

Stadt Kloten

Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten (BZO)

vom 20. Juni 1995

Nachgeführt bis und mit BD-Verfügung vom 18. Oktober 2002 (Flughafen)

Datei: \\pool_bau\Allgemein\BZO-VERO-02.DOC

INHALTSVERZEICHNIS

Ziffer		Seite
1.	ZONENORDNUNG	
1.1	Zoneneinteilung	3
1.2	Zonenplan und Ergänzungspläne	4
2.	ZONENVORSCHRIFTEN	
2.1	Kernzonen	4
2.2	Zentrumszonen	7
2.3	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	8
2.4	Industrie- und Gewerbebezonen	11
2.5	Zonen für öffentliche Bauten	12
2.6	Quartiererhaltungszonen	12
2.7	Erholungszonen	13
2.8	Flughafenareal	14
2.9	Empfindlichkeitsstufen	14
3.	BESONDERE INSTITUTE	
3.1	Arealüberbauungen	14
3.2	Aussichtsschutz	15
3.3	Bepflanzung im Siedlungsgebiet	15
3.4	Terrassenhäuser	15
3.5	Aussenantennen	16
4.	ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	
4.1	Abstandsvorschriften	16
4.2	Abstellplätze	17
4.3	Kinderspielflächen	17
4.4	Inanspruchnahme von kommunalem öffentlichem Grund	17
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
5.1	Aufhebung bisherigen Rechts	18
5.2	Inkrafttreten	18

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“

1.2 Zonenplan und Ergänzungspläne

- | | | |
|---------------------------------|-------|---|
| Zonenplan | 1.2.1 | <p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Maßstab 1:5'000 massgebend.</p> <p>Für die Empfindlichkeitsstufenzuteilung gelten die Eintragungen im Zonenplan, sowie der Bericht über "Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen".</p> |
| Ergänzungspläne | 1.2.2 | <p>Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Maßstab 1:1'000.</p> <p>Für die Aussichtspunkte gelten die Ergänzungspläne im Maßstab 1:2'500.</p> <p>Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Maßstab 1:500 und die zugehörigen Übersichtspläne 1:2'500.</p> |
| Verhältnis der Pläne unter sich | 1.2.3 | <p>Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie die Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem Zonenplan vor.</p> |
| Auflage der Pläne | 1.2.4 | <p>Die rechtsverbindlichen Pläne liegen im Stadthaus (Bausekretariat) zur Einsicht auf. Die der Bau- und Zonenordnung beigelegten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> |

2. ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 Kernzonen

- | | | |
|------------------------|-------|--|
| Zonenzweck | 2.1.1 | <p>Die Ortsbilder von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Baulücken dürfen nur in angepasster Bauweise geschlossen werden.</p> |
| Nebenbauten | 2.1.2 | <p>Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur "Besondere Gebäude" und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.</p> |
| Freiräume | 2.1.3 | <p>Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind.</p> |
| Bestehende Hauptbauten | 2.1.4 | <p>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.</p> |

- 2.1.5 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 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bauweise

Zone	K
a) Vollgeschosse	2 *
b) Anrechenbare Dachgeschosse	2
c) Maximale Gebäudehöhe	m 8.10
d) Anrechenbare Untergeschosse	1
e) Die Gebäudelänge wird durch die Mantellinien bestimmt, sie beträgt jedoch	max. m 30.00*
f) Grenzabstand (Sofern nicht durch die Mantellinie bestimmt)	mind. m 3.50**
g) Gebäudeabstand, auch für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	mind. m 7.00**
h) Gebäudebreiten (Sofern nicht durch die Mantellinie bestimmt)	max. m 15.00*

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

** Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

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

Firstrichtung

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

Dächer

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		<p>In der Dachfläche liegende Dachfenster werden auf der Hofseite, anstelle von Dachaufbauten, bis zu einer Grösse von 0,50 m² (Glaslicht), aber max. 1,60 m² pro Dachfläche zugelassen.</p> <p>Bei innenliegenden Treppenhäusern ist die Ausführung der feuerpolizeilich erforderlichen Rauchabzugsöffnung als Dachflächenfenster in der notwendigen Grösse gestattet.</p>
Einordnung		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 Ortsbildschutzes oder der Wohnhygiene liegen.
Höhenlage Erdgeschoss	2.1.9	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.
Fenster	2.1.10	<p>Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen. Andere Formen sind für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Räume zulässig.</p> <p>Bei Um- und Ersatzbauten sind Fenster mit ortsüblicher Einfassung und Sprossenteilung zu verwenden.</p>
Baumaterialien	2.1.11	Es sind nur traditionelle Baumaterialien zugelassen. Für die Fassaden sind in der Regel Verputz und Holzbretter zu verwenden. Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.
Umgebung	2.1.12	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 In allen Kernzonen sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Bauten zugelassen. Nutzweise
- 2.1.14 Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens zwei Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche betragen. Gewerbeanteil
- 2.1.15 Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedigungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovierungen sind bewilligungspflichtig. Renovation, Abbrüche

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

2.2 Zentrumszonen

- 2.2.1 Die Erstellung von Zentrumsbauten mit städtischem Charakter soll ermöglicht werden. Zonenzweck
- 2.2.2 Grundmasse

Zone	Z4 110
Ausnützung	
a) Ausnützungsziffer	% 110
b) Arealbonus	1/10
Bauweise	
a) Vollgeschosse	4
b) Anrechenbare Dachgeschosse	1
c) Anrechenbare Untergeschosse	2
d) Gebäudelänge:	
- Erdgeschoss und	
1. Obergeschoss	Frei
- 2. Obergeschoss	m 50.00
e) Grenzabstände :	
- Grundabstand	min. m 5.00
- Höchstmass inkl. Mehrlängenzuschlag im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	max. m 10.00
- Ab 2. Obergeschoss	max. m 12.50
f) Die geschlossene Überbauung ist für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss längs den Baubegrenzungslinien vorgeschrieben. Ab zweitem Obergeschoss ist sie im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe gestattet.	

Dachformen	2.2.3	Die Dachformen von Neubauten haben sich in der Regel der im betreffenden Gebiet vorherrschenden Bauweise anzupassen.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	2.2.4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu gesamthaft einem Zweitel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.
Nutzweise	2.2.5	In der Zentrumszone ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
Wohnanteil	2.2.6	Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen muss dauernd dem Wohnen dienen.
Besondere Nutzungsanordnung	2.2.7	<p>Im Erdgeschoss sind nur gewerbliche Betriebe, insbesondere Läden und Gaststätten, zulässig.</p> <p>Nutzungsverlagerungen sind gestattet, sofern sie von einer einheitlichen Bau-eingabe erfasst sind.</p>
Arkaden	2.2.8	<p>In der Zentrumszone ist bei Neubauten die Erstellung von Arkaden in den Baulinienplänen bezeichneten Bereichen vorgeschrieben.</p> <p>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.</p> <p>Die lichte Höhe der Arkaden richtet sich nach den im Baulinienplan angegebenen minimalen beziehungsweise maximalen Höhenangaben.</p> <p>Die Erdgeschosskoten der Arkaden sind so anzusetzen, dass die Arkaden ohne Niveau-Unterschiede zugänglich sind. Niveau-Unterschiede zwischen den Strassen und Arkaden sollen nicht mehr als 30 cm betragen.</p> <p>Der Freiraum unter den Arkaden ist dauernd öffentlich zugänglich zu halten.</p>
	2.3	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
Zonenzweck	2.3.1	Abgestuft nach Quartiercharakter und Nachfragesituation soll die Erstellung von Wohn- und Gewerberaum ermöglicht werden.

2.3.2 Grundmasse

Zone	L2 30	E2 40	W2 40	W2 50	W3 50	W3 60	WG2 40	WG2 50	WG3 50	WG3 60	WG4 70
Ausnützung maximal (%)	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⁾	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	2	2	2	2	3	3	2	2	3	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse (Satteldach)	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	1 ²⁾	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudelänge max. in m	30	30	50	50	50	50	50	50	50	50	35
Grundgrenzabstand Minimum (m) Maximum (m)	4.50 9	5 9	5 10	5 10	5 11	5 11	5 10	5 10	5 11	5 11	5 12.50
Bautiefe für Grenzbau max. (m)	14	14	14	14	14	14	18	18	18	18	18
Zone	L2 30	E2 40	W2 40	W2 50	W3 50	W3 60	WG2 40	WG2 50	WG3 50	WG3 60	WG4 70

¹⁾ Zusätzlicher Bruchteil bezogen auf die Grundaussnützung

²⁾ Ausnahme 2.3.5

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

Abgrabungen	2.3.3	Untergeschosse dürfen bis maximal 1,50 m in Erscheinung treten. Ausgenommen sind Kellerabgänge und Garageneinfahrten.
Hanglagen	2.3.4	<p>In Wohnzonen ist ein anrechenbares Untergeschoss welches mehr als 1,50 m in Erscheinung tritt nur zulässig, falls das Gefälle des Terrains innerhalb der Fassadenlänge grösser als 2,0 m ist.</p> <p>Gesamthaft darf aber auch in Hanglagen das Untergeschoss nicht mehr als 50 % über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.</p>
Landschaftlich sensibles Gebiet	2.3.5	<p>Im landschaftlich sensiblen Gebiet dürfen Untergeschosse, welche nicht an die Ausnützung anzurechnen sind, nicht in Erscheinung treten.</p> <p>Davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.</p>
Geschlossene Überbauung	2.3.6	Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.
Dachform	2.3.7	<p>Der Zonenplan bezeichnet die vorgeschriebene Dachform.</p> <p>In den nicht speziell bezeichneten Zonen hat sich die Dachform in der Regel der vorherrschenden Bauweise anzupassen.</p>
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	2.3.8	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu gesamthaft einem Zweitel der zugehörigen Fassadenlänge gestattet.
Nutzweise	2.3.9	<p>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.</p> <p>In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.</p>
Gewerbe- erleichterung	2.3.10	<p>In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) ist mässig störendes Gewerbe gestattet.</p> <p>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.</p>

- 2.3.11 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. Gewerbebonus
- 2.3.12 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. Familienbonus

2.4 Industrie- und Gewerbezones

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

- 2.4.2 Grundmasse

Zone	I	G
Nutzungsintensität		
Baumassenziffer	10	6
Bauweise		
a) Anrechenbare Untergeschosse	2	2
b) Gebäudelänge	frei	frei
c) Grundabstand m	3.50	3.50
d) Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 PBG		
e) Bautiefe	frei	frei
f) Dachform	frei	frei
g) Gebäudehöhe m	20.00	12.50
h) Attikageschosse (nicht anrechenbar)	1	1
i) Firsthöhe	5.00	5.00
k) Die geschlossene Überbauung ist erlaubt.		
l) Gegenüber Grundstücken die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.		

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

Nutzweise	2.4.3	<p>In der Gewerbezone sind stark störende Betriebe unzulässig. Der Zonenplan bezeichnet die Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben in den Industrie- und Gewerbezonnen.</p> <p>In der Industriezone sind stark störende Betriebe zulässig.</p>
Freiflächen- ziffer	2.4.4	<p>Von der massgeblichen Grundfläche sind mindestens 10% freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.</p> <p>Begrünbare Parkplätze (Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden, sofern diese Plätze zudem angemessen mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden.</p> <p>Der dauernde Bestand der Grünflächen und der Bepflanzung ist zu gewährleisten.</p> <p>Längs der Bassersdorfer-, der Steinacker-, Gruben-, Oberfeld- und der Industriestrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen.</p>
Industriezone Rietgässli I _R	2.4.5	<p>In der Industriezone Rietgässli sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig.</p> <p>Die zulässige maximale Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. *</p>
Industriezone Flughafen I _F	---	<p>Siehe Ziffer 2.8. Flughafenareal / Industriezone Flughafen I_F. *</p>

2.5 Zonen für öffentliche Bauten

Zonenzweck	2.5.1	<p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden Landreserven gesichert, welche für die Aufgaben des Gemeinwesens benötigt werden.</p>
Bauweise	2.5.2	<p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.</p>
Grenzabstand	2.5.3	<p>Gegenüber Grundstücken die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.</p>
Kasernenareal	2.5.4	<p>Für nichtmilitärische Bauten im Kasernenareal gelten lediglich die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.</p>

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

2.6 Quartiererhaltungszonen

- 2.6.1 Die Quartiererhaltungszonen haben zum Ziel, die im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Gebiete der Stadt Kloten in ihrer Nutzweise und architektonischen Einheit zu erhalten. Ziel
- Die Quartiere sowie die bestehenden Freiräume sind in ihrer Erscheinung, Qualität und Ausmass zu erhalten.
- 2.6.2 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. Bestehende Bauten
- 2.6.3 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. Neu- und Ersatzbauten
- 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 Vollgeschosse 2 Q2 - Zonen
Anrechenbares Dachgeschoss 1
Anrechenbares Untergeschoss 1
- 2.6.5 Vollgeschosse 3 Q3 - Zonen
Anrechenbares Dachgeschoss 1
Anrechenbares Untergeschoss 1
- 2.6.7 In Arealüberbauungen kann das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss ausgebildet werden. Abweichungen der Geschosszahl
- In differenzierten Überbauungen gilt für Neu- und Ersatzbauten die Geschossigkeit des bestehenden Baukörpers.

2.7 Erholungszonen

- 2.7.1 Die Vorschriften der Familiengartenrichtlinien der Stadt Kloten sind betreffend Nutzung und Bauweise in dieser Zone massgeblich. Erholungszone Familiengärten
- 2.7.2 Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt den darin ausgeübten Sportarten dienen. Erholungszone Sport
- 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

- Bauweise 2.8.1 Für Bauten im Flughafenareal gelten die baurechtlichen Bestimmungen der Eidgenössischen Luftfahrtgesetzgebung sowie ergänzende, kantonale rechtliche 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.
- Parkierung 2.8.2 Für die Berechnungen von Parkplatzzahlen bei Neubauten und Umnutzungen ist das PP-Reglement der Stadt Kloten wegleitend.
- Nebenanlagen * 2.8.3 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.
- Nutzungsbegrenzung: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen 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".

3. BESONDERE INSTITUTE

3.1 Arealüberbauungen

- Zulässigkeit 3.1.1 Arealüberbauungen sind in den Zonen Z4, L2, E2, W2, W3, WG2, WG3, WG4, Q2 und Q3 zulässig.

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

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 3.1.2 | Die minimale Arealfläche umfasst:

- In allen Bauzonen wenigstens 4'000 m ² .
- In überbauten Gebieten 4'000 m ² . | Arealfläche |
| 3.1.3 | Die Ausnützungsziffer kann gegenüber der Regelüberbauung höchstens um 1/10 der zonengemässen Ausnützung erhöht werden. | Ausnützungsbonus |
| 3.1.4 | Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten und die zulässige Geschosszahl um höchstens ein Vollgeschoss, ausgenommen in der Einfamilienhauszone, erhöht werden. | Gebäudelänge und Geschosszahl |
| 3.1.5 | Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten. | Grenz- und Gebäudeabstände |
| 3.1.6 | Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 1/5 der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauungen übersteigen. | Ausnützungverschiebungen |

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 | Der Baumschutz wird durch die Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung geregelt. | Baumschutz |
| 3.3.2 | 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. | Neupflanzung |
| 3.3.3 | Flachdächer sind bei Neubauten oder im Zusammenhang mit wesentlichen Umbauten zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. | Flachdachbegrünung |

3.4 Terrassenhäuser

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 3.4.1 | Terrassenhäuser sind in den Zonen L 2, E 2, W 2, W 3, WG 2 und WG 3 zulässig. | Zulässigkeit |
|-------|---|--------------|

Im landschaftlich sensiblen Gebiet sind Terrassenhäuser nicht zulässig.

- | | | |
|--|-------|--|
| Zulässige Gebäudehöhe | 3.4.2 | Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden. |
| Vorsprünge | 3.4.3 | Einzelne Vorsprünge wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige Gebäudehöhe) um höchstens 1.50 m horizontal überschreiten. |
| Massgebende Fassaden- und Gebäudelänge | 3.4.4 | 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.

Die maximale Gebäudelänge von Terrassenhäusern wird horizontal vom höchsten oberirdischen bis zum tiefsten oberirdischen Gebäudeteil gemessen. |
| 3.5 Aussenantennen | | |
| * Zulässigkeit von Aussenantennen | 3.5.1 | 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. ** |
| Gemeinschaftsantennen | 3.5.2 | Für grössere Überbauungen können Gemeinschaftsantennen vorgeschrieben werden. |
| Satellitenantennen | 3.5.3 | Empfangsantennen die in keiner Richtung grösser als 80 cm sind, sowie grössere nicht in Erscheinung tretende, können ohne Bewilligung erstellt werden. |

4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Abstandsvorschriften

- | | | |
|--------------------|-------|---|
| Mehrlängenzuschlag | 4.1.1 | In den Zentrums- und in allen Wohnzonen ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge der Grundabstand um einen Drittel der Mehrlänge, jedoch höchstens bis auf die in Ziff. 2.2.2 und 2.3.2 festgelegten Höchstmasse, zu erhöhen.

"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. |
|--------------------|-------|---|

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

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

- 4.1.2 Der Grenzbau beziehungsweise die geschlossene Bauweise ist für Hauptbauten und besondere Gebäude in allen Bauzonen erlaubt. Grenzbau
- 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 Für "Besondere Gebäude" beträgt der Grenzabstand 3.50 m. Besondere Gebäude
- 4.2 Abstellplätze**
- 4.2.1 Die Vorschriften betreffend Motorfahrzeuge sind in der PP-Verordnung vom 18. Mai 1994 und im PBG § 242 ff PBG abschliessend geregelt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- 4.2.2 Für Mehrfamilienhäuser sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. Übrige Abstellplätze
- 4.2.3 An geeigneten Standorten sind die erforderlichen Einrichtungen für die Kehrichtbehälter und die weitere Abfallbeseitigung zu erstellen. Einrichtungen für die Abfallbeseitigung
- 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 Die Inanspruchnahme von öffentlichem kommunalem Grund richtet sich gemäss § 231 PBG nach den Grundsätzen der kantonalen Sondergebrauchsverordnung vom 24. Mai 1978. Massgebendes Recht
- 4.4.2 Die zu entrichtenden Gebühren richten sich nach der jeweils gültigen "Verordnung des Stadtrates über den Bezug von Gebühren und Beträgen". Gebührenordnung

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

5.2 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
E. Forster

Die Sekretärin
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