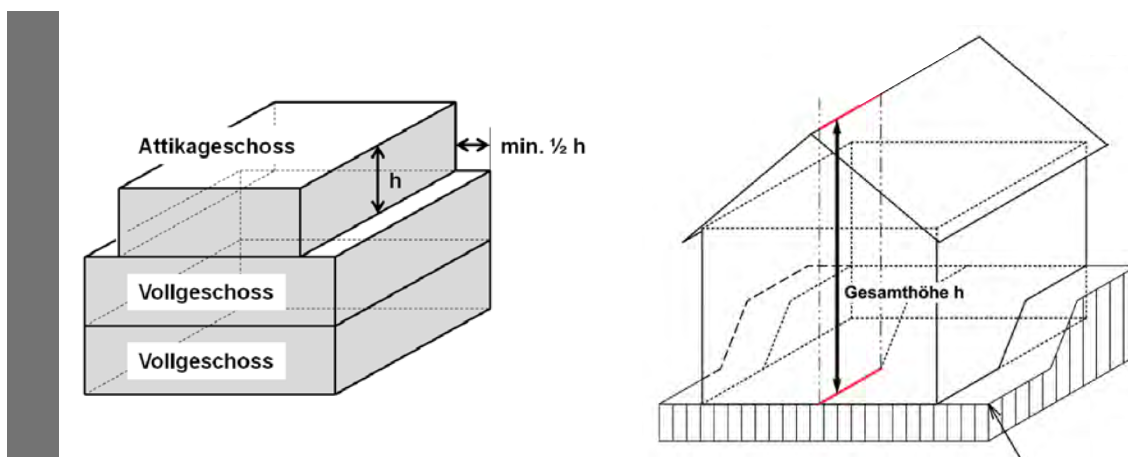


# Gemeinde Volketswil Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Neue Baubegriffe» gemäss IVHB

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 7. November 2022, **öffentliche Auflage**





---

## IMPRESSUM

### **AuftraggeberIn**

Gemeinderat Volketswil

vertreten durch:

- Sandra Wiesli, Abteilungsleiterin Hochbau

### **AuftragnehmerIn**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA

- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner FH

- Marco Lee, MSc Geographie Universität Zürich, GIS-Spezialist

### **Titelbild**

Darstellung Attikageschoss und Gesamthöhe, gemäss Leitfaden zur Einführung der «Harmonisierung der Baubegriffe, Baudirektion Kanton Zürich, 01.03.2017

Ablage Bilder

25759\_05A\_220000\_BilderBericht



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Gesamtstrategie Revision Nutzungsplanung	4
1.3	Inhalte der vorliegenden Planungen	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Kantonales Raumordnungsgesetz	6
2.2	Kantonaler und Regionaler Richtplan	8
<b>3</b>	<b>Kommunale Grundlagen</b>	<b>9</b>
3.1	Zonenplan / Ergänzungspläne	9
<b>4</b>	<b>Weitere Grundlagen</b>	<b>9</b>
4.1	Umwelt	9
4.2	Inventare / Schutzobjekte	11
<b>5</b>	<b>Kapazitätsplanung</b>	<b>12</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung	12
<b>6</b>	<b>Teilrevision Bau- und Zonenordnung</b>	<b>12</b>
6.1	Allgemein	12
6.2	Massgebende Änderungen	13
6.3	Weitere neue Begriffsdefinitionen	18
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren</b>	<b>21</b>

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

Anlass Am 1. März 2017 ist die Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft getreten, mit der die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch harmonisiert<sup>1</sup> werden. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Aktuell läuft die «Justierung PBG» auf deren Basis den Gemeinden eine längere Frist für die Umsetzung eingeräumt wird (29. Februar 2028).

### 1.2 Gesamtstrategie Revision Nutzungsplanung

Erhebung Handlungsbedarf Zur Vorbereitung der Revision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Volketswil wurde der Handlungsbedarf in der Gesamtprojektleitung erhoben und eine grobe räumliche Entwicklungsstrategie für die einzelnen Ortsteile wurde ausgearbeitet. Der Gemeinderat hat ein phasenweises Vorgehen für die Revision der einzelnen Bestandteile der Nutzungsplanung entwickelt.

Für die Umsetzung der vorgenannten Harmonisierung der Baubegriffe und der langfristigen raumplanerischen Ziele hat die Gemeinderat Volketswil eine Gesamtstrategie entwickelt, die in 3 Phasen gegliedert ist.

- Grundlagen (MAG, IVHB, Gesamtverkehrskonzept)
- Kommunale Richtplanung
- Revisionen der Nutzungsplanung

Phase 1 Als Grundlage für die folgenden Planungsphasen werden in der Phase 1 die harmonisierten Baubegriffe und der Mehrwertausgleich in die BZO eingeführt. Es handelt sich um eine formelle Revision mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden. Die Gemeinde erhält damit ein kommunales Baugesetz, dass der aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlage entspricht. Im Sinne der Harmonisierung kann auch langfristig eine vereinfachte Handhabung für Bauwillige erreicht werden. Mit dieser vorgezogenen Einführung der neuen Baubegriffe kann die übergeordnete Forderung entkoppelt von strategischen politischen Themen erfüllt werden. Die nachfolgenden Verfahrensschritte

---

<sup>1</sup> Gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

können so entlastet und eine rechtssichere und zeitgemässe Ausgangslage geschaffen werden.

Der Umfang der Anpassung wird so gewählt, dass nachfolgende, inhaltliche Revisionsphasen aufgrund der Planbeständigkeit nicht eingeschränkt sind.

Die Einführung des Mehrwertausgleichs konnte bereits abgeschlossen werden.

Bereits mit dem Start der ersten Phase wurde auch die Bearbeitung des Gesamtverkehrskonzepts begonnen. Dieses dient als Grundlage für die kommunale Richtplanung (§ 31 PBG) die abgestimmt auf die strategische Entwicklung erarbeitet wird.

Phase 2 Ausgehend von der Erhebung des Handlungsbedarfs wurde auch eine grobe räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet, die es zu vertiefen gilt und in der Form behördenverbindlicher kommunaler Richtpläne zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr umgesetzt werden soll.

Phase 3 Auf der Grundlage der kommunalen Richtpläne können nachfolgend die Bestandteile der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne etc.) zielgerichtet überarbeitet werden. Zumal für einzelne Gebiete bereits vertiefte Abklärungen vorliegen und lokal oder themenspezifisch ein erhöhter Handlungsbedarf besteht, kann die Phase 3 aus heutiger Sicht auch aus mehreren Revisionschritten bestehen.

### 1.3 Inhalte der vorliegenden Planungen

Planungsinhalte In der vorliegenden Vorlage werden die folgenden Planungsinhalte revidiert:

- Formelle Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Generelle Bereinigung von Bestimmungen die aufgrund zwischenzeitlicher, übergeordneter Gesetzesänderungen obsolet geworden sind.

Keine Änderung der Systematik Beim aktuellen Verfahrensschritt handelt es sich um eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Die Systematik der Artikel in der Bau- und Zonenordnung sowie auch die Nummerierung werden beibehalten. Eine Anpassung und Bereinigung erfolgt in der Phase 3.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Kantonales Raumordnungsgesetz



Abb. 1: Ausschnitt Handlungsräume gemäss Kantonales Raumordnungskonzept, Gemeindegebiet schwarz umrandet, Kantonaler Richtplan Zürich, Stand 7. Juni 2021

Das Gemeindegebiet von Volketswil ist gemäss Kantonalem Raumordnungskonzept (2021) den Handlungsräumen:

- Urbane Wohnlandschaft  
(Volketswil/Hegnau, Dammboden/Juch, Zimikon)
- Landschaft unter Druck  
(Gutenswil, Kindhausen)  
zugeteilt.

Urbane Wohnlandschaft  
(Volketswil/Hegnau,  
Dammboden/Juch, Zimikon)

In Teilen des Zürcher Oberlandes sowie im direkten Umfeld von Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion bestehen Raumstrukturen, die einen hohen Grad an Urbanität besitzen. Die Entwicklungsdynamik der hier lokalisierten Arbeitsplatzgebiete ist jedoch mit jener der Stadtlandschaften nicht vergleichbar, und die Zahl der wegwandelnden Beschäftigten überwiegt. Dies ist insbesondere auf die kurzen Reisezeiten in die Stadtlandschaften zurückzuführen. Diesem Umstand und den attraktiven Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung ist das in den 1990er-Jahren auch im nationalen Vergleich überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum zuzuordnen. Inzwischen wurden auch die urbanen Wohnlandschaften vom demographischen Wandel erfasst, ihre Bevölkerung wird älter und internationaler.

Auch künftig soll hier die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Landschaft unter Druck  
(Gutenswil, Kindhausen)

Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft hat sich der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinanderstehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt.

Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrändern und entlang der Verkehrsachsen.

Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern

- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.

## 2.2 Kantonaler und Regionaler Richtplan

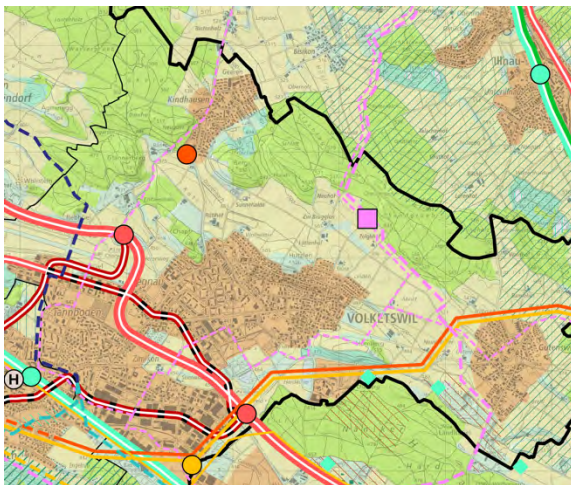


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan vom 7. Juni 2021

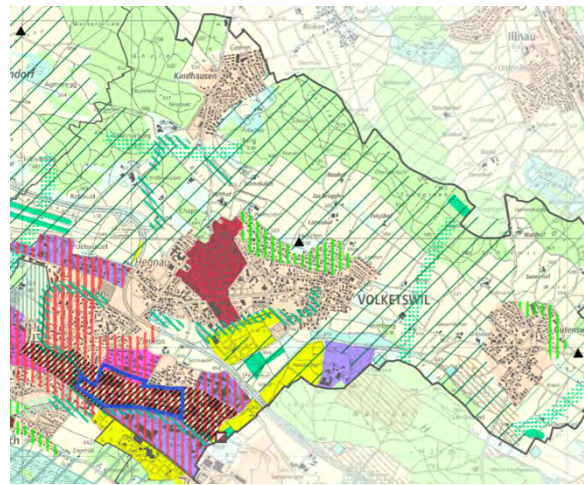


Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal vom 17. November 2021

Die Kantonalen und der Regionalen Richtpläne geben für die Gemeinde übergeordnete Ziele zu folgenden Themen vor:

- Siedlung
- Landschaft
- Verkehr
- Versorgung, Entsorgung
- Öffentliche Bauten und Anlagen

Die aktuell vorliegende formelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beschränkt sich auf die Einführung der neuen Baubegriffe und wenige redaktionelle Änderungen. Die strategischen Inhalte der kantonalen und regionalen Richtpläne werden in diesem Sinn noch nicht berücksichtigt (vgl. 1.2).

### 3 KOMMUNALE GRUNDLAGEN

#### 3.1 Zonenplan / Ergänzungspläne

Der Zonenplan, die Ergänzungspläne (Kernzonenpläne, Aussichtsschutz etc.) und weitere kommunale Pläne (z.B. kommunale Richtpläne, Gewässerraumpläne) werden in dieser Teilrevision nicht angepasst.

### 4 WEITERE GRUNDLAGEN

#### 4.1 Umwelt

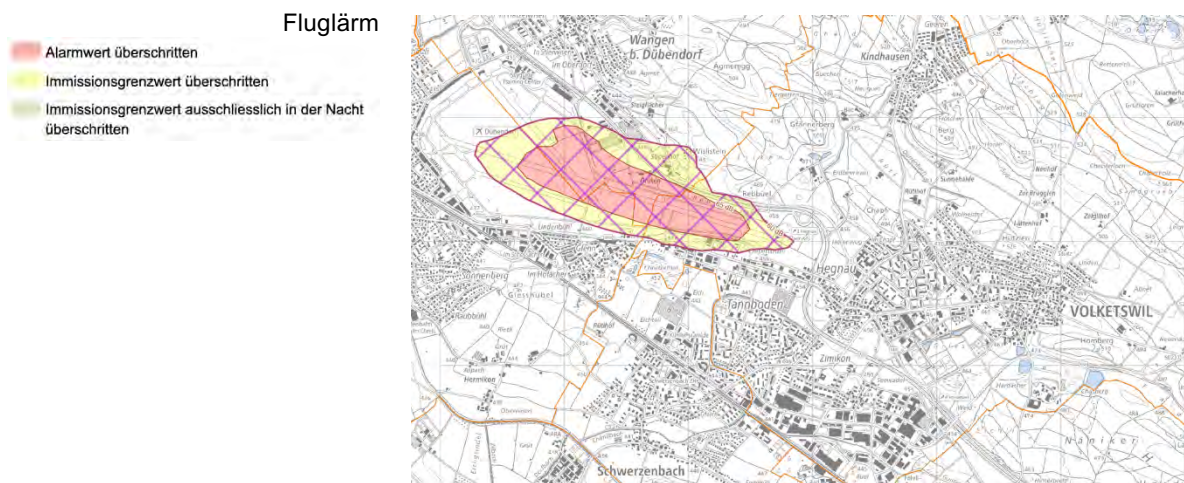


Abb. 4: Fluglärmkurven Flugplatz Dübendorf, März 2022

Der Fluglärm hat keine Auswirkungen auf die aktuelle Revision der Bau- und Zonenordnung.

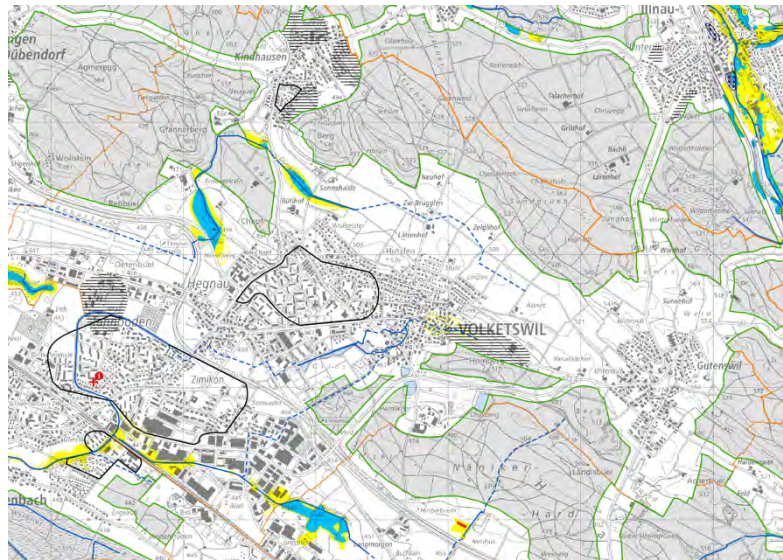


Abb. 5: Synoptische Gefahrenkarte, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), März 2022

Mit der aktuellen formellen Revision der Bau- und Zonenordnung wird kein zusätzliches Schadenpotenzial geschaffen. In diesem Sinne werden keine weiteren spezifischen Abklärungen getroffen oder Schutzmassnahmen erforderlich.

#### Störfall

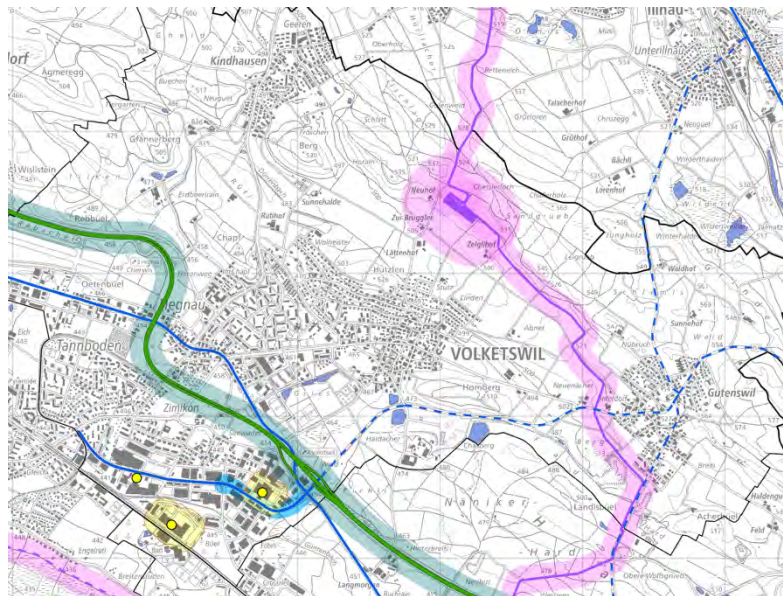


Abb. 6: Auszug Risikokataster, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), März 2022

Die Störfallrisiken ausgehend von der Nationalstrasse, der Erdgasleitung oder einzelner Betriebe etc. gemäss dem Risikokataster sind bekannt. Mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden keine Erhöhung des Schadenpotenzials geschaffen oder zusätzliche Personen gefährdet.

## 4.2 Inventare / Schutzobjekte

Überkommunale Ortsbilder In der Gemeinde Volketswil sind keine überkommunalen Ortsbilder vorhanden.

Archäologische Zonen /  
Denkmalschutzobjekte von über-  
kommunaler Bedeutung

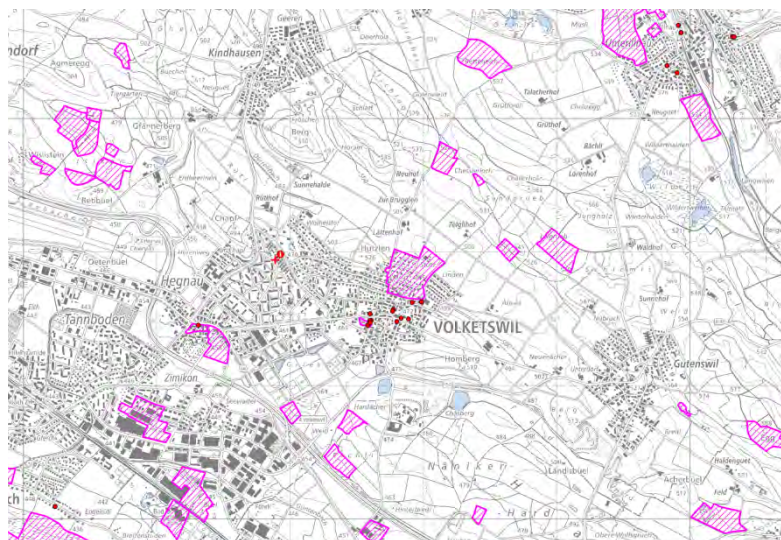


Abb. 7: Ausschnitt Archäologische Zonen / Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung gemäss [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), März 2022

Auf dem Gemeindegebiet Volketswil sind verschiedene archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Mit dieser formellen Teilrevision der BZO werden keine relevanten Änderungen vorgenommen. In Kernzonen wird auf die Übernahme der neuen Regelungen zum Mass der Dachaufbauten (§ 292 neuPBG, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge) verzichtet. Es wird weiterhin das bisherige Mass eines Drittels (altPBG) gefordert. Der Umgang mit den archäologischen Zonen und den Denkmalschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wird wie bisher gehandhabt. Die kantonale Denkmalpflege und die Kantonsarchäologie werden in den massgebenden Fällen beigezogen

Übergeordneter Natur- und Landschaftsschutz Die Inventarobjekte des Landschaftsschutzes sind von der laufenden Revision nicht beeinträchtigt.

Kommunale Objekte Der Umgang mit den kommunalen Schutzobjekte wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren bestimmt.

## 5 KAPAZITÄTSPLANUNG

### 5.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen, örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Mit der vorgesehen Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden ausschliesslich zusätzliche Kapazitäten geschaffen, die durch die Anwendung der neuen Baubegriffe (Dachaufbauten, Attikageschosse) entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Änderungen mittelfristig zu keiner merklichen Bevölkerungszunahme führen.

## 6 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

### 6.1 Allgemein

Synoptische Darstellung Kurzkomentare	Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Dabei ist in der linken Spalte die Fassung der heutigen Bau- und Zonenordnung abgebildet. In der rechten Spalte ist die Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss neuPBG (blau), redaktionelle Änderungen und Präzisierungen (grün) mit Kurzkomentaren dargestellt.
Redaktionelle Änderungen nach Gemeindeversammlung	Der Gemeinderat behält sich vor, nach der Gemeindeversammlung für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung redaktionelle Änderungen wie allfällige orthographische Korrekturen oder Anpassungen des Layouts vorzunehmen, sofern dies erforderlich ist.

## 6.2 Massgebende Änderungen

Für die Gemeinde Volketswil sind insbesondere folgende geänderten Baubegriffe von Bedeutung.

Gebäudehöhe /  
Fassadenhöhe

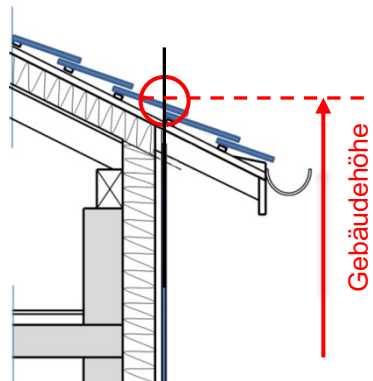


Abb. 8: Messweise Gebäudehöhe gemäss altPBG

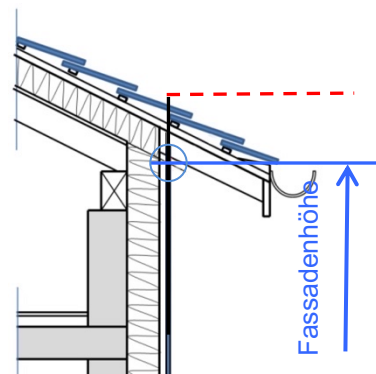


Abb. 9: Messweise Fassadenhöhe gemäss neuPBG

Das Mass der Gebäudehöhe (Begriff gemäss § 278 altPBG) wird beibehalten. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Messweise dieses Höhenmasses angepasst. Neu gilt der Begriff «Fassadenhöhe» (§ 278 neuPBG).

Dachaufbauten

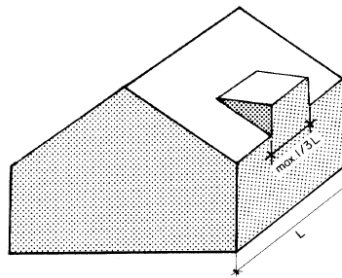


Abb. 10: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss altPBG (1/3 der Fassadenlänge)

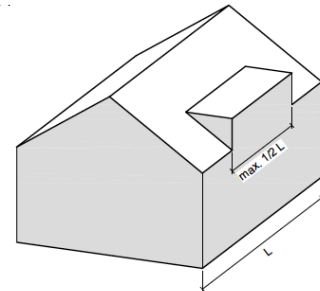


Abb. 11: schematische Darstellung Dachaufbauten gemäss neuPBG (1/2 der Fassadenlänge)

Gemäss § 292 neuPBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Diese Änderung soll in allen Zonen mit Ausnahme der Kernzonen angewendet werden. In den Kernzonen sollen Dachaufbauten weiterhin auf einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden dürfen. Der ortsübliche Charakter hinsichtlich der Dachgestaltung soll damit erhalten werden.

Gewachsener Boden / massgebendes Terrain	In verschiedenen Artikeln wird der Begriff «gewachsener Boden» genannt. Dieser wird aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe auf «massgebendes Terrain» angepasst. Unter «massgebendem Terrain» wird der ursprüngliche gewachsene Geländeverlauf verstanden. <sup>2</sup>
Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, wurden gemäss altPBG als «besondere Gebäude» bezeichnet. Gemäss § 2 a neuABV (allgemeine Bauverordnung) wird der Begriff der «Klein- und Anbauten» eingeführt. Zudem gilt eine maximale Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> . Der Begriff gemäss altPBG wurde ersetzt.
Firsthöhe / Gesamthöhe / Giebelseitige Fassadenhöhe	Die Bau- und Zonenordnung Volketswil regelt nur in den Industriezonen spezifische Masse für Firsthöhen. Anstelle der bisherigen Firsthöhen wird eine dementsprechende Gesamthöhe festgelegt (Summe aus First- und Gebäudehöhe).  Für die übrigen Zonen kommt gemäss § 280 neuPBG zur Anwendung, wonach eine giebelseitige Fassadenhöhe von 7 m einzuhalten ist. Dies entspricht der bisherigen Regelung zur Firsthöhe gemäss altPBG.
Grünflächenziffer	Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird die Freiflächenziffer (§ 257 altPBG) aufgehoben und durch die Grünflächenziffer (§ 257 neuPBG) ersetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil bestimmt nur für die Kern-, Zentrums- und Industriezonen Freiflächenziffern.  Die Freiflächenziffer hat zum Ziel nutzbare und unbebaute Freiflächen für die Erholung anzubieten. Dagegen soll mit der Grünflächenziffer eine Begrünung erreicht und damit auch die ökologische und mikroklimatische Qualität der Umgebungsflächen sowie die Aufenthaltsqualität gefördert werden. Im Allgemeinen sind weniger Flächen an die Grünflächenziffer anrechenbar als an die Freiflächenziffer. Um im Sinne der angestrebten Ziele das geeignete Mass der Grünflächenziffern zu bestimmen, wurden vertiefte Auswertungen des Bestandes durchgeführt.  Zusammenfassend werden anstelle der heutigen Freiflächenziffer folgende Grünflächenziffern eingeführt:

<sup>2</sup> Der Begriff des massgebenden Terrains wird allenfalls durch die laufende «Justierung» PBG neu definiert. Die entsprechende Gesetzesänderung ist jedoch noch pendent.

Zone	FFZ	GFZ
Kernzone I, K I	30%	20%
Kernzone II, K II	30%	30%
Zentrumszone, Z	25%	25%
Industriezone mit niedriger Ausnützung, Ia	20%	10%
Industriezone mit mittlerer Ausnützung, Ib	15%	10%
Industriezone mit hoher Ausnützung, Ic	10%	10%

#### Abweichungen vom Regelmass

Im Rahmen einer Auswertung des Baubestandes wurde festgestellt, dass in spezifischen Situationen das Einhalten der Grünflächenziffer nicht möglich oder nicht zielführend ist. Es hat sich gezeigt, dass zum Beispiel auf sehr kleinen Grundstücken in Kernzonen, die auch hinsichtlich der historischen Struktur kaum Grünflächen aufweisen, die vorgesehene Ziffer nicht eingehalten wird. Die bestehenden Situationen haben Bestandegarantie und müssen aufgrund der Einführung der Grünflächenziffer nicht angepasst werden.

Bei künftigen massgebenden Bauvorhaben sollen aufgrund spezifischer, örtlicher Verhältnisse Abweichungen vom Regelmass bewilligt werden dürfen. In die Bau- und Zonenordnung wird eine entsprechende Regelung aufgenommen. Die Projekte sind trotz begründeter und vertretbarer Abweichung bestmöglich auf die Ziele der Grünflächenziffer abzustimmen und entsprechend zu optimieren.



Abb. 12: Ansicht Strassenseite mit Vorplätzen und Gartenbereich, Google Earth, März 2022



Abb. 13: Orthophoto, www.maps.zh.ch, März 2022

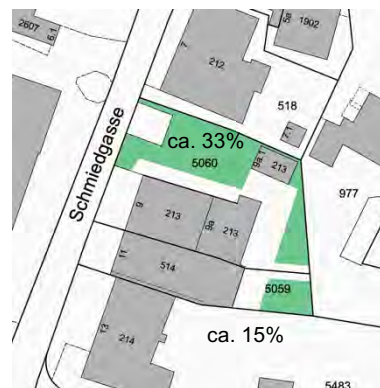


Abb. 14: Grobauswertung Grünflächenziffer, Kernzone Volketswil, Kat. Nr. 5059 (ca. 15% Grünflächenziffer), Kat. Nr. 5060 (ca. 33% Grünflächenziffer)

Grünflächenziffer:  
Beispiel Kernzone K1

Das Grundstück Kat. Nr. 5059, Schmiedgasse 11, Volketswil liegt in der Kernzone K1 und weist eine massgebliche Grundstücksfläche von 232 m<sup>2</sup> auf. Das Gebäude überstellt eine Fläche von 135 m<sup>2</sup> (58% der Grundstücksfläche) und ist beidseitig

angebaut. Gegenüber der Strasse liegt der strassenbildprägende Vorplatz und im rückwärtigen Bereich besteht eine kleine Fläche, die nicht begrünt ist. In dieser Situation können die geforderten 20% nicht erreicht werden. Abweichung soll unter vergleichbaren, gegebenen Umständen bewilligt werden können.

Das angrenzende Grundstück Kat. Nr. 5060 Schmiedgasse 9, liegt ebenfalls in der Kernzone K1 und weist eine massgebliche Grundstücksfläche von 555 m<sup>2</sup> auf. Mit den seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen können die geforderten 20% Grünfläche bereits übertroffen werden.

Grünflächenziffer: Bereits mit der Bepflanzung von Rabatten, begrünter Grundstückübergänge oder einzelner Kleinflächen können 10% Grünflächenziffer erreicht werden. In folgenden Fällen wurde eine Unterschreitung der angestrebten 10% Grünflächenziffer festgestellt:

- Fehlende strukturierende Grünflächen
- grössere Fahrzeugabstellflächen
- grosse Rangierflächen
- Verkehrsflächen die auch Drittgrundstücke und der Gebäudeerschliessung (z.B. Zufahrt zu Rampen) dienen

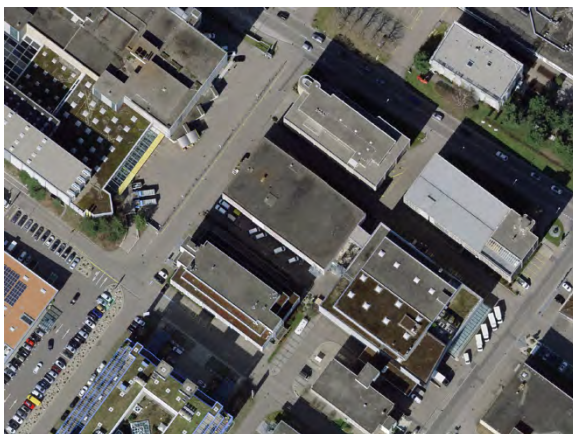


Abb. 15: Orthophoto, www.maps.zh.ch, März 2022



Abb. 16: Grobauswertung Grünflächenziffer, Industriezone Ic Volketswil, Kat. Nr. 4601 (ca. 15% Grünflächenziffer), Kat. Nr. 4603 (ca. 7 % Grünflächenziffer), Kat. Nr. 4925 (ca. 5 % Grünflächenziffer)

Insbesondere gemeinsam genutzte Erschliessungsflächen, wie sie bei Kat. Nr. 4925 vorhanden sind, können bei beengten Platzverhältnissen zu einer vertretbaren Unterschreitung des minimal geforderten Masses führen.

- Einführung in Zonen ohne Freiflächenziffer Im Sinne des phasenweisen Vorgehens beschränkt sich die Einführung der Grünflächenziffer auf jene Zonen, für die heute Freiflächenziffern gelten.
- Ausblick Phase 3 Im Sinne der vorgehend beschriebenen Ziele der Grünflächenziffer wird im Rahmen der inhaltlichen Revision (Phase 3) die Einführung auch in den Wohnzonen, Quartiererhaltungszone etc. überprüft.

#### Flughöhenbegrenzung

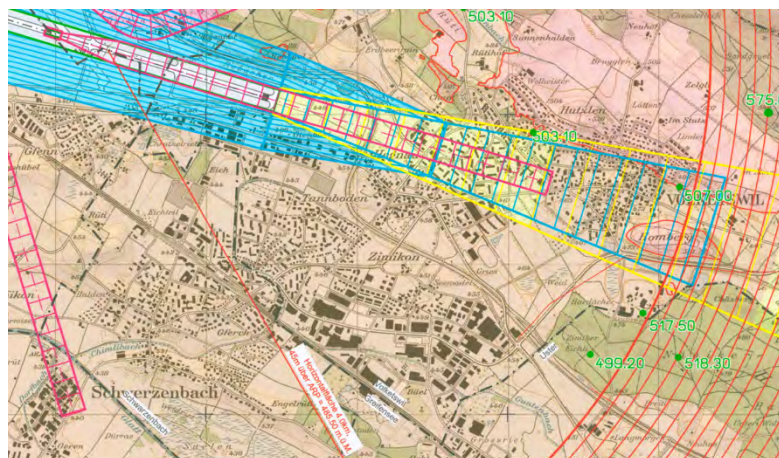


Abb. 17: Ausschnitt Plan der Hindernisfreihalteflächen (DUB), 22.12.2020

Die Artikel 24\* und 40 BZO nehmen Bezug auf die Flughöhenbeschränkung des Flugplatzes Dübendorf. Art. 24\*BZO hatte in Zusammenhang mit einer früheren Fassung des Plans der Hindernisfreihalteflächen die damaligen Höhenbeschränkungen in die BZO überführt. Es wurde eine maximale grösste Höhe von 12 m festgeschrieben. Im Zonenplan sind zwei Gebiete bezeichnet, in denen diese maximale Höhe einzuhalten ist.

Der Plan der Hindernisfreihalteflächen wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Das Mass von 12 m ist aufgrund dieser übergeordneten Vorgabe nicht mehr in allen Bereichen die korrekte Umsetzung und wird aufgehoben. Der Planeintrag soll in dieser Projektphase bestehen bleiben und auf die übergeordnete Vorgabe hinweisen (siehe auch Art. 40 BZO). Die plangrafische Umsetzung (Zonenplan) wird in einer kommenden Phase weitergehend geprüft. Der Plan der Hindernisfreihalteflächen geht den Höhenregelungen gemäss der Bau- und Zonenordnung vor. Entsprechend wird Art. 24\* angepasst.

#### Dachgestaltung / Fachgutachten

Mit der Änderung von § 281 altPBG können die vorgegebenen Höhenmasse flexibler ausgenutzt werden und es ist eine grössere Palette von Dachformen umsetzbar. Die bisherige Regelung hat zum heute vorhandenen Siedlungsbild geführt, insbesondere hinsichtlich der Dachlandschaft bei 2 anrechenbaren

Dachgeschossen. Bei der Beurteilung von Baugesuchen soll diesen Eigenschaften ein angemessenes Gewicht beigemessen werden können. Vom Regelfall eines Schrägdaches ( $45^\circ$ ) oder eines Flachdachs (Attikageschoss) soll abgewichen werden können, wenn gestützt auf ein Fachgutachten eine gute architektonische Gestaltung und Einordnung bestätigt wird.

Generell sollen spezifische Fragestellungen hinsichtlich der Eingliederung von Bauten z.B. in die topografische Situation oder die gebaute Umgebung im Rahmen von Fachgutachten untersucht und beurteilt werden können. Diese Absicht wird in die revidierte Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

### 6.3 Weitere neue Begriffsdefinitionen

Im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Baubegriffe resp. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) werden verschiedene weitere Änderungen zur Anwendung kommen. Diese Anpassungen können von der Gemeinde nicht geändert oder spezifisch angepasst werden.

#### Attikageschoss

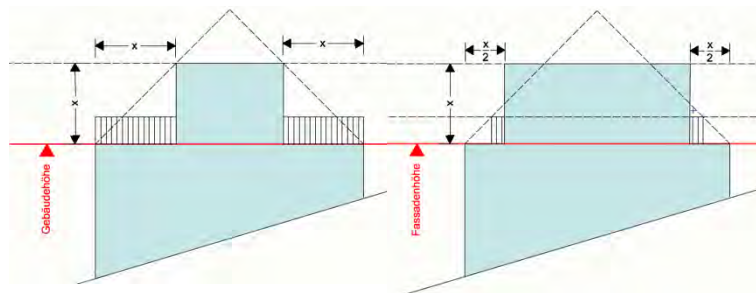


Abb. 18: Ausdehnung Attika gemäss altABV, Rückversatz Attika um ganze Höhe; Abbildung Planpartner AG

Abb. 19: Ausdehnung Attikageschoss gemäss neuPBG, Rückversatz Attika um halbe Höhe; Abbildung Planpartner AG

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe muss das Attikageschoss nur noch um die halbe Höhe des Geschosses gegenüber der Fassade zurückversetzt werden (§ 275 neuPBG). Die Regelung gemäss vorgehender Gesetzgebung erforderte die Rückversetzung um die gesamte Höhe des Geschosses. Aufgrund dieser Regelung resultiert eine verbesserte Nutzbarkeit der Attikageschosse. Zugunsten von grösseren Terrassenflächen kann der Abstand der beiden Fassaden auch vergrössert werden.

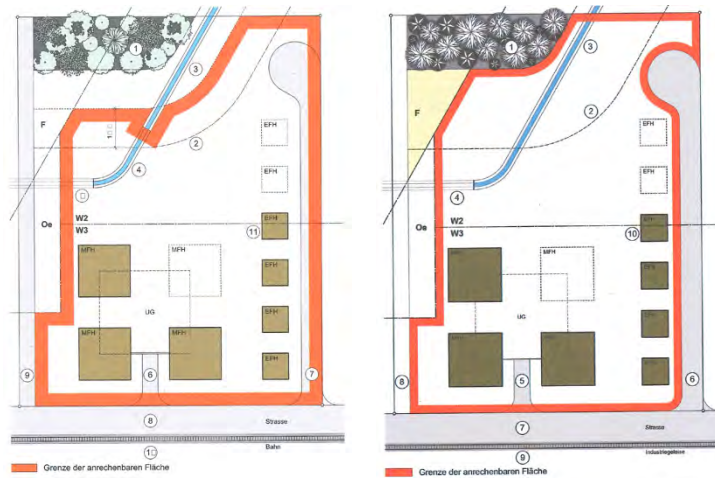
Anrechenbare  
Grundstücksfläche

Abb. 20: massgebliche Grundfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Abb. 21: anrechenbare Grundstücksfläche, Darstellung gemäss «Zürcher Planungs- und Baurecht» Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, 2019

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wird das Ausgangsmass für die Nutzungsberechnung auf kantonaler Ebene angepasst. Die Flächen im Waldabstand und von Gewässern können neu für die Berechnung der Ausnützung einbezogen werden. Die Anlagen der Feinerschliessung dagegen nicht mehr. Die Änderung kommt erst mit massgeblichen Baugesuchen (z.B. Neu- oder Ergänzungsbauten) zur Anwendung. Bestehende Gebäude haben Bestandesgarantie.

Weitere Änderungen der  
Baubegriffe

Desweiteren werden verschiedene Begriffe auf kantonaler Ebene neu definiert. Auszugsweise sind nachfolgend einzelne dieser Begriffe aufgeführt.

altPBG/altABV	neuPBG/neuABV
Einzelne Gebäudevorsprünge, Drittel der Fassadenlänge (§ 260 altPBG)	Vorspringende Gebäudeteile, Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge (§ 6neuABV)
Kniestock max. 0,9 m resp. 1,3 m (§ 275 altPBG)	Kniestock max. 1,5 m (§ 275 neuPBG)
Wintergärten sind bis zu 10% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c altABV)	Wintergärten sind bis zu 20% der Summe der anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. (§ 10 lit. c neuABV)
Transparente Brüstungen sind nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen. (Baurechtsentscheide)	Transparente Brüstungen sind an die Fassadenhöhe anzurechnen. (§ 278 Abs. 2 neuPBG)

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Allgemein / Verfahren Mit der formellen Einführung der neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wird abgestützt auf das übergeordnete Recht ein zeitgemässes Planungsinstrument bereitgestellt. Kommende Bearbeitungsphasen werden durch diese vorgezogene Revision auch inhaltlich entlastet.
- Kapazität Durch die Änderungen hinsichtlich der Dachaufbauten (§ 292 PBG), Attikadefinition, Dachgestaltung, Kniestockhöhe können die gegebenen Grundmasse effizienter genutzt werden. Hinsichtlich der gesamthaften Bauzonenkapazität werden diese Änderungen aber als untergeordnet beurteilt. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in diesem Sinne unterstützt.
- Siedlungsqualität Zur Erhöhung der Siedlungsqualität soll in spezifischen Fragestellungen Fachpersonen beigezogen werden können. Dies insbesondere hinsichtlich der liberalisierten Regelungen zur Dachgestaltung.
- Umweltaspekte Mit der Einführung der Grünflächenziffer wird der Erhalt der mikroklimatischen Situation und der ökologischen Funktion der Freiflächen begünstigt.

## 8 VERFAHREN

- Kantonale Vorprüfung Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 5. August 2022 zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen wurden als sorgfältig erarbeitet und sachgerecht beurteilt. Die verlangte redaktionelle Anpassung wurde vorgenommen.
- Öffentliche Auflage • Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.
- Einwendungen • Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.
- Anhörung • Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.
- Gemeindeversammlung • Abschnitt wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt.