



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0113

Kontakt: Stefan Pfister, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» – Genehmigung

Gemeinde **Winkel**

- Massgebende - Zonenplan «Zentrumsgebiet» Mst. 1:5000 vom 12. Dezember 2023
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 12. Dezember 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. Dezember 2023
- Bericht zu den Einwendungen vom 12. Dezember 2023

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Jahr 2018 wurde eine Testplanung «Entwicklung Dorfzentrum» erarbeitet. Dabei stand die Entwicklung eines attraktiven und gut funktionierenden Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie einer qualitätvollen Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Vordergrund. Weiter wurde ein Richtprojekt für das Zentrumsgebiet östlich der Seebnerstrasse ausgearbeitet. Auf dieser Basis soll nun die Nutzungsplanung zur Ermöglichung einer Zentrumsentwicklung mit vielfältigen Nutzungen revidiert werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Winkel setzte mit Beschluss vom 18. März 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 3. April 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. April 2024 beantragt die Gemeinde Winkel die Genehmigung der Vorlage.

Parallel zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde im Bereich der Zentrumszone «Z I» ein öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt – welcher den rechtskräftigen Gestaltungsplan (BDV Nr. 96/13) ersetzt. Die Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt koordiniert zur kommunalen Nutzungsplanung in einer separaten Verfügung (KS ARE 24-0114).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage	<p>Mit der Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird im Dorfzentrum die Wohnzone «WIII» respektive die Zone für öffentliche Bauten «öB» in die neu geschaffenen Zentrumszonen «Z I» und «Z II» umgezont. Mit den zulässigen Nutzweisen in der Zentrumszone wird eine Mischnutzung mit Läden, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung, Wohnen sowie Einrichtungen und Freiräumen im Sinne eines attraktiven Dorfzentrums ermöglicht.</p>
Wesentliche Festlegungen und Vorschriften	<p>Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2007, 3150, 3151, 3362 sowie die Teilgrundstücke Kat.-Nrn. 2006 und 3589 (Strassenparzellen) werden in die Zentrumszone umgezont. Das Gebiet östlich der Seeblerstrasse inklusive der Strassenparzellen wird der Zentrumszone «ZI», das Gebiet westlich der Seeblerstrasse der Zentrumszone «ZII» zugewiesen.</p> <p>In der Bau- und Zonenordnung wird neu die Zentrumszone eingeführt. Gemäss Ziff. 6.2.1 BZO dienen die Zentrumszonen der Schaffung, Sicherung und Weiterentwicklung eines qualitativvollen und auf die kommunalen Bedürfnisse abgestimmten Dorfzentrums.</p> <p>In der Zentrumszone «ZI» wird eine maximale Baumassenziffer von $2.65 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine maximale Gesamthöhe von 11 Meter festgelegt. In dieser gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung. In der Zentrumszone «ZII» ist eine maximale Baumassenziffer von $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine Gesamthöhe bis 15 Meter zulässig. Für die Zentrumszone «ZI» wird ein maximaler Wohnanteil von 80 Prozent, in der Zentrumszone «ZII» ein maximaler Wohnanteil von 33 Prozent festgelegt. Zudem ist in der Zentrumszone «ZII» im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen (Ziff. 6.4.2 BZO).</p>
Ergebnis der Genehmigungsprüfung	<p>Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 16. Juni 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.</p> <p>Voraussetzung für die Umzonung bzw. Reduktion der Zone für öffentliche Bauten ist insbesondere der Nachweis, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung gedeckt werden kann. Die Reduktion der Zone für öffentliche Bauten darf dabei keinen neuen Bedarf für Flächen mit sich bringen und spätere Einzonungsbegehren zu Gunsten von öffentlichen Bauten bewirken. Im Bericht «Zonen für öffentliche Bauten Bedarfsanalyse» vom 09. Dezember 2021 (Bericht nach Art. 47 RPV, Beilage 12.3) wird der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufgezeigt und erläutert, dass die nach der Umzonung vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dafür ausreichen.</p> <p>Im Bereich der Umzonungsflächen verläuft die Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) gemäss kantonalem Richtplan. Innerhalb der AGL darf kein neues Potenzial für Wohnnutzungen geschaffen werden. Durch den Umstand, dass die AGL in der Richtplankarte nicht parzellenscharf ist, verbleibt ein Anordnungsspielraum um auf örtliche Besonderheiten Rücksicht nehmen zu können. Mit der Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten zur Wohnzone erfolgt eine Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten. Da sich die</p>



