



Referenz-Nr.: ARER-BAV9PP / ARE 19-0112

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Benken**

- Massgebende - Teilrevision Zonenplan 1:5000 vom 7. Dezember 2018
Unterlagen - Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. Dezember 2018
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 7. Dezember 2018
- Bericht über die nicht berücksichtigenden Einwendungen vom 7. Dezember 2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die letzte Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Benken stammt aus dem Jahr 1997. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung soll eine massvolle Siedlungsentwicklung nach innen, eine qualitative Weiterentwicklung des Ortsbildes und eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Verhältnisse ermöglicht werden.

Ergebnis Ortsplanungsgespräche Zur Klärung wichtiger raumplanerischer Anliegen fanden mit der Gemeinde Benken am 18. Dezember 2015 und 19. Januar 2017 Ortsplanungsgespräche statt. Zur Diskussion standen verschiedene Einzonungen für Wohnen und Gewerbe, der Umgang mit den wichtigen Freiräumen im Ortsbild sowie die Schaffung eines kommunalen Wohnbauförderungsprogramms bzw. einer kommunalen Wohnbauförderungsverordnung. Aus kantonaler Sicht wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aktualisierung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) einzelne Freiräume geprüft werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Benken setzte mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 17. Januar 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Benken ersucht mit Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2018 um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist das Gemeindegebiet von Benken dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Somit steht die Sicherung der vorhande-

nen Qualitäten und die Nutzung der inneren Potentiale im Vordergrund. Im kantonalen Richtplan ist Benken als schutzwürdiges Ortsbild von kantonalen Bedeutung festgelegt. Gemäss regionalem Raumordnungskonzept (Regio ROK) sind die schutzwürdigen Ortsbilder und ortsbildprägenden Freiräume bei der angestrebten Entwicklung nach innen in ihrem Charakter zu erhalten.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung beschränkt sich auf die Ein- bzw. Umzonung Unterdorf und die Einzonung Harrengasse sowie auf die Anpassungen der Vorschriften für die Kern- und Wohnzonen.

Wesentliche Vorschriften der BZO Mit den Anpassungen der Kernzonenvorschriften werden die Voraussetzungen für die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung des schutzwürdigen Ortskerns von Benken geschaffen. Zu diesem Zweck wird die Kernzone in eine Kernzone A und eine Kernzone B gegliedert. Die Beurteilung von Um-, Ersatz- und Neubauten erfolgt nach Bautyp sowie den Aspekten Stellung, Abmessung und Gestaltungselemente (Art. 3 und 4 BZO).

Bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung werden Ausnahmen im Sinne von untergeordneten Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet. Für weitergehende Abweichungen kann ein Gutachten verlangt werden (Art. 7 BZO).

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Länge der Dachaufbauten wird in der Kernzone A auf 1/4 der betreffenden Fassadenlänge und in der Kernzone B auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. Schleppgauben bis 80 cm Fensterhöhe sind bis höchstens 1.5 m² Frontfläche und Giebellukarnen bis höchstens 2.0 m² Frontfläche zulässig (Art. 16 BZO).

Dachflächenfenster in Form eines stehenden Rechtecks sind in der Kernzone A bis zu einer Glasfläche von max. 0.45 m² und in der Kernzone B bis zu einer Glasfläche von max. 0.60 m² zulässig (Art. 17 BZO).

In der Wohnzone W/1.2 wird die Baumassenziffer auf 1.3 m³/m², die Gebäudehöhe auf max. 4.8 m und der grosse Grundabstand auf mind. 8 m bzw. der kleine Grundabstand auf mind. 4 m erhöht (Art. 30 BZO).

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge, die Besucherparkplätze und die Zweirad- und Kinderwagenparkplätze werden neu geregelt. In der Kernzone A kann die Anzahl der erforderlichen Pflichtparkplätze aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert werden (Art. 38 BZO).

Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung werden die Anforderungen an die Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sowie die Gestaltung von Stützmauern neu geregelt (Art. 43 BZO).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 3. Mai 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen.

Im Zusammenhang mit der Einzonung Unterdorf wird für die Umnutzung der bestehenden teilweise denkmalgeschützten Ökonomiebauten Vers. Nrn. 142, 147, 148, 153 und 154 an der Landstrasse zu Wohnzwecken davon ausgegangen, dass eine Tiefgarage erforderlich



ist, die aus statischen Gründen nicht direkt unter den Gebäuden erstellt werden kann. Deshalb soll für die Erstellung der Tiefgarage ein Landstreifen von rund 1000 m² in der südlich angrenzenden Landwirtschaftszone auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1976 und 2179 in die Kernzone KA eingezont werden. Dieser befindet sich im wichtigen Freiraum gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Im Rahmen der Vorprüfung wurde für die Einzonung ein bewilligungsfähiges Umnutzungs- und Erschliessungsprojekt vorausgesetzt. Die Gemeinde kommt diesen Anforderungen mit der Potenzialstudie «Erschliessungsvarianten für eine Einstellhalle» vom 7. September 2018 und der Absichtserklärung der Grundeigentümer vom 25. Oktober 2018 nach, wonach der neu eingezonte Streifen ausschliesslich als Freifläche und für die unterirdische Erschliessung genutzt werden soll. Unter diesen Voraussetzungen kann die Einzonung genehmigt werden.

Mit der Umzonung Unterdorf wird das in der Kernzone KB gelegene Grundstück Kat.-Nr. 2013 der Kernzone KA zugeteilt. Gemäss KOB I ist das Grundstück als «wichtiger Freiraum» bezeichnet. Im Rahmen der gegenwärtigen Aktualisierung des KOB I ist jedoch vorgesehen, auf diesen wichtigen Freiraum zu verzichten. Aus Sicht des Ortsbildschutzes kann dem Verzicht auf grundeigentümergebundene Umsetzung des wichtigen Freiraumes sowie der Umzonung in die Kernzone KA zugestimmt werden.

Mit der Einzonung Harrengasse wird das in der Landwirtschaftszone gelegene und vollständig überbaute Grundstück Kat.-Nr. 1680 mit einer Fläche von rund 600 m² der Wohnzone W1.3 zugewiesen. Mit der sachgerechten Anpassung der Bauzone am Rand des Siedlungsgebiets wird auf die örtlichen Verhältnisse angemessen Rücksicht genommen werden.

Umsetzung Inventare in
Nutzungsplanung

Der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe erfolgt in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Daher wird die Gemeinde Benken eingeladen, im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung auf der Basis der Auseinandersetzung mit dem kantonalen sowie nationalen Inventar (KOB I und ISOS) einen detaillierten Kernzonenplan für die gesamte Kernzone zu erlassen. Dieser hat die oberirdische Freihaltung des neu eingezonten Landstreifens zu beinhalten.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Benken ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Benken zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

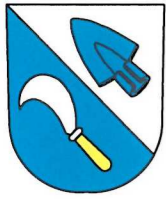
- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Benken mit Beschluss vom 3. Dezember 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.



- II. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- III. Die Gemeinde Benken wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
 - Die Gemeinde Benken wird eingeladen, die grundeigentümergebundene Umsetzung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sowie des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung durch einen detaillierten Kernzonenplan sicherzustellen.
- IV. Mitteilung an
- Gemeinde Benken (unter Beilage von vier Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeitungsorganisation KBO)

VERSENDET AM 26. APR. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Zonenplan

Kommunale Nutzungsplanung

Situation 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Januar 1997 und 05. Juni 2000

Vom Regierungsrat am 02. Juli 1997 mit Beschluss Nr. 1387 und am 14. September 2000 mit Beschluss Nr. 1184

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 03. Dezember 2018

Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

ARE Nr. 0112119

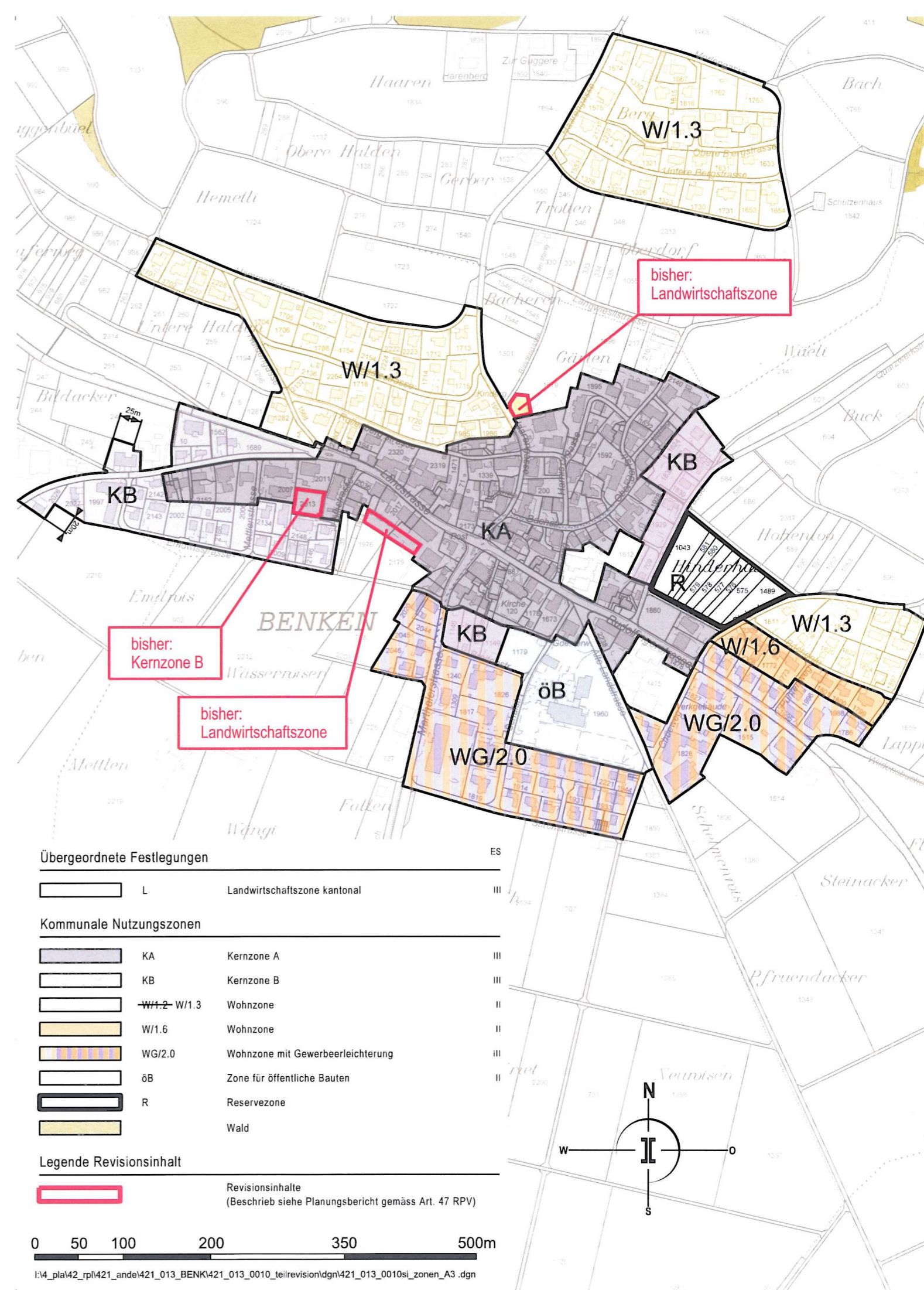
25. April 2019

Für die Baudirektion

Projektverfasser:

INGESA AG
GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN /
GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG
Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen
T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch

Plan Nr.: 2
Format: 30 x 42
Datum: 07.12.2018





Kanton Zürich
Gemeinde Benken

1

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Kommunale Nutzungsplanung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 22. Januar 1997

Vom Regierungsrat am 02. Juli 1997 mit Beschluss Nr. 1387 genehmigt.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 03. Dezember 2018

Namens der Gemeindeversammlung,

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am

ARE Nr. 0112/19

25. April 2019

Für die Baudirektion

Ersteller	Besteller
 INGESA AG GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN / GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / andelfingen@ingesa.ch	Gemeinde Benken Landstrasse 1, 8463 Benken, ZH 052 319 11 80 www.benken-zh.ch
07.12.2018, Felix Bachmann	

Impressum

Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	PL: baf, SB: pam	01.03.2012
0.2	Sitzung BZO-Kommission vom 05.04.2012	PL: baf, SB: pam	16.04.2012
0.3	Sitzung BZO-Kommission vom 23.04.2012	PL: baf, SB: pam	14.05.2012
0.4	Sitzung GR vom 12.06.2012	PL: baf, SB: pam	13.06.2012
0.5	Sitzung Ausschuss vom 10.11.2014 (Änderung aus GR)	PL: baf, SB: baf	10.11.2014
0.6	Sitzung GR vom 25.08.2015	PL: baf, SB: gis	05.11.2015
0.7	Vorprüfung 2017	PL: baf, SB: gis	24.06.2016
0.8	Überarbeitung gemäss Vorprüfung 2017	PL: baf, SB: gis	24.08.2017
0.9	Sitzung Kommission vom 29.08.2017	PL: baf, SB: gis	08.09.2017
0.10	Sitzung Kommission nach öff. Auflage	PL: baf, SB: gis	15.01.2018
0.11	Sitzung Kommission vom 04.04.2018	PL: baf, SB: gis	04.04.2018
0.12	Überarbeitung für Antrag GV 03.12.2018	PL: baf, SB: gis	05.10.2018
0.13	Anpassung Art. 14 Abs. 1 und Art. 23 (Anträge GV)	PL: baf, SB: gis	07.12.2018
1.0	Gültiges Dokument	PL: baf, SB: gis	07.12.2018

Kontakte

Ersteller	Besteller
Felix Bachmann +41 52 305 22 55 felix.bachmann@ingesa.ch	Gemeinde Benken 052 319 11 80 www.benken-zh.ch

Dateiablage:

I:\4_pla\42_rpl\421_ande\421_013_BENK\421_013_0010_teilrevision\doku_gültig\421_013_0010tb_benken_bauordnung_181207.docx

Alle Änderungen gegenüber der bestehenden Bauordnung sind **fett, kursiv** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenordnung.....	4
1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen	4
1.2 Zonenplan.....	4
2. Bauzonen.....	5
2.1 Kernzonen.....	5
2.1.1 Grundsätze	5
2.1.2 Grundmasse	6
2.1.3 Bauweise.....	7
2.1.4 Nutzweise.....	10
2.1.5 Weitere Bestimmungen	11
2.1.6 <i>Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone B</i>	11
2.2 Wohnzonen.....	11
2.2.1 Grundsätze	11
2.2.2 Grundmasse	12
2.2.3 Bauweise.....	12
2.2.4 Nutzweise.....	13
2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
2.3.1 Grundmasse	13
3. Ergänzende Vorschriften.....	13
3.1 Abstandsvorschriften.....	13
3.2 Weitere Bestimmungen.....	14
4. Schlussbestimmungen.....	16

Die Gemeinde Benken erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom, 07. September 1975, revidiert am 07. September 1991, und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung

1. Zonenordnung

1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Zoneneinteilung

Art. 1

Das Gemeindegebiet wird, soweit es sich nicht um Wald handelt oder nicht kantonalen oder regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss *Lärmschutzverordnung* zugewiesen:

1. Bauzonen		ES
Kernzonen		
- Kernzone A	KA	III
- Kernzone B	KB	III
Wohnzonen		
- Wohnzone	W/1.2 1.3	II
- Wohnzone	W/1.6	II
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG/2.0	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
2. Reservezone	R	-

1.2 Zonenplan

Zonenplan

Art. 2

~~Massgebend für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan 1:5000 mit Genehmigungsvermerk.~~
Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen ist der auf dem Datensatz der amtlichen Vermessung basierende, mit dem Genehmigungsvermerk versehene Zonenplan massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.

2. Bauzonen

2.1 Kernzonen

2.1.1 Grundsätze

Grundsätze

Art. 3

¹ Die Entwicklung des Ortskerns von Benken soll auch für spätere Generationen nachvollziehbar und erlebbar bleiben. Hauptziele der Kernzonen sind deshalb die Erhaltung und ~~sorgfältige Erneuerung~~ *zeitgemässe Weiterentwicklung* der bestehenden Altbauten und die Erhaltung der charakteristischen Umgebung.

~~² Neubauten haben sich im massgebenden Ensemble in die umgebende Bauten gut zu integrieren. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen, wobei eine zeitgemässe Architektur erwünscht ist. (neu Art. 6 Abs. 1)~~

Abweichungen

~~³ Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann. (neu Art. 7 Abs. 2)~~

Zweck

² Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns und seiner charakteristischen Umgebung.

³ Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone A und den angrenzenden Zonen.

2.1.2 Grundmasse

Übersicht Art. 4

Je nach Bautyp oder Nutzweise sind die Aspekte in der folgenden Tabelle massgebend:

Art Bauvorhaben \ Aspekt	Umbau eines traditionellen Wohnbaus	Umbau Ökonomiegebäude zu Wohnzwecken	Ersatzbau	Neubau in Baulücke oder Anbau (vgl. Art. 6)
Stellung, Abmessung	gegeben	gegeben	untergeordnete Abweichungen möglich	in Struktur einfügen
Gestaltungselemente (Dach, Fassade, Umgebung) (vgl. Art. 7 bis 28)	an Tradition angelehnt	Abweichungen vom Originalbau möglich	Abweichungen vom Originalbau zugunsten zeitgemässer Gestaltung möglich	zeitgemässe Gestaltung möglich

Bestehende Gebäude Um- und Ersatzbauten

Art. 4 5

- Bestehende Hauptgebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie unter Berücksichtigung von Art. 4 umgebaut oder ersetzt werden.
- Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen.
- Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Neubauten

Art. 5 6

1 Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten sowie den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Durch die Übernahme der typologischen Hauptmerkmale ist ein angemessener Bezug zu den Altbauten herzustellen, wobei eine zeitgemässe Architektur erwünscht ist.

Grundmasse

1 2 Für Neubauten gelten folgende Überbauungsmasse Grundmasse:

	KA	KB
Gebäudehöhe max.	7.0 m 7.5 m	6.5 m 7.0 m
Firsthöhe max.	7.0 m	6.0 m
Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge max.	30.0 m	30.0 m
Gebäudebreite max.	14.0 m	14.0 m
Grundabstand allseitig mind.	3.5 m	3.5 m

Geschosse	2 Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.
Firstrichtung	3 Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Bauen auf die Strassengrenze	4 Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenzen ist gestattet oder kann angeordnet werden, wenn dadurch bezüglich des Ortsbildes eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird und die Verkehrssicherheit dies zulässt. Die Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes bleibt an Staatsstrassen vorbehalten.

2.1.3 Bauweise Gestaltungsgrundsatz

Gestaltungsgrundsatz	Art. 7 1 Die Gestaltung hat dem Gebäudetyp zu entsprechen.
Ausnahmen	2 <i>Bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung sind begründete Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werden kann. Untergeordnete Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde und den kantonalen Fachstellen gestattet. Bei weitergehenden Abweichungen kann von der Baubehörde in Absprache mit den kantonalen Fachstellen ein Gutachten von einer neutralen und ausgewiesenen Fachperson verlangt werden.</i>
Materialien der Fassadenfläche	Art. 6 8 Die Fassaden sind in der Regel mit verputztem Mauerwerk, mit Holzverkleidung oder in Fachwerkkonstruktion zu erstellen. Andere Materialien sind gestattet oder können angeordnet werden, wenn dadurch für das Ortsbild eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.
Farbgebung	Art. 7 9 Das Mauerwerk ist weiss oder in hellen Farbtönen zu malen. Holz kann natur belassen werden. Werden Schalungen und Riegel deckend gestrichen, so sind diese in traditioneller Farbgebung wie natur, oxsenblut, braun oder grau zu halten.
Fenster	Art. 8 10 1 Die Fenster haben <i>in der Regel</i> die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind mit Gewändern aus Stein oder Holz einzufassen. In der Kernzone A sind sie mit Einfassungen aus Holz, Stein oder Kunststein zu versehen. Die Fenster sind mit Sprossenteilung zu versehen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können Fensterläden <i>und / oder Fenster mit Sprossenteilung</i> verlangt werden.

Schaufenster	<p>² Schaufenster sind zulässig, wenn sie in ihren Proportionen und in ihrer übrigen Gestaltung auf das Fassadenbild abgestimmt sind.</p>
Türen und Tore	<p>Art. 9 11</p> <p>¹ Haustüren sind in Form, Material und Art auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie sind in der Regel in Holz auszuführen.</p> <p>² Als Garagentore sind Flügeltore oder Kipptore erlaubt. Sie sind mit Holz zu verschalen.</p>
Lauben, und Balkone und Geländer	<p>Art. 10 12</p> <p>Lauben und Balkone sind nur traufseitig gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung auskragen. <i>Giebelseitig können rückspringende Balkone zulässig sein.</i></p>
Reklamen	<p>Art. 11 13</p> <p>Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlich wirkender Form, Grösse, Gestaltung und Beleuchtung zulässig.</p>

Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigungen	<p>Art. 12 14</p> <p>¹ Ausser in begründeten Fällen sind nur Satteldächer mit beidseitiger gleicher Neigung von mindestens 30° und höchstens 43° alter Teilung zulässig. <i>Bei traditioneller Bauweise sind im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet.</i></p> <p>² Für Anbauten und besondere Gebäude im Sinne des von § 273 PBG sind <i>auch</i> Satteldächer und Pult- oder Schleppdächer mit einer Neigung von mind. 25° alter Teilung gestattet.</p>
Dachvorsprünge	<p>Art. 13 15</p> <p>Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden.</p>
Dachaufbauten Zulässigkeit	<p>Art. 14 16</p> <p>¹ Dachaufbauten sind nur zulässig, als dies für die Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses erforderlich ist. Im 2. Dachgeschoss sind Belichtungen und Belüftungen nur über die Giebelseite zulässig. Dachaufbauten sind <i>nur im 1. Dachgeschoss</i> in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen auszuführen <i>zulässig. Auf dem selben Gebäude</i> Je Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Sie sind nach den darunterliegenden Fenstern auszurichten; Ausnahmen können bewilligt oder angeordnet werden.</p>

Gestaltung	<p>² Die Dachaufbauten sind in Form, Grösse, Farbe und Materialien auf das Dach und das Hauptgebäude abzustimmen. Es ist dieselbe Eindeckung zu verwenden wie für das Hauptdach.</p>
Grösse	<p>³ Die Länge der Dachaufbauten darf in der Kernzone KA gesamthaft $\frac{1}{5}$ und in der Kernzone KB $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Schleppegauben sind für Fenster bis 60 cm Höhe zulässig und dürfen höchstens 1.0 m² Frontfläche aufweisen. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Giebellukarnen zu gestalten mit max. 1.8 m² Frontfläche. Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen.</p> <p>³ In der Kernzone A darf die Länge der Dachaufbauten gesamthaft $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. In der Kernzone B ist maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Die Schleppegauben sind für Fenster bis 80 cm Höhe zulässig und dürfen höchstens 1.5 m² Frontfläche aufweisen. Aufbauten mit höheren Fenstern sind als Giebellukarnen zu gestalten mit max. 2.0 m² Frontfläche.</p> <p>⁴ Der Scheitelpunkt der Aufbauten muss mind. 1 m unterhalb des Firstes liegen. Die Dachfläche muss vor den Dachaufbauten durchlaufen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p>
Dachflächenfenster	<p>Art. 15 17 Einzelne Dachfenster oder Ochsenaugen von max. 0.35 m² Glasfläche sind zugelassen. <i>In der Kernzone A darf die Glasfläche max. 0.45 m² betragen, in der Kernzone B sind max. 0.60 m² zulässig. Dachflächenfenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</i> Die Einfassung hat sich bezüglich Farbe der Dachfläche anzupassen.</p>
Dacheinschnitte	<p>Art. 16 18 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p>
Bedachungsmaterial	<p>Art. 17 19</p> <p>¹ Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln zu decken. Es sind nur Farben in natürlicher Tönung gestattet.</p> <p>² Für die besonderen Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch andere Bedachungsmaterialien zulässig.</p>
Solarenergie	<p>Art. 18 Solarkollektoren und andere Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einordnen.</p>

Umgebungsgestaltung

- Vorgärten Art. ~~19~~ 20
Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Höfe, Mauern, Vorgärten etc.) ist nach Möglichkeit in der Kernzone A zu erhalten und bei Sanierungen, Umbauten oder Neubauten weitgehend zu übernehmen oder zu verbessern. Dabei ist darauf zu achten, dass chaussierte, gepflasterte oder Vorplätze mit andern nicht bodenversiegelnden Belägen und Vorgärten abwechseln.
- Bepflanzung Art. ~~20~~ 21
Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. ~~Hochstämmige Nutz- und Laubbäume sind zu bevorzugen.~~
- Terrainveränderungen Art. ~~21~~ 22
~~Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.00 m gegenüber dem gewachsenen Boden sind bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleiben grössere Abgrabungen bei Bauten in Hanglagen.~~
¹ Am gewachsenen Terrain sind nur geringfügige Veränderungen erlaubt.
- Stützmauern ² Stützmauern sind wenn möglich zu vermeiden und dürfen nur unwesentlich in Erscheinung treten.
- Futtersilos Art. 22
Futtersilos sind im Inneren der Scheunen zu erstellen. Wo dies aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist, kann eine Aufstellung im Freien bewilligt werden, wenn die vorgesehene Höhe inkl. aller Aufbauten mind. 1 m tiefer liegt als der First des danebenstehenden Hauptgebäudes und wenn die Silos in unaufdringlicher Farbe angestrichen sind.
- Garagen / Abstellplätze Art. 23
¹ Garagenabfahrten ins Untergeschoss sind ~~nicht gestattet.~~ Davon ausgenommen sind nur als einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen mit ~~6 oder~~ mehreren Abstellplätzen gestattet. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen eine Überdachung der Zufahrt anordnen.
² ~~Eine Schmälerung der Hausgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist zu vermeiden.~~

2.1.4 Nutzweise

- Nutzung Art. 24
Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, Gaststätten, öffentliche Bauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störendes Gewerbe.

2.1.5 Weitere Bestimmungen

- Abbrüche Art. 25
Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt ~~und finanziell gesichert~~ ist.
- Renovationen Art. 26
Renovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung. Die verstehenden Gestaltungsvorschriften gelten auch für alle Aussenrenovationen.

2.1.6 Ergänzende Bestimmungen für die Kernzone B

- Terrassen Art. 27
Als Terrassen gestaltete Flachdächer sind auf kleineren Anbauten, die an ein Hauptgebäude anschliessen, zulässig.
- Wintergärten Art. 28
Wintergärten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, sofern sie besonders gut gestaltet und auf die Gebäudestruktur und die Umgebung abgestimmt sind.

2.2 Wohnzonen

2.2.1 Grundsätze

- Gestaltungsgrundsätze Art. ~~27~~ 29
1 Der ländliche Charakter des Dorfes muss gepflegt und erhalten bleiben.
2 Neubaugebiete haben das herkömmliche Siedlungsbild als Massstab zu nehmen.

2.2.2 Grundmasse

Grundmasse

Art. ~~28~~ 30

¹ Es gelten folgende Überbauungsvorschriften:

	W/1.2	W/1.6	WG/2.0
	W/1.3		
a. Baumassenziffer (m ³ /m ²)			
· Für Hauptgebäude max.	1.2 1.3	1.6	2.0
· Für besondere Gebäude max.	0.12	0.15	0.2
b. Gebäudehöhe max.	4.5 m 4.8 m	7.5 m	7.5 m
c. Firsthöhe	5.0 m	7.0 m	7.0 m
d. Gebäudelänge max.	20 m	30 m	40 m
e. Grosser Grundabstand mind.	10 m 8 m	8 m	8 m
f. Kleiner Grundabstand mind.	5 m 4 m	4 m	4 m

Geschosse

² Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhe frei.

Gewerbebo-
nus

³ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile in der Zone WG/2.0 beträgt die maximale zulässige Baumassenziffer 2.4 m³/m².

Gebäude-
länge für ge-
werblich ge-
nutzte Ge-
bäude

⁴ In der Zone WG/2.0 beträgt die maximale zulässige Gebäudelänge für dauernd gewerbliche genutzte Gebäude 58 m.

Anrechnung
von besonde-
ren Gebäuden

⁵ Besondere Gebäude gemäss §273 PBG sind bis 80m³ oberirdisch umbauten Volumens nicht an die Baumassenziffer gemäss Abs. 1 lit. a) anzurechnen. Für grössere Volumen gilt zusätzlich maximal die in Abs. lit. a) festgelegte Baumassenziffer.

2.2.3 Bauweise

Dachform
Hauptbauten

Art. ~~29~~ 31

¹ Auf Hauptbauten sind in der Regel Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30°-45° ~~an der~~ zulässig. In der Zone W/1.2 1.3 hat der Hauptfirst parallel zum Hang zu verlaufen.

² An Hanglagen können auch Satteldächer mit geringerer Neigung, mindestens jedoch 21°, bewilligt werden.

Besondere Ge-
bäude
Dachein-
schnitte

² ³ Für besondere Gebäude im Sinne ~~des~~ von § 273 PBG sind auch andere Dachformen zulässig.

³ ⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

2.2.4 Nutzweise

- Nutzung
- Art. ~~30~~ 32
- ¹ In den Wohnzonen W/1.2 1.3 und W/1.6 ist nicht störendes Gewerbe zugelassen, wobei der Anteil des gewerblichen genutzten Volumens höchstens 1/3 des gesamten von der Baueingabe erfassten Volumens in Anspruch nehmen darf.
- ² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG/2.0 sind auch mässig störende Betriebe gestattet, deren Auswirkungen im Rahmen normaler Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind.

2.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

2.3.1 Grundmasse

- Grundmasse
- Art. ~~31~~ 33
- ¹ Es gelten folgende Grundmasse
- | | |
|---------------------|-------|
| - Gebäudehöhe max. | 8.1 m |
| - Firsthöhe max. | 7.0 m |
| - Grundabstand min. | 3.5 m |
- ² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zone einzuhalten.

3. Ergänzende Vorschriften

3.1 Abstandsvorschriften

- Grosser und kleiner Grundabstand
- Art. ~~32~~ 34
- Der grosse Grundabstand ist vor der längeren gegen Süden gerichteten Fassade, bei genauer Nord/Süd-Richtung des Gebäudes vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- Abstände bei fehlender Baulinie
- Art. ~~33~~ 35
- Für ~~abstandsfreie Gebäude~~ *unterirdische Gebäudeteile* gemäss § 269 PBG und *besondere Gebäude* gemäss § 273 PBG gilt gegenüber kommunalen Wegen und Strassen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.

Besondere Gebäude Art. ~~34~~ 36
Für die besonderen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, gelten minimal 3.5 m für den Grenz- und Gebäudeabstand.

Geschlossene Bauweise Art. ~~35~~ 37
Die geschlossene Bauweise ist erlaubt, wenn gleichzeitig gebaut wird oder wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt. Die zulässige Gesamtfläche beträgt in der Zone W/4-2 1.3 25 m in den übrigen Zonen 40 m.

3.2 Weitere Bestimmungen

Abstellplätze Art. ~~36~~ 38
1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (PP) sind zu erstellen:
- 1 PP pro Wohnung mit weniger als 4 3 Zimmern
- 2 PP pro Wohnung mit 4 3 und mehr Zimmern
~~— 1 PP pro 4 Sitzplätze in Gaststätten~~

Besucherparkplätze *2 Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 erforderlichen Anzahl - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. Besucherparkplätze dürfen nicht dauerhaft vermietet werden.*

Andere Nutzungen *2 3 In den andern Fällen von Grundstücknutzungen, die eine Abstellpflicht auslösen, bestimmt sich die Parkplatzzahl nach der Wegleitung der Baudirektion zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes.*

3 4 Bruchteile von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind am Schluss der Berechnung aufzurunden.

4 5 Garageneinfahrten gelten als Flächen für Personenwagenabstellplätze.

6 In der Kernzone A kann die Anzahl der erforderlichen Pflichtabstellplätze aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert werden.

Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze Art. ~~37~~ 39
Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze in hinreichendem Umfang vorzusehen.

Aussenantennen Art. ~~38~~ 40
In allen Bauzonen ist pro Gebäude maximal 1 Aussenantennenanlage mit einer grössten Ausdehnung von mehr als 0.8 m zulässig.

- Abfall und Kompostierplätze
- Art. ~~39~~ 41
- 1 Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Mehrfamilienhäusern sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.
 - 2 An geeigneter Stelle sind Flächen für Kompostierplätze auszuscheiden.
- Freilegung von Untergeschossen
- Art. ~~40~~ 42
- 1 Die Freilegung von Untergeschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Derartige Abgrabungen dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.
 - 2 Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.
- Umgebungsgestaltung
- Art. 43
- 1 *Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.*
 - 2 *Das gewachsene Terrain darf in den Wohnzonen W/1.3, W/1.6 und WG/2.0 sowie in der Gewerbezone um höchstens 1.50m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Für die Kernzonen gilt Art. 22 Abs. 1 BZO.*
 - 3 *Stützmauern dürfen maximal 1.50m hoch in Erscheinung treten. Höhere Stützmauern sind durch Rücksprünge von mindestens 0.80m zu gliedern. Für die Kernzonen gilt Art. 22 Abs. 2 BZO.*
 - 4 *Abgrabungen zur Freilegung von Fahrzeugabstellplätzen und deren Zufahrten dürfen je Bauparzelle eine Breite von 7.0m nicht übersteigen.*

4. Schlussbestimmungen

Art. 41 44

¹ Diese Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion in Kraft.

² Auf denselben Zeitpunkt werden die Bauordnung und der Zonenplan von 22.01.1997 aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

03. Dezember 2018

Namens der Gemeindeversammlung
Die Präsidentin Beatrice Salce
Der Schreiber Sandro Stoll

Von der Baudirektion am xx. xxxx 2019 mit Beschluss Nr. xxxx genehmigt.

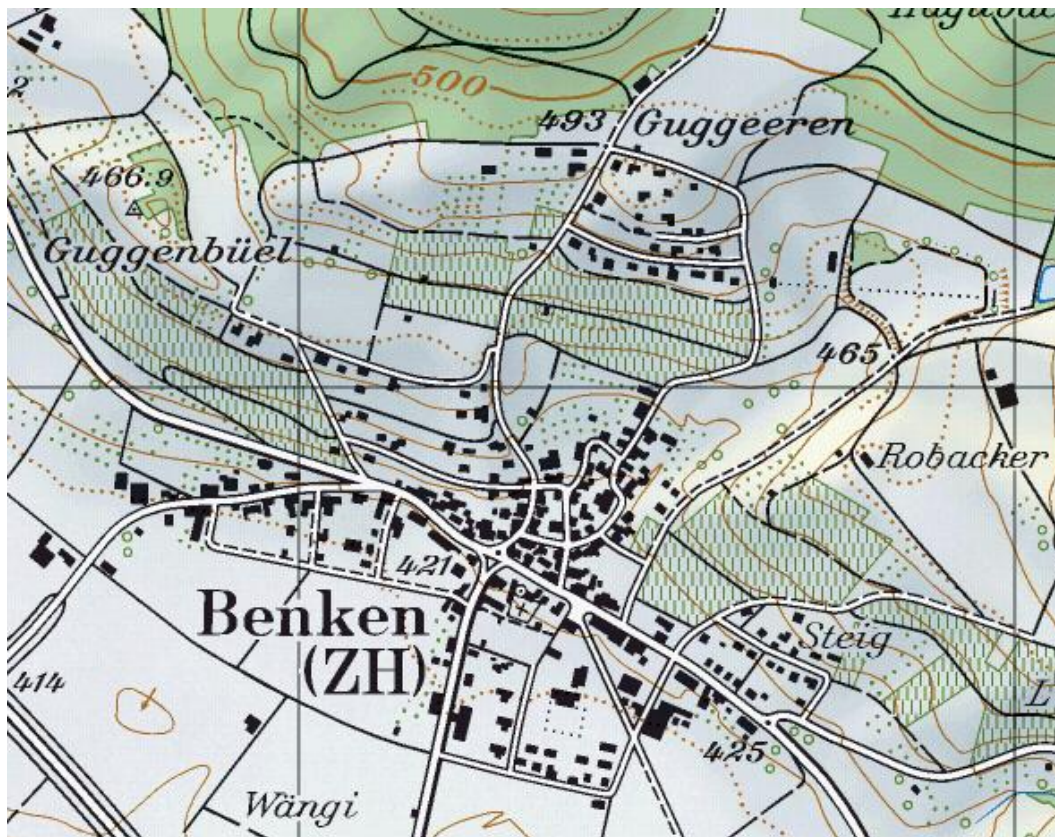
Für die Baudirektion

Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion erfolgte im Amtsblatt am xx. xxxx 2019.



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung



Ersteller	Besteller
 INGESA AG GEOMATIK / BAUINGENIEURWESEN / GEMEINDEINGENIEURWESEN / PLANUNG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / andelfingen@ingsa.ch	Gemeinde Benken Landstrasse 1, 8463 Benken, ZH 052 319 11 80 www.benken-zh.ch
07.12.2018, Felix Bachmann	

Impressum

Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	PL: baf, SB: pam	16.04.2012
0.2	Sitzung BZO-Kommission vom 23.04.2012	PL: baf, SB: pam	14.05.2012
0.3	Sitzung Gemeinderat vom 12.06.2012	PL: baf, SB: pam	13.06.2012
0.4	Sitzung Ausschuss vom 10.11.2014 (nach Grundeigentümergegesprächen)	PL: baf, SB: baf	10.11.2014
0.5	Sitzung GR/Kommission vom 16.12.2014	PL: baf, SB: baf	16.12.2014
0.6	Sitzung GR vom 25.08.2015	PL: baf, SB: gis	05.11.2015
0.7	Sitzungen Juni / Juli 2016	PL: baf, SB: gis	24.06.2016
0.8	Vorprüfung 2017	PL: baf, SB: gis	09.08.2016
0.9	Überarbeitung gemäss Vorprüfung 2017	PL: baf, SB: gis	24.08.2017
0.10	Sitzung Kommission vom 29.08.2017	PL: baf, SB: gis	08.09.2017
0.11	Sitzung Kommission nach öff. Auflage	PL: baf, SB: gis	15.01.2018
0.12	Sitzung Kommission vom 04.04.2018	PL: baf, SB: gis	04.04.2018
0.13	Überarbeitung für Antrag GV 03.12.2018	PL: baf, SB: gis	05.10.2018
0.14	Ergänzung Kap. 9.5, Gemeindeversammlung	PL: baf, SB: gis	07.12.2018
1.0	Gültiges Dokument	PL: baf, SB: gis	07.12.2018

Kontakte

Ersteller	Besteller
Felix Bachmann +41 52 305 22 55 felix.bachmann@ingesa.ch	Gemeinde Benken 052 319 11 80 www.benken-zh.ch

Dateiablage:

I:\4_pla\42_...421_013_BENK\421_013_0010_teilrevision\doku_gültig\421_013_0010tb_benken_rpv_art47_181207.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Berichterstattung nach RPV	5
1.2	Auftrag und Inhalt der Revision	5
1.3	Personelle Zusammensetzung der Planungsorgane	5
1.3.1	Planungskommission	5
1.3.2	Begleitung Ortsplanungsrevision	5
2	Anlass, Gegenstand und Ziel der Revision	5
2.1	Anlass zur Teilrevision der Nutzungsplanung	5
2.2	Mehranforderung amtliche Vermessung	6
2.3	Aktualisierung BZO	6
2.4	Ziele der Teilrevision	6
2.5	Ablauf der Teilrevision.....	8
3	Planungsgrundlagen	9
3.1	Raumplanungsgesetz und Verordnung.....	9
3.2	Kantonaler Richtplan.....	9
3.3	Regionaler Richtplan.....	10
3.4	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (2013).....	10
4	Revisionsbestandteile Zonenplan.....	10
4.1	Zonenplan 1:5'000	10
4.2	Zonenplanänderungen	10
4.2.1	Hinderhus	10
4.2.2	Umzonungen Unterdorf	10
4.2.3	Erweiterung Unterdorf	10
4.2.4	Geeracker / Brunngasse	11
4.2.5	Haarengasse	11
4.2.6	Neue Gewerbezone Schelmenwis.....	11
4.2.7	Neue Mischzone Schelmenwis.....	11
4.3	Beurteilung der Zonenplanänderungen.....	11
5	Revisionsbestandteile Bau- und Zonenordnung.....	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Kernzonenvorschriften	12
5.3	Übrige Zonen	12
5.4	Weitere Bestimmungen	12
6	Siedlungsanalyse.....	12
6.1	Gebäudestatistik / -struktur.....	12
6.2	Flächenbilanz.....	12
6.2.1	Bisher	12
6.2.2	Einzonungen	14
6.3	Einwohnerentwicklung	14
6.3.1	Einwohner im Baugebiet	14
6.3.2	Bevölkerungsentwicklung.....	14
6.3.3	Theoretisches Einwohnerpotenzial	14
6.4	Haushälterische Nutzung der Reserven im bereits überbauten Gebiet.....	14
6.5	Gesamtbeurteilung der Nutzungsreserven.....	14
6.6	Gesamtschau.....	14
7	Ortsbildinventar.....	15
8	Weitere Massnahmen für Siedlungserneuerung	15
8.1	Baulinien.....	15
8.2	Wohnbauförderung	16
9	Verfahren.....	16
9.1	Mitwirkung	16
9.2	Vorprüfung.....	16
9.2.1	Änderungen Zonenplan.....	16
9.2.2	Änderungen Bauordnung	17
9.2.3	Vorprüfungsbericht.....	17
9.3	Öffentliche Auflage und Informationsveranstaltung	17
9.4	Festsetzung Datensatz amtliche Vermessung	17
9.5	Gemeindeversammlung	18
10	Schlussbemerkung	18

Planungsdokumente

Nr. 1	Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Nr. 2	Teilrevision Zonenplan 1:5000
Nr. 3	Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen
Nr. 4	Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
BDV	Verfügung der Baudirektion
BZO	Bau- und Zonenordnung Benken vom 22. Januar 1997
ETH	Eidgenössische Technische Hochschule
GR	Gemeinderat
HBA	Hochbauamt
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz vom 1. Juli 1966
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
KOBI	Schutzwürdige Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Kantonales Ortsbildinventar)
KRB	Kantonsratsbeschluss
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 07. September 1975
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000
RRB	Regierungsratsbeschluss

Der Bericht wurde mehrheitlich 2012 erarbeitet und entspricht somit noch nicht vollständig den Vorgaben des Kreisschreibens der Baudirektion vom 4. Mai 2015. Da die vorgesehene Teilrevision nur Teilbereiche betrifft, kann auf eine umfassende Gesamtschau verzichtet werden.

1 Einleitung

1.1 Berichterstattung nach RPV

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt. Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sowie den kantonalen Richtplan berücksichtigt. Im weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen, wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen und in reduzierter Form eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vorliegt. Bei der erforderlichen Berichterstattung nach Art. 47 RPV ist zu berücksichtigen, dass bei einer Teilrevision nur die entsprechenden Themen zu behandeln sind.

1.2 Auftrag und Inhalt der Revision

Das Ingenieur- und Planungsbüro Bachmann Stegemann + Partner AG Andelfingen, erhielt von der Gemeinde Benken den Auftrag, die Revision der Nutzungsplanung zu bearbeiten. Diese beinhaltet folgende Planungsinstrumente, die von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Baudirektion genehmigt werden müssen:

- Teilrevision Zonenplan,
- Revision Bau- und Zonenordnung.

1.3 Personelle Zusammensetzung der Planungsorgane

1.3.1 Planungskommission

Markus Bühler, Gemeinderat, Hochbau und Liegenschaften (Vorsitz)
David Germann, Gemeinderat, Land- und Forstwirtschaft, Sicherheit (bis 2014)
Karin Schwarzer, Vertreterin der Bevölkerung
Markus Studer, Vertreter der Bevölkerung
Harry Blaser, Vertreter der Bevölkerung

1.3.2 Begleitung Ortsplanungsrevision

Felix Bachmann, dipl. Kulturingenieur ETH, Planer FSU (Projektleitung)

2 Anlass, Gegenstand und Ziel der Revision

2.1 Anlass zur Teilrevision der Nutzungsplanung

Aufgrund des Alters der gültigen Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1997, der Vollzugserfahrungen und allgemeinen Zielen und Anliegen (z.B. massvolle Siedlungsentwicklung, Weiterentwicklung des Ortsbildes unter qualitativen, zeitgenössischen Aspekten, Ansiedlung von Kleingewerbe, vgl. im Detail Kapitel 2.4) sowie der anschliessenden baulichen Entwicklung sieht sich der Gemeinderat veranlasst, die Bau- und Zonenordnung sowie den Zonenplan einer Teilrevision zu unterziehen.

Da in Benken kaum mehr Bauland zur Verfügung steht, möchte der Gemeinderat für diverse Gebiete allfällige Einzonungen in die Bauzone prüfen und die Möglichkeit der Siedlungsentwicklung nach innen ausschöpfen.

2.2 Mehranforderung amtliche Vermessung

Der Zonenplan der Gemeinde Benken liegt in digitaler Form vor und basiert auf den digitalen Daten der amtlichen Vermessung (AV93). Gemäss den kantonalen Mehranforderungen sind flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet Nutzungszonen sowie Zonen mit Gestaltungsplanpflicht, Grundwasserschutzzonen, Baulinien, Gewässerabstandslinien, Waldabstandslinien und Waldgrenzen digital zu erfassen und abzubilden. Die in der Wegleitung zur Mehranforderung geforderte Bestimmung ist in Art. 2 „Zonenplan“ der Bau- und Zonenordnung ergänzt.

2.3 Aktualisierung BZO

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vollzug der Bau- und Zonenordnung wurden diverse Vereinfachungen und Aktualisierungen vorgenommen. Um in der Kernzone zeitgemässe Bauweisen zu ermöglichen und die Nutzung bestehender Bausubstanz zu fördern wurden die Kernzonenvorschriften generell überarbeitet. Es werden neue Wohnzonen ausgeschieden sowie deren Kapazitäten (Ausnützung) erhöht.

2.4 Ziele der Teilrevision

Mit der Teilrevision werden folgende Hauptziele verfolgt:

- Bereitstellung von Bauland zur Stärkung der Gemeinde,
- Ermöglichung einer massvollen Siedlungsentwicklung,
- Ermöglichung einer qualitätsvollen verdichteten Bauweise (haushälterische Nutzung des Bodens),
- Aktualisierung und Anpassung der Bau- und Zonenordnung an geänderte Bedürfnisse.

Für jedes Handlungsfeld wurden Hauptziele erarbeitet und mit Unterzielen bzw. Aktionsfeldern konkretisiert. Diese sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich. Die Ziele sind primär gemäss Workshop vom 24.10.2011.

Bereich	Hauptziele	Unterziele / Aktionsfelder
Siedlungs- und Gemeindeentwicklung	Die Gemeinde strebt eine massvolle Siedlungsentwicklung unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Siedlungsstrukturen an.	Das Baugebiet soll auf eine Einwohnerzahl von rund 1'000 Einwohnern in 15 Jahren bemessen werden.
		Für die Erstellung qualitativ hochstehender Wohnbauten sollen günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden.
	Die Siedlungsentwicklung soll mehrheitlich innerhalb des bisherigen Siedlungsgebiets konzentriert werden.	Für die Siedlungsentwicklung soll eine Gesamtschau über das Gemeindegebiet vorliegen.
		Der Ausbau von bestehender Bausubstanz sowie die bessere Nutzung von Baulücken soll gefördert werden. Die Bauvorschriften sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Nicht notwendige Einschränkungen sind aufzuheben (Prüfen Baulinien).
		Die Reservezone soll bezüglich Einzonung überprüft werden.
		Bei allfälligen Neueinzonungen sollen teilweise verdichtete und qualitativ hochstehende Überbauungen realisiert werden.

Bereich	Hauptziele	Unterziele / Aktionsfelder
		Für junge Familien sollen an geeigneten Standorten neue Baumöglichkeiten geschaffen werden.
		Die Wohnsituation im Alter ist zu beachten.
Verkehr	Die Angebote des öffentlichen Verkehrs sollen erhalten werden.	Die gute Anbindung an den Bahnhof Marthalen soll erhalten bleiben.
	Der Verkehr soll auf eine für das Ortsbild, Landschaft, Einwohner und Umwelt möglichst schonende Weise abgewickelt werden.	Im Rahmen von Strassen- und Tiefbauvorhaben sind jeweils Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.
		Die Parkierungsvorschriften und -möglichkeiten in der Kernzone sind zu prüfen.
Die Schulwegverbindungen sollen sicherer werden.	Beim Schulweg nach Marthalen sollen unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit Massnahmen getroffen werden.	

Bereich	Hauptziele	Unterziele / Aktionsfelder
Landschaft, Umwelt und Ortsbildpflege	Der respektvolle Umgang mit der alten Bausubstanz soll sich im Ortsbild zeigen.	Die Bestimmungen der Bauordnung für die Kernzone sollen die Erhaltung, die Pflege sowie eine qualitätsvolle Entwicklung des Ortsbildes ermöglichen.
		Energienutzungsanlagen sollen sich im Ortskernbereich gut einordnen.
	Das Ortsbild soll sich auch unter qualitativen, zeitgenössischen Gesichtspunkten weiterentwickeln können.	Die gestalterische Qualität, mit gleichzeitig guten Nutzungsmöglichkeiten sind mit entsprechenden Formulierungen in der Bauordnung zu fördern.
		Für die Vorschriften der Kernzone sollen erleichternde Formulierungen geprüft werden.
		Die Aufwertung des Gemeindehausplatzes ist anzustreben.
	Die charakteristischen Grünräume im Siedlungsgebiet sowie intakte Landschaftsräume sollen erhalten und aufgewertet werden.	Nur wichtige Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen nicht verloren gehen.
Die vernetzten Lebensräume, aber auch charakteristische Rebhänge und Aussichtspunkte sollen erhalten bleiben.		

Bereich	Hauptziele	Unterziele / Aktionsfelder
Wirtschaft und Landwirtschaft	Die Ansiedlung von Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben soll möglich sein.	Gewerbenutzungen sollen in der Kernzone angesiedelt werden können.
		Die „Zusammenarbeit“ mit dem regionalen Arbeitsplatzgebiet Marthalen ist zu prüfen.
		Die Ausscheidung einer Gewerbezone soll geprüft werden.
	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll innerhalb von Benken möglich sein.	Für Detaillisten sollen günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden (Erreichbarkeit, Parkplätze).
	Die Landwirtschaft soll sich umweltschonend entwickeln, was sich auch im Landschaftsbild zeigen soll.	Die Landschaft soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können, die ökologischen Werte sollen dabei nicht vernachlässigt werden.

Bereich	Hauptziele	Unterziele / Aktionsfelder
Freizeit und öffentliche Einrichtungen	Die Angebote für eine attraktive Freizeitgestaltung sind zu erhalten.	Mögliche negative Auswirkungen der Naherholung sollen minimiert werden.
		Insbesondere soll allfälligen negativen Auswirkungen des Verkehrs entgegengewirkt werden.
		Die Jugendraumsituation ist zu beachten und zu verbessern.
	Die Schule soll dank massvoller Siedlungsentwicklung erhalten bleiben.	

2.5 Ablauf der Teilrevision

Zeitraum	Arbeitsschritt
24.01.2008	Gemeinderat beauftragt das Ingenieur- und Planungsbüro Bachmann Stegemann + Partner AG Andelfingen, die Teilrevision der Nutzungsplanung zusammen mit dem Gemeinderat zu erarbeiten (noch ohne Start der Arbeiten)
September 2011 bis Sommer 2012	Kick-Off-Sitzung (Anliegen, Wünsche, Vorgaben und Ziele), 24.10.11 GR beschliesst Start Planungsarbeiten und Wahl BZO-Kommission, 12.12.11 Ausarbeitung Teilrevision des Zonenplans, inkl. BZO und Bericht erfolgte in 5 BZO-Kommissionssitzungen und zwei GR-Sitzungen
2012–Juni 2014	Planungsstopp aufgrund Kulturlandinitiative
Juni–Nov. 2014	Grundeigentümergegespräche (primär im Bereich der Kernzone)

Zeitraum	Arbeitsschritt
25.08.2015	Workshop mit (neuem) Gemeinderat
18.12.2015	Ortsplanungsgespräch mit ARE
April - Juli 2016	Bereinigung Teilrevisionsvorlage (Kommission und Gemeinderat)
13.02.2017	Verabschieden Vorlage durch Gemeinderat zur Vorprüfung
03.05.2017	Vorprüfung der Baudirektion
Juni – Sep. 2017	Bearbeitung nach Vorprüfung
20.10.–19.12. 2017	Öffentliche Auflage (60 Tage) und Informationsveranstaltung 15.11.2017 und Fragestunde 21.11.2017 (Mitwirkung)
Feb. - April 2018	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen und Verabschiedung Antrag des GR an die GV
April 2018	Vorbereitung, Publikationen
03.12.2018	Festsetzung an der Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch die Baudirektion

3 Planungsgrundlagen

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)
- Kantonaler Richtplan (KRB vom 29. April 2015)
- Regionaler Richtplan (RRB 2661/1997); Revision (Stand DV, 07. Juni 2017)
- Kommunale Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung vom 22. Januar 1997 (RRB Nr. 1387/1997)
- Genereller Entwässerungsplan vom 31. März 2007
- Generelles Wasserversorgungsprojekt 05. September 1996
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Kommunales Inventar von Kunst- und Kulturhistorischen Schutzobjekten
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

3.1 Raumplanungsgesetz und Verordnung

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für die Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz ist bei der Revision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

3.2 Kantonaler Richtplan

Das im Kantonalen Richtplan vom 29. April 2015 bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss § 47 PBG sind Bauzonen innerhalb dieses Siedlungsgebiets auszuscheiden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets verbleibt den Gemeinden jedoch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein Anordnungsspielraum. Dieser wird einzelfallweise festgelegt und ist im Richtplan Text, Kap. 2.2.2 definiert. Dieser Anordnungsspielraum stellt sicher, dass bei der Festsetzung von Bauzonen auf örtliche Besonderheiten wie spezielle topografische Verhältnisse oder den Stand der Erschliessung angemessen Rücksicht genommen werden kann.

3.3 Regionaler Richtplan

Gemäss regionalem Richtplan Weinland wird ein massvolles Bevölkerungswachstum im heutigen Rahmen angestrebt, an dem möglichst alle Gemeinden teilhaben sollen. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an Lagen mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen.

Es sind Dichtevorgaben festgesetzt, um überkommunale Entwicklungsmuster optimal auf die Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten. In Benken sind Gebiete mit niedriger und mittlerer Dichte festgelegt.

3.4 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (2013)

In der Aktualisierung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 1974, festgesetzt 1981) vom 28. Feb. 2013 wurde Benken von Dorf regional neu auf Dorf national aufgestuft. Das Verfahren der Festlegung ist für die Gemeinde Benken nicht nachvollziehbar dokumentiert.

4 Revisionsbestandteile Zonenplan

4.1 Zonenplan 1:5'000

Die Planfassung zeigt die flächendeckende Darstellung aller Zonen für das gesamte Gemeindegebiet, d.h. die unveränderten Zonen im Kontext mit den neuen, revidierten Zoneninhalten. Dabei sind die neuen, rechtlich verbindlichen Inhalte, die gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan abweichen als „Revisionsinhalte“ bezeichnet.

Auf einen Kernzonenplan wird verzichtet. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Schutzbedürftigkeit des Ortsbildes mit den kantonalen Festlegungen (BDV Nr. 674 vom 15.06.2001) bereits ausreichend Rechnung getragen wird.

Im Sommer / Herbst 2014 fanden mit einzelnen betroffenen Grundeigentümern, insbesondere im Bereich der Kernzone, Gespräche statt.

4.2 Zonenplanänderungen

4.2.1 Hinderhus

Das Gebiet bleibt einstweilen in der Reservezone. Fläche: 11'147 m². Ursprünglich vorgesehen: W1.6 mit Gestaltungsplanpflicht zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Überbauung (vgl. Bericht Ziffer 4.2). Aufgrund des Ortsgesprächs vom 18. Dezember 2015 wird einstweilen auf diese Einzonung verzichtet (Entscheid Kommission und Gemeinderat 2016).

4.2.2 Umzonungen Unterdorf

Das Gebiet liegt heute mehrheitlich in der Landwirtschaftszone. Gegenwärtig ist keine grössere Einzonung beabsichtigt.

Jedoch soll im Rahmen der Aktualisierung des KOBI, auf die wichtigen Freiräume der Parzellen Kat.-Nrn. 2012 und 2013 verzichtet werden. Aus Sicht Ortsbildschutz kann diesem Verzicht zugestimmt werden, sofern die Parzelle Kat.-Nr. 2013 der Kernzone KA zugewiesen wird. Die Parzelle Kat.-Nr. 2013 von der Kernzone KB in die Kernzone KA umgezont.

4.2.3 Erweiterung Unterdorf

Der an die Kernzone angrenzende Teilbereich der Parzellen Kat.-Nrn. 1976 und 2179, bisher in der Landwirtschaftszone, wird neu der Kernzone KA zugeordnet. Die einzuzonende Fläche ist für den Bau einer Tiefgarage und darf nicht zu einer baulichen Mehrausnutzung führen. Diese massgeschneiderte Einzonung setzt deshalb ein, aus Sicht des Ortsbildschutzes, bewilligungsfähiges Umnutzungs- und Erschliessungsprojekt mit Tiefgarage voraus. Das Vorgehen und die Vorgaben werden mit einer Absichtserklärung und einem Planungsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde geregelt. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage ist einstweilen noch offen. Denkbar sind einstweilen Erschliessungen über die Landstrasse oder die Höflistrasse. Die unterzeichnete Absichtserklärung liegt vor. Bei einer allfälligen Erschliessung über die Höflistrasse müsste mit einer privaten Erschliessungsregelung oder mit einer Quartierplanrevision die Regelung des Quartierplan Unterdorf von 1999 angepasst werden.

4.2.4 Geeracker / Brunngasse

Die Parzellen Kat.-Nrn. 1612 und 2315 (alt 1691) liegen mitten im oder angrenzend an das Siedlungsgebiet und sind gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Bei beiden Parzellen fehlt eine Bestätigung des ALN, dass der landwirtschaftliche Betrieb zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Ein solcher Nachweis kann von den Grundeigentümern auch nicht zeitnah eingereicht werden. Die ursprünglich vorgesehene Einzonung der Parzellen in die Kernzone KA bzw. KB kann daher einstweilen nicht weiterverfolgt werden.

4.2.5 Haarengasse

Die vollständig überbaute Parzelle Kat.-Nr. 1680, bisher in der Landwirtschaftszone, wird neu der angrenzenden Wohnzone W/1.3 zugeordnet.

4.2.6 Neue Gewerbezone Schelmenwis

Die ursprünglich vorgesehene neue Gewerbezone wird nicht weiterverfolgt.

4.2.7 Neue Mischzone Schelmenwis

Die ursprünglich vorgesehene Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1850 an der Alten Landstrasse (2'470 m²) im Eigentum der Gemeinde in die Zone WG2.0, wird nicht weiterverfolgt.

4.3 Beurteilung der Zonenplanänderungen

- Einzonung von zwei Teilgebieten, die entweder bereits überbaut oder noch unbebaut sind. Diese sind bisher in der Landwirtschaftszone und werden nun den angrenzenden Zonen zugewiesen. Aufgrund der geringen Fläche und den klaren Vorgaben gemäss Ziffer 4.3.3 sind die Änderungen sinnvoll.
- Umzonung von einem Teilgebiet, welches von der Kernzone KB in die angrenzende Kernzone KA umgezont wird. Dies entspricht den Anliegen gemäss Vorprüfung bei der Baudirektion.
- Mit den von den beabsichtigten Einzonungen betroffenen Grundeigentümern wurden Gespräche durchgeführt. Für das Gebiet Hinderhus wurde eine Stellungnahme (Vorprüfung) der Baudirektion eingeholt. Diese hat ergeben, dass das Gebiet vorerst Reservezone bleiben soll.
- Der Gemeinderat und die Grundeigentümer der betroffenen Parzellen im Gebiet Unterdorf sind grundsätzlich an einer Nutzungsänderung der bestehenden Ökonomiebauten in der Kernzone KA interessiert. Auch ist bereits heute ein allgemeines Parkplatzdefizit in der Kernzone festzustellen. Damit im Unterdorf die bestehenden Objekte intensiver genutzt und erneuert werden können, ist eine genügend grosse Tiefgarage notwendig. Die angrenzenden Liegenschaften müssen verkehrstechnisch ebenfalls über diese neue Tiefgarage erschlossen werden. Die bisherigen Ökonomiebauten dienten u.a. bisher als Garage und Abstellfläche, die mit einem möglichen Projekt wegfallen. Ohne zusätzliche Einzonung lässt sich eine Tiefgarage nicht realisieren. Zusätzlich kann so auch der Parkplatzbedarf von der anderen Strassenseite der Landstrasse (Bergseitig) gedeckt werden, dafür werden auch heute bereits diese Ökonomiegebäude genutzt. Die bestehenden Ökonomiebauten bieten ein grosses Nutzungspotenzial (z.B. für „altersgerechte“ Wohnungen im Zentrum) unter dem Aspekt des verdichteten Bauens mit Qualität. Ohne eine Umnutzung würden diese Ökonomiebauten verfallen.
Für die Teileinzonung „Unterdorf“ ist eine reduzierte Nutzung nur für eine Tiefgarage (wird vertraglich festgelegt) und eine Überbauungspflicht innert angemessener Frist vorgesehen.

5 Revisionsbestandteile Bau- und Zonenordnung

5.1 Allgemeines

Die bisherige Bau- und Zonenordnung vom 22. Januar 1997 hat sich grundsätzlich bewährt. Aufgrund der Erfahrungen aus der Baubewilligungspraxis wurden noch einige Artikel der übrigen Bauordnung überarbeitet.

Die Änderungen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung sind fett (neu) bzw. durchgestrichen (entfällt) dargestellt.

5.2 Kernzonenvorschriften

Mit den Anpassungen in den zwei verschiedenen Kernzonen soll eine grössere Differenzierung erreicht werden, die einen schonenden Übergang vom alten Kern in die angrenzenden Gebiete ermöglicht. Zusätzlich werden für verschiedene Bautypen differenzierte Aspekte ausgewiesen. Alle weiteren Vorschriften zur Kernzone wurden geprüft und teilweise zurückhaltend gelockert.

5.3 Übrige Zonen

Mit der Änderung der Wohnzone W1.2 in eine Wohnzone W1.3 soll eine massvolle Mehrnutzung ermöglicht werden. Eine neue Gewerbezone wird nicht eingeführt.

5.4 Weitere Bestimmungen

Es werden leichte Anpassungen der Parkplatzvorschriften durchgeführt, ein neuer Artikel (Art. 39) zu Zweirad- und Kinderwagenabstellplätzen und ein neuer Artikel (Art. 43) zur Umgebungsgestaltung eingeführt. Dieser Artikel behandelt Vorschriften zur Geländeänderung und zu Stützmauern. Ausserdem werden die Strassen-Abstandsvorschriften für besondere Gebäude, aufgrund der vorgesehenen Aufhebung der Verkehrsbaulinien, angepasst (vgl. Kap. 8.1).

6 Siedlungsanalyse

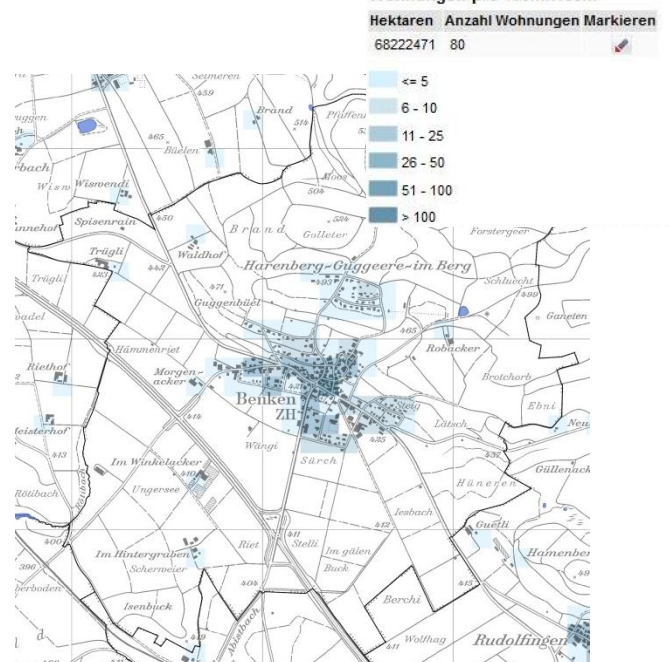
6.1 Gebäudestatistik / -struktur

Gebäudestruktur in Benken (ZH)
Jahr 2015

Gemeinde		Kt. ZH	
Gebäude			
Gebäude Total	271	278'666	Anzahl
Gebäude nach Gebäudealter			
vor 1945	39.9	29.3	%
1946 bis 1980	19.9	32.24	%
1981 bis 2000	20.3	20.06	%
nach 2000	18.8	14.57	%
Wohngebäude nach Gebäudekategorie			
EFH	63.2	53.13	%
MFH	14.7	30.67	%
Mischnutzung	22.1	16.2	%
Gebäude nach Stockwerkzahl			
1 bis 2	67.2	36.2	%
3 bis 4	31.0	39.4	%
5 bis 6	0.4	9.2	%
mehr als 7	0.4	3.4	%
Wohnungen	616	752'012	Anzahl
Durchschn. Wohnfläche pro Wohnung	79.0	87.6	qm
Definitionen: Das Gebäude- und Wohnungsregister enthält nur Gebäude mit Wohnnutzungen.			
Farbe:	Wert unterdurchschnittlich		
	Wert ähnlich wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)		
	Wert überdurchschnittlich		
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)			

Gebäudestruktur (Quelle: <http://maps.zh.ch>)

Wohnungen pro 100mx100m



Gebäudestatistik (Quelle: <http://maps.zh.ch>)

6.2 Flächenbilanz

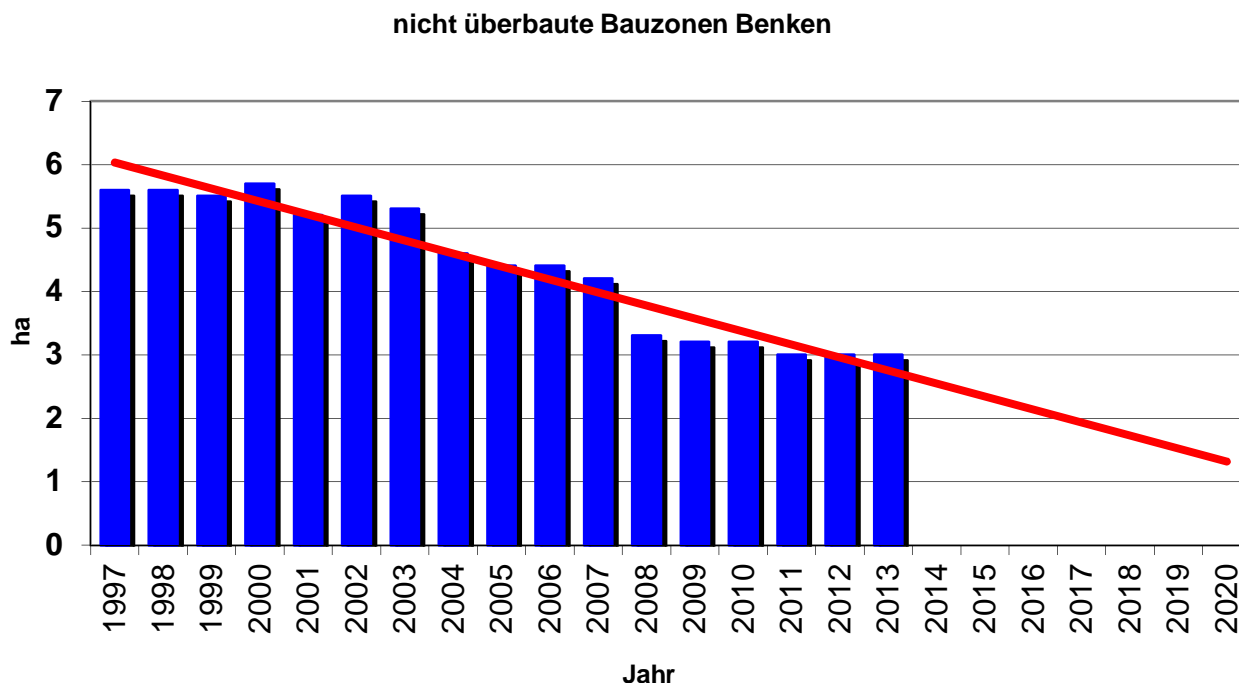
6.2.1 Bisher

Die gesamte Bauzonenfläche der Gemeinde beträgt 2013 30.8 ha. Davon sind 28.2 ha oder rund 91.6% überbaut. Die unüberbaute Bauzone teilt sich wie folgt auf:

Zone	Wohnzone W1.2	Kernzone A	Kernzone B	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	Zone für öffentliche Bauten
unüberbaut	0.9 ha	0.1 ha	1.0 ha	0.4 ha	0.2 ha

Die Reservezonen sind 1.1 ha gross.

Untenstehende Grafik weist sämtliche Bauzonenreserven aus, unabhängig von ihrer Baureife.



Fläche unüberbaute Bauzonen 1997 – 2013 (seit jüngster Planungsrevision)

Quelle: Amt für Raumentwicklung

Gemäss Art. 15 RPG dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für die Siedlungsentwicklung benötigen. In Gemeinden, wo in den letzten Jahren kontinuierlich Bauland zur Verfügung stand, lässt sich mittels Anwendung der Trendmethode der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre abschätzen. Hierzu werden die Angaben über die Fläche der unüberbauten Bauzonen extrapoliert.

Bei der Anwendung der Trendmethode gemäss ARE (gleich bleibender Verbrauch wie in den letzten Jahren) sind die noch vorhandenen Reserven in den Wohn- und Mischzonen je nach betrachtetem zurückliegenden Zeitraum voraussichtlich zwischen 2028 und 2030 aufgebraucht.

Die folgende Tabelle zeigt, wie der durchschnittliche jährliche Baulandverbrauch variiert:

Bauzone (Flächen in ha)	15-Jahres- Verbrauch 1998 - 2013	5-Jahres- Verbrauch 2008 - 2013	Verbrauch pro Jahr
Wohn- und Mischzonen	3.2		0.21
		1.2	0.14
Bauzonen Total	3.2		0.21
		1.2	0.14

6.2.2 Einzonungen

Die neu eingezonten Flächen betragen zusammen 0.2 ha. Aufgeteilt in der Wohnzone W1.3 und der Kernzone KA. 0.1 ha überbaut/mehrheitlich überbaut und 0.1 ha unüberbaute Fläche.

Zone	Wohnzone W1.3	Wohnzone W1.6	Kernzone A	Kernzone B	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
Überbaut / mehrheitlich überbaut	0.1 ha				
unüberbaut			0.1 ha		

6.3 Einwohnerentwicklung

6.3.1 Einwohner im Baugebiet

Die Einwohnerzahl beträgt heute 857 Personen (Ende 2017). Gemäss der letzten Erhebung aus dem Jahre 2000 (Siedlungsverzeichnis des Statistischen Amtes des Kantons Zürich) wohnten 42 Personen ausserhalb der Bauzone. Somit liegt die Einwohnerzahl innerhalb der Bauzone bei rund 810 Einwohnern.

6.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

In den letzten 15 Jahren verzeichnete Benken einen Zuwachs von 90 Einwohnern. In dieser Zeitspanne nahm die Bevölkerung pro Jahr durchschnittlich um rund 6 Personen oder 0.89%. Das langjährige kantonale Wachstum beträgt 0.9% pro Jahr.

6.3.3 Theoretisches Einwohnerpotenzial

Verläuft die Entwicklung in den nächsten 15 Jahren analog den letzten 15 Jahren, so ist im Jahr 2029 mit einer Gesamtbevölkerung von rund 915 Personen zu rechnen.

6.4 Haushälterische Nutzung der Reserven im bereits überbauten Gebiet

Als innere Nutzungsreserven gelten einerseits Restflächen innerhalb der weitgehend überbauten Bauzonen und andererseits Reserven in ungenutzten bzw. wenig genutzten Gebäuden, deren Ausbau zu Wohn- und Gewerbebezwecken möglich wäre.

In ländlichen Gemeinden wie Benken werden erfahrungsgemäss kaum Nachverdichtungen vorgenommen. Wenn doch, geschieht dies meist zur Verbesserung des Wohnkomforts der bisherigen Bewohner und nicht zur Ansiedlung von neuen Einwohnern. Zudem nimmt gemäss Statistik der Wohnflächenbedarf pro Person stetig zu. Auf überbauten Grundstücken können daher mögliche Einwohnerreserven vernachlässigt werden.

Einzig in der Kernzone besteht ein Potenzial zur Umnutzung bestehender Ökonomiebauten. Hier soll die neue Bauordnung Anreize schaffen. Der Gemeinderat prüft die Schaffung eines Anreizprogramms für die verbesserte Nutzung der inneren Reserven in den Kernzonen (vgl. Kap. 8.2).

6.5 Gesamtbeurteilung der Nutzungsreserven

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) umfassen Bauzonen das Land, das sich für eine Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

6.6 Gesamtschau

Durch Gespräche mit den Landwirtschaftsbetrieben im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand wurde eine langfristige Anpassung an die bereits bestehende oder zukünftige Nutzungsart geprüft und besprochen.

Die Kernzone wird mit Verdichtung nach innen und der Möglichkeit einer qualitätsvollen verdichteten Bauweise durch Anpassungen der Gebäudemasse möglich gemacht. Dadurch entsteht eine Mehrnutzung mit gesundem Mass an Verdichtung um das geschützte Ortsbild zu bewahren. Auch die Einzonung der Erweiterung Unterdorf trägt seinen Teil zur qualitätsvollen inneren Umnutzung von bestehenden Bauten (Ökonomiegebäuden) bei. Damit werden in Benken die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen ausgeschöpft. Mit einer weiteren Differenzierung der beiden Kernzonen wird ein schonender Übergang von Kernzone in die angrenzenden Zonen erreicht.

Die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2.0) wird an geeignetem Standort beibehalten. So entsteht ein einheitlicher Siedlungsabschluss im Südosten der Gemeinde Benken.

Die vorhandene Infrastruktur (Schule, Ver- und Entsorgungsanlagen) genügt auch für spätere Einzonungen. Zur Berücksichtigung einer Gesamtschau wurden unter anderem die zwei Work-Shops vom 24.10.2011 und 25.08.2015 durchgeführt.

7 Ortsbildinventar

Benken besitzt ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung (BDV Nr. 674 vom 15.06.2001 - ist in Überarbeitung).

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2002 an das Amt für Raumordnung und Vermessung (heute: Amt für Raumentwicklung) hatte der Gemeinderat Benken einige Einwendungen gegen diese Verfügung erhoben. Diese bezogen sich auf die Festlegung von „wichtigen Freiräumen“.

Bezüglich des „wichtigen Freiraums“ zwischen der Landstrasse und der Rollenbergstrasse, welcher die Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 1286, 1472, 1570, 1941 und 1942 umfasst, fand am 7. Oktober 2011 eine Besprechung zwischen dem Hochbauvorstand und der Vertreterin des Amtes für Raumentwicklung statt, bei welcher die Aufhebung dieses Freiraums in Aussicht gestellt und in der Zwischenzeit teilweise bereits überbaut wurde.

Der Gemeinderat beantragt zusätzlich die Aufhebung weiterer Freiräume. Er gewichtet den haushälterischen Umgang mit den Baugebietsreserven höher als die Erhaltung dieser Freiräume:

- Kat.-Nrn. 2007, 2011, 2012 und 2013 (Unterdorf I): Bestandteil des Quartierplans (BDV 666/99 vom 31.05.1999), bereits Erschliessungsbeiträge geleistet
- Kat.-Nrn. 709, 1612, 1927 bis 1930 (Quarzwerkstrasse).
- Kat.-Nrn. 1146 bis 1149 (Breitestrasse).

Auf den einstweiligen Verzicht der Einzonung der Reservezone Hinderhus kann aus Sicht des Gemeinderates nur eingegangen werden, wenn die Anträge zur Aufhebung der oben genannten wichtigen Freiräume beachtet und vollzogen werden.

8 Weitere Massnahmen für Siedlungserneuerung

8.1 Baulinien

Mehrere Baulinienfestlegungen, welche um das Jahr 1970 durch den Gemeinderat Benken ZH verfügt wurden, sind teilweise überdimensioniert und nicht den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen angepasst. Gerade mit dem Grundsatz, dass die Sicherung der bestehenden Qualitäten und die Ausnutzung des inneren Potenzials im Vordergrund stehen, lässt sich heute eine überdimensionierte Verkehrsbaulinie nicht mehr rechtfertigen. Ziel der Baulinienüberprüfung ist eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke.

Es besteht die Möglichkeit, die Verkehrsbaulinien in einem parallelen Verfahren zur Teilrevision der Nutzungsplanung teilweise aufzuheben. Somit werden die Baulinienrevision und die Teilrevision der Nutzungsplanung gleichzeitig an die Gemeindeversammlung gebracht. Dies gibt den betroffenen Grundeigentümer/Innen einen zusätzlichen Spielraum für eine positive Entwicklung der Grundstücke. Anstelle der Baulinien würde dann gemäss § 265 Abs. 1 PBG ein allgemeiner Strassenabstand von 6 m (oder vereinzelt bei Wegen von 3.5 m) gelten. Zusätzlich wird mit einem neuen Artikel in der Bau- und Zonenordnung (Art. 35) ein verringerter Strassenabstand für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG ermöglicht. Die bestehenden Bauten innerhalb des heutigen Baulinienbereichs sind mit einem Grundbucheintrag (Rückbauevers) belegt. Diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung kann nach der Aufhebung der jeweiligen Baulinie, auf Antrag der Grundeigentümerschaft, aufgehoben werden.

Die Baulinien im Quartierplan Unterdorf sowie die Baulinien entlang den Staatsstrassen werden beibehalten. Eine Aufhebung der Baulinien im Quartierplan Unterdorf wäre zu Ungunsten der Grundeigentümer bzw. der Überbaubarkeit, weshalb hier auf eine Aufhebung verzichtet wird (weniger als Strassenabstand gemäss § 265 PBG).

8.2 Wohnbauförderung

Benken ist auf moderates und umsichtiges Wachstum der Bevölkerung angewiesen. Dies setzt voraus, dass auch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Siedlungsentwicklung nach innen, Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen) aus Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung, in Zukunft Bauvorhaben realisiert werden können.

Mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Wohnbauförderungsprogramm (WBFV) soll durch gezielte Anreize zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Das verdichtete Bauen und Umbauen innerhalb des Siedlungsgebietes wird unter ästhetischen Gesichtspunkten gefördert. Grundeigentümer/Innen von kommunal inventarisierten Objekten sollen beratende Unterstützung erhalten. Gefördert werden insbesondere Umnutzungsprojekte von Ökonomieteilen ungenutzter Vielzweckwohnhäuser. Bei überkommunalen Objekten ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig miteinzubeziehen.

9 Verfahren

9.1 Mitwirkung

Gemäss Art. 4 Raumplanungsgesetz haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

Die Mitwirkung in der Zielfindung sowie in der Erarbeitung der Planungsdokumente wurde durch das Einsetzen einer Planungskommission sichergestellt (vgl. Kap. 1.3.1), in welcher neben zwei Vertretern des Gemeinderates, eine Vertreterin und zwei Vertreter der Bevölkerung Einsitz genommen haben.

9.2 Vorprüfung

Aus dem Vorprüfungsbericht vom 3. Mai 2017 werden folgende Punkte zum Zonenplan und zur Bau- und Zonenordnung festgehalten. Das weitere Vorgehen wurde anschliessend mit B. Capeder (ARE, Gebietsbetreuer) besprochen und fixiert.

9.2.1 Änderungen Zonenplan

Hinweise und Anträge	Behandlung
Plandarstellung hat die Vorgaben VDNP einzuhalten und ist zu überarbeiten	berücksichtigt (def. Form nach Absprache mit ARE)
Sachverhalt ISOS: das ISOS ist zu thematisieren und im Planungsbericht zu behandeln	Kurzinfo im Bericht (Kap. 3) (Teilrevision ohne Kernzonenplan, wird mit nächster Gesamtrevision behandelt)
Sachverhalt KOB: planungsrechtliche Umsetzung mittels detailliertem Kernzonenplan	zurückgestellt (Teilrevision ohne Kernzonenplan, wird mit nächster Gesamtrevision behandelt)
im Planungsbericht ist vertieft auf die Thematik der Freiräume einzugehen	zurückgestellt (wird mit nächster Gesamtrevision behandelt)
Grundstück Kat.-Nr. 2013 ist von KB in KA umzuzonen	geändert
Einzonung Harrengasse: Bestätigung des ALN erforderlich, dass der Betrieb nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird	unverändert
Einzonung Geerenacker: Bestätigung des ALN erforderlich, dass der Betrieb nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird	Einzonung wird nicht weiterverfolgt

Einzonung Brunnegasse: der unüberbaute Teil von Kat.-Nr. 1612 muss im Kernzonenplan als Freifläche erhalten sein	zurückgestellt (Teilrevision ohne Kernzonenplan, wird mit nächster Gesamtrevision behandelt)
Einzonung Unterdorf: Nachweis auf der Grundlage eines Umnutzungs- und Erschliessungsprojekts mit Tiefgarage	Einzonung wird gemäss Bericht (Kap. 4.3.3) weiterverfolgt

9.2.2 Änderungen Bauordnung

Hinweise und Anträge	Behandlung
Art. 3 Abs. 1 und 2: «Erhaltung und sorgfältige Erneuerung» durch «Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung» ersetzen	geändert
letzter Satz in Art. 6 Abs. 4 streichen	geändert
Art. 7 Abs. 2 ist betreffend Gutachten zur Abweichung von Gestaltungsgrundsätzen anzupassen	geändert
ergänzende Bestimmungen zum Sonnenschutz in Art. 8 prüfen	keine Änderung
Verkehr: aus Sicht AFV wird empfohlen, Bestimmungen zum Thema Veloabstellplätze in die BZO aufzunehmen	neuer Art. 39 in der Bauordnung

9.2.3 Vorprüfungsbericht

Des Weiteren wurden im Vorprüfungsbericht noch weitere materielle Hinweise festgehalten. Die zur Einzonung vorgesehenen Parzellen tangieren keine öffentlichen Gewässer und für den Hochwasserschutz ist lediglich bei der Einzonung im Gebiet Unterdorf (Parzelle Kat.-Nr. 2179) für den künftigen Tiefgaragenbau die entsprechende Hochwassersicherheit bei der Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.

Das Planungsgebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Grundwassergebiet Rötelsbach Benken und im Gewässerschutzbereich Au. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Im Generellen Entwässerungsplan von 2007 sind die zur Einzonung vorgesehenen Parzellen bereits berücksichtigt. Sie sollen im Teilmischsystem entwässert werden.

9.3 Öffentliche Auflage und Informationsveranstaltung

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. Oktober bis 19. Dezember 2017 und eine Informationsveranstaltung wurde am 15. November 2017 abgehalten. Am 21. November wurde zusätzlich noch eine Fragestunde angeboten.

9.4 Festsetzung Datensatz amtliche Vermessung

Der Datensatz der amtlichen Vermessung kann nur mit einer Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Rechtsverbindlichkeit erlangen. Deshalb soll der gesamte Zonenplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Dabei wird alleine die Übertragung der Zonengrenzen in die amtliche Vermessung bestätigt. Der Inhalt ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

9.5 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung fand am 03. Dezember 2018 statt.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vollumfänglich festgesetzt. Zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gingen zwei Änderungsanträge ein, welche angenommen wurden. Die Änderungen umfassen folgende Artikel:

- Art 14 Abs. 1
Mindest-Dachneigung wird auf **30°** belassen
- Art. 23
Streichung der festgelegten Anzahl Abstellplätze in Sammelgaragen; neue Formulierung: mit **mehreren** Abstellplätzen

10 Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung zweckmässig und angemessen ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Die Teilrevisionsvorlage schafft eine den heutigen Bedürfnissen angepasste Bau- und Zonenordnung, dabei orientiert man sich bei dieser Teilrevision am aktuell Machbaren. Mit den neu geschaffenen Kapazitäten wird eine massvolle und gezielte bauliche Entwicklung in Benken für die nächsten Jahre ermöglicht.

Andelfingen, 07.12.2018

Ingesa AG

Felix Bachmann



Rubrik: Weitere kommunale Bekanntmachungen

Unterrubrik: Weitere Bekanntmachung

Publikationsdatum: KABZH - 21.06.2019

Meldungsnummer: KO-ZH05-0000000452

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Gemeinde Benken, Landstrasse 1, 8463 Benken ZH

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung - Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8463 Benken ZH

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde von den

Stimmberechtigten der Gemeinde Benken ZH an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 25. April 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 12. Juni 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.