

Synopse vom 4.6.2024, gedruckt 27.6.2024

Bau- und Zonenordnung, Teilrevision

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SRS Nummern)

Neu: –  
Geändert: 7.1-1  
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	Teilrevision
	<b>Bau- und Zonenordnung</b>
	<i>Der Gemeinderat,</i> gestützt auf Art. 15 Abs.1 lit. b der Gemeindeordnung, <i>beschliesst:</i>
	<b>I.</b>
	<i>Keine Hauptänderung.</i>
	<b>II.</b>
	Der Erlass SRS 7.1-1 (Bau- und Zonenordnung vom 6. November 2012) (Stand 13. Oktober 2023) wird wie folgt geändert:
<b>Art. 1</b> 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:  <i>Tabelle 1</i>	<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet von Kloten wird, soweit nicht bewaldet oder durch überkommunale Nutzungszonen erfasst, in folgende Zonen und zugehörige Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung eingeteilt:  <i>Tabelle <b>geändert</b> Tabelle 2</i>

<p><b>Art. 2</b> Massgebliche Pläne</p> <p><sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen ist der Zonenplan 1:5'000 massgebend.</p> <p><sup>2</sup> Für die Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000.</p> <p><sup>3</sup> Für die Aussichtspunkte gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'500.</p> <p><sup>3a</sup> Für die Quartiererhaltungszone gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:2'000.</p> <p><sup>4</sup> Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:500 und die zugehörigen Übersichtspläne 1:2'500.</p> <p><sup>5</sup> Für die Versorgung der Bauten mit Energie ist der Energieplan im Massstab 1:20'000 massgebend.</p>	<p><sup>5</sup> <i>Aufgehoben.</i></p> <p><sup>6</sup> Für die Sonderbauvorschriften Steinacker gilt der Ergänzungsplan Steinacker im Massstab 1:1'000.</p>
<p><b>Art. 4</b> Aufgabe der Pläne</p> <p><sup>1</sup> Die massgebenden Pläne liegen im Stadthaus auf. Die der Bauordnung beigelegten Zonenpläne und der Zonenplan im Internet sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><sup>1</sup> Die massgebenden Pläne liegen im Stadthaus auf. Die <b>im Internet einsehbaren Ergänzungspläne und</b> der Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich.</p>
	<p><b>Art. 4c</b> Hochwasserschutz</p> <p><sup>1</sup> Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren.</p> <p><sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen verlangt werden, durch die sich die Risiken minimieren lassen:</p>

	<p>a. in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung;</p> <p>b. in Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung nur bei besonders sensiblen Objekten, bei denen viele Personen gefährdet sind oder sehr hohe Sach- oder andere Folgeschäden auftreten können.</p> <p><sup>3</sup> Für die Beurteilung von Bauvorhaben und beim Erlass von Sondernutzungsplänen ist die kantonale Naturgefahrenkarte massgebend. Bauliche Schutzmassnahmen und neuere Erkenntnisse zu Gefahrenereignissen werden berücksichtigt.</p> <p><sup>4</sup> Die Bauherrschaft weist die Naturgefahren, die Risiken und die vorgesehenen Schutzmassnahmen in einem Bericht aus.</p>
<p><b>Art. 6</b> Nebenbauten</p> <p><sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur „Besondere Gebäude“ und landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.</p>	<p><b>Art. 6</b> Kleinbauten / Anbauten</p> <p><sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Bereiche, in denen nur <b>Kleinbauten und Anbauten</b> sowie landwirtschaftliche Bauten zulässig sind.</p>
<p><b>Art. 7</b> Freiräume</p> <p><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.</p>	<p><sup>1</sup> Der Kernzonenplan bezeichnet Freiräume, in denen keine oberirdischen Bauten zulässig sind. Die Baubehörde kann verkehrssicher und ortsbaulich gut platzierte <b>Kleinbauten</b> und <b>Anbauten</b> für Tiefgaragenzufahrten erlauben, sofern diese Anordnung zu einer besseren Lösung als im Hofbereich führen würden.</p>
<p><b>Art. 10</b> Grundmasse K</p> <p><sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>a. Vollgeschosse max.<sup>1)</sup>: 2</p> <p>b. Anrechenbare Dachgeschosse: 2</p> <p>c. Gebäudehöhe max.: 8.1 m</p>	<p>a. Vollgeschosse max.<sup>2)</sup>: 2</p> <p>c. <b>Fassadenhöhe</b> max.: 8.1 m</p>

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

<sup>2)</sup> Diese Grundmasse finden für **Kleinbauten und Anbauten** sowie für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.

