werden.

Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht.

Art. 43 Ausnützungsverschiebungen

Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 20% der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauungen übersteigen.

alt: 3.1.1

alt: 3.1.2

alt: 3.1.3

alt: 3.1.4

3.1.5 entfällt, dafür gilt neu ein Mehrhöhenzuschlag (Art. 42)

alt: 3.1.6

3.2 Aussichtsschutz

In den im Zonenplan und den zugehörigen Ergänzungsplänen bezeichneten Aussichtsschutzsektoren dürfen keine Hochbauten die Aussicht beeinträchtigen. Bäume und Hecken sind regelmässig zu schneiden.

3.3 Bepflanzung im Siedlungsgebiet

3.3.1 Baumschutz

Der Baumschutz wird durch die Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung geregelt.

3.3.2 Neupflanzung

Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Pflanzenbestandes übermässig erschwert und ist durch Projektanpassungen, Ausnahmegewilligungen usw. kein Ausgleich möglich, kann dieser durch Neupflanzung ersetzt werden.

3.3.3 Flachdachbegrünung

Flachdächer sind bei Neubauten oder im Zusammenhang mit wesentlichen Umbauten zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

alt: 3.2

3.2 Aussichtsschutz

Art. 44 Aussichtsschutzsektoren

In den im Zonenplan und den zugehörigen Ergänzungsplänen bezeichneten Aussichtsschutzsektoren dürfen keine Hochbauten die Aussicht beeinträchtigen. Bäume und Hecken sind in der Weise **zu schneiden, dass die zulässige Höhe zu keiner Zeit überschritten wird.**

3.3 Umgebungsgestaltung

alt: 3.3.1

Art. 45 Baumschutz

Der Baumschutz wird durch die Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung geregelt.

alt: 3.3.2

Art. 46 Neupflanzung

Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Pflanzenbestandes übermässig erschwert und ist durch Projektanpassungen, Ausnahmegewilligungen usw. kein Ausgleich möglich, kann dieser durch Neupflanzung ersetzt werden.

alt: 3.3.3

Art. 47 Flachdachbegrünung

Flachdächer sind bei Neubauten oder im Zusammenhang mit wesentlichen Umbauten zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

alt: 2.4.4

Art. 48 Freiflächenziffer

In der **Zentrumszone, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der Grundmasstabelle bestimmte Anteil der massgeblichen Grundfläche dauernd freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.**

Begrünte und mit hochstämmigen Bäumen gesäumte Parkplätze (Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden. **Ausserdem können begrünte Flachdächer zu 25% an die massgebliche Freifläche angerechnet werden.**

3.4 Terrassenhäuser

3.4.1 Zulässigkeit

Terrassenhäuser sind in den Zonen L 2, E 2, W 2, W 3, WG 2 und WG 3 zulässig.

Im landschaftlich sensiblen Gebiet sind Terrassenhäuser nicht zulässig.

entfällt

3.4.2 Zulässige Gebäudehöhe

Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden.

3.4.3 Vorsprünge

Einzelne Vorsprünge wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige Gebäudehöhe) um höchstens 1.50 m horizontal überschreiten.

3.4.4 Massgebende Fassaden- und Gebäudelänge

Die für den Grenzabstand massgebende Fassadenlänge ist geschossweise zu bestimmen. Es sind alle oberirdischen Gebäudeteile anzurechnen, soweit sie mindestens 50 cm über dem gewachsenen Terrain liegen.

entfällt

3.4 Terrassenhäuser

alt: 3.4.1

Art. 49 Zulässigkeit

Terrassenhäuser sind an Hanglagen der Zonen L2, W2a, W2b, **W2c** und W3 zulässig.

Art. 50 Anzahl Geschossstufen

In der L2, W2a, W2b und W2c sind maximal drei Stufen und in der W3 maximal vier Stufen für Wohn- und Arbeitsräume zulässig. An die Ausnützung sind nur die nach Grundmasstabelle maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse anzurechnen.

Zusätzlich ist eine sichtbare Stufe für Räume gestattet, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Art. 51 Gebäudehöhe

Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden.

alt: 3.4.2

alt: 3.4.3

Einzelne Vorsprünge wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige Gebäudehöhe) um höchstens 1.50 m horizontal überschreiten.

Art. 52 Grenzabstand

Terrassenhäuser müssen keinen Mehrlängenzuschlag einhalten.

3.5 Aussenantennen

3.5.1 * Zulässigkeit von Aussenantennen

Die Erstellung von Aussenantennen für Fernseh- und Radioempfang im Einzugsgebiet des Kabelempfanges, oder wo die Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht, ist unzulässig. Ausnahmen werden bewilligt, wenn das Interesse am Empfang der Programme das öffentliche Interesse des Ortsbilschutzes überwiegt. **

3.5.2 Gemeinschaftsantennen

Für grössere Überbauungen können Gemeinschaftsantennen vorgeschrieben werden.

3.5.3 Satellitenantennen

Empfangsantennen die in keiner Richtung grösser als 80 cm sind, sowie grössere nicht in Erscheinung tretende, können ohne Bewilligung erstellt werden.

* Änderung vom 3. Dez. 1996, gültig ab 9. April 1997

** gilt gemäss Regierungsratsbeschluss vom 9. April 1997 nur in den Kernzonen

4. Ergänzende Bauvorschriften

4.1 Abstandsvorschriften

4.1.1 Mehrlängenzuschlag

In den Zentrums- und in allen Wohnzonen ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um ein Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf die in Ziff. 2.2.2 und 2.3.2 festgelegten Höchstmasse, zu erhöhen.

Zif. 3.5.1. bis 3.5.3 werden ersatzlos gestrichen

alt: 4.1.1

4. Ergänzende Bauvorschriften

4.1 Spezielle Nutzungsvorschriften

Art. 53 Besondere Versorgungseinrichtungen

Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsbereich und mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.

4.2 Abstandsvorschriften

Art. 54 Mehrlängenzuschlag

In den Wohnzonen L2, W2, W3, W4, W5, WG2a und WG2b ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen.

In den Wohn- und Gewerbebezonen WG3, WG4, WG5 und der Zentrumszone Z4 ist bei Fassaden von mehr als 14 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt in der Z4 erst ab dem 2. Obergeschoss.

Die Artikel 17 und 19 regeln das Höchstmass des Grenzabstandes.

Besondere Gebäude werden weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge eingerechnet.

Unterschreiten ~~Bauten~~ Hauptgebäude aufgrund von-

„Besondere Gebäude“ werden weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge eingerechnet.

Unterschreiten Bauten aufgrund von Näherbauvereinbarungen einen Gebäudeabstand von 7.00 m, so zählt für den Mehrlängenzuschlag die Gesamtlänge der benachbarten Baukörper.

4.1.2 Grenzbau

Der Grenzbau beziehungsweise die geschlossene Bauweise ist für Hauptbauten und besondere Gebäude in allen Bauzonen erlaubt.

Wenn an ein bestehendes Gebäude an- oder gleichzeitig gebaut wird, sowie innerhalb der Industrie- und der Zentrumszone, gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. In den übrigen Fällen ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Freistehende Brandmauern sind ansprechend zu gestalten.

4.1.3 Besondere Gebäude

Für „Besondere Gebäude“ beträgt der Grenzabstand 3.50 m.

alt: 2.3.6 wurde hier integriert

alt: 4.1.2

Näherbaurechten einen Gebäudeabstand von 7.00 m, so zählt für den Mehrlängenzuschlag die Gesamtlänge der benachbarten Baukörper.

Art. 55 Geschlossene Bauweise / Grenzbau

Der Grenzbau beziehungsweise die geschlossene Bauweise ist für Hauptbauten und besondere Gebäude in allen Bauzonen erlaubt.

Wenn an ein bestehendes Gebäude an- oder gleichzeitig gebaut wird sowie innerhalb der Industrie- und der Zentrumszone, gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. ~~In den übrigen Fällen ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.~~ Bestehende Grenzbauten können aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden, die der zonengemässen Geschosshöhe entsprechen.

Art. 56 Reduzierte Grenzabstände

In den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen und in der Zentrumszone gilt bis zu einer Bautiefe von 14 m ein Grundgrenzabstand von 3.5 m für Hauptgebäude entlang von Baulinien resp. entlang des Strassen- oder Wegabstandes. Es gilt eine Privilegierung von Vorsprüngen gemäss PBG § 260 Abs. 3 von 1 m statt 2 m.

Besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis 50 m² und einer Gebäudehöhe bis 1.5 m können ohne Näherbaurecht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Für höhere Besondere Gebäude vergrössert sich der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrhöhe.

Besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis 10 m² und einer Gebäudehöhe bis 2.5 m unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Art. 57 Abstand gegenüber Nichtbauzonen

Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Freihalte-, Erholungs-, sowie Landwirtschaftszone) einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen.

4.3 Untergeschosse und Abgrabungen

alt:2.3.4

Art. 58 Untergeschosse

Anrechenbare Untergeschosse sind erlaubt, sofern sie mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.

Anrechenbare Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen, sind in der Zentrumszone und den Wohnzonen zulässig, sofern auf die Ausbildung von Dachgeschossen unter sichernden Nebenbestimmungen verzichtet wird.

alt:2.3.3

Art. 59 Abgrabungen

In der Zentrumszone und in den Wohnzonen dürfen jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem gewachsenen Terrain liegen. Abgrabungen von untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.

Die Baubehörde kann angemessene Abweichungen erlauben, sofern Bauvorhaben Höhenbeschränkungen aufgrund der Flugsicherheit berücksichtigen müssen.

4.4 Attikageschosse

Art. 60 Firstrichtung Attikageschoss

In Wohnzonen und der Zentrumszone kann bei Attikageschossen die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie frei gewählt werden. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch nicht vergrössert werden.