Umzonungsflächen im Randbereich der AGL befinden, kann der Anordnungsspielraum zur Anwendung kommen und es kann der Umzonung zugestimmt werden.

Entsprechend den Entwicklungszielen gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) wird mit der Nutzungsplanungsrevision eine Aufwertung des Dorfzentrums ermöglicht – ohne dabei zusätzliche Nutzungsreserven zu schaffen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde 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 zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Winkel mit Beschluss vom 18. März 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Winkel wird eingeladen
 - Dispositiv I 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;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Winkel (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)



- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 10. JULI 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Kanton Zürich

Gemeinde Winkel



Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Zonenplan 1:5'000 Erlass Zentrumszonen (ZI und ZII)

Festsetzung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:


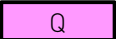
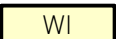



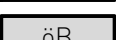
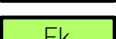
Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:


BDV-Nr.

Rechtsgültiger Zonenplan


Kommunale Zonen

	K	Kernzone
	Q	Quartiererhaltungszone
	WI	Wohnzone I
	WII	Wohnzone II
	WIII	Wohnzone III
	WG	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung
	öB	Zone für öffentliche Bauten
	Fk	Kommunale Freihaltezone

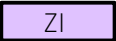
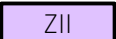

Überlagerte Festlegungen

	Sonderbauvorschrift
	Gestaltungsplanpflicht

Informationsinhalte

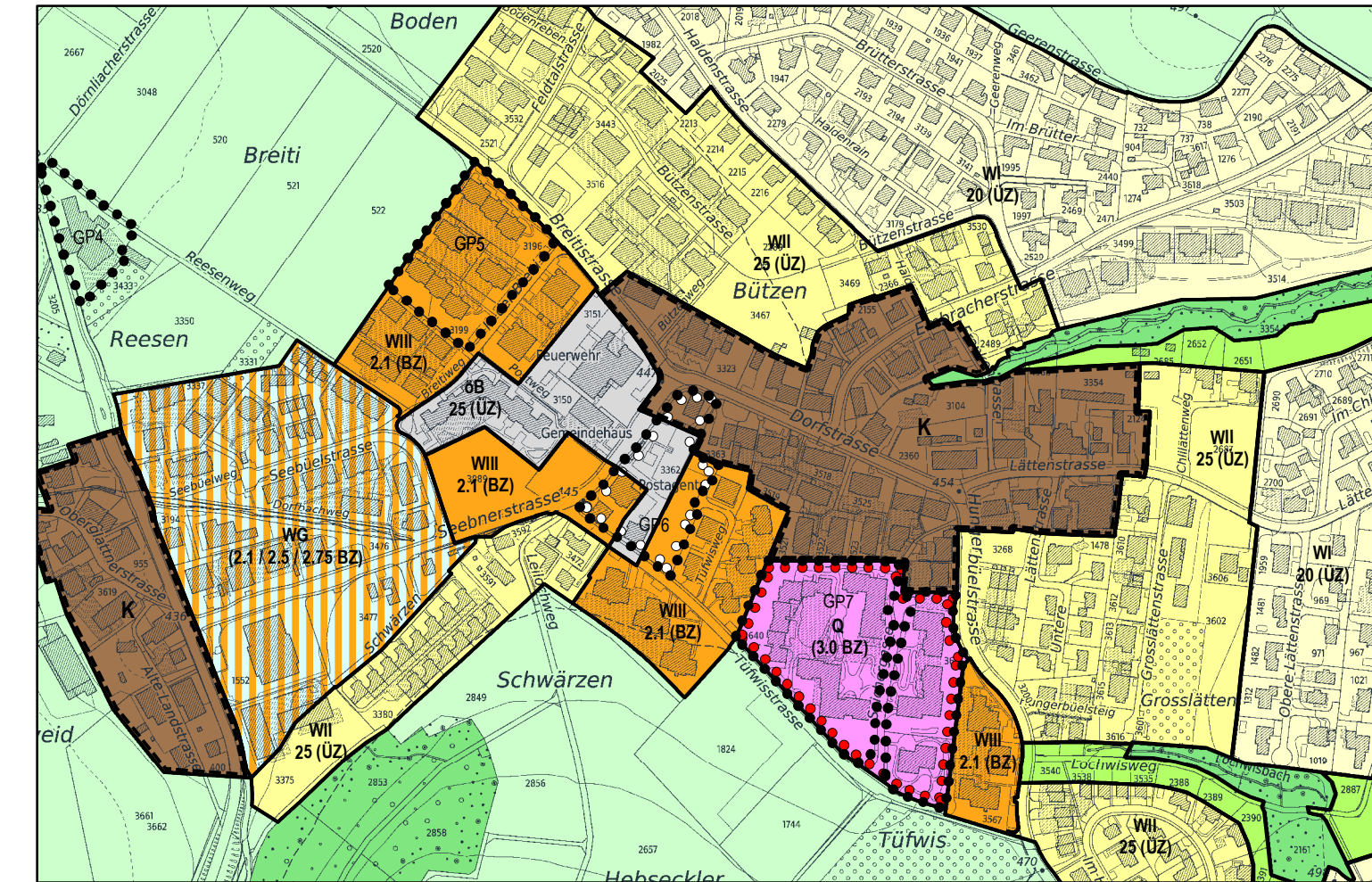
	GP4	Privater Gestaltungsplan Reesen
	GP5	Privater Gestaltungsplan Breiti
	GP6	Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfkern Winkel
	GP7	Privater Gestaltungsplan Tüfwis / Spichergasse, West
		Ergänzungspläne Kernzonen
		Wald
		Kantonale Landwirtschaftszone
		Beantragte Festlegungen

Neue Zonierung Genehmigungsinhalt (geänderter Zonenplan)

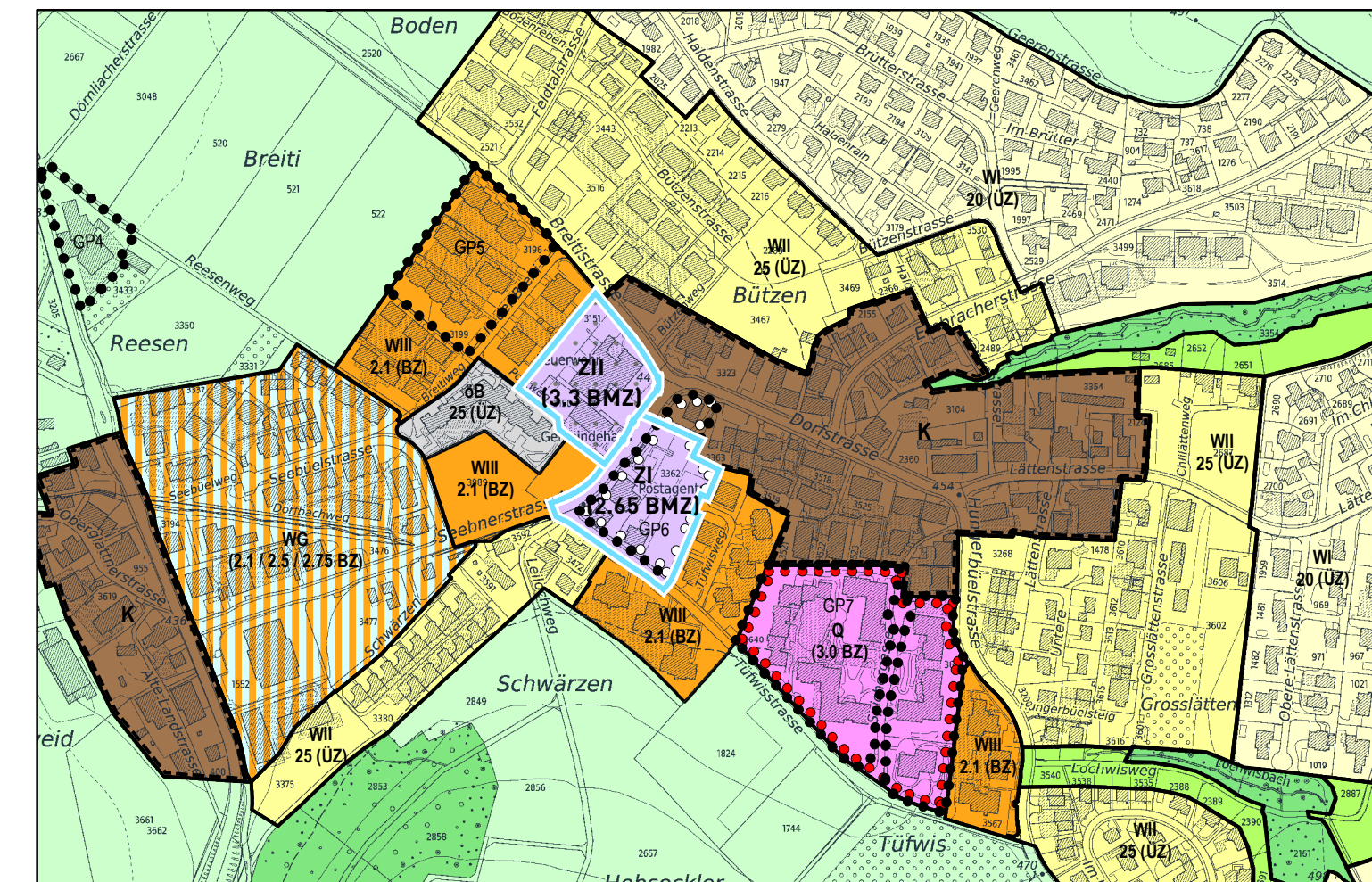
	ZI	Zentrumszone I
	ZII	Zentrumszone II
		Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet

Grundlagedaten:
Übersichtsplan: GIS, Kanton Zürich vom 07.07.2023
Nutzungsplanung: GIS, Kanton Zürich vom 10.10.2023

Rechtsgültiger Zonenplan



Neue Zonierung



Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Änderung der Bau- und Zonenordnung (synoptisch) Erlass Zentrumszonen (Z I und Z II)

Festsetzung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.:

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet
Erlass Zentrumszone (Z I und Z II)

Projektnummer: S2020-318
Dokument: Änderung der Bau- und Zonenordnung

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Festsetzung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Anna Fässler

z:\4_winkel\s2020-318_trop_zentrumsgebiet\01_rap\04_planungsinstrumente\baug\20231212_winkel_teilrev_np_bzo_synoptisch_2_vp_mark.docx

Erste Spalte		Zweite Spalte		Dritte Spalte
Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2015		Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020; Zentrumsgebiet Die geänderten beziehungsweise neuen Textteile sind mit roter Farbe hervorge- hoben; wegfallende Textteile sind durchgestrichen dargestellt.		<i>Anlass der Änderung</i> <i>Hinweise / Bemerkungen</i> <i>zu den Änderungen</i>

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Erlass	8
1.1	Zonenplan, Waldabstandslinienplan und Kernzonenpläne	8
2	Zoneneinteilung	9
3	Empfindlichkeitsstufen	10
3.1	Zuordnung für die Nutzungszonen	10
3.2	Ausserhalb der Bauzonen	11
4	Kernzone K	11
4.1	Um- und Ersatzbauten	11
4.2	Grundmasse für Neubauten	12
4.3	Nutzweise	14
4.4	Bauweise	14
4.5	Gestaltung der Bauten	14
4.6	Dachgestaltung	16
4.7	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	17

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Erlass	8
1.1	Zonenplan, Waldabstandslinienplan und Kernzonenpläne	8
2	Zoneneinteilung <i>(Anpassung)</i>	9
3	Empfindlichkeitsstufen <i>(Anpassung)</i>	10
3.1	Zuordnung für die Nutzungszonen	10
3.2	Ausserhalb der Bauzonen	11
4	Kernzone K	11
4.1	Um- und Ersatzbauten	11
4.2	Grundmasse für Neubauten	12
4.3	Nutzweise	14
4.4	Bauweise	14
4.5	Gestaltung der Bauten	14
4.6	Dachgestaltung	16
4.7	Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren	17

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.8	Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen	19
4.9	Reklameanlagen	19
4.10	Renovationen	20
4.11	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	20
4.12	Abbruch	20
4.13	Fachberatung	20
5	Quartiererhaltungszone	21
5.1	Bauvorschriften	21
5.2	Dachgestaltung	22
5.3	Nutzweise	22
5.4	Abbruch und Wiederaufbau	22
5.5	Umgebungsgestaltung	22
5.6	Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain	23
5.7	Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse	24

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.8	Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen	19
4.9	Reklameanlagen	19
4.10	Renovationen	20
4.11	Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden	20
4.12	Abbruch	20
4.13	Fachberatung	20
5	Quartiererhaltungszone	21
5.1	Bauvorschriften	21
5.2	Dachgestaltung	22
5.3	Nutzweise	22
5.4	Abbruch und Wiederaufbau	22
5.5	Umgebungsgestaltung	22
5.6	Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain	23
5.7	Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse	24
6	Zentrumszone	29
6.1	Grundmasse der Zentrumszonen Z I und Z II	29

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6	Wohnzonen	33
6.1	Grundmasse	33
6.2	Wohnzone W I	35
6.2.1	Untergeschossbau	35
6.2.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	35

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

6.2	Gemeinsame Bestimmungen für die Zentrumszonen Z I und Z II	30
6.2.1	Zweck	30
6.2.2	Aufteilung der Nutzung	30
6.2.3	Nutzweise	31
6.2.4	Bauweise	31
6.2.5	Stellung der Bauten	31
6.3	Besondere Bestimmungen für die Zentrumszone ZI	32
6.3.1	Beschränkung der Nutzweise Wohnen in der Zentrumszone ZI	32
6.4	Besondere Bestimmungen für die Zentrumszone ZII	32
6.4.1	Beschränkung der Nutzweise Wohnen in der Zentrumszone ZI	32
6.4.2	Besondere Nutzungsanordnung	33
7	Wohnzonen	34
7.1	Grundmasse	34
7.2	Wohnzone W I	36
7.2.1	Untergeschossbau	36
7.2.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	36

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.2.3	Nutzweise	36
6.2.4	Bauweise	36
6.2.5	Dachgestaltung	36
6.3	Wohnzone W II	36
6.3.1	Untergeschossbau	37
6.3.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	37
6.3.3	Nutzweise	37
6.3.4	Dachgestaltung	37
6.3.5	Bauweise	38
6.4	Wohnzone W III	38
6.4.1	Untergeschossbau	38
6.4.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	38
6.4.3	Nutzweise	39
6.4.4	Bauweise	39
6.4.5	Dachform im Gebiet „Maas“	39
7	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	39
7.1	Grundmasse	40
7.2	Nutzweise	41
7.3	Untergeschossbau	41

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7.2.3	Nutzweise	37
7.2.4	Bauweise	37
7.2.5	Dachgestaltung	37
7.3	Wohnzone W II	37
7.3.1	Untergeschossbau	38
7.3.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	38
7.3.3	Nutzweise	38
7.3.4	Dachgestaltung	38
7.3.5	Bauweise	39
7.4	Wohnzone W III	39
7.4.1	Untergeschossbau	39
7.4.2	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	39
7.4.3	Nutzweise	40
7.4.4	Bauweise	40
7.4.5	Dachform im Gebiet „Maas“	40
8	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG	40
8.1	Grundmasse	41
8.2	Nutzweise	42
8.3	Untergeschossbau	42