<p>d. Anrechenbare Untergeschosse: 1</p> <p>e. Gebäudelänge max.<sup>1)2)</sup>: 30 m</p> <p>f. Gebäudebreite max.<sup>5)6)</sup>: 15 m</p> <p>g. Grenzabstand min.<sup>9)10)</sup>: 3.5 m</p> <p>h. Gebäudeabstand min.<sup>11)12)</sup>: 7 m</p>	<p>e. Gebäudelänge max.<sup>3)4)</sup>: 30 m</p> <p>f. Gebäudebreite max.<sup>7)8)</sup>: 15 m</p>
<p><b>Art. 14</b> Umgebungsgestaltung</p> <p><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.</p> <p><sup>2</sup> Zufahrten zu unterirdischen Garagen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.</p>	<p><sup>1</sup> Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen. Das gestaltete Terrain darf höchstens um 50 cm vom <b>massgebenden</b> Terrain abweichen, ausgenommen sind Kellerabgänge.</p> <p><sup>2</sup> <b>Rampen zu Tiefgaragen in unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten sind</b> in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.</p>

1) Diese Grundmasse finden für «Besondere Gebäude» und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.  
2) Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.  
3) Diese Grundmasse finden für **Kleinbauten und Anbauten** sowie für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.  
4) Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.  
5) Diese Grundmasse finden für «Besondere Gebäude» und landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.  
6) Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.  
7) Diese Grundmasse finden für **Kleinbauten und Anbauten** sowie für landwirtschaftliche Bauten keine Anwendung.  
8) Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.  
9) Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.  
10) Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.  
11) Gilt, sofern nicht durch Mantellinie bestimmt.  
12) Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu beachten.

2.2 Zentrumszone	2.2 Zentrumszonen
<p><b>Art. 16</b> Zonenzweck und Nutzweise</p> <p><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.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultureinrichtungen.</p> <p><sup>3</sup> Ein Drittel der dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche in Voll-, Dach- und Untergeschossen muss dauernd dem Wohnen dienen.</p> <p><sup>4</sup> In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind nur Nutzungen mit Publikumsverkehr zulässig.</p> <p><sup>5</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest.</p>	<p><sup>1</sup> Die <b>Zentrumszonen dienen</b> der Entwicklung eines attraktiven, bewohnten Stadtzentrums <b>sowie eines belebten gemischt genutzten Quartiers Steinacker</b>. In Kombination mit einer vielfältigen Nutzungsmischung und einer hohen baulichen Dichte sollen gut gestaltete Überbauungen entstehen.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, Verwaltungen, Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe, sonstige mässig störende Gewerbebetriebe sowie Kultur- <b>und Bildungseinrichtungen</b>.</p> <p><sup>3</sup> <i>Aufgehoben.</i></p> <p><sup>4</sup> In zu Strassen orientierten Erdgeschossen sind <b>keine Wohnnutzungen</b> zulässig.</p> <p><sup>5</sup> Der Zonenplan legt aufgrund der Fluglärmbelastung <b>oder der Eignung des Gebiets von Art. 17</b> abweichende minimale und maximale Wohnanteile fest.</p> <p><sup>6</sup> <b>In der Zentrumszone Z6 können die separaten Sonderbauvorschriften Steinacker angewendet werden.</b></p> <p><sup>7</sup> <b>In der Zentrumszone Z6 können für ausschliesslich gewerblich genutzte Bauten die Ausnützungsziffer um 40% der zonengemässen Grundziffer nach Art. 17 und die traufseitige Fassadenhöhe um 3.5 m erhöht werden.</b></p> <p><sup>8</sup> <b>In der Zentrumszone Z6 sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG bei Gebäuden nach Sonderbauvorschriften (Abs. 6) zulässig, soweit dies gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich zulässig ist.</b></p>

**Art. 17**

Grundmasse Z4

<sup>1</sup> Grundmasse:

a. Ausnützungsziffer max.: 120%

1. 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>3)</sup>: 14.7 m

g. Firsthöhe max.<sup>5)</sup>: 3.5 m

h. Grundgrenzabstand mind.<sup>7)</sup>: 5 m

1. Zuschlag Mehrlänge ab<sup>8)</sup>: 14 m

2. Zuschlag Mehrlänge um<sup>9)</sup>: 1/3

3. bis max. Grenzabstand<sup>10)</sup>: 12.5 m

i. Freiflächenziffer Art. 48 mind.: 0.2

**Art. 17**

Grundmasse

<sup>1</sup> Grundmasse Z4:

1. Bonus Arealüberbauungen Art. 41: 10%

2. Bonus Gewerbe Art. 16: -

e. Anrechenbare Untergeschosse max.<sup>2)</sup>: 2

f. **Taufseitige Fassadenhöhe max.<sup>4)</sup>: 14.7 m**

g. **Giebelseitige Fassadenhöhe max.<sup>6)</sup>: 18.2 m**

i. **Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 15%**

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

<sup>2)</sup> Für anrechenbare Untergeschosse gelten die Bestimmungen nach Art. 58

<sup>3)</sup> Die maximale Gebäude- und Firsthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>4)</sup> Die maximale **Fassadenhöhe** kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>5)</sup> Die maximale Gebäude- und Firsthöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>6)</sup> Die maximale **Fassadenhöhe** kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>7)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

<sup>8)</sup> gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

<sup>9)</sup> gilt ab dem 2. Obergeschoss gemäss Art. 54 Abs. 1

<sup>10)</sup> Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56

- j. Wohnanteil mind.<sup>1)</sup>: 30%
- k. Wohnanteil max.<sup>2)</sup>: gem. Art. 16 Abs. 5
- <sup>2</sup> Grundmasse Z6:
  - a. Ausnutzungsziffer max.: 150%
  - 1. Bonus Arealüberbauungen Art. 41: -
  - 2. Bonus Gewerbe Art. 16: 40%
  - b. Vollgeschosse max.: 6
  - c. Anrechenbare Dachgeschosse max.: 1
  - d. Attikageschosse max.: 1
  - e. Anrechenbare Untergeschosse max.<sup>3)</sup>: 2
  - f. Traufseitige Fassadenhöhe max.<sup>4)</sup>: 20 m
  - g. Giebelseitige Fassadenhöhe max.<sup>5)</sup>: 23.5 m
  - h. Grundgrenzabstand mind.<sup>6)</sup>: 5 m
    - 1. Zuschlag Mehrhöhe ab: 16 m
    - 2. Zuschlag Mehrhöhe um: ½ Mehrhöhe
  - i. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 15%
  - j. Wohnanteil mind.<sup>7)</sup>: 20%

1) Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

2) Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

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

4) Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

5) Die maximale Fassadenhöhe kann durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

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

7) Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7

	k. Wohnanteil max. <sup>1)</sup> : 30%
<p><b>Art. 19</b> Grundmasse Wohnzonen</p> <p><sup>1</sup> Grundmasse Wohnzonen:</p> <p><i>Tabelle 3</i></p>	<p><i>Tabelle geändert Tabelle 4</i></p>
<p><b>Art. 21</b> Abstandserleichterung</p> <p><sup>1</sup> In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) kann der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5.0 m allseitig bis 3.5 m herabgesetzt werden.</p>	<p><sup>1</sup> In Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG) <b>und in Zentrumszonen</b> kann der Grenzabstand für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen <b>Gesamthöhe</b> von 5.0 m allseitig bis 3.5 m herabgesetzt werden.</p>
<p><b>Art. 26</b> Industriezone Rietgässli I<sub>R</sub></p> <p><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.</p>	<p><sup>1</sup> In der Industriezone Rietgässli sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG zulässig. Die zulässige maximale <b>Gesamthöhe</b> richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich.</p>
<p><b>Art. 27</b> Grundmasse G, I und I<sub>R</sub></p> <p><sup>1</sup> Grundmasse:</p> <p>a. Baumassenziffer max.:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. G 6</li> <li>2. I 10</li> <li>3. I<sub>R</sub> 10</li> </ol> <p>b. Anrechenbare Untergeschosse:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. G 2</li> </ol>	<p><b>Art. 27</b> Grundmasse G, I<sub>S</sub> und I<sub>R</sub></p> <p><sup>1</sup> Grundmasse Zone G</p> <p>a. Baumassenziffer max. (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>): 6</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Aufgehoben.</i></li> <li>2. <i>Aufgehoben.</i></li> <li>3. <i>Aufgehoben.</i></li> </ol> <p>b. Anrechenbare Untergeschosse: 2</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Aufgehoben.</i></li> </ol>

<sup>1)</sup> Vorbehalten bleiben Abweichungen gemäss Art. 16 Abs. 5 und 7



2. I 2

3. I<sub>R</sub> 2

c. Grundgrenzabstand mind. (m):

1. G 3.5

2. I 3.5

3. I<sub>R</sub> 3.5

d. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.

e. Gebäudehöhe max. (m)<sup>1)</sup>:

1. G 12.5

2. I 20

3. I<sub>R</sub> frei

f. Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§ 260 PBG):

1. G frei

2. I frei

3. I<sub>R</sub> frei

g. Freiflächenziffer Art. 48 min.:

1. G 0.1

2. I 0.1

2. *Aufgehoben.*

3. *Aufgehoben.*

c. **Grundgrenzabstand mind. (m): 3.5**

1. *Aufgehoben.*

2. *Aufgehoben.*

3. *Aufgehoben.*

e. **Gesamthöhe max. (m): 16<sup>2)</sup>**

1. *Aufgehoben.*

2. *Aufgehoben.*

3. *Aufgehoben.*

f. **Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§ 260 PBG): frei<sup>3)</sup>**

1. *Aufgehoben.*

2. *Aufgehoben.*

3. *Aufgehoben.*

g. **Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 0.15**

1. *Aufgehoben.*

2. *Aufgehoben.*

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

<sup>2)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>3)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

3. IR 0.1

3. Aufgehoben.

<sup>2</sup> Grundmasse Zone Is

- a. Baumassenziffer max. ( $m^3/m^2$ ): 12
- b. Anrechenbare Untergeschosse: 2
- c. Grundgrenzabstand mind. (m): 3.5
- d. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.
- e. Gesamthöhe max. (m): 25<sup>1)</sup>
- f. Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§260 PBG): frei<sup>2)</sup>

- g. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 0.15

<sup>3</sup> Grundmasse Zone IR

- a. Baumassenziffer max. ( $m^3/m^2$ ): 10
- b. Anrechenbare Untergeschosse: 2
- c. Grundgrenzabstand mind. (m): 3.5
- d. Gegenüber Grundstücken anderer Zonen, ist der dort geltende Grenzabstand einzuhalten.
- e. Gesamthöhe max. (m): frei<sup>3)</sup>
- f. Die Gesamthöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird (§260 PBG): frei<sup>4)</sup>

- g. Grünflächenziffer Art. 48 mind.: 0.15

<sup>1)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>2)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>3)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<sup>4)</sup> Die maximalen Gesamthöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

<p><b>Art. 28</b> Bepflanzung</p> <p><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.</p>	<p><sup>2</sup> Kann in einer Arbeitsplatzzone die Grünflächenziffer infolge Umschlags- und Betriebsflächen nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.</p>
<p><b>Art. 30</b> Gebäudehöhe / -abstände</p> <p><sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt.</p> <p><sup>2</sup> Für die Gebäudeabstände sind einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Aspekte der Wohn- und Arbeitshygiene massgebend.</p>	<p><b>Art. 30</b> Gesamthöhen und Gebäudeabstände</p> <p><sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe richtet sich nach dem jeweils gültigen Sicherheitszonenplan für den Flughafen Zürich. Hochhäuser gemäss § 282 PBG sind erlaubt.</p>
<p><b>Art. 32</b> Nebenanlagen</p> <p><sup>1</sup> Für Flughafen-Nebenanlagen gemäss Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG) bzw. Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) gelten folgende Vorschriften:</p> <p><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.</p> <p><sup>3</sup> Nutzungsmass: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche und Gebäudehöhen sind zu beachten.</p>	<p><sup>3</sup> Nutzungsmass: Ein maximales Nutzungsmass wird nicht definiert. Die in der Rahmenkonzession ausgeschiedenen Baubereiche und Gebäude- bzw. Fassadenhöhen sind zu beachten.</p>

<p><b>Art. 36</b> Erholungszone Familiengärten</p> <p><sup>1</sup> Die Vorschriften der Familiengartenrichtlinien der Stadt Kloten sind betreffend Nutzung und Bauweise in dieser Zone massgeblich.</p>	<p><b>Art. 36</b> Erholungszone <b>F</b> Familiengärten</p>
<p><b>Art. 37</b> Erholungszone Sport</p> <p><sup>1</sup> Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt den darin ausgeübten Sportarten dienen.</p> <p><sup>2</sup> Diese haben den kantonalrechtlichen Massvorschriften zu genügen.</p> <p><sup>3</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 37</b> Erholungszone <b>S</b> Sport</p>
<p><b>Art. 38</b> Erholungszone Park</p> <p><sup>1</sup> Es dürfen Bauten erstellt werden, welche direkt der Nutzung des Stadtparkes am Altbach, oder dem Park auf dem Butzenbüel dienen.</p> <p><sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 38</b> Erholungszone <b>P</b> Park</p>
<p><b>Art. 42</b> Geschosszahl und Gebäudehöhe</p> <p><sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässige Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe dürfen überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht.</p>	<p><b>Art. 42</b> Geschosszahl und <b>Fassadenhöhen</b></p> <p><sup>1</sup> Die nach Zonenordnung zulässigen Vollgeschosszahl und <b>Fassadenhöhen</b> dürfen überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Die <b>Fassadenhöhen können</b> überschritten werden, wenn der Grenzabstand um die Mehrhöhe erhöht wird <b>und die Höhenbeschränkungen des Sicherheitszonenplans des Flughafens Zürich berücksichtigt sind</b>. Der maximale Grenzabstand beschränkt den Mehrhöhenzuschlag nicht.</p>

<p><b>Art. 48</b> Freiflächenziffer</p> <p><sup>1</sup> In der Quartiererhaltungszone, der Zentrumszone, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in der Grundmasstabelle bestimmte Anteil der massgeblichen Grundfläche dauernd freizuhalten und angemessen zu bepflanzen.</p> <p><sup>2</sup> Begrünte und mit hochstämmigen Bäumen gesäumte Parkplätze (Schotterrassen, Rasengittersteine usw.) können an der massgebenden Freifläche angerechnet werden. Ausserdem können begrünte Flachdächer zu 25% an die massgebliche Freifläche angerechnet werden.</p>	<p><b>Art. 48</b> Grünflächenziffer</p> <p><sup>1</sup> In der Quartiererhaltungszone, <b>den Zentrumszonen</b>, den Wohnzonen und den Arbeitsplatzzonen ist der in <b>der jeweiligen</b> Grundmasstabelle bestimmte Anteil <b>anrechenbarer Grünflächen anzulegen</b>.</p> <p><sup>2</sup> <i>Aufgehoben.</i></p>
<p><b>Art. 49</b> Zulässigkeit</p> <p><sup>1</sup> Terrassenhäuser sind an Hanglagen der Zonen L2, W2a, W2b, W2c und W3 zulässig.</p>	<p><sup>1</sup> Terrassenhäuser sind an Hanglagen der Zonen <b>W2a-d</b> und W3 zulässig.</p>
<p><b>Art. 50</b> Anzahl Geschossstufen</p> <p><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.</p> <p><sup>2</sup> Zusätzlich ist eine sichtbare Stufe für Räume gestattet, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.</p>	<p><sup>1</sup> In der <b>W2a-d</b> 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.</p>
<p><b>Art. 51</b> Gebäudehöhe</p> <p><sup>1</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain darf nicht überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Einzelne Vorsprünge wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige Gebäudehöhe) um höchstens 1.5 m horizontal überschreiten.</p>	<p><b>Art. 51</b> Fassadenhöhe</p> <p><sup>1</sup> Die in den einzelnen Zonen zulässige <b>traufseitige Fassadenhöhe</b> ab <b>massgebendem</b> Terrain darf nicht überschritten werden.</p> <p><sup>2</sup> Einzelne <b>vorspringende Gebäudeteile</b> wie Terrassen, Vordächer und Balkone dürfen die Profillinie (max. zulässige <b>traufseitige Fassadenhöhe</b>) um höchstens 1.5 m horizontal überschreiten.</p>

#### **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 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.

<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 7.0 m, so zählt für den Mehrlängenzuschlag die Gesamtlänge der benachbarten Baukörper.

<sup>1</sup> In den Zonen **W2a-d**, W3, W4, W5, WG2a und **WG2a-b** 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 Gewerbebezonen WG3, WG4, WG5 und den Zentrumszonen Z4 und Z6 ist bei Fassaden von mehr als 14 m Länge der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge zu erhöhen. Der Mehrlängenzuschlag gilt in den Zentrumszonen Z4 und Z6 erst ab dem 2. Obergeschoss.

<sup>4</sup> **Kleinbauten und Anbauten** werden weder in die Gebäudelänge noch in die Fassadenlänge eingerechnet.

#### **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.

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

<sup>2</sup> **Wenn an ein bestehendes Gebäude an- oder gleichzeitig gebaut wird, 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.

<sup>1</sup> In den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen (**mit und ohne örtlicher Gewerbebeerleichterung**) und in den Zentrumszonen 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 **für vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV** von 1 m statt 2 m.

<sup>2</sup> **Kleinbauten und Anbauten** mit einer Grundfläche bis 50 m<sup>2</sup> und einer **traufseitigen Fassadenhöhe** bis 1.5 m können ohne Näherbaurecht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Für höhere **Kleinbauten und Anbauten** vergrössert sich der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrhöhe.

<sup>3</sup> **Kleinbauten und Anbauten** mit einer Grundfläche bis 10 m<sup>2</sup> und einer **traufseitigen Fassadenhöhe** bis 2.5 m unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

### 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.

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

<sup>2</sup> Anrechenbare Untergeschosse, die mehrheitlich über dem **massgebenden** Terrain liegen, sind in **den Zentrumszonen** und den Wohnzonen (**mit und ohne örtlicher Gewerbebeerleichterung**) 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.

<sup>1</sup> In **den Zentrumszonen** und in den Wohnzonen (**mit und ohne örtlicher Gewerbebeerleichterung**) dürfen jene Teile von Untergeschossen in Erscheinung treten, welche über dem **massgebenden** Terrain liegen. Abgrabungen von untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.

<p><b>Art. 60</b> Firstrichtung Attikageschoss</p> <p><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.</p>	<p><sup>1</sup> In Wohnzonen (mit und ohne örtlicher Gewerbeerleichterung) und den Zentrumszonen kann bei Attikageschossen die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie frei gewählt werden. Die nutzbare Geschossfläche darf dadurch nicht vergrössert werden.</p>
	<p><b>5. Schlussbestimmungen</b></p>
	<p><b>Art. 65</b> Aufhebung des bisherigen Rechts</p> <p><sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung werden aufgehoben:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Bauordnung vom 15. Juni 2013, mit Änderung vom 13.10.2023</li><li>2. Der Zonenplan vom 15. Juni 2013, mit Änderungen vom 13.10.2023</li></ol>
	<p><b>Art. 66</b> Inkrafttreten</p> <p><sup>1</sup> Der Stadtrat setzt die Bau- und Zonenordnung «Steinacker» in Kraft, sobald die Erreichung der ÖV-Güteklasse B für die Zentrumszone Z6 per Kreditbeschluss finanziell gesichert ist.</p> <p><sup>2</sup> Eine Teilkraftsetzung für Gebiete im Steinacker, welche die ÖV-Güteklasse frühzeitig erfüllen, ist zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p>
	<p><b>III.</b></p>
	<p><i>Keine Fremdaufhebungen.</i></p>



	<b>IV.</b>
	Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde vom Gemeinderat am XX. MM YYYY festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom XX. MM YYYY genehmigt. Diese Beschlüsse wurden am XX. MM YYYY publiziert. Die Teilrevision tritt per XX. MM YYYY in Kraft.
	Kloten, XX. Monat XXXX  Ratspräsident: Silvan Eberhard Ratssekretärin: Jacqueline Tanner

**Tabelle 1 (BZO 2013)**

Zonen	Abkürzung	ES
Kernzone	K2	III
Quartiererhaltungszone	Q	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	1)

1) gemäss Eintrag im Zonenplan

<b>Zonen</b>	<b>Abkürzung</b>	<b>ES</b>
Erholungszone	E	III
Freihaltezone	F	III

**Tabelle 2 (BZO 2024)**

Zonen	Abkürzung	ES
Kernzone	...	...
Quartiererhaltungszone	...	...
Zentrumszone, 4-geschossig	...	...
Zentrumszone, 6-geschossig	Z6	III
	...	...
Wohnzone, 2-geschossig	W2 a/b/c/d	II
Wohnzone, 3-geschossig	...	...
Wohnzone, 4-geschossig	...	...
Wohnzone, 5-geschossig	...	...
Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig	...	...
Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	...	...
Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	...	...
Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig	...	...
Gewerbezone	...	...
Industriezone Steinacker	Is	IV
Industriezone Rietgässli	...	...
Industriezone Flughafen	...	...
Zone für öffentliche Bauten	...	...

Zonen	Abkürzung	ES
Erholungszone	E <sub>F/S/P</sub>	III
Freihaltezone	...	...



Grund-mass	L2	W2a	W2b	W2c	W3	W4	W5	WG2a	WG2b	WG3	WG4	WG5
Anrechenbare Untergeschosse <sup>1)</sup>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
Gebäudehöhe max. (m) <sup>2)</sup>	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
Firsthöhe max. (m) <sup>3)</sup>	5	7	7	3.3	7	5	5	7	7	7	5	5
Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5	5 <sup>4)</sup>	5 <sup>5)</sup>	5 <sup>6)</sup>	5	5	5 <sup>7)</sup>	5 <sup>8)</sup>	5 <sup>9)</sup>
Mehrlängenzuschlag Art. 54 ab GL <sup>10)</sup> (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14

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

4) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

5) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

6) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

7) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

8) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

9) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

10) GL: Gebäudelänge







Grundmass	W2a	W2b	W2c	W2d	W3	W4	W5	WG2a	WG2b	WG3	WG4	WG5
Anrechenbare Untergeschosse <sup>1)</sup>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
traufseitige Fassadenhöhe (m) <sup>2)</sup>	8.1	8.1	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0	8.1	8.1	11.4	14.7	18.0
giebelseitige Fassadenhöhe (m) <sup>3)</sup>	13.1	15.1	15.1	11.4	18.4	19.7	23.0	15.1	15.1	18.4	19.7	23.0
Grundgrenzabstand min. (m)	4.5	5	5	5	5 <sup>4)</sup>	5 <sup>5)</sup>	5 <sup>6)</sup>	5	5	5 <sup>7)</sup>	5 <sup>8)</sup>	5 <sup>9)</sup>
Mehrlängenschlag Art. 54 ab GL <sup>10)</sup> (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	14	14	14

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

2) Die maximalen Fassadenhöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

3) Die maximalen Fassadenhöhen können durch die Höhenbeschränkung gemäss Sicherheitszonenplan zusätzlich eingeschränkt werden.

4) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

5) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

6) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

7) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

8) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

9) Ergänzend hierzu gilt der reduzierte Grenzabstand nach Art. 56 Abs. 1

10) GL: Gebäudelänge