Art. 61 Durchstossende Bauteile

Die Profillinie durchstossende fassadenbildende Bauteile im Bereich von Dachterrassen bis zu einer Stärke von 0.65 m sind zulässig.

4.2 Abstellplätze

4.2.1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Vorschriften betreffend Motorfahrzeuge sind in der PP-Verordnung vom 18. Mai 1994 und im PBG § 242 ff PBG abschliessend geregelt.

4.2.2 Übrige Abstellplätze

Für Mehrfamilienhäuser sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

4.2.3 Einrichtungen für die Abfallbeseitigung

An geeigneten Standorten sind die erforderlichen Einrichtungen für die Kehrichtbehälter und die weitere Abfallbeseitigung zu erstellen.

Wegleitend ist das Abfall-Entsorgungskonzept 1990 der Stadt Kloten.

Solche Abstellflächen sind ansprechend zu gestalten.

4.3 Kinderspielflächen

Die Spielflächen müssen bei Bauten von vier und mehr Wohnungen mindestens 20% der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Flächen umfassen.

Als Richtlinie dient das Infoblatt „Spiel“, Pro Juventute 1989.

4.4 Inanspruchnahme von kommunalem öffentlichen Grund

4.4.1 Massgebendes Recht

Die Inanspruchnahme von öffentlichem kommunalem Grund richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978.

4.4.2 Gebührenordnung

Gebühren richten sich nach der jeweils gültigen „Verordnung des Stadtrates über den Bezug von Gebühren und Beträgen“.

4.5 Abstellplätze

Art. 62 Abstellplätze für Fahrzeuge

Die Vorschriften betreffend **Abstellplätze für** Motorfahrzeuge und **Fahrräder** sind im **Parkplatzreglement** abschliessend geregelt.

Art. 63 Übrige Abstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen **und andere Fahrgeräte** bereitzustellen.

Art. 64 Einrichtungen für die Abfallbeseitigung

An geeigneten Standorten sind die erforderlichen Einrichtungen für die Kehrichtbehälter und die weitere Abfallbeseitigung zu erstellen. Solche Abstellflächen sind ansprechend zu gestalten.

Wegleitend ist das aktuelle Abfall-Entsorgungskonzept der Stadt Kloten.

alt: 4.2

alt: 4.2.1

alt: 4.2.2

alt: 4.2.3

Kinderspiel- und Erholungsflächen sollen nur noch in Wohnzonen erstellt werden müssen. Kap. 4.3 wird neu in Art. 24 integriert.

Inanspruchnahme von kommunalem öffentlichen Grund entfällt (gilt ohnehin)

5. Schlussbestimmungen

5.1 Aufhebung des bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Die Bauordnung vom 10. September 1986
- Der Bauzonenplan vom 10. September 1986

5. Schlussbestimmungen

Art. 65 Aufhebung des bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:

- Die Bauordnung vom 20. Juni 1995
- Der Zonenplan vom 20. Juni 1995
- Die Kernzonenpläne für Alt-Kloten, Gerlisberg und Egetswil, festgesetzt am 3. September 1985
- Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vom 26. Oktober 1993

alt: 5.1

5.2 Inkrafttreten

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

Der Stadtrat ist berechtigt, beim Regierungsrat um sachlich oder örtlich bloss teilweise Genehmigung nachzusuchen und die Bau- und Zonenordnung teilweise in Kraft zu setzen.

Vom Stadtrat verabschiedet am 26. Oktober 1993.

Vom Gemeinderat festgesetzt am 20. Juni 1995.

Änderung Ziff. 3.1.4 vom Gemeinderat festgesetzt am 7. November 1995.

Änderung Ziff. 2.3.1 und 3.5.1 vom Gemeinderat festgesetzt am 3. Dezember 1996.

Änderung Ziff. 2.4.1 vom Gemeinderat festgesetzt am 5. Februar 2002.

Änderung/Ergänzung Ziff. 2.4.5 und 2.8.3 vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Juni 2002.

Gemeinderat Kloten

Der Präsident	Die Sekretärin
E. Forster	A. Aeberhard

Der Regierungsrat bzw. die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Beschluss/Verfügung Nr. 876 vom 27. März 1996, Nr. 764 vom 9. April 1997, Nr. 600 vom 17. Juni 2002 und Nr. 1159 vom 18. Oktober 2002 diese Bau- und Zonenordnung genehmigt.

Für den Regierungsrat
Der Staatsschreiber

alt: 5.2

Art. 66 Inkrafttreten

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

Der Stadtrat ist berechtigt, beim Regierungsrat um sachlich oder örtlich bloss teilweise Genehmigung nachzusuchen und die Bau- und Zonenordnung teilweise in Kraft zu setzen.

Vom Stadtrat verabschiedet am 03.07.2012

Vom Gemeinderat festgesetzt am dd.mm.jjjj.

Vom Regierungsrat genehmigt am dd.mm.jjjj.

In Kraftsetzung am dd.mm.jjjj.

Unterschriften und Genehmigungsvermerke werden auf Titelseite der Festsetzungsakten angebracht