

Bauordnung

vom 11. Dezember 2024

Gültig ab 8. August 2025

700.1

Die Gemeinde Niederhasli erlässt gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalen Recht), für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I. Zonenordnung

Art. 1 Zonen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

1. Bauzonen		ES
Kernzonen:		
– Kernzone 3 (Niederhasli)	K3	III
– Kernzone 2 (übrige)	K2	III
Quartiererhaltungszone	QEZ	II
Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung:		
– Wohnzone	WE2	II
– Wohnzone	W2	II
– Wohnzone	W3	II
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
– Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	III
Zentrumszone	Z	III
Gewerbebezonen:		
– Gewerbezone A	GA6	III
– Gewerbezone B	GB6	III
Industriezonen:		
– Industriezone	I7	III
– Industriezone (Tanklager)	IT7	III
2. Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
3. Erholungszone	E	*

* Abweichende Zuordnungen der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind im Zonenplan 1:5000 festgelegt.

Art. 2 Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen gilt der Zonenplan im Massstab 1:5'000.
² Für die Festlegungen innerhalb der Kernzonen gelten die Kernzonenpläne im Massstab 1:2'500.
³ Für die Festlegungen innerhalb der Quartiererhaltungszone gilt der Quartiererhaltungszonenplan im Massstab 1:1'000.

⁴ Für die Wald- und Gewässerabstände gelten die Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinienpläne im Massstab 1:2'500 bzw. 1:500.

⁵ Die in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen verkleinerten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

II. Bauzonen

2.1 Kernzonen

Art. 3 Umbau und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden) umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Wärmedämmung, der Verkehrssicherheit, des Lärmschutzes oder des Ortsbildschutzes liegt. Ausserdem sind neue Dachaufbauten im Rahmen von Art. 8 zulässig. Die Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Art. 4 und Art. 7, Abs. 1–3, fallen ausser Betracht.

² Bei Ersatzbauten sind ausserdem Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers dies erfordert.

³ Die im Kernzonenplan braun eingetragenen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen entweder gemäss Abs. 1 umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art. 4 ersetzt werden.

⁴ Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen durch Neubauten gemäss Art. 4 ersetzt werden.

Art. 4 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

		Kernzone K3	Kernzone K2
Vollgeschoss	max.	3	2
Dachgeschoss	max.	2	2
Gebäudelänge	max. m	30.00	30.00
Fassadenhöhe	max. m	10.50	8.10
Gebäudebreite	max. m	14.00	14.00
Grundabstand	mind. m	5.00	3.50
Gebäudeabstand*	mind. m	10.00	7.00

* Soll der Gebäudeabstand durch Näherbaurechte unterschritten werden, darf sich die bauliche Dichte dadurch nicht erhöhen, was über ein Vergleichsprojekt zu belegen ist.

² Balkone dürfen eine maximale Tiefe von 2.50 m aufweisen. An Strassen und Wegen dürfen Balkone gemessen ab der Hausfassade maximal 1.50 m in den Strassenabstandsbereich hineinragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

³ Nachweislich energiesparende Bauteile wie verglaste Balkone, Wintergärten und dergleichen, können bei guter Einordnung je Fassadenseite, im Erdgeschoss 3.00 m, im Obergeschoss 2.00 m über die maximale Gebäudelänge/Gebäudebreite hinausragen.

⁴ Wo Baulinien fehlen, gilt für oberirdische Bauten ein Grenzabstand sowie ein Strassen- und Wegabstand von 3.50 m.

Art. 5 Angebaute Gebäudeteile

Angebaute Gebäudeteile an bestehende Gebäude sind gestattet, sofern die Anforderungen gemäss Art. 4 für das bestehende Gebäude und die Anbauten erfüllt werden. Angebaute Gebäudeteile an rote Gebäude sind nur zulässig, wenn sie überdies den Charakter des Hauptgebäudes nicht nachteilig verändern.

Art. 6 Erscheinung, Stellung und Nutzweise der Bauten

Alle Bauten haben sich durch Stellung, Ausmass, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen (Umgebung siehe Art. 11). Mässig störende Betriebe sind zulässig.

Art. 7 Dächer

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° alter Teilung zulässig, wobei im unteren Teil des Dachs konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Ausnahmen sind für energiesparende Bauteile oder angebaute Gebäudeteile im Sinne des Ortsbildschutzes möglich (Wintergärten und angebaute Gebäudeteile bedingen ausserordentlich gute Gestaltung). Der Gemeinderat bestimmt die entscheidenden Gremien bzw. Fachpersonen.

² Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseits mind. 60 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen.

³ Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortsgangziegel sind unzulässig.

⁴ Für eingeschossige Gebäudeteile und Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung und Flachdächer gestattet.

⁵ Die Dächer sind mit Tonziegeln zu decken. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können auch andere Materialien bewilligt werden. Vorbehalten bleiben Solaranlagen gemäss Art. 10.

Art. 8 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

¹ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind zulässig in der Form von Schleppgauben, Lukarnen oder Ochsenaugen. Die maximale Höhe darf ein Viertel der Firsthöhe, höchstens jedoch 1.50 m nicht überschreiten. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

² Dacheinschnitte sind in der Kernzone im ersten Dachgeschoss zulässig, jedoch maximal von der Brüstungsoberkante bis zu einer Höhe von 2.40 m ab Fussboden. Die Fläche von der Brüstungsoberkante bis zur Dachtraufe ist wie die Dachfläche zu gestalten. Für rote bezeichnete Gebäude oder gemäss Art. 3, Abs. 2, umzubauende oder zu ersetzende braun bezeichnete Gebäude sind Dacheinschnitte gestattet.

³ Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen gestattet, sofern sie sich gut in die Proportionen des Daches einfügen. In der Kernzone K3 maximal 1.0 m², in der Kernzone K2 bis maximal 0.7 m² pro Fenster (Glaslicht). Auf der gleichen Dachfläche dürfen nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, je kombiniert mit Dachflächenfenstern, erstellt werden.

⁴ Andere Belichtungsarten wie zum Beispiel Lichtbänder können gestattet werden, sofern damit eine gute und ruhigere Gestaltung der Dachfläche erreicht werden kann.

⁵ Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte für beide Dachgeschosse darf ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge, maximal jedoch 3.00 m pro Aufbaute bzw. pro Einschnitt, nicht übersteigen. Zusätzlich dürfen 1/5 der Fassadenlänge für weitere Dachflächenfenster verwendet werden.

⁶ Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Kehrfirste sind unzulässig.

Art. 9 Fassaden, Fenster

Bei allen Gebäuden haben die Fassadenmaterialien und -farben der alten, ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu erstellen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und ein gutes Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche aufzuweisen.

Art. 10 Solaranlagen

¹ Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

² Bei vollflächigen Energiegewinnungsanlagen können bei sorgfältiger Einordnung einzelne Module unabhängig von der Grösse in Abweichung von Art. 8 Abs. 3 auch als Dachflächenfenster ausgebildet sein. Diese sind im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen zu beurteilen.

³ Bei inventarisierten Bauten sind frühzeitige Abklärungen erforderlich. Vorbehalten bleiben Schutzverfügungen.

Art. 11 Umgebung

¹ Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind für sich und in Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Es sind zusammenhängende Flächen anzustreben.

² Nicht zulässig ist die Erstellung von Anlagen, die mit dem Charakter des Ortsbildes nicht vereinbar sind.

³ Die Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Dafür ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher Angaben zur Terraingestaltung, zu ortstypischen Einzäunungen, zur Materialisierung und Bepflanzung etc. enthält (Bauten siehe Art. 6).

⁴ Die bezeichneten öffentlichen Plätze und Umgebungsgestaltungen von öffentlichen Bauten sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten und bei Anpassungen im Sinne der Öffentlichkeit weiterzuentwickeln.

⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Vorgärten sind als ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden. Ein flächengleicher Abtausch ist möglich, sofern eine zusammenhängende Fläche entlang der Strasse erhalten bleibt.

⁶ Die im in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind mit Bezug auf das Ortsbild und die Lage in der Kernzone als aufenthaltsfreundliche Aussenräume mit hochwertigen Strukturen, Bäumen, Elementen und Belägen zu erhalten oder aufzuwerten.

⁷ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger Erscheinung zu ersetzen. Eine Verschiebung auf der Parzelle ist möglich, sofern ein Bezug zum Strassenraum bleibt.

⁸ In den Kernzonen ist ein der Ortskernsituation entsprechender, angemessener Grünflächenanteil sicherzustellen und kernzonengerecht zu bepflanzen. Vorgärten gemäss Abs. 5 und der Baumerhalt gemäss Absatz 10 oder Art. 30 sowie Baumneupflanzungen werden angerechnet.

⁹ Eine Versiegelung ist bestmöglich zu vermeiden. Wo nötig sind ortskerntypische Bodenbefestigungen (Chaussierung, nicht versiegelte Pflasterung etc.) vorzusehen.

¹⁰ Die im Kernzonenplan eingetragenen für das Ortsbild aufgrund des Standortes oder anderer Gründe wichtigen Bäume sind unabhängig von ihrem Stammumfang zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 12 Änderungen, Abbruch

¹ Änderungen und Abbruch von Bauten und Anlagen (Fassaden inkl. Farbgebung, Fenster, Umgebungsanlagen wie Gartenmauern, Brunnen, Fahrzeugabstellplätze etc.) oder von Teilen davon sind bewilligungspflichtig.

² Der Abbruch eines Hauptbaus darf in der Regel nur bewilligt werden, wenn ein rechtskräftig bewilligtes Ersatzprojekt vorliegt und dessen Ausführung finanziell, zeitlich und tatsächlich gesichert ist.

Art. 13 Besonders gute Projekte

¹ Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von den Gemeindebehörden als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden.

² Für anspruchsvolle, komplexe Bauvorhaben kann die Baubehörde ein externes Fachgutachten einholen. Solche Vorhaben sind in einem Geländemodell mit der angrenzenden baulichen Umgebung volumetrisch darzustellen.

2.2 Quartiererhaltungszone

Art. 14 Zweck

Die Quartiererhaltungszone bezweckt die strukturelle Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der Wohnsiedlung unter Wahrung des Gebietscharakters.

Art. 15 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen und nicht störende Betriebe.

Art. 16 Grundmasse

¹ Sofern in den Bestimmungen nicht anders bestimmt, unterliegt die Quartiererhaltungszone den Bestimmungen der Wohnzone W3.

² Die maximalen Gesamthöhen sind mittels Höhenkoten im Quartiererhaltungszonenplan festgelegt. Die Verteilung der Höhen hat anteilmässig weitgehend dem Bestand zu entsprechen. Technische Anlagen wie Liftaufbauten oder Solaranlagen dürfen diese Höhe überschreiten. Die Abstufung ist beizubehalten.

³ Die zulässige Baumasse ergibt sich aus den Baubereichen des Quartiererhaltungszonenplanes und der jeweiligen darin bezeichneten Gesamthöhe. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite ist nicht beschränkt.

Art. 17 Baubereiche

¹ Neubauten, Ersatzbauten, angebaute Bauteile und Erweiterungen sind nur innerhalb der im Quartiererhaltungszonenplan festgelegten Baubereiche zulässig.

² Für unterirdische Bauten, welche nicht durch einen Hochbau überbaut sind, gelten die entsprechend bezeichneten Baubereiche.

³ Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften vor.

⁴ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 18 Gestaltung

¹ Bauliche Veränderungen von Bauten und Anlagen müssen den Charakter des Quartiers berücksichtigen.

² Zu beachten sind insbesondere die Stellung und Volumetrie der Gebäude (massgeblich geprägt durch orthogonale Ausrichtung, variierende Geschosszahl, Gebäudeversätze und Flachdachform).

Art. 19 Umgebung

¹ Die charakteristische, parkartige Umgebung mit weitläufigen Spiel- und Aufenthaltsbereichen und abwechslungsreicher Bepflanzung ist zu erhalten.

² Die bestehende Baumbepflanzung ist weitgehend zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

³ Parkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

2.3 Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zentrumszone

Art. 20 Grundmasse

¹ Folgende Grundmasse gelten:

		WE2	W2	W3	WG2	WG3	WG4	Z
a) Gebäudelänge	max. m	16.00	22.00	30.00	30.00	50.00	60.00	70.00
b) Gebäudebreite	max. m	16.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	---
c) Fassadenhöhe *	max. m	7.50	8.10	10.50	8.10	11.40	14.70	15.40
– Fassadenhöhe giebelseitig (Schrägdach)		Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe höchstens aber um:						
	max. m	7	7	7	7	7	5	5
– Fassadenhöhe mit Attikageschoss (Flachdach)		Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.3 m.						
d) Kleiner Grundabstand	mind. m	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
e) Grosser Grundabstand	mind. m	---	---	10.00	---	10.00	10.00	---
f) Gebäudeabstand	mind. [m]**	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
g) Grünflächenziffer***	mind. %	20	20	20	20	20	20	10

* Fassadenhöhenzuschlag: Wird bei Flachdachbauten eine offene Absturzsicherung erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe an dieser Stelle um 1.00 m.

** Soll der Gebäudeabstand durch Näherbaurechte unterschritten werden, darf sich die bauliche Dichte dadurch nicht erhöhen, was über ein Vergleichsprojekt zu belegen ist.

*** Reduktion der Grünflächenziffer siehe auch Art. 41 BZO

² Bei gestaffelten Grundrissen darf die Gebäudebreite um 2.00 m vergrössert werden.

³ In der Wohnzone WE2 sind nur Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen.

⁴ Nachweislich energiesparende Bauteile wie verglaste Balkone, Wintergärten und dergleichen, können bei guter Einordnung, je Fassadenseite im Erdgeschoss 3.00 m über die maximale Gebäudelänge/ Gebäudebreite hinausragen. Die grösste Höhe beträgt 5.00 m. In den Obergeschossen dürfen solche Teile im Maximum 2.50 m hinausragen. Die Bauteile dürfen maximal einen Drittel der Fassadenlänge betreffen. Der Grenzabstand beträgt für derartige Bauteile 3.50 m. In Baulinien- und Strassenabstandsbereichen ist ein Beseitigungsrevers einzutragen.

Art. 21 Wohnzonen WE2, W2 und W3

¹ Neben der Wohnnutzung sind Betriebe zulässig, die höchstens nicht störende Einwirkungen verursachen und sich mit dem Wohnen auch im Übrigen vertragen oder ausschliesslich der Quartiersversorgung dienen.

² In den Wohnzonen WE2, W2 und W3 darf der Anteil der gewerblich genutzten Flächen auf dem gleichen Grundstück höchstens 25% aller Geschossflächen betragen.

Art. 22 Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und Zentrumszone

¹ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist ein Gewerbeanteil von mindestens 10% erforderlich.

² In der Zentrumszone sind mindestens 20% Gewerbenutzungen vorzusehen.

³ Es sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

⁴ Es ist eine Gliederung mit Bäumen zwischen Industrie-, Zentrumszone bzw. Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung an der Gewerbestrasse vorzusehen. Dazu ist eine angemessen dichte Baumallee anzupflanzen.

2.4 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 23 Grundmasse

¹ Folgende Grundmasse gelten:

		GA6	GB6	I7	IT7
a) Baummassenziffer	max. m ³ /m ²	6	6	7	7
b) Überbauungsziffer	max. %	65	65	65	---
c) Grundabstand	mind. m	5.00	5.00	3.50	3.50
d) Fassadenhöhe	max. m	---	---	---	20 für Tanks
e) Gesamthöhe	max. m	13.50	13.50	15.00	15.00
f) Grünflächenziffer*	mind. %	10	10	5	5

* Reduktion der Grünflächenziffer siehe auch Art. 41 BZO

² Es sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

³ Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend. Handels- und Dienstleistungsgewerbe sind gestattet.

⁴ In der Gewerbezone A und der Industriezone I7 sind automatisierte Lager- und automatisierte Produktionsbetriebe mit mehr als 2'000 m² Fläche ausgeschlossen. Ausstellungsflächen über 1'000 m² sind nur zulässig, wenn sie mit einem ansässigen Produktionsbetrieb in Verbindung stehen.

⁵ In der Gewerbezone B und der Industriezone IT7 sind Verkaufsflächen mit Gütern für den täglichen Bedarf von mehr als 500 m² ausgeschlossen. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

⁶ In den Zonen GA6, GB6 und I7 sind provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

⁷ Bauten und Anlagen sind gegenüber Wohnbauten und talseitig durch rasch wachsende, einheimische, grosse Büsche und Bäume abzuschirmen. Es sind detaillierte Umgebungspläne einzureichen.

⁸ Entlang der Kernzone Oberhasli ist in der Gewerbezone A ein möglichst durchgehender Grünstreifen in der Tiefe von 2/3 des Strassenabstandes mit einer angemessenen Bepflanzung durch hochstämmige, einheimische Bäume und Strauchpflanzen anzulegen. Eine Unterbrechung für erforderliche Zufahrten ist zulässig, wobei die Zufahrten bestmöglich zusammen zu fassen sind. Die Anordnung von Parkplätzen ist im Grünstreifen zulässig, soweit die Abstandsvorschriften eingehalten sind und sofern diese mit einem versickerungsfähigen Belag versehen sind.

⁹ Es ist eine Gliederung mit Bäumen zwischen der Industriezone und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung an der Gewerbestrasse vorzusehen. Dazu ist beidseits eine angemessen dichte Baumreihe anzupflanzen.

¹⁰ Es sind die Sicherheitsbestimmungen des Flughafens Zürich, insbesondere die Fassadenhöhen, zu befolgen.

2.5 Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Art. 24 Zone für öffentliche Bauten

In der Zone Oe gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.

2.6 Erholungszone

Art. 25 Grundmasse

¹ In der Erholungszone gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften, ausgenommen ist der Bereich Seebad Mettmenhaslisee.

² Im Bereich Seebad Mettmenhaslisee beträgt die Gesamthöhe maximal 4.00 m. Es gilt eine Überbauungsziffer von 5%. Bauten und Anlagen haben hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen und müssen sich harmonisch ins Landschaftsbild eingliedern.

Art. 26 Nutzung

¹ Es sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche mit den Nutzungen Friedhof, Familiengärten, Seebad oder Spielplatz in Verbindung stehen.

² Für die Art und Weise der Nutzung der Familiengärten sowie dessen Gestaltung gilt die separate Familiengartenordnung.

III. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 27 Zulässigkeit, Fläche

¹ Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind in den Zonen WE2, W2, W3, WG2, WG3 und WG4 zulässig. Die Arealfläche muss eine Bauzonenfläche von mindestens 3'000 m² umfassen.

² Bei Arealüberbauungen wird ein Zuschlag von 10% Geschossfläche gewährt, sofern die Mehrnutzung in Form eines zusätzlichen Geschosses realisiert wird.

Art. 28 Ergänzende Anforderungen

¹ Arealüberbauungen werden nur unter der Voraussetzung von hohen gestalterischen, energetischen und lärmtechnischen Standards gewährt.

² Es sind qualitativ hochwertige private und gemeinschaftliche Aussenräume sowie eine gute Durchwegung für die Öffentlichkeit vorzusehen.

³ Die Pflichtparkplätze für Bewohner und Beschäftigte gemäss Art. 38 sind gedeckt bzw. unterirdisch anzuordnen.

⁴ Neben den Veloabstellplätzen für Bewohner gemäss Art. 39 sind bei den Eingängen Veloabstellplätze für Besucher vorzusehen.

Art. 29 Massvorschriften

¹ Die Gebäudelänge kann in der Zone WE2 auf 20 m, W2 auf 40 m, in den Zonen W3 und WG2 auf 50 m und in der Zone WG3 auf 60 m erhöht werden. Die Gebäudebreite ist in den Zonen WE2, W2, WG2, W3, WG3 und WG4 auf 20 m beschränkt.

² In den Zonen W2, WG2, W3, WG3, WG4 und Z darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden.

³ In den Zonen W3 und WG3 darf die Fassadenhöhe max. 13.50 m messen.

⁴ In den Zonen W2 und WG2 darf eine Fassadenhöhe von 11.40 m

⁵ In der Zone WE2 können Reihenhäuser erstellt werden. Die arealinternen Abstände der Gebäude unterliegen unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse keinen Mindestmassen.

3.2 Baumschutz

Art. 30 Baumschutz

¹ Bäume ab einem Stammumfang von 1.00 m (gemessen 1.00 m ab Boden) sind nach Möglichkeit zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

² Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung gestattet in Bezug auf Abstände, Grenzbau, Gebäudelänge und Gebäudebreite. Wird die Grundstücksnutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, kann eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

3.3 Gestaltungsplanpflicht

Art. 31 Allgemeine Anforderungen

¹ Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete sind Gestaltungspläne zu erarbeiten.

² Folgende allgemeine Anforderungen sind zu erfüllen:

- a) Es sind grundsätzlich die ortsbauliche Qualität, der Umgang mit öffentlichem Raum, die Nutzungsdurchmischung, die Verkehrsführung und der Lärmschutz sicherzustellen.
- b) Es sind ressourcenschonende Mobilitätssysteme zu fördern.
- c) Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sowie die ergänzenden Anforderungen gemäss Art. 28 BZO sind einzuhalten.

Art. 32 Gebietsspezifische Anforderungen

¹ Gestaltungsplanpflicht Bahnhof/Farn

Für das Gebiet Bahnhof/Farn gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- Die Erdgeschosse haben an geeigneten, gut zugänglichen Lagen publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen und eine gewisse Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit zu ermöglichen.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende Freiräume, ein öffentlich zugänglicher Platz sowie ein attraktiver Bahnhofvorplatz mit Bäumen zu schaffen.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.

² Gestaltungsplanpflicht Hofwisen

Für das Gebiet Hofwisen gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Neubauten sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Ortskernsituation einordnen.
- Die bestehenden schutzwürdigen Objekte samt zugehörigen Freiräumen/Gärten an ortsbildprägender Lage sind rücksichtsvoll und angemessen einzubinden.
- Der Lage am Siedlungsrand ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Die Bebauungsstruktur und Umgebungsgestaltung sind der Lage entsprechend vorzusehen.

³ Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof Ost

Für das Gebiet Bahnhof Ost gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine urbane, hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen, welche die Überbauung Bahnhof/Farn ergänzt.
- Die Erdgeschosse haben an geeigneten, gut zugänglichen Passantenlagen/Strassen und öffentlichen Wegen publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen, welche zur Stärkung des Zentrums beitragen.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche und teilweise öffentlich zugängliche Freiräume zu schaffen.
- Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.
- Im Übergangsbereich zur Industriezone sind geeignete Massnahmen zum Schutz der Bebauung vor Immissionen vorzusehen.
- Die Baumreihe gemäss Art. 22 Abs. 4 BZO und entlang des Farnweges ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

IV. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 33 Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand in den Zonen W3, WG3 und WG4 gilt vor der am meisten nach Süden oder Westen gerichteten Gebäudeseite.

² Der grosse Grundabstand darf nicht Richtung Strasse gelegt werden.

Art. 34 Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV können in einem Abstand von 3.50 m von Grenzen und Gebäuden erstellt werden.

² Der Anbau an ein Hauptgebäude auf demselben Grundstück ist zulässig.

³ Mit Zustimmung des Nachbarn ist ein Grenz- und Gebäudeabstand von weniger als 3.50 m oder der Grenzbau zulässig.

⁴ Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV nicht zu berücksichtigen.

Art. 35 Grenzbau bei Hauptgebäuden

¹ In den Wohnzonen ist der Grenzbau bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet beim Anbau an bestehende Gebäude, wenn Gebäude gleichzeitig auf die gemeinsame Grenze gestellt werden oder wenn der Nachbar schriftlich zustimmt. Die bauliche Dichte darf sich dadurch nicht erhöhen, was über ein Vergleichsprojekt zu belegen ist.

² In den Industrie- und Gewerbebezonen ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn allgemein gestattet.

Art. 36 Untergeschosse

¹ Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist in Hanglagen zulässig, wenn die talseitige Fassade vor dem Untergeschoss völlig frei liegt und die anderen Aussenwände vor den zu Wohnzwecken genutzten Räumen sich mehrheitlich über dem massgebenden Terrain befinden.

² Hierzu darf das massgebende Terrain bis höchstens 1.00 m abgegraben werden. Grössere Abgrabungen sind nur für Haus und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

³ Abgrabungen dürfen nur soweit erfolgen, als dadurch die jeweiligen zulässigen Fassadenhöhen auch bei den neuen gestalteten Terrains nicht überschritten sind.

⁴ Im Übrigen dürfen Untergeschosse nicht mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.

Art. 37 Strassenabstand unterirdischer Gebäudeteile

Wo Baulinien fehlen, haben unterirdische Bauten gemäss § 2b ABV und Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV oder unterirdische Gebäudeteile einen Strassen- bzw. Wegabstand von mind. 1.50 m einzuhalten. In Hanglagen oder wo öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, kann der Gemeinderat den Abstand weiter verringern.

Art. 38 Motorfahrzeugabstellplätze

- ¹ Grenzbedarf
- Bei Wohngebäuden ist für je 80 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche 1 Personenwagen-Abstellplatz zu schaffen, mindestens jedoch für jede Wohnung in einem Mehrfamilienhaus 1 Abstellplatz. Bei Einfamilienhäusern und einfamilienhausähnlichen Gebäuden sind je Wohneinheit 2 Abstellplätze erforderlich.
 - Bei Mehrfamilienhausbauten mit 3 und mehr Wohnungen sind zusätzlich 10% der Bewohnerparkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen, zu bezeichnen und deren dauernde Nutzung sicherzustellen.
 - Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen bestimmt die Baubehörde die Zahl der Abstellplätze und der Besucherparkplätze in Anlehnung an die Richtlinien der Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.

² Massgeblicher Bedarf

Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner		Beschäftigte		Besucher od. Kunden	
ÖV-Güteklasse	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	---	60	---	70	---
Klasse E – übrige	100	---	90	---	90	---

- ³ Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden.
- ⁴ Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden sind für diese zu reservieren und besonders zu bezeichnen. Sie müssen zugänglich sein und sind von Dauerparkierern freizuhalten.
- ⁵ Autoarme Nutzungen:

Autoarme Nutzungen können von der Verpflichtung den massgeblichen Bedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein geeignetes Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 38 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁶ Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen, die nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

- ⁷ Gestaltung und Abmessungen:
- Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.
 - Oberirdische Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag anzulegen.
 - Bei oberirdischen, ungedeckten Parkierungsanlagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter, grosskroniger Baum vorzusehen, wobei die Anordnung der Bäume frei ist.

Art. 39 Fahrräder, Motorfahräder, Kinderwagen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Motorfahräder/E-Bikes etc. bereitzustellen.

² Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer, halbe Zimmer werden abgerundet
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.
- Bei Spezialfällen kann der Gemeinderat eine reduzierte oder erhöhte Anzahl festlegen.

³ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume oder -flächen für Kinderwagen bereitzustellen.

Art. 40 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind abseits des Verkehrs gut besonnte und zweckmässig gestaltete, möblierte Kinderspielflächen und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG auf privatem Grund zu erstellen. Bei besonders gut gestalteten Flächen kann der Anteil der anrechenbaren Grundstücksfläche bis auf 15% gesenkt werden. Die dauernde Nutzung ist mittels Grundbucheintrag sicherzustellen.

Art. 41 Reduktion der Grünflächenziffer

¹ Das Mass der Grünflächenziffer darf in den Mischzonen (WG, Z und K) um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden. 10% Grünflächenziffer sind in jedem Fall erforderlich.

² Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen ist möglich, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, mit welchem eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

³ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 11 Abs 10, Art. 19 Abs. 2, Art. 22 Abs. 4, Art. 23 Abs. 8 und 9 sowie 30 BZO hinausgehen,
- die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden,
- die dauerhafte intensive Dachbegrünung, bei welcher Dank einem ausreichend starken Bodenaufbau sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet,
- das Schaffen von naturnahen Wasserflächen.

Art. 42 Flachdachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.

Art. 43 Grünflächen mit Strassenanstoß

¹ Bei Neubauten in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung darf, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, entlang kommunaler Strassen und Wege der Strassenanstoß im Umfang von maximal einem Drittel (1/3) der jeweiligen Anstoßlänge an die Strassen- bzw. Weggrenze für unbegrünte Flächen geöffnet werden. Vorbehalten bleiben die Anforderungen der Verkehrssicherheit. 2/3 der Anstoßlänge sind bis auf 2/3 der Tiefe des erforderlichen Abstandes vom Verkehrsträger zu begrünen.

² Bei Grundstücken, welche weniger als 20.00 m Strassenanstoss aufweisen dürfen maximal 8.30 m unbegrünt vorgesehen werden.

³ Schmale Hauszugänge bis max. 1.50 m dürfen in den Grünflächen liegen, wenn sie eine minimale Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Art. 44 Siedlungsränder

Insbesondere die Siedlungsränder, bei welchen keine Strasse als Abgrenzung zur Landwirtschaftszone besteht oder welche an Landschaftsschutzgebiete angrenzen, sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern dürfen nur Wildformen gepflanzt werden.

Art. 45 Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

V. Schlussbestimmung

Art. 46 Inkraftsetzung

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Die Inkraftsetzung erfolgte am 8. August 2025

VI. Genehmigungsvermerke

Gemeindeversammlung

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde Niederhasli wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung Niederhasli vom 11. Dezember 2024 festgesetzt.

Baudirektion

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Bau- und Zonenordnung der politischen Gemeinde Niederhasli mit Verfügung Nr. BDV-Nr. KS-0056/25 am 16. Juni 2025 genehmigt.