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

7.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	41
7.5	Bauweise	41
8	Zone für öffentliche Bauten	42
8.1	Grundmasse	42
9	Freihaltezone F	42
10	Ergänzende Bauvorschriften	42
10.1	Grenz- und Gebäudeabstände	42
10.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	42
10.1.2	Mehrlängenzuschlag	43
10.1.3	Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude	43
10.1.4	Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau	43
10.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude	44
10.1.6	Grenzbau für besondere Gebäude	44
10.1.7	Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I	45
10.1.8	Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude	45
10.1.9	Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten	46
10.1.10	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	46

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

8.4	Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	42
8.5	Bauweise	42
9	Zone für öffentliche Bauten	43
9.1	Grundmasse	43
10	Freihaltezone F	43
11	Ergänzende Bauvorschriften	43
11.1	Grenz- und Gebäudeabstände	43
11.1.1	Grosser und kleiner Grundabstand	43
11.1.2	Mehrlängenzuschlag (<i>Anpassung</i>)	44
11.1.3	Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude	44
11.1.4	Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau	44
11.1.5	Grenzbau für Hauptgebäude (<i>Anpassung</i>)	45
11.1.6	Grenzbau für besondere Gebäude	45
11.1.7	Anbau und Grenzbau in der Wohnzone W I	46
11.1.8	Verminderter Grundabstand für besondere Gebäude	46
11.1.9	Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten	47
11.1.10	Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	47

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.2	Kinderspielflächen	47
10.3	Abstellplatzflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	47
10.4	Einschränkungen der Nutzweise	48
10.5	Gestaltungsplanpflicht	48
11	Weitere Festlegungen	49
11.1	Arealüberbauungen	49
11.1.1	Mindestarealflächen	49
11.1.2	Nutzungszuschlag	49
11.1.3	Grenz- und Gebäudeabstände	49
12	Schlussbestimmungen	50
12.1	Ausnahmebewilligungen	50
13	Inkrafttreten	50

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.2	Kinderspielflächen	48
11.3	Abstellplatzflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	48
11.4	Einschränkungen der Nutzweise	49
11.5	Gestaltungsplanpflicht <i>(Anpassung)</i>	49
12	Weitere Festlegungen	50
12.1	Arealüberbauungen	50
12.1.1	Mindestarealflächen <i>(Anpassung)</i>	50
12.1.2	Nutzungszuschlag	50
12.1.3	Grenz- und Gebäudeabstände	50
13	Schlussbestimmungen	51
13.1	Ausnahmebewilligungen	51
14	Inkrafttreten	51

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan, Waldabstandslinienpläne und Kernzonenpläne

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Originalplan des Zonenplanes Mst. 1:5000, die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti, alle im Mst. 1:1000, massgebend.

² Die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti im Mst. 1:1000 gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Winkel erlässt gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit den seitherigen Änderungen für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

² Vorbehalten bleiben vorgehende Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

1.1 Zonenplan, Waldabstandslinienpläne und Kernzonenpläne

¹ Für die Abgrenzungen der Zonen und für die rechtlich erheblichen Unterscheidungen innerhalb der Zonen sind der Originalplan des Zonenplanes Mst. 1:5000, die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti, alle im Mst. 1:1000, massgebend.

² Die Waldabstandslinienpläne im Mst. 1:1000 und die Kernzonenpläne Winkel Dorf, Seeb sowie Oberrüti im Mst. 1:1000 gehen dem Zonenplan 1:5000 vor.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung

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

Bauzonen

- Kernzone K
- Quartiererhaltungszone Q
- Wohnzone I W I
- Wohnzone II W II
- Wohnzone III W III
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG
- Zone für öffentliche Bauten öB

Weitere Zone

- Freihaltezone F

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

³ Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist rechtlich nicht verbindlich.

2 Zoneneinteilung

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

Bauzonen

- Kernzone K
- Quartiererhaltungszone Q
- **Zentrumszone Z I**
- **Zentrumszone Z II**
- Wohnzone I W I
- Wohnzone II W II
- Wohnzone III W III
- Wohnzone mit Gewerbe-
erleichterung WG
- Zone für öffentliche Bauten öB

Weitere Zone

- Freihaltezone F

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Mit der Schaffung zweier unterschiedlicher Zentrumszonen wird die angestrebte Entwicklung im Dorfzentrum ermöglicht. Die Unterscheidung zwischen einer Z I und einer Z II ermöglicht, den Nutzungsansprüchen in den beiden Teilgebieten sowie dem Bestand (westlich der Seebnerstrasse) gerecht zu werden und zudem eine, aufgrund der Fluglärmbelastung, unzulässige Erhöhung der Ausnutzung zu vermeiden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

3 Empfindlichkeitsstufen

3.1 Zuordnung für die Nutzungszonen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzone I	II
Wohnzone II	II
Wohnzone III	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
Zone für öffentliche Bauten	II
Freihaltezone	–

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

3 Empfindlichkeitsstufen

3.1 Zuordnung für die Nutzungszonen

Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Zentrumszone Z I	III
Zentrumszone Z II	III
Wohnzone I	II
Wohnzone II	II
Wohnzone III	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	III
Zone für öffentliche Bauten	II
Freihaltezone	–

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Die Empfindlichkeitsstufe ergibt sich aus den Bestimmungen in Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV.: *Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen.*

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

3.2 Ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

4 Kernzone K

4.1 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Lage, unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus und des vorhandenen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

3.2 Ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

4 Kernzone K

4.1 Um- und Ersatzbauten

¹ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

² Alle übrigen bestehenden Gebäude dürfen an der bisherigen Lage, unter Beibehaltung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus und des vorhandenen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung,
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

4.2 Grundmasse für Neubauten

¹ Sofern nicht Ziff. 4.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Anrechenbares Untergeschoss	max. 1 ¹⁾
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.5m

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

³ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

⁴ Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden:

- zur gestalterischen Verbesserung,
- im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes
- oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

4.2 Grundmasse für Neubauten

¹ Sofern nicht Ziff. 4.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

² Hauptgebäude dürfen nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

³ Es gelten die folgenden Grundmasse:

Anrechenbares Untergeschoss	max. 1 ¹⁾
Vollgeschosse	max. 2
Dachgeschosse	max. 2
Gebäudehöhe	max. 7.5m

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Firsthöhe / Dachneigung	
max. m bzw. Grad	7.0 / 45° ²⁾
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max. 27.0m
Gebäudebreite	max. 14.0m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0m
Kleiner Grenzabstand	min. 4.0m

¹⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.

²⁾ Beide Werte gelten als Maximalwerte.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist für Hauptgebäude zulässig, wo dies in den Kernzonenplänen durch die Lage von Baubegrenzungslinien gestattet ist. Für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gelten die Baubegrenzungslinien als Mindestabstand von der Strassengrenze.

⁵ Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Firsthöhe / Dachneigung	
max. m bzw. Grad	7.0 / 45° ²⁾
Gebäudelänge / Gesamtlänge	max. 27.0m
Gebäudebreite	max. 14.0m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0m
Kleiner Grenzabstand	min. 4.0m

¹⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf bis maximal zur Hälfte der Fläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die dem Wohnen oder dem Arbeiten dienen, ausgebaut werden.

²⁾ Beide Werte gelten als Maximalwerte.

⁴ Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist für Hauptgebäude zulässig, wo dies in den Kernzonenplänen durch die Lage von Baubegrenzungslinien gestattet ist. Für unterirdische Gebäude und besondere Gebäude gelten die Baubegrenzungslinien als Mindestabstand von der Strassengrenze.

⁵ Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gilt ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der rot schraffierten Flächen und unter den Voraussetzungen von Ziffer 10.1.6 sowie 10.1.8 erstellt werden. Im Übrigen gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

4.3 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximalen Gesamtlänge gestattet.

4.5 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche Bausubstanz einzuordnen.

² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es kann eine Unterteilung mit Sprossen verlangt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

⁶ Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG können ungeachtet der rot schraffierten Flächen und unter den Voraