

Zürich, 28. Februar 2021/GH

N:\11 ZH\58 Oberengstringen\01 Revision OP\13 Nutzungsplan\50 Festsetzung\BZO\BZO_Synopse_Festsetzung.docx

Gemeinde Oberengstringen

Revision der Bau- und Zonenzuordnung

Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 25. September 1995 (Stand 2008) - BZO revidierte Fassung (Stand Festsetzung)

Schwarz: Unverändert

rot: Änderung/Ergänzung

gestrichen: Aufhebung

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
Die Gemeinde Oberengstringen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Die Gemeinde Oberengstringen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. März 2017) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.	
1. ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	1. ZONENORDNUNG UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	
Art. 1 Zonen	Art. 1 Zonen	
Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen eingeteilt:	Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, wobei in den Erholungszonen die ES nur für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt:	Ergänzung gemäss 2. VP

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)			BZO revidierte Fassung			Kommentar	
1. Bauzonen:		ES					
Kernzone	K	III	1. Bauzonen:		ES		
Quartiererhaltungszone			Kernzone	K	III	<i>Da es nur eine Q gibt, wird 1 gestrichen.</i>	
○ Kosthäuser	Q1	III	Quartiererhaltungszone	Q±	III		
Zentrumszone	Z	III	Kosthäuser				
Wohnzonen:			Zentrumszone	Z	III		
○ Wohnzone eingeschossig	W1/0.7	II	Wohnzonen:				<i>Systemwechsel mit Verzicht auf Geschosszahlen bedingt neue Zonenbezeichnungen der Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone.</i>
○ W _{Stalden}	W _{Stalden}	II	○ Wohnzone 0.7	W/0.7	II		
○ Wohnzone zweigeschossig	W2a/1.1	II	○ Wohnzone Stalden	W _{Stalden}	II		
○ Wohnzone zweigeschossig	W2b/1.3	II	○ Wohnzone 1.1	W/1.1	II		
○ Wohnzone zweigeschossig	W2c/1.3	II	○ Wohnzone 1.3	W/1.3	II		
○ Wohnzone zweigeschossig	W2d/1.7	II	○ Wohnzone	W2c/1.3	II		
○ Wohnzone zweigeschossig	W2e/1.9	II/III	○ Wohnzone 1.7	W/1.7	II		
○ Wohnzone dreigeschossig	W3a/2.3	II/III	○ Wohnzone 1.9	W/1.9	II/III		
○ Wohnzone dreigeschossig	W3b/2.3	II/III	○ Wohnzone 2.3	W/2.3	II/III		
○ Wohnzone dreigeschossig	W3c/2.5	II/III	○ Wohnzone	W3b/2.3	II/III		
○ Wohnzone mit Gewerbeanteil dreigeschossig	WG3/2.5	III	○ Wohnzone 2.5	W/2.5	II/III		
○ Wohnzone viergeschossig	W4/2.8	III	○ Wohnzone 2.8	W/2.8	II III		
Gewerbezone	G/5.0	III	Wohn- und Gewerbezone 2.53.0	WG/2.53.0	III	<i>Den Wohnzonen und der öB wird ES II zugewiesen, im ZP weist Überlagerung für lärmvorbelastete Gebiete auf ES III hin.</i>	
Zone für öffentliche Bauten	öB	II/III	Gewerbezone 5.0	G/5.0	III		
2. Erholungszone			Zone für öffentliche Bauten	öB	II/III		
○ "Zwischen den Hölzern"	E	III	2. Freihalte- und Erholungszonen				
3. Freihaltezone	F		○ "Zwischen den Hölzern"	EA	III		
○ "Hasennest"		II	○ "Im Ebrist"	EB	III		
○ Diverse		-	○ "Unterhasennest"	EF	II		
			○ Sport 1 "Brunewiis"	ES1	III		
			○ Sport 2 "Oberwerd"	ES2	III		
			3. Freihaltezone	F			
			"Hasennest"	II			
			Diverse Freihaltezone	F	-		

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen	
<p>Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ○ Lärmvorbelastete Zonengebiete mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe ○ Waldabstandslinien (s. Ergänzungsplan) ○ Aussichtsschutz (s. Ergänzungsplan) 	<p>Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 45 ○ Lärmvorbelastete Zonengebiete mit erhöhter Empfindlichkeitsstufe ○ Waldabstandslinien (s. Ergänzungsplan) ○ Aussichtsschutz (s. Ergänzungsplan) 	
Art. 3 Massgebende Pläne	Art. 3 Massgebende Pläne	
<p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Für die Festlegung der Waldabstände und der Anordnung für den Aussichtsschutz sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:1000 massgebend. Diese gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> <p>Soweit im Zonenplan eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes. Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die geplanten baurechtlich bedeutsamen Änderungen ein untergeordnetes Mass überschreiten.</p>	<p>Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Für die Kernzone und die Sonderbauvorschriften in der Quartiererhaltungszone gelten die Ergänzungspläne im Massstab 1:2'000.</p> <p>Für die Festlegung der Waldabstände und der Anordnung für den Aussichtsschutz sind die entsprechenden Ergänzungspläne 1:1'000 massgebend. Diese gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.</p> <p>Liegt für ein Gebiet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor, so gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes.</p> <p>Soweit im Zonenplan eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes.</p>	<p><i>Gemäss VP wurden ein separater Kernzonenplan sowie ein Ergänzungsplan für die Sonderbauvorschriften in der Q erstellt.</i></p> <p><i>Präzisierung: Eine GP-Pflicht bedeutet nicht, dass es bereits Bestimmungen gibt. Bei der Erstellung eines GP muss die Abgrenzung nicht direkt im Zonenplan übernommen werden. Deshalb wird der Absatz verallgemeinert und bezieht sich auf die rechtskräftigen GP.</i></p> <p><i>2. Teil von Absatz 3 nach Art. 47 Gestaltungsplanpflicht verschoben.</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	<i>Kommentar</i>
	Art. 3a Erhebung einer Mehrwertabgabe	<i>Nummerierung gem. VP beibehalten, damit Forderung aus VP nachvollziehbar bleiben.</i>
	<p>Auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p><i>Musterbestimmungen gemäss Infoschreiben ARE vom 12. Februar 2020;</i></p> <p><i>GR-Beschluss vom 14.09.2020: Festlegung Freifläche und kommunale Mehrwertabgabe; Gemeinde muss Reglement für komm. Mehrwertausgleichsfonds erarbeiten, das ARE stellt ein Musterreglement zur Verfügung.</i></p>
2. BAUZONEN	2. BAUZONEN	
2.1 Kernzone	2.1 Kernzone	
	Art. 4 Ziel und Zweck	
	<p>Die Kernzone bezweckt den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung. Die Bestimmungen ermöglichen eine moderate Verdichtung des Ortskerns sowie die sinnvolle Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten mit einem gewissen Spielraum für gute, zeitgemässe architektonische Lösungen.</p>	<i>Neu werden gemäss Leitfaden ARE für die Kernzone Ziel und Zweck definiert.</i>
	Art. 5 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	<i>Neu gemäss Leitfaden ARE</i>
	<p>Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff PBG. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.</p> <p>Das kommunale Bauinventar wie auch die überkommunalen Inventare sind zu berücksichtigen.</p>	

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
	Bei inventarisierten Gebäuden bedingen Rückbau wie auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.	
	Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.	
	Bei bewilligungspflichtigen Projekten wird empfohlen, die örtliche Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.	
Art. 4 Umbau und Ersatzbauten	Art. 6 Strukturbildende Gebäude	
<p>Bestehende Hauptgebäude dürfen in ihren alten Ausmassen und an ihrer bisherigen Stelle sowie unter Beibehaltung ihrer äusseren Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildes liegt.</p>	<p>Die im Kernzonenplan blau bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile sind für das Ortsbild wichtig. Sie sind daher möglichst zu erhalten. Umbauten oder Ersatzbauten sind unter Vorbehalt von Schutzmassnahmen nur zulässig, wenn sie Stellung und Gebäudeprofil des Altbaus übernehmen.</p> <p>Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer effizienteren energetischen Nutzung oder des Ortsbildes liegen.</p>	<p><i>Volumenschutz nur noch für „strukturbildende Gebäude“, die im Zonenplan bezeichnet sind; Substanzschutz ist über Schutzmassnahmen zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Ergänzungen gemäss Leitfaden ARE.</i></p>
	Die übrigen Bauten dürfen abgebrochen, umgebaut oder ersetzt werden. Es gelten die Vorschriften für Neubauten.	

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
Art. 5 Grundmasse für Neubauten	Art. 7 Grundmasse für Neubauten	
Bei Neubauten gelten folgende Grundmasse: a) Vollgeschosse max. 2 b) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 1 c) Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 1 d) Gebäudehöhe max. 7.5 m e) Gebäudelänge max. 25 m f) Gebäudebreite max. 12 m g) Grenzabstände o grosser Grenzabstand mind. 5 m o kleiner Grenzabstand mind. 3.5 m	Bei Neubauten und Ersatzbauten von nicht speziell bezeichneten Gebäuden gelten folgende Grundmasse: a) traufseitige Fassadenhöhe max. 7.5 m b) Gebäudelänge max. 25 m c) Gebäudebreite max. 14 m d) Grenzabstände: o grosser Grenzabstand mind. 5 m o kleiner Grenzabstand mind. 3.5 m	<i>Aufhebung Geschosshöhen</i>
	Es gelten keine Ausnutzungsbeschränkungen.	
	Die Weiterführung der Körnigkeit und der Massstäblichkeit der heutigen Bauten ist bei Neubauten zu berücksichtigen.	<i>Neu gemäss Leitfaden ARE</i>
Art. 14 Nutzweise	Art. 8 Nutzweise	<i>Nach oben verschoben.</i>
Es sind Wohnungen, Läden, Landwirtschaft, Büros, Ateliers, Praxen und Kleingewerbe sowie mässig störende Betriebe zulässig.	Es sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	<i>Formulierung vereinfacht, Nutzungen zusammengefasst.</i>
Art. 11 Erscheinung der Bauten	Art. 9 Erscheinung der Bauten	
Neu- und Umbauten haben sich bezüglich der kubischen Erscheinung, Fassade, Material- und Farbgebung dem vorhandenen Dorfbild gut einzuordnen. Insbesondere sind grelle und auffallende Farben zu vermeiden.	Neu- und Umbauten haben sich bezüglich der kubischen Erscheinung, Fassade, Material- und Farbgebung dem vorhandenen Dorfbild gut einzuordnen. Insbesondere sind grelle und auffallende Farben zu vermeiden.	<i>2. Satz gestrichen, Farbgebung ist im ersten Satz bereits enthalten.</i>
Art. 6 Stellung von Neubauten	Art. 10 Stellung von Neubauten	
Die Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden hat sich denjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.	Die Firstrichtung von neuen Hauptgebäuden hat sich denjenigen der umgebenden Bauten anzupassen.	

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
	Abweichungen von Abs. 1 sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Bewilligungsbehörde kann zur Beurteilung einen Fachberater gemäss Art. 63 beiziehen.	<i>Neu, andere Firstrichtung soll bei guter architektonischer Lösung möglich sein.</i>
Art. 7 Dachneigung	Art. 11 Dachgestaltung	<i>Zusammenfassung von 4 Artikeln, neuer Titel</i>
<p>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30 und 45 Grad alter Teilung zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren muss. Aufschieblinge sind gestattet.</p> <p>Für Anbauten und besondere Gebäude (§ 273 PBG) können auch andere Dachformen zugelassen werden.</p>	<p>Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig, wobei die Neigung mit jener der benachbarten Altbauten harmonieren muss. Schleppdächer und Aufschieblinge mit geringerer Neigung sind gestattet.</p> <p>Lauben und Balkone in Holzkonstruktion sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p> <p>Für Kleinbauten und Anbauten (§ 2a ABV) können auch andere Dachformen zugelassen werden.</p>	<p><i>Aufschieblinge und Schleppdächer mit geringerer Neigung z. B. über Balkonen sollen zugelassen werden;</i></p> <p><i>Lauben und Balkone werden für mehr Wohnqualität zugelassen (Leitfaden ARE).</i></p> <p><i>Anpassung an neue Baubegriffe</i></p>
Art. 8 Bedachungsmaterial	Art. 8 Bedachungsmaterial	
<p>Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten oder rötlich-braunen Ziegeln aus gebranntem Ton einzudecken. Für Anbauten und besondere Gebäude können ähnlich wirkende Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt wird.</p>	<p>Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten oder rötlich-braunen, aus gebranntem Ton nicht glänzenden Tonziegeln einzudecken. Für Kleinbauten und Anbauten können auch andere Materialien zugelassen werden, sofern ein guter Gesamteindruck mit den umgebenden Dächern erzielt wird.</p>	<i>Tonziegel beibehalten, Materialwahl für Klein- und Anbauten lockern.</i>
Art. 9 Dachvorsprünge	Art. 9 Dachvorsprünge	
<p>Das Dach ist trauf- und giebelseits vorspringend zu gestalten.</p>	<p>Schrägdächer sind allseitig vorspringend auszubilden. Taufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0.5 m, giebelseitige Dachvorsprünge mindestens 0.3 m betragen.</p> <p>Abweichungen sind nur zulässig, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<i>Formulierung und Masse gemäss Leitfaden ARE, ergänzt mit Möglichkeit zur Abweichung.</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
Art. 10 Dachgestaltung		
<p>Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig und dürfen bei einer max. Breite von je 1.5 m insgesamt nicht breiter als ein Viertel (1/4) der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken.</p> <p>Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Fläche von je 0.5 m² nicht überschreiten.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	<p>Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen zulässig und dürfen bei einer max. Breite von je 1.5 m insgesamt nicht breiter als ein Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge sein. Sie sind unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche anzuordnen und dürfen die Geschlossenheit der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen (vgl. Skizze im Anhang). Dachaufbauten sind mit dem gleichen Bedachungsmaterial wie das Hauptdach einzudecken.</p> <p>Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Lichtfläche von je 0.5 m² nicht überschreiten. Ihre Gesamtfläche (Lichtfläche) darf nicht mehr als 1 % der Dachfläche betragen.</p> <p>Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Zulässige Breite Dachaufbauten auf 1/3 erhöht, (gem. § 292 PBG neu 1/2, wenn BZO nichts anderes bestimmt).</i></p> <p><i>Beschreibung Anordnung Dachaufbauten mit Skizze ergänzt, Messweise: Dachfläche bis Schnittpunkt Fassade.</i></p> <p><i>Präzisierung Lichtfläche sowie Beschränkung maximaler Anteil Fenster an Dachfläche ergänzt.</i></p>
	<p>Sorgfältig gestaltete Speziallösungen zur Belichtung ausgebauter Dachgeschosse wie Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p><i>Belichtungsvarianten für Dachgeschosse für mehr Wohnqualität zulassen.</i></p>
	<p>Kreuz- und Quergiebel sind bei Neu- und Ersatzbauten nicht zulässig.</p>	<p><i>Quergiebel sind kein typisches Element und werden nicht zugelassen.</i></p>
Art. 11 Erscheinung der Bauten	Art. 12 Fassadengestaltung	<i>neuer Titel</i>
<p>Neu- und Umbauten haben sich bezüglich der kubischen Erscheinung, Fassade, Material- und Farbgebung dem vorhandenen Dorfbild gut einzuordnen. Insbesondere sind grelle und auffallende Farben zu vermeiden.</p> <p>Fenster haben ortsübliche Einfassungen aufzuweisen. Fenster von Räumen, die dem Wohnen dienen, sind in der Regel mit Klappläden auszustatten.</p> <p>Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>...</p> <p>Bei den strukturbildenden Gebäuden haben Fenster ortsübliche Einfassungen aufzuweisen und sind in der Regel mit Klapp Fensterläden auszustatten.</p> <p>Aussenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</p>	<p><i>Abs. 1 nach oben zu Art. 9 verschoben.</i></p> <p><i>Einfassungen und Klappläden nur noch für strukturbildende Gebäude vorschreiben, Fensterläden statt Klappläden, dafür „in der Regel“ streichen (aufgrund 1. Vorprüfung).</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
	Art. 13 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	
	Solaranlagen müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sorgfältig in die Dach- und Fassadenfläche integriert werden.	<i>gemäss Leitfaden ARE</i>
Art. 12 Umgebung	Art. 14 Umgebung	
Die Umgebung ist soweit als möglich zu erhalten bzw. ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. bei Sanierung oder Neubauten wieder herzustellen.	Die Umgebung ist soweit als möglich zu erhalten bzw. ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen. Am massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. bei Sanierung oder Neubauten wieder herzustellen.	<i>Gem. PBG neu „massgebendes Terrain“, stellt aber auf gewachsenes Terrain ab.</i>
Art. 13 Abbrüche	Art. 15 Rückbau	
Der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung für Bauten und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung ist zu erteilen, wenn das geänderte Umgebungsbild oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	Der Rückbau von Bauten oder Gebäudeteilen sowie erhebliche Veränderungen von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig. Eine Bewilligung ist nur dann zu erteilen , wenn das geänderte Umgebungsbild oder die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	<i>Präzisierung, Berücksichtigung Leitfaden ARE</i>
Art. 14 Nutzweise		<i>Nach oben verschoben</i>
Es sind Wohnungen, Läden, Landwirtschaft, Büros, Ateliers, Praxen und Kleingewerbe sowie mässig störende Betriebe zulässig.		
	Art. 16 Parkierung	
	Autoabstellplätze sind möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergrössen zu diesem Zweck ist nicht zulässig. Vorgärten dürfen	<i>neu gemäss Leitfaden ARE</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	<i>Kommentar</i>
	<p>nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.</p> <p>Die Pflichtabstellplätze gemäss Art. 59 gelten als Maximalwerte. Im Interesse des Ortsbildes kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze reduzieren.</p>	
2.2 Quartiererhaltungszonen	2.2 Quartiererhaltungszone Kosthäuser	
Bestimmungen für die Quartiererhaltungszone Q1 (Kosthäuser)	Art. 17 Zweck	
	Die Quartiererhaltungszone bezweckt den Strukturerehalt der typischen Kosthäuser von ortsgeschichtlicher Bedeutung mit ihren Vorgärten.	<i>Neuer Zweckartikel mit Schutzziel.</i>
Art. 15 Mass der Bauten	Art. 18 Grundmasse	<i>Einheitliche Bezeichnungen</i>
<p>In der Quartiererhaltungszone Q1 sind ausschliesslich Ersatz- oder Umbauten zulässig. Diese müssen an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens, unter Einhaltung der vorhandenen Gebäude- und Firsthöhe sowie Geschosszahl erstellt werden.</p> <p>Volumenvergrösserungen sind nur in Form eingeschossiger Anbauten Auf der Ost- und Westseite der bestehenden Hauptgebäudereihe zulässig. Auf der Ostseite dürfen die Anbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, auf der Westseite gilt keine Längenbeschränkung. Für Anbauten auf der Ostseite gilt eine Gebäudetiefe von 2 m, für solche auf der Westseite gilt die äussere Flucht der bestehenden Anbauten und Anbauteile als maximale Gebäudetiefe.</p>	<p>In der Quartiererhaltungszone Kosthäuser sind ausschliesslich Ersatz- oder Umbauten zulässig. Diese müssen an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens, unter Einhaltung der vorhandenen Fassaden- bzw. Gesamthöhe sowie der in Erscheinung tretenden Geschosseinteilung erstellt werden.</p> <p>Volumenvergrösserungen sind nur in Form Auf der Ost- und Westseite sind eingeschossige Anbauten mit Schrägdächern an der bestehenden Hauptgebäudereihe zulässig. Auf der Ostseite dürfen die Anbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, auf der Westseite Es gilt keine Längenbeschränkung. Für Anbauten auf der Ostseite gilt eine Gebäudetiefe von 2 m, für solche auf der Westseite gilt die äussere Flucht der bestehenden Anbauten und Anbauteile als maximale Gebäudetiefe.</p> <p>An der Ostfassade sind nur nicht überdachte Treppenaufgänge zum Erdgeschoss zulässig.</p>	<p><i>Aufgrund der 1. Vorprüfung wird wegen der Schutzziele die Einhaltung der Geschosszahl beibehalten, jedoch auf die sichtbare Geschosszahl beschränkt, um Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudeinnern zu gewähren.</i></p> <p><i>Die Volumenvergrösserungen wurden bereits bei allen Gebäuden realisiert, daher wird die Formulierung angepasst. Für mehr Flexibilität beim Innenausbau wird die Geschosszahl gestrichen.</i></p> <p><i>An der Ostfassade sollen ausser Treppenaufgängen keine weiteren Anbauten zugelassen werden.</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
Art. 19 Nutzweise	Art. 19 Nutzweise	
Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.	Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.	
Art. 16 Gestaltung der Bauten	Art. 20 Gestaltung der Bauten	
Das bisherige Erscheinungsbild ist zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn damit gestalterische Verbesserungen verbunden sind. Pro Haus sind auf beiden Dachflächen max. je zwei Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form von max. je 0.5 m ² Fläche zulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben gestattet. Diese haben sowohl Lage als auch Grösse der bestehenden Aufbauten zu übernehmen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	Das bisherige Erscheinungsbild ist zu übernehmen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, wenn damit gestalterische Verbesserungen verbunden sind. Pro Haus sind auf beiden Dachflächen max. je zwei Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form von max. je 0.5 m ² Lichtfläche zulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben gestattet. Diese haben sowohl Lage als auch Grösse der bestehenden Aufbauten zu übernehmen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	<i>Präzisierung Lichtfläche</i>
	Art. 21 Abweichungen	
	Abweichungen von Art. 20 sind nur zulässig, wenn durch die architektonische Gestaltung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Bewilligungsbehörde kann zur Beurteilung einen Fachberater gemäss Art. 63 beiziehen.	<i>Gestaltungsvorschriften werden beibehalten, Abweichungen sollen bei guten architektonischen Lösungen möglich sein.</i>
Art. 17 Besondere Gebäude	Art. 22 Kleinbauten	
Die Erstellung freistehender besonderer Gebäude ist nur innerhalb der Fluchten der bestehenden Nebenbauten entlang der östlichen Grundstücksgrenze und bis max. 5 % der massgeblichen Grundfläche gestattet.	Die Erstellung freistehender Kleinbauten ist nur innerhalb der Fluchten der bestehenden Kleinbauten entlang der östlichen Grundstücksgrenze und bis max. 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche gestattet.	<i>Nebenbauten nach IVHB neu Kleinbauten oder Anbauten (vgl. § 2a ABV), massgebliche Grundfläche heisst neu anrechenbare Grundstücksfläche.</i>
Art. 18 Grünraum	Art. 23 Grünraum	
	Die Vorgärten sind zu erhalten und von Bauten und Anlagen freizuhalten.	<i>Ergänzung gemäss Schutzzielen.</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
<p>Der Grünraum zwischen den beiden Häuserzeilen Hauptgebäude und besondere Gebäude gemäss Art. 17 ist als solcher für Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen zu erhalten. Das Anordnen insbesondere von Abstellplätzen in diesem Bereich ist unzulässig.</p>	<p>Der Grünraum zwischen den beiden Häuserzeilen Hauptgebäude und Kleinbauten gemäss Art. 22 ist als solcher für Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen zu erhalten. Das Anordnen insbesondere von Abstellplätzen in diesem Bereich ist unzulässig.</p>	
	<p>Art. 24 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungzone</p>	
	<p>Der Zweck der Sonderbauvorschriften besteht darin, einen Teil des Grünraums der Q für Bauten mit Hauptnutzflächen für Wohnen oder mässig störendes Gewerbe, wie Wohnateliers, zuzulassen, um eine quartierbildverträgliche Verdichtung an zentraler Lage zu erlauben.</p> <p>Der zulässige Baubereich ist dem Ergänzungsplan zu diesen Sonderbauvorschriften zu entnehmen.</p> <p>Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorgängig ist eine Schutzabklärung durchzuführen; • es ist ein Überbauungs- und Freiraumkonzept über das ganze Gebiet zu erarbeiten, mit dem eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung wie auch die besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit besonderer Rücksicht auf die Kosthäuser aufzuzeigen ist; • die Parzellenstruktur ist zweckmässig zu bereinigen; • die Erschliessung ist aufzuzeigen, wobei die Parkierung strassenseitig zu erfolgen hat; • die Freiflächen sowie die Übergänge zu den bestehenden Gärten sind attraktiv zu gestalten; • es ist eine maximale Gesamthöhe von 7.50 m zulässig bei einer Überbauungsziffer von max. 50 %; • es sind nur Flachdächer zulässig; 	<p><i>Mit den SBV soll die Realisierung von max. 2-geschossigen Bauten mit Hauptnutzflächen und Flachdächern möglich sein. Dazu werden Sonderbauvorschriften gemäss § 79 PBG formuliert, die eine vorgängige Schutzabklärung sowie ein Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept über die ganze QEZ verlangen und die Anforderungen formulieren. Gemäss § 80 Abs. 3 PBG können SBV durch einen Plan ergänzt werden, der die wesentlichen Elemente der erlaubten Überbauung zeichnerisch wiedergibt (vgl. Ergänzungsplan).</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> Die Gesuchsteller legen anhand von Variantenstudien und Skizzen das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar. Dabei sind insbesondere die Volumina, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien mit dem Farbkonzept zu behandeln. 	Ergänzung nach 1. VP als Ersatz für GP-Pflicht zur Qualitätssicherung.
Art. 19 Nutzweise		Nach oben verschoben
Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.		
Art. 20-23		Art. 20-23 mit Teilrevision vom 02.06.08 gestrichen, Verschiebung WStalden unter W.
2.3 Zentrumszone	2.3 Zentrumszone	
Art. 24 Grundmasse	Art. 25 Grundmasse	
<p>Es gelten folgende Massvorschriften:</p> <p>a) Baumassenziffer (m^3/m^2)</p> <ul style="list-style-type: none"> o Hauptgebäude max. 2.5 o Besondere Gebäude max. 0.4 <p>b) Vollgeschosse max. 3</p> <p>c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max. 1</p> <p>d) Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max. 1</p> <p>e) Gebäudehöhe max. 13.5 m</p> <p>f) Gebäudelänge unbegrenzt</p> <p>g) Grenzabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> o grosser Grenzabstand mind. 9 m o kleiner Grenzabstand mind. 6 m 	<p>Es gelten folgende Massvorschriften Grundmasse:</p> <p>a) Baumassenziffer: (m^3/m^2)</p> <ul style="list-style-type: none"> o Hauptgebäude max. 6.0 m^3/m^2 o Klein- und Anbauten max. 0.4 m^3/m^2 <p>b) Vollgeschosse max. 3</p> <p>c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max. 1</p> <p>d) Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max. 1</p> <p>e) Gesamthöhe max. 18 m</p> <p>f) Gebäudelänge unbegrenzt</p> <p>g) Grenzabstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> o grosser Grenzabstand mind. 8 m o kleiner Grenzabstand mind. 6 m 	Mit Arealüberbauung gemäss Art. 44 sind 21 m Gesamthöhe möglich.

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995 (Stand 2008)	BZO revidierte Fassung	Kommentar
Art. 25 Einwirkungen	Art. 26 Nutzweise	
Nicht störende Betriebe sind zulässig.	Neben Wohnen sind mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungen zulässig.	<i>In der Z gilt ES III → mässig störende Betriebe sind zulässig, Ergänzung Zentrumsnutzungen.</i>
2.4 Wohnzonen	2.4 Wohnzonen	
Art. 26 Grundmasse	Art. 27 Grundmasse	
Es gelten folgende Grundmasse:	Es gelten folgende Grundmasse:	<i>Aufhebung Geschossezahlen</i>

Schwarz = rechtsgültige BZO

rot = Änderung

kursiv = in der neuen BZO separat aufgeführt

	W1/ 0.7	WStalden	W2a/ 1.1	W2b/ 1.3	W2c/ 1.3	W2d/ 1.7	W2e/ 1.9	W3a/ 2.3	W3b/ 2.3	W3c/ 2.5	WG3/ 3.0	W4/ 2.8	Kommentar
a) Baumassenziffer max. (m ³ /m ²):													
○ Hauptgebäude	0.7	-	1.1	1.3	1.3	1.7	1.9	2.3	2.3	2.5	3.0	2.8	Zonenbezeichnung neu nach BMZ, WG als separate Wohn- und Gewerbezone nicht mehr in Liste
○ Besond.-Gebäude	0.2	-	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5	
○ Klein- und Anbauten													
b) Vollgeschosse max.	1	-	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4	
c) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	
d) Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	1	-	1*	1	1	1	1	-	1	1	1	-	
e) Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig max. m	4.5	4.8	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	10.5	10.5	13.5	Neues Höhenmass gemäss IVHB
Gesamthöhe max. m	-	7.0	-	-		-	-	-		-	-	-	
f) Gebäudelänge max. m	20	14	25	25	25	25	25	40	40	40	40-60	40	Skizze im Anhang
Gesamtlänge ¹ max. m (Hauptgebäude mit Klein-/Anbauten)	-	-	30	30		30	30	50		50	60	50	Skizze im Anhang
Gebäudebreite max. m	-	11	-	-		-	-	-		-	-	-	
g) Grenzabstände mind. m:													
○ grosser Grenzabstand mind. m	8	5.5	8	8	9	8	8	8	9	8	8	8	
○ kleiner Grenzabstand mind. m	5	3.5*	5	5	6	5	5	5	6	5	5	5	
○ Gebäudeabstand		7.0*											

* In der Zone W2a gelten alle sichtbaren Untergeschosse als anrechenbar. * ergänzend gilt Abs. 2.

¹ Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Klein- und Anbauten an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang).

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
<p>In der W_{Stalden} ist beim Gebäudeabstand wie auch beim kleinen Grenzabstand eine nachbarliche Näherbauvereinbarung für Hauptgebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 3.50 m möglich.</p>	<p>In der W_{Stalden} ist beim Gebäudeabstand wie auch beim kleinen Grenzabstand eine nachbarliche Näherbauvereinbarung für Hauptgebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 3.50 m möglich.</p>	<p><i>Gemäss Teilrevision BZO vom 02.06.08, Abs. verschoben.</i></p>
<p>Art. 28 Nutzweise</p>	<p>Art. 28 Nutzweise</p>	<p><i>Verschoben.</i></p>
<p>Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in der Zone WG3/2.5 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3/2.5, südlich der Neugut- und Allmendstrasse, sind für neue Wohnnutzungen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung zu ergreifen.</p>	<p>Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in der Zone WG3/2.5 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3/2.5, südlich der Neugut- und Allmendstrasse, sind für neue Wohnnutzungen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung zu ergreifen.</p>	<p><i>Abs. 2 nicht mehr notwendig, da Gebiet vollständig bebaut ist, es gilt der IGW.</i></p>
<p>Art. 27 Dachgestaltung</p>		
<p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche gestattet; sie dürfen zudem insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Fläche von je 0.5 m² nicht überschreiten. In der W_{Stalden} sind nur geneigte Dächer zwischen 10° und 30° zulässig. Tonnendächer sind nicht zugelassen.</p>		<p><i>Verschoben unter ergänzende Bauvorschriften.</i></p> <p><i>Gemäss Teilrevision vom 02.06.08, Abs. verschoben.</i></p>
<p>Art. 28 Nutzweise</p>		
<p>Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in der Zone WG3/2.5 auch mässig störende Betriebe zulässig. In der Zone WG3/2.5, südlich der Neugut- und Allmendstrasse, sind für neue Wohnnutzungen planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung zu ergreifen.</p>		<p><i>Verschoben und aufgeteilt nach Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone, Abs. 2 gestrichen (siehe oben).</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
Art. 29 Gewerbeanteil	2.5 Wohn- und Gewerbezone 3.0	
	Art. 29 Grundmasse	
In der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3/2.5 erhöht sich die Baumassenziffer, sofern das Mehrvolumen dauernd gewerblich genutzt wird, um 0.5 m ³ /m ² . Für dauernd gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile im Erdgeschoss mit einer Gesamthöhe von max. 5 m ist die Gebäudelänge unbegrenzt und der Grenzabstand kann allseitig bis auf 3.5 m herabgesetzt werden.	Es gelten folgende Grundmasse: a) Baumassenziffer <ul style="list-style-type: none"> • Hauptgebäude max. 3.0 m³/m² • Klein- und Anbauten max. 0.5 m³/m² b) Gesamthöhe max. 10.5 m e) Gebäudelänge/Gesamtlänge 80 m 60 m f) Grenzabstände: <ul style="list-style-type: none"> • Grosser Grenzabstand mind. 9 m 8 m • Kleiner Grenzabstand mind. 6 m 5 m 	<i>Es wird eine Wohn- und Gewerbezone ausgewiesen. Ersatzlose Streichung des Gewerbeanteils, da der Nachweis der dauernden gewerblichen Nutzung sowie eine spätere Umnutzung in der Praxis problematisch ist. Da grössere reine Wohnbauten möglich sind, wird die Gebäudelänge auf 60 m beschränkt.</i>
Art. 28 Nutzweise	Art. 30 Nutzweise	
Nebst Wohnbauten sind in allen Wohnzonen nicht störende, in der Zone WG3/2.5 auch mässig störende Betriebe zulässig.	Nebst Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig.	<i>Verschoben.</i>
2.5 Gewerbezone	2.6 Gewerbezone	
Art. 30 Grundmasse	Art. 31 Grundmasse	
Es gelten folgende Grundmasse: a) Baumassenziffer max. 5 m ³ /m ² b) Überbauungsziffer max. 60 % c) Gebäudehöhe max. 14.5 m d) Gesamthöhe* max. 17.5 m e) Gebäudelänge unbegrenzt f) allseitiger Grenzabstand: mind. 3.5 m <ul style="list-style-type: none"> o zu den Grundstücken in anderen Zonen mind. 6 m * Ausgenommen Kamine und kleine, technisch bedingte Aufbauten	Es gelten folgende Grundmasse: a) Baumassenziffer max. 5.0 m ³ /m ² b) Überbauungsziffer max. 60 % c) Gebäudehöhe max. 14.5 m d) Gesamthöhe max. 17.5 m e) Gebäudelänge unbegrenzt f) allseitiger Grenzabstand: mind. 3.5 m <ul style="list-style-type: none"> o zu den Grundstücken in anderen Zonen mind. 6 m * Ausgenommen Kamine und kleine, technisch bedingte Aufbauten	<i>Es wird nur noch die Gesamthöhe nach IVHB festgelegt, technisch bedingte Dachaufbauten fallen für die Messung ausser Betracht.</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
Art. 31 Nutzweise	Art. 32 Nutzweise	<i>Mit Art. 32 zusammengefasst.</i>
Neben Gewerbe und Industrie sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Es sind mässig störende Gewerbe- und Industrie- wie auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	
Art. 32 Einwirkungen	Art. 32 Einwirkungen	<i>Mit Art. 31 zusammengefasst.</i>
Mässig störende Betriebe sind zulässig.	Mässig störende Betriebe sind zulässig.	
2.6 Zone für öffentliche Bauten	2.7 Zone für öffentliche Bauten	
Art. 33 Massvorschriften	Art. 33 Grundmasse	<i>Einheitliche Titel</i>
In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten.	
	3. FREIHALTE- UND ERHOLUNGSZONEN	<i>Neuer Zwischentitel gemäss Systematik PBG</i>
2.7 Erholungszonen für Freizeit- und Sportanlagen	2.7 Erholungszonen für Freizeit- und Sportanlagen	
Art. 34 Allgemein	Art. 34 [±] Grundsätze	
Zulässige Bauten und Anlagen und deren Umschwung müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich die Nutzungs- und Bauvorschriften nach Art. 35.	Zulässige Bauten und Anlagen und deren Umschwung müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen. Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände der betreffenden Zone einzuhalten. In den einzelnen Teilgebieten gelten zusätzlich die Nutzungs- und Bauvorschriften nach Art. 35 ff.	<i>Änderung festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 25. November 2016 und mit Verfügung ARE 1640/2016 vom 9. November 2016 genehmigt.</i>
Art. 35 ¹ Erholungszone E	Art. 35 [±] Erholungszone EA und EB	
In der Erholungszone E "Zwischen den Hölzern" sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport-, Park-, sowie Familiengartenanlagen notwendig sind.	In der Erholungszone EA "Zwischen den Hölzern" und EB "Im Ebrist" sind Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb und Unterhalt von Sport-, Park-, sowie Familiengartenanlagen notwendig sind. Darin eingeschlossen sind auch	<i>Das Gebiet Im Ebrist wird gemäss Zweck im kommunalen Richtplan der Erholungszone zugewiesen, damit dem Zweck entsprechende Bauten und Anlagen zulässig sind.</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
Darin eingeschlossen sind auch Restaurationsbetriebe, die örtlich und sachlich im direkten Zusammenhang mit den Anlagen stehen.	Restaurationsbetriebe, die örtlich und sachlich im direkten Zusammenhang mit den Anlagen stehen.	
	In der Erholungszone "Im Ebrist" EB sind neue Bauten und Anlagen ausserhalb des Bereichs mit erheblicher Hochwassergefährdung anzuordnen.	Neue Bauten und Anlagen sind im Gebiet Im Ebrist nur ausserhalb des Bereichs mit erheblicher Hochwassergefährdung zulässig.
	Art. 36 Erholungszone EF	
	Die Erholungszone EF "Unterhasennest" dient dem Friedhof mit den zugehörigen Bauten und Anlagen.	Der Friedhof Unterhasennest wird gemäss Zweck im kommunalen Richtplan der Erholungszone zugewiesen.
Erholungszone ES1	Art. 37 Erholungszone ES1 und ES2	
<p>In der Erholungszone Sport 1 "Brunewiis" sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebs zusammenhängen. Motorsport-, Reit-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig.</p> <p>Für die Sportnutzung sind höchstens zwei Gebäude mit einer Gebäudelänge von je max. 20 m, einer Gebäudebreite von je max. 12 m und einer Gesamthöhe von je max. 5 m (Gebäude- und Firsthöhe) zulässig, bei deren Verortung die Bestimmungen der überarbeiteten Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen Oberwerd 1 und 2 einzuhalten sind. Insbesondere gilt in der Engeren Grundwasserschutzzone gemäss</p>	<p>In der Erholungszone Sport ES 1 "Brunewiis" sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung eines Sport- und Freizeitbetriebs zusammenhängen. Motorsport-, Reit-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig.</p> <p>In der Erholungszone ES 2 "Oberwerd" sind Bauten und Anlagen gestattet, die mit der Nutzung der Reitanlage zusammenhängen, hier vor allem offene Reitplätze. Die Erneuerung und moderate Erweiterung der bestehenden Gebäude zur Anpassung auf die aktuellen Bedürfnisse sind gestattet. Neue Gebäude über den Bestand hinaus, Motorsport-, Indoor-, Familiengarten- sowie Parkieranlagen sind nicht zulässig.</p> <p>Für die Sportnutzung sind in der ES1 "Brunewiis" höchstens zwei Gebäude mit einer Gebäudelänge von je max. 20 m, einer Gebäudebreite von je max. 12 m und einer Gesamthöhe von je max. 5 m (Gebäude- und Firsthöhe) zulässig.</p> <p>Bei der Nutzung und der Verortung von Bauten und Anlagen sind die Bestimmungen der überarbeiteten Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassungen Oberwerd 1 und 2</p>	<p>Änderung festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 25. November 2016 und mit Verfügung ARE 1640/2016 vom 9. November 2016 genehmigt.</p> <p>Aufgrund der VP wird die Freihaltezone Oberwerd in eine die Erholungszone Sport 2 umgezogen, um die bestehende Reitanlage von regionaler Bedeutung zuzulassen.</p> <p>PK 21.02.2020: Bestehende Gebäude sollen erneuert und moderat erweitert werden können, Neubauten sind nicht zulässig.</p> <p>Neuer Absatz, damit die Bestimmung für beide ES gilt.</p> <p>Auflage aus 2. VP: Grundwasserschutzzonen wurden mit AWEL-Verfügung Nr. 0970 vom</p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
Anhang 4 Ziffer 222 der Gewässerschutzverordnung ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Diese Gebäude sind soweit möglich für eine Mehrfachnutzung auszulegen.	einzuhalten. Insbesondere gilt in der Engeren Grundwasserschutzzone gemäss Anhang 4 Ziffer 222 der Gewässerschutzverordnung ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Diese Gebäude sind soweit möglich für eine Mehrfachnutzung auszulegen.	23.11.2016 genehmigt. Gemäss Schutzzonenreglement gelten zusätzlich auch Nutzungseinschränkungen.
	Art. 38 Freihaltezone	Verweis auf PBG
	Es gelten die Vorschriften der §§ 39-44 und § 61-64 PBG.	
3. WEITERE FESTLEGUNGEN	4. WEITERE FESTLEGUNGEN	
3.1 Arealüberbauungen	4.1 Arealüberbauungen	
Art. 36 Zulässigkeit	Art. 39 Zulässigkeit	
25.09.95: Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in der Zentrumszone zulässig. Teilrev. 02.06.08: Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen – mit Ausnahme der W _{Stalden} - sowie in der Kernzone zulässig.	Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen W/1.7, W/1.9, W/2.3, W/2.5, W/2.8, in der Wohn- und Gewerbezone WG/3.0 sowie in der Zentrumszone zulässig.	Teilrevision WStalden 02.06.08: versehentlich Kern- statt Zentrumszone → Korrektur; Arealüberbauungen am Hang nicht mehr zulassen (Ziel: niedrige Dichte gemäss kommunalem und regionalem Richtplan);
Art. 37 Arealfläche	Art. 40 Arealfläche	
Die massgebliche Grundfläche muss <ul style="list-style-type: none"> ○ in der eingeschossigen Wohnzone mind. 8'000 m² ○ in den zweigeschossigen Wohnzonen mind. 3'000 m² ○ in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen mind. 5'000 m² ○ in der Zentrumszone mind. 5'000 m² umfassen.	Die anrechenbare Grundstückfläche muss <ul style="list-style-type: none"> ○ in der W/1.7 und W/1.9 mind. 3'000 m² ○ in der W/2.3, W/2.5, W/2.8, WG/3.0 und in der Zentrumszone mind. 5'000 m² umfassen.	

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
<p>Art. 38 Massvorschriften</p> <p>Die Baumassenziffern für Hauptgebäude und besondere Gebäude gemäss den Bestimmungen über die Regelbauweise dürfen um max. einen Zehntel ($\frac{1}{10}$) erhöht werden.</p> <p>Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.</p> <p>Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p>Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsbestimmungen abgewichen werden.</p>	<p>Art. 41 Massvorschriften</p> <p>Die Baumassenziffern für Hauptgebäude sowie Klein- und Anbauten gemäss den Bestimmungen über die Regelbauweise dürfen um max. einen Zehntel ($\frac{1}{10}$) erhöht werden. Bei Arealüberbauungen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen ist eine Erhöhung der Baumassenziffern nur möglich, sofern das Störfallrisiko tragbar bleibt. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch eine Risikobeurteilung nachzuweisen.</p> <p>Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht.</p> <p>Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p>Arealintern kann unter der Voraussetzung von § 270 Abs. 3 PBG von den kantonalen Mindestabstandsbestimmungen abgewichen werden.</p>	<p><i>Forderung im Rahmen der 1. VP.</i></p>
<p>Art. 39 Geschoszahl, Gebäudehöhe</p> <p>Die Vollgeschosszahlen sowie die Gebäudehöhen dürfen in den Wohnzonen W2d/1.7, W2e/1.9 und in allen drei- und viergeschossigen Wohnzonen um 1 Geschoss bzw. um 3 m, in der Zentrumszone um 2 Geschosse bzw. um 6 m erhöht werden.</p>	<p>Art. 42 Fassadenhöhe, Gesamthöhe</p> <p>Die Fassadenhöhen dürfen in den Wohnzonen W/1.7, W/1.9, W/2.3, W/2.5, W/2.8 und in der Wohn- und Gewerbezone WG/3.0 um 3 m in der Zentrumszone um 6 m erhöht werden. In der Zentrumszone darf die Gesamthöhe um 3 m erhöht werden.</p>	<p><i>Umsetzung neue Baubegriffe und Zonenbezeichnungen, in Z auf neue Gesamthöhe abgestimmt.</i></p>
<p>Art. 40 Ausnützungsverschiebungen</p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil mehr als den doppelten Baumassenzifferzuschlag betragen.</p>	<p>Art. 43 Ausnützungsverschiebungen</p> <p>Gehört das Areal unterschiedlichen Zonen an, darf durch Ausnützungsverschiebungen die Mehrausnützung in keinem Zonenteil mehr als den doppelten Baumassenzifferzuschlag betragen.</p>	

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
Art. 41 Bestehende Arealüberbauungen	Art. 44 Bestehende Arealüberbauungen	
Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn a) die ursprüngliche Konzeption beibehalten oder b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.	Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> • die ursprüngliche Konzeption beibehalten oder • eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird. 	
	4.2 Gestaltungspläne	
	Art. 45 Gestaltungsplanpflicht	
	In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG. Insbesondere ist eine besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten . Ergänzend gelten gebietsweise die folgenden Mindestanforderungen .	<i>Neue Gebiete mit GP-Pflicht im ZP festgelegt, allgemeine Mindestanforderungen und Anforderungen pro Gebiet formuliert. Qualitative Anforderungen gem. § 71 PBG: „Bauten und Anlagen müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet sein.“</i>
Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die geplanten baurechtlich bedeutsamen Änderungen ein untergeordnetes Mass überschreiten.	Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die geplanten baurechtlich bedeutsamen Änderungen ein untergeordnetes Mass überschreiten.	<i>Versoben von Art. 3</i>
	Im Gebiet Im Winkel ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche Umgebung mit Rücksicht auf das Dorfzentrum und die strukturbildenden Gebäude zu gewährleisten . Es ist ein Überbauungskonzept für die unüberbauten Parzellen zu erarbeiten . Die zweckmässige Erschliessung mit der unterirdischen Parkierung in den vorhandenen Sammelgaragen sowie die Fusswegverbindungen sind unter Berücksichtigung des öffentlichen Fusswegrechts aufzuzeigen .	<i>GP Im Winkel: GP-Pflicht beibehalten, Anforderungen an GP formuliert, rechtsgültiger GP sollte aufgehoben werden.</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
	<p>Im Gebiet Ankenhof ist eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum aufzuzeigen. Die städtebaulichen Übergänge mit Anbindung an das Zentrum sind sorgfältig zu gestalten. Die Freiräume sind möglichst zusammenhängend und qualitativ hochwertig für verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszubilden. Der Umgang mit dem bestehenden Schutzobjekt „Ankenhof“ ist aufzuzeigen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Teilgestaltungspläne sind zulässig, jedoch ist ein städtebauliches Konzept über das ganze Gebiet als Grundlage zu erarbeiten, das unter anderem eine zweckmässige Etappierung aufzeigt.</p>	
	<p>Im Gebiet Gartenstrasse Süd ist der städtebauliche Übergang mit Anbindung an das Zentrum sorgfältig zu gestalten. Die Attraktivität des Strassenraums ist zu steigern. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.</p>	
	<p>Im Gebiet Rauchacker ist eine Siedlungserneuerung bei differenzierter baulicher Verdichtung und Erhöhung der Siedlungsqualität anzustreben. Die Freiflächen sind aufzuwerten und für verschiedene Alters- und Nutzergruppen qualitativ hochwertig zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind Teilgestaltungspläne zulässig.</p>	
	<p>Im Gebiet Halden ist besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt „Gelbes Haus“ zu nehmen, der unmittelbare Umgebungsschutz ist zu gewährleisten. Der ortsbaulich empfindlichen Lage zwischen der Freihaltezone und der Bauzone ist Rechnung zu tragen. Es sind grosse zusammenhängende Freiflächen für (teil-)öffentliche Nutzungen attraktiv zu gestalten.</p>	<p><i>Gebiet mit GP-Pflicht wird reduziert, PN 2298 wird in angrenzende W/1.7 umgezont.</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
3.2 Aussichtsschutz	4.3 Aussichtsschutz	
Art. 42 Anordnung	Art. 46 Anordnung	
<p>Zur Sicherung der Aussichtspunkte sind die in den Ergänzungsplänen angeordneten Bauhöhenbeschränkungen zu beachten. Bestehende Bäume, Sträucher und Hecken sind regelmässig zu schneiden.</p> <p>Die Anpflanzung einzelner Bäume, welche die angegebenen Höhenbeschränkungen überschreiten, können zugelassen werden, wenn die Aussicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird.</p>	<p>Zur Sicherung der Aussichtspunkte sind die in den Ergänzungsplänen angeordneten Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.</p> <p>Bestehende Bäume, Sträucher und Hecken sind regelmässig zu schneiden.</p> <p>Die Anpflanzung einzelner Bäume, welche die angegebenen Höhenbeschränkungen überschreiten, können zugelassen werden, wenn die Aussicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird.</p>	<p><i>siehe Art. 2 und 3 sowie Ergänzungspläne</i></p>
4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	
Art. 43 Grosser und kleiner Grenzabstand	Art. 47 Grosser und kleiner Grenzabstand	
<p>Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudelängsseite.</p> <p>Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>Bei Gebäuden mit gleichen Seitenlängen ist für die Einhaltung des grossen Grenzabstandes die am meisten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite massgebend.</p>	<p>Der grosse Grenzabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p>Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p>	<p><i>Präzisierung</i></p>
	Art. 48 Zonenrandabstand	
	<p>Hauptgebäude am Bauzonenrand haben gegenüber den Nichtbauzonen einen Abstand von mindestens 3.50 m einzuhalten, für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV gilt ein Mindestabstand von 1.75 m.</p> <p>Das Näherbaurecht ist in der Regel ausgeschlossen.</p>	<p><i>neu</i></p>
Art. 44 Herabgesetzter Grenzabstand	Herabgesetzter Grenzabstand	

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
<p>Die Grenzabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.</p>	<p>Die Grenzabstände dürfen in allen Zonen je weggelassenes Vollgeschoss um 1 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleibt der kantonalrechtliche Mindestabstand.</p>	<p><i>Löschen: bei nachträglicher Aufstockung kann der Grenzabstand nicht wieder erhöht werden, ohne das Gebäude (teilweise) abzureissen.</i></p>
<p>Art. 46 Besondere Gebäude</p>	<p>Art. 49 Gebäudelänge und Gesamtlänge</p>	
<p>Besondere Gebäude im Sinne von § 49.3 und § 273 PBG sind bei der Berechnung der Gebäudelänge miteinzubeziehen.</p>	<p>Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV werden bei der Gebäudelänge und -breite unabhängig von ihrer Grundfläche nicht angerechnet. Die Gesamtlänge kommt beim Anbau von Klein- und Anbauten an Hauptgebäude zur Anwendung (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Es werden zwei Masse festgelegt, Gebäudelänge für Hauptgebäude, Gesamtlänge für Hauptgebäude mit Klein- und Anbauten (vgl. Skizzen im Anhang der BZO).</i></p>
<p>Art. 45 Grenzbau, Bauweise</p>	<p>Art. 50 Grenzbau, geschlossene Bauweise</p>	<p><i>Präzisierung</i></p>
<p>Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen bis zur zonen-gemässen Gebäudelänge zulässig. Vorbehalten bleiben die kantonalrechtlichen Voraussetzungen gemäss § 287 PBG.</p>	<p>Die geschlossene Bauweise ist in allen Zonen bis zur zonen-gemässen Gebäudelänge (Hauptgebäude) bzw. Gesamtlänge (Hauptgebäude mit Klein- und Anbauten) zulässig. Vorbehalten bleiben die kantonalrechtlichen Voraussetzungen gemäss § 287 PBG.</p>	
	<p>Art. 51 Näherbau</p>	
	<p>Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Hauptgebäuden auf weniger als 3.50 m, so wird die Gebäudelänge unter Einbezug sämtlicher Gebäude einschliesslich dieser Gebäudeabstände bestimmt (vgl. Skizze im Anhang). Reduziert sich der Gebäudeabstand zwischen zwei Klein- und/oder Anbauten bzw. zwischen einem Hauptgebäude und einer Klein- oder Anbaute auf weniger als 2.00 m, so werden die benachbarten Gebäude zur Ermittlung der Gesamtlänge zusammengerechnet (vgl. Skizze im Anhang). Sind die Klein- oder Anbauten offen ausgebildet, wobei die Durchsicht gewährleistet ist, oder beträgt deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.00 m, so kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.</p>	<p><i>Zugunsten der Wohnhygiene wird ein Mindestabstand verlangt, ansonsten werden die benachbarten Hauptgebäude mit dem Abstand für die Gebäudelänge zusammengerechnet.</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
<p>Art. 46 Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude im Sinne von § 49.3 und § 273 PBG sind bei der Berechnung der Gebäudelänge miteinzubeziehen.</p> <p>Sofern sie nicht mehr als 5% der massgeblichen Grundstücksfläche bedecken und nicht mehr als ein Drittel ($\frac{1}{3}$) der nachbarlichen Grenze beanspruchen, dürfen besondere Gebäude seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden. Im Übrigen gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.</p>	<p>Art. 52 Klein- und Anbauten</p> <p>Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV beträgt der Grenzabstand mindestens 1.75 m, in der W_{Stalden} 3.50 m.</p> <p>Dieser verminderte Grenzabstand ist ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn nur bis zu einem Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze gestattet.</p> <p>In der W_{Stalden} ist eine nachbarliche Näherbauvereinbarung für Klein- und Anbauten mit einer Gesamthöhe von max. 3 m möglich, sofern die zugehörige Fassade nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beansprucht.</p>	<p><i>Präzisierung, da das mögliche Grenzbaurecht heute vermehrt nachbarschaftsrechtliche Probleme schafft.</i></p> <p><i>§ 273 PBG: „Wo BZO nichts anderes bestimmt, dürfen Klein- und Anbauten in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden erstellt werden“.</i></p> <p><i>Bestimmung W_{Stalden} verschoben.</i></p>
<p>Art. 47 Untergeschosse</p> <p>Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.</p> <p>Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.</p>		<p><i>nach unten verschoben</i></p>
<p>Art. 48 Strassenabstand</p> <p>Es gelten die Abstandsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz. Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.</p>	<p>Art. 53 Strassenabstand</p> <p>Für oberirdische Gebäude gelten bei fehlenden Baulinien die Abstandsbestimmungen im Planungs- und Baugesetz. In der W_{Stalden} gilt generell ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.</p> <p>In der Kernzone kann der Strassenabstand vorbehaltlich der Verkehrssicherheit und dem Gewässerabstand bis auf 2 m reduziert werden.</p> <p>Für unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile gilt bei fehlenden Baulinien ein Strassen- bzw. Wegabstand von 3.5 m.</p>	<p><i>§ 265 PBG: Fehlen Baulinien, gilt 6 m gegenüber Strassen, 3.5 m gegenüber Wegen, wenn BZO keine anderen Abstände vorschreibt; Ergänzung Reduktion in der Kernzone aufgrund 2. VP;</i></p> <p><i>Bestimmung W_{Stalden} verschoben.</i></p> <p><i>§ 269 PBG: Wo BZO nichts bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten keinen Abstandsvorschriften.</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
<p>Art. 27 Dachgestaltung</p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche gestattet; sie dürfen zudem insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Fläche von je 0.5 m² nicht überschreiten.</p> <p>In der W_{Stalden} sind nur geneigte Dächer zwischen 10° und 30° zulässig. Tonnendächer sind nicht zugelassen.</p>	<p>Art. 54 Dachgestaltung</p> <p>In den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche gestattet (vgl. Skizze im Anhang); sie dürfen zudem insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p> <p>Einzelne Dachflächenfenster sind gestattet. Sie haben eine hochrechteckige Form aufzuweisen und dürfen eine Fläche von je 0.5 m² nicht überschreiten.</p> <p>In der W_{Stalden} sind nur geneigte Dächer zwischen 10° und 30° zulässig. Tonnendächer sind nicht zugelassen.</p> <p>Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung, deren Fläche 30 m² übersteigt, sind zu begrünen – sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht – und so zu gestalten, dass das darauf anfallende Regenwasser möglichst weitgehend zurückgehalten, von Pflanzen aufgenommen wird und verdunsten kann.</p>	<p><i>Versoben von Art. 27 Wohnzonen</i></p> <p><i>Gemäss Teilrevision vom 02.06.08, Abs. verschoben.</i></p> <p><i>Gemäss 2. VP Ergänzung Vorschriften zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs, zur Ökologie im Siedlungsgebiet und zur Verbesserung lokalklimatischer Bedingungen.</i></p>
	<p>Art. 55 Terrassenhäuser</p> <p>Als Terrassenbauten gelten Stufenbauten an Hanglagen mit mehr als zwei talwärts orientierten Geschossen. Terrassenhäuser und ähnliche Überbauungsarten sind ausser in den Kernzonen unter folgenden Bedingungen zulässig (vgl. Skizzen im Anhang):</p> <p>Es dürfen höchstens drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss inkl. eines reinen Garagengeschosses in Erscheinung treten.</p> <p>Vorbehaltlich Abs. 4 darf die Profillinie an keinem Punkt des Gebäudes, auch nicht durch geschlossene Brüstungen, überschritten werden. Sie verläuft im Abstand von 7.50 m parallel zum Hang, gemessen ab dem massgebenden Terrain.</p>	<p><i>Bisher generell zugelassen, da keine Bestimmungen bestehen. Terrassenhäuser sollen weiterhin zulässig sein, die Vorschriften werden aber eher restriktiv formuliert, da es selten gute architektonische Lösungen gibt. Für alle Zonen gelten unabhängig von der zulässigen Gesamthöhe die gleichen Vorschriften.</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
	<p>Vordächer und feingliedrige, teilweise eingewandete und nicht fassadenbildende Terrassenüberdachungen dürfen die Profillinie überragen.</p> <p>Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen.</p> <p>Es gelten die zonengemässen maximalen Gebäudelängen.</p>	
<p>Art. 47 Untergeschosse</p>	<p>Art. 56 Terrainveränderungen</p>	
<p>Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf dabei pro Geschoss nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.</p> <p>Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.</p>	<p>Abgrabungen und Auffüllungen haben sich gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen.</p> <p>Abgrabungen sind nur bis zu 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig. Die freigelegte Fassadenfläche darf dabei pro Geschoss die Hälfte des Gebäudeumfangs x 1.5 nicht überschreiten.</p> <p>Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge.</p> <p>Hangsicherungen sind möglichst mit natürlichen Materialien vorzunehmen, Stützmauern sind ab einer Höhe von 1.50 m aufzugliedern und von unten und oben naturnah zu bepflanzen.</p>	<p><i>Regelungen zu Terrainveränderungen werden präzisiert und ergänzt; neue Vorschriften zu Stützmauern und zur Gestaltung der Siedlungsränder.</i></p>
	<p>Art. 57 Ökologischer Ausgleich und Siedlungsrandgestaltung</p>	<p><i>Gemäss VP eigener Artikel</i></p>
	<p>Bei der Realisierung von Bauvorhaben und der Umgebungsgestaltung sind dem ökologischen Ausgleich, d. h. der Erhaltung bzw. Schaffung von naturnahen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes und der Vernetzung von Lebensräumen, sowie dem Lokalklima Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Siedlungsränder in den Übergangsbereichen von der Bauzone zur Nichtbauzone sind möglichst durchlässig, beispielsweise mit lockerer Baumbepflanzung und extensiven</p>	<p><i>Gemäss 2. VP Ergänzung Vorschriften zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs, zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet und zur Verbesserung lokalklimatischer Bedingungen.</i></p>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
	Wiesen, zu gestalten. Es sind möglichst einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. In der Regel sind keine durchgehenden Mauern oder dichten Einfriedungen gestattet.	
Art. 49 Abfallbeseitigung, Kompostierung	Art. 58 Containerstellplätze	
Bei Bauvorhaben von vier und mehr Wohneinheiten sind an geeigneter Lage die Voraussetzungen für die geordnete Lagerung von Abfällen und für die Kompostierung zu schaffen.	Bei Bauvorhaben von vier und mehr Wohneinheiten ist an geeigneter Lage ein Standort für Container zur Sammlung von Kehricht und Grüngut zu schaffen.	<i>Präzisierung: Containerstellplatz.</i>
Art. 50 Abstellplätze	Art. 59 Abstellplätze	
Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung.	Die folgenden Bedarfswerte gelten bei der Berechnung der Abstellplatzzahl für Motorfahrzeuge als Mindestbedarf. Dieser kann vom Gemeinderat in Gebieten mit öV-Güteklasse C bei nachgewiesenem reduziertem Bedarf, bei Mehrfachnutzung oder bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes auf folgende Werte reduziert werden: <ul style="list-style-type: none"> • für Bewohner 70 % des Mindestbedarfs, jedoch mindestens 1 PP/Whg., • für Beschäftigte 45 % des Mindestbedarfs, • für Besucher und Kunden 50 % des Mindestbedarfs. Dabei werden Bruchteile von 0.5 und mehr aufgerundet. Der Gemeinderat kann eine weitere Reduktion der Pflichtparkplätze oder eine Aufhebung der Erstellungspflicht nur gewähren, wenn ein Mobilitäts- und Bewirtschaftungskonzept inkl. Controlling vorliegt, das verbindlich verankert wird. Massgebend für die Berechnung nach Flächen ist die massgebliche Geschossfläche pro Gebäude bzw. pro Überbauung (mGF = alle dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden).	<i>Anpassung an kantonale Wegleitung mit Definition der massgeblichen Geschossfläche; gemäss 1. VP Ergänzung zur Reduktion des Mindestbedarfs (Pflicht-PP) aufgrund der öV-Güteklasse C möglich, aber nicht generell, sondern nach Ermessen des GR bei Bedarfsnachweis. öV-Güteklasse ist jeweils im GIS (maps.zh.ch) aktuell einsehbar, daher ist kein Plan nötig.</i> <i>PK 21.02.2020: autofreie Überbauungen sollen ermöglicht werden;</i>

Schwarz = rechtsgültige BZO

rot = Änderung

Abstellplätze für Nutzungsart	Bedarf für Bewohner und Beschäftigte	Zusätzlicher Bedarf für Besucher und Kunden
Wohnbauten Einfamilienhäuser Übrige Wohnbauten	2 PP / EFH 1 PP / Wohnung; für Whg. über 80 100 m ² : 1 PP / 80 100 m ² mGF	1 PP / 4 5 Whg.
Verkaufsgeschäfte Lebensmittel Nicht-Lebensmittel	1 PP / 100 m ² mGF 1 PP / 100 m ² mGF	1 PP / 30 m ² mGF (1) 1 PP / 60 m ² mGF
Gastbetriebe Restaurant, Café	1 PP / 40 Sitzplätze	1 PP / 6 Sitzplätze
Dienstleistungen, Gewerbe, Industrie publikumsintensiv (2) publikumsorientiert (3) nicht publikumsorientiert (4) Industrielle Fabrikation	1 PP / 60 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP / Arbeitsplatz 1 PP / 150 m ² mGF, jedoch min. 0.5 PP / Arbeitsplatz	1 PP / 50 m ² mGF 1 PP / 100 m ² mGF 1 PP / 300 m ² mGF wird vom Gemeinderat bestimmt (5)
Spezialnutzungen	Der Mindestbedarf für Spezialnutzungen (Kultstätten, Schulen, Saalbauten, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, Sportanlagen) wird vom Gemeinderat aufgrund der geltenden VSS-Norm (SN 640 601a) bestimmt.	
<p>mGF = massgebliche Geschossfläche</p> <p>(1) Güterumschlag separat</p> <p>(2) z.B. Schalterbetriebe (Post, Bank)</p> <p>(3) z.B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro</p> <p>(4) z.B. reine Verwaltungsbüroflächen</p> <p>(5) auf Grund VSS-Norm (SN 640 601a)</p>		

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
Art. 51 Vorplätze	Art. 60 Oberirdische Parkplätze und Vorplätze	
Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.	Oberirdische Parkplätze sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern, ausser der Grundwasserschutz verlange andere Lösungen. Garagenvorplätze dürfen, sofern sie nicht als Zufahrt für Dritt- oder Sammelgaragen oder als Wendepunkte dienen, als Abstellplätze angerechnet werden.	<i>Ergänzungen aufgrund der 2. VP</i>
Art. 52 Lage der Abstellplätze	Art. 52 Lage der Abstellplätze	
Bei 10 und mehr nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese zumindest zu 80 % gedeckt oder unter dem gestalteten Boden als Sammelgaragen mit einer Ein- und Ausfahrt anzulegen.	Bei 10 und mehr nicht für Besucher vorgesehenen Abstellplätzen sind diese zumindest zu 80 % gedeckt oder unter dem gestalteten Boden als Sammelgaragen mit einer Ein- und Ausfahrt anzulegen.	<i>In § 244 Abs. 3 PBG geregelt: angemessene Anzahl Abstellplätze an leicht zugänglicher Lage für Besucher, sonst unterirdisch oder überdeckt, wenn die Verhältnisse es gestatten.</i>
Art. 53 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	Art. 61 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	
Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.	Bei Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind für Kinderwagen und Zweiradfahrzeuge genügend grosse Einstellräume bereitzustellen. Diese sind in der Regel in der Nähe des Hauseinganges anzuordnen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden mit Publikumsverkehr sind an geeigneten Standorten genügend grosse, überdeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge vorzusehen.	<i>Formulierung auf „Mehrfamilienhäuser“ ohne genaue Wohnungszahl geändert. Präzisierung für Gewerbe mit Publikumsverkehr</i>
Art. 54 Kinderspielflächen	Art. 62 KinderSpiel- und Ruheflächen	<i>Spiel- und Ruheflächen für alle</i>
Spielflächen müssen beim Bau von 6 oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit 6 oder mehr Einheiten min. 20 % der massgeblichen Grundfläche umfassen.	Beim Bau von sechs oder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und beim Bau verdichteter Einfamilienhaussiedlungen mit sechs oder mehr Einheiten müssen Spiel- und Ruheflächen für verschiedene Alters- und Nutzergruppen mind. 20 15 % der massgeblichen GrundGeschosfläche umfassen.	<i>Begriff „massgebliche Grundfläche“ wie bei PP definiert; mit heutiger Ausnützung ist 20 % zu viel → Reduktion auf 15 %, da Anlage von Spielflächen in Hanglage häufig problematisch und Verdichtung erwünscht ist, dafür qualitative Kriterien ergänzt.</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
	Es sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen von hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.	
	Art. 63 Naturgefahrenzonen	<i>Neuer Artikel gemäss Forderung aus 2. VP</i>
	<p>In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Schutz von Personen und Sachwerten zu genügen. Massgebend sind die von der Baudirektion erlassene Naturgefahrenkarte² und die geltende „Arbeitshilfe für Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten“³. Neuere Erkenntnisse zu Gefahrereignissen und bauliche Schutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können in folgenden Gebieten Schutzmassnahmen zur Minimierung der Risiken angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. in Gebieten mit erheblicher (Gefahrenzone rot) oder mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone blau); b. in Gebieten mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone gelb) oder Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) nur bei besonders sensiblen Objekten (Sonderrisiko-Objekte), bei denen viele Personen gefährdet sind oder hohe Sach- oder Folgeschäden auftreten können. <p>In allen anderen Gebieten mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung, ist die Bauherrschaft verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.</p> <p>Bei Terrainveränderungen ist darauf zu achten, dass die Gefahrensituation nicht verschärft wird.</p> <p>Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst die</p>	

² Verfügung der Baudirektion Nr. 2480 vom 17.12.2008

³ vgl. „Arbeitshilfe für Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser bei Neu- und Umbauten“, Baudirektion Kt. Zürich, AWEL, Herbst 2019 (oder nachfolgende Publikation) und Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser, AWEL, April 2017

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
	Baute ausreichend geschützt ist und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.	
	6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 55 Fachgutachten Für Baugesuche kann der Gemeinderat ein neutrales Fachgutachten einholen.	Art. 64 Gutachten und Gebühren Für Baugesuche kann der Gemeinderat Fachberater für architektonische und gestalterische Beurteilungen beiziehen und ein neutrales Fachgutachten einholen. Die Verrechnung von Gebühren und weiteren Verfahrenskosten richten sich nach der jeweils aktuellen Gebührenordnung.	<i>unter Schlussbestimmungen verschoben und präzisiert; gemäss VP ist gesamte Überwälzung der Kosten nicht statthaft; Verweis auf Gebührenordnung ergänzt.</i>
5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN		
Art. 56 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. September 1995 Namens der Gemeindeversammlung Der Präsident: André Aggeler Der Gemeindegeschreiber: Peter Menzi Vom Regierungsrat am 7. Februar 1996 mit Beschluss Nr. 365 genehmigt. Vor dem Regierungsrat Der Staatsschreiber: Beat Husi	Art. 65 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft. Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Namens der Gemeindeversammlung Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber: Von der Baudirektion genehmigt am ... mit BDV Nr. xx.	<i>Auf aktuelle Vorgaben angepasst, Genehmigungsvermerke sind zu aktualisieren (vgl. Titelblatt BZO).</i>
¹ Änderungen festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 25. November 2016 und mit Verfügung ARE 1640/2016 vom 9. November 2016 genehmigt.		
Anhang	Anhang	<i>Skizzen angepasst und ergänzt, Verweise auf PBG und Erläuterungen weglassen.</i>

BZO Oberengstringen vom 25.09.1995	Entwurf BZO	Kommentar
Festlegen der unteren Messebene zur Berechnung der Baumasse in Hanglagen	Skizzen neu	
<p>Die Terrainkoten (m ü.M.) des gewachsenen Bodens sind bei allen Gebäudeecken zu ermitteln. Gegebenenfalls sind zusätzliche Terrainhöhen festzulegen. Die Koten sind zu addieren und durch die Anzahl Terrainhöhenpunkte zu dividieren. Die sich daraus ergebende, ausgemittelte Terrainhöhe dient als untere Messebene zur Ermittlung des oberirdisch umbauten Raumes bzw. der oberirdischen Baumasse. Bei komplexen Gebäudekörpern oder uneinheitlichem Terrainverlauf sind zweckmässige Unterteilungen vorzunehmen.</p> <p><i>Skizze</i></p>		
Ausnahmebewilligungen § 220 PBG		<i>gelöscht</i>
...		
Gestaltung § 238 PBG		
...		<i>gelöscht</i>
Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen § 357 PBG		
...		<i>gelöscht</i>

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath