



STADTKLOTEN

# Bau- und Zonenordnung

vom 15. Juni 2013 mit Änderung vom 2.2.2019

## Bau- und Zonenordnung der Stadt Kloten

Festgesetzt vom Gemeinderat am 6. November 2012

Genehmigt von der Baudirektion am 4. Juni 2013

**In Kraft getreten am 15. Juni 2013**

Änderungen:

- Revisionsvorlage „Off-Airportparking“ festgesetzt vom Gemeinderat am 8. Mai 2018,  
in Kraft getreten am 2.2.2019

### **Bezug:**

Stadt Kloten

Baupolizei

Kirchgasse 7

8302 Kloten

[www.kloten.ch/Dienstleistungen](http://www.kloten.ch/Dienstleistungen) und Online-Schalter

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zonenordnung</b>	<b>4</b>
<b>2. Zonenvorschriften</b>	<b>6</b>
2.1 Kernzonen	6
2.2 Zentrumszone	9
2.3 Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)	10
2.4 Arbeitsplatzzonen	12
2.5 Flughafenareal / Industriezone Flughafen <sub>IF</sub>	13
2.6 Zonen für öffentliche Bauten	14
2.7 Erholungszonen	14
<b>3. Besondere Institute</b>	<b>15</b>
3.1 Arealüberbauungen	15
3.2 Aussichtsschutz	15
3.3 Umgebungsgestaltung	15
3.4 Terrassenhäuser	16
<b>4. Ergänzende Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
4.1 Spezielle Nutzungsvorschriften	17
4.2 Abstandsvorschriften	17
4.3 Untergeschosse und Abgrabungen	18
4.4 Attikageschosse	18
4.5 Abstellplätze	19
<b>5. Schlussbestimmungen</b>	<b>19</b>

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

<sup>1</sup> 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	K2	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 <sub>R</sub>	IV
Industriezone Flughafen	I <sub>F</sub>	IV
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

\*gemäss Eintrag im Zonenplan

## **Art. 2 Massgebliche Pläne**

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.

<sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.

<sup>3</sup> Für die Aussichtspunkte gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.

<sup>4</sup> Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und die zugehörigen Übersichtspläne 1:2'500.

<sup>5</sup> Für die Versorgung der Bauten mit Energie ist der Energieplan im Massstab 1:20'000 massgebend.

## **Art. 3 Verhältnis der Pläne**

<sup>1</sup> Die Ergänzungspläne gehen, soweit sie Anordnungen und Abgrenzungen betreffen, dem Zonenplan vor.

## **Art. 4 Auflage der Pläne**

<sup>1</sup> 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

#### Art. 5 Zonenzweck und Nutzweise

<sup>1</sup> Die Ortsbilder von Alt-Kloten, Egetswil und Gerlisberg sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Alle Bauvorhaben haben sich gut in die charakteristische Aussenraum- und Bebauungsstruktur einzuordnen.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe sowie öffentliche Bauten zulässig.

<sup>3</sup> Der Anteil der gewerblich genutzten Fläche darf höchstens 2/3 der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Fläche betragen.

#### Art. 6 Nebenbauten

<sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.

#### Art. 7 Freiräume

<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> Bestehende Hauptbauten traditioneller Art dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und der bisherigen Erscheinung umgebaut werden. Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Ausstattungen wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. sowie Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn der Ersatz gesichert ist.

#### Art. 9 Neubauten

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Geringfügige Abweichungen von den Mantellinien können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegen.

<sup>3</sup> Die Ausnützung von mind. 40% soll erreicht werden können, eventuell unter Erstellung zusätzlicher Volumen, die den bestehenden Bauten in Art und Form ähnlich sind.

## Art. 10 Grundmasse K

<sup>1</sup> 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

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

<sup>2)</sup> Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.

<sup>3)</sup> Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

## Art. 11 Firstrichtung

<sup>1</sup> Die Firstrichtung richtet sich nach dem Kernzonenplan. Falls derselbe nichts vorsieht, ist die vorherrschende Bauweise massgebend.

## Art. 12 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern zulässig.

<sup>2</sup> 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.

### **Art. 13 Fassaden**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Zufahrten zu unterirdischen Garagen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

### **Art. 15 Abweichungen**

<sup>1</sup> 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 Ortsbildentwicklung leistet.



## 2.2 Zentrumszone

### Art. 16 Zonenzweck und Nutzweise

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultureinrichtungen.

<sup>3</sup> Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen muss dauernd dem Wohnen dienen.

<sup>4</sup> In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.

<sup>5</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest.

### 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 <sup>1)</sup>
f) Gebäudehöhe max. <sup>2)</sup>	14.7 m <sup>2)</sup>
g) Firsthöhe max. <sup>2)</sup>	3.5 m <sup>2)</sup>
h) Grundgrenzabstand mind. <sup>3)</sup>	5 m
- Zuschlag Mehrlänge ab <sup>4)</sup>	14 m
- Zuschlag Mehrlänge um <sup>4)</sup>	1/3
- bis max. Grenzabstand <sup>3)</sup>	12.5 m
i) Freiflächenziffer Art. 48 mind.	0.2

<sup>1)</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

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

<sup>3)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

<sup>4)</sup> gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

## 2.3 Wohnzonen (örtlich mit Gewerbeerleichterung)

### Art. 18 Zonenzweck und Nutzweise

<sup>1</sup> Abgestuft nach Quartiercharakter ist das Erstellen von Wohn- und Gewerberaum möglich.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest. Der maximale Wohnanteil bezieht sich auf die maximal mögliche Ausnützung.

<sup>5</sup> In diesen Gebieten entfällt der maximale Gewerbeanteil.

### Art. 19 Grundmasse Wohnzonen

Zone	L2	W2a	W2b	W2c	W3	W4	W5	WG2a	WG2b	WG3	WG4	WG5
<b>a) Ausnützungsziffer max.</b>	33%	40%	50%	50%	65%	100%	120%	40%	50%	65%	100%	120%
- Bonus Familienwohnungen Art. 23	-	10%	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%	10%
- Gewerbebonus Art. 22	-	-	-	-	-	-	-	20%	20%	20%	10%	10%
<b>b) Vollgeschoss max.</b>	2	2	2	2	3	4	5	2	2	3	4	5
<b>c) Anrechenbare Dachgeschosse</b>	1	2	2	0	2	1	1	2	2	2	1	1
<b>d) Attikageschoss</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>e) Anrechenbare Untergeschosse</b>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	1 <sup>1)</sup>	2 <sup>1)</sup>	2 <sup>1)</sup>
<b>f) Gebäudehöhe max. (m) <sup>2)</sup></b>	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
<b>g) Firsthöhe max. (m) <sup>2)</sup></b>	5	7	7	3.3	7	5	5	7	7	7	5	5
<b>h) Grundgrenzabstand min. (m)</b>	4.5	5	5	5	5 <sup>3)</sup>	5 <sup>3)</sup>	5 <sup>3)</sup>	5	5	5 <sup>3)</sup>	5 <sup>3)</sup>	5 <sup>3)</sup>
- Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL <sup>4)</sup> (m)	12	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	1/3
- Bis max. Grenzabstand (m)	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<b>i) Freiflächenziffer Art. 48 min.</b>	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

<sup>1)</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

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

<sup>3)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

<sup>4)</sup> GL: Gebäudelänge

#### **Art. 20 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

<sup>1</sup> 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.

#### **Art. 21 Abstandserleichterung**

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> Die Ausnützung kann unter sichernden Nebenbestimmungen um 10% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden wenn:

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

<sup>2</sup> Gewerbe- und Familienbonus können nicht gleichzeitig erteilt werden.

#### **Art. 24 Spiel- und Erholungsflächen**

<sup>1</sup> 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.

## 2.4 Arbeitsplatzzonen

### Art. 25 Zonenzweck und Nutzweise

<sup>1</sup> Die Gewerbezone (G) und die Industriezone (I) sind für die Erstellung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgelegt. In diesen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind stark störende Betriebe zulässig.

### Art. 26 Industriezone Rietgässli I<sub>R</sub>

<sup>1</sup> 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<sub>R</sub>

Zone	G	I	I <sub>R</sub>
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 <sup>1)</sup>	20.0 <sup>1)</sup>	frei <sup>1)</sup>
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

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

### Art. 28 Bepflanzung

<sup>1</sup> Längs der Bassersdorferstrasse, der Steinackerstrasse, der Grubenstrasse, der Oberfeldstrasse und der Industriestrasse sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

## **2.5 Flughafenareal / Industriezone Flughafen I<sub>F</sub>**

### **Art. 29 Bauweise**

<sup>1</sup> 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.

### **Art. 30 Gebäudehöhe/-abstände**

<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt.

<sup>2</sup> Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.

### **Art. 31 Parkierung**

<sup>1</sup> Für die Berechnungen von Parkplatzzahlen bei Neubauten und Umnutzungen ist das Parkplatz-Reglement der Stadt Kloten begleitend.

### **Art. 32 Nebenanlagen**

<sup>1</sup> Für Flughafen-Nebenanlagen gemäss Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG) bzw. Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) gelten folgende Vorschriften:

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Nutzungsmass: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche und Gebäudehöhen sind zu beachten.

## **2.6 Zonen für öffentliche Bauten**

### **Art. 33 Zonenzweck**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche für die Aufgaben des Gemeinwesens benötigt werden.

### **Art. 34 Bauweise**

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

<sup>2</sup> Für nichtmilitärische Bauten im Kasernenareal gelten lediglich die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

### **Art. 35 Grenzabstand**

<sup>1</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

## **2.7 Erholungszonen**

### **Art. 36 Erholungszone Familiengärten**

<sup>1</sup> Die Vorschriften der Familiengartenrichtlinien der Stadt Kloten sind betreffend Nutzung und Bauweise in dieser Zone massgeblich.

### **Art. 37 Erholungszone Sport**

<sup>1</sup> Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt den darin ausgeübten Sportarten dienen.

<sup>2</sup> Diese haben den kantonalrechtlichen Massvorschriften zu genügen.

<sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### **Art. 38 Erholungszone Park**

<sup>1</sup> Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt der Nutzung des Stadtparkes am Altbach, oder dem Park auf dem Butzenbüel dienen.

<sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.

### **3. Besondere Institute**

#### **3.1 Arealüberbauungen**

##### **Art. 39 Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen L2, W2a, W2b, W2c, W3, W4, W5 sowie WG2a, WG2b, WG3, WG4, WG5 und Z4 zulässig.

##### **Art. 40 Arealfläche**

<sup>1</sup> Die minimale Arealfläche umfasst wenigstens 3000 m<sup>2</sup>.

##### **Art. 41 Ausnützungsbonus**

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

##### **Art. 42 Geschosszahl und Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe dürfen überschritten werden.

<sup>2</sup> Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht.

##### **Art. 43 Ausnützungsverschiebungen**

<sup>1</sup> Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil 20% der zonengemässen Ausnützung bei Regelüberbauungen übersteigen.

#### **3.2 Aussichtsschutz**

##### **Art. 44 Aussichtsschutzsektoren**

<sup>1</sup> 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**

##### **Art. 45 Baumschutz**

<sup>1</sup> Der Baumschutz wird durch die Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung geregelt.

#### **Art. 46 Neupflanzung**

<sup>1</sup> 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.

#### **Art. 47 Flachdachbegrünung**

<sup>1</sup> Flachdächer sind bei Neubauten oder im Zusammenhang mit wesentlichen Umbauten zu begrünen, falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

#### **Art. 48 Freiflächenziffer**

<sup>1</sup> In der Zentrumszone, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der Grundmasstabelle bestimmte Anteil der massgeblichen Grundfläche dauernd freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.

<sup>2</sup> 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**

#### **Art. 49 Zulässigkeit**

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind an Hanglagen der Zonen L2, W2a, W2b, W2c und W3 zulässig.

#### **Art. 50 Anzahl Geschosstufen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Zusätzlich ist eine sichtbare Stufe für Räume gestattet, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

#### **Art. 51 Gebäudehöhe**

<sup>1</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Einzelne Vorsprünge wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige Gebäudehöhe) um höchstens 1.50 m horizontal überschreiten.

#### **Art. 52 Grenzabstand**

<sup>1</sup> Terrassenhäuser müssen keinen Mehrlängenzuschlag einhalten.



## 4. Ergänzende Bauvorschriften

### 4.1 Spezielle Nutzungsvorschriften

#### Art. 53 Besondere Versorgungseinrichtungen

<sup>1</sup> Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit gesamtstädtischem oder regionalem Einzugsbereich und mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.

### 4.2 Abstandsvorschriften

#### Art. 54 Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> In den Wohn- und Gewerbezone 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.

<sup>3</sup> Die Artikel 17 und 19 regeln das Höchstmass des Grenzabstandes.

<sup>4</sup> Besondere Gebäude werden weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge eingerechnet.

<sup>5</sup> Unterschreiten Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von 7.00 m, so zählt für den Mehrlängenzuschlag die Gesamtlänge der benachbarten Baukörper.

#### Art. 55 Geschlossene Bauweise / Grenzbau

<sup>1</sup> Der Grenzbau beziehungsweise die geschlossene Bauweise ist für Hauptbauten und besondere Gebäude in allen Bauzonen erlaubt.

<sup>2</sup> Wenn an ein bestehendes Gebäude an- oder gleichzeitig gebaut wird sowie innerhalb der Industrie- und der Zentrumszone, gilt der zustimmungsfreie Grenzbau. Bestehende Grenzbauten können aufgestockt oder durch Neubauten ersetzt werden, die der zonengemässen Geschosshöhe entsprechen.

#### Art. 56 Reduzierte Grenzabstände

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Besondere Gebäude mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis 2.5 m unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

#### **Art. 57 Abstand gegenüber Nichtbauzonen**

<sup>1</sup> 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**

#### **Art. 58 Untergeschosse**

<sup>1</sup> Anrechenbare Untergeschosse sind erlaubt, sofern sie mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegen.

<sup>2</sup> 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.

#### **Art. 59 Abgrabungen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann angemessene Abweichungen erlauben, sofern Bauvorhaben Höhenbeschränkungen aufgrund der Flugsicherheit berücksichtigen müssen.

### **4.4 Attikageschosse**

#### **Art. 60 Firstrichtung Attikageschoss**

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> Die Profillinie durchstossende fassadenbildende Bauteile im Bereich von Dachterrassen bis zu einer Stärke von 0.65 m sind zulässig.

## 4.5 Abstellplätze

### Art. 62 Abstellplätze für Fahrzeuge

<sup>1</sup> Die Vorschriften betreffend Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sowie Abstellplätze für Fahrräder sind im Parkplatzreglement geregelt. Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nur zulässig, wenn sie im Richtplan eingetragen sind.

### Art. 63 Übrige Abstellplätze

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellplätze und Abstellräume für Kinderwagen und andere Fahrgeräte bereitzustellen.

### Art. 64 Einrichtungen für die Abfallbeseitigung

<sup>1</sup> An geeigneten Standorten sind die erforderlichen Einrichtungen für die Kehrichtbehälter und die weitere Abfallbeseitigung zu erstellen. Solche Abstellflächen sind ansprechend zu gestalten.

<sup>2</sup> Wegleitend ist das aktuelle Abfall-Entsorgungskonzept der Stadt Kloten.

## 5. Schlussbestimmungen

### Art. 65 Aufhebung des bisherigen Rechts

<sup>1</sup> 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

### Art. 66 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Der Stadtrat ist berechtigt, beim Regierungsrat um sachlich oder örtlich bloss teilweise Genehmigung nachzusuchen und die Bau- und Zonenordnung teilweise in Kraft zu setzen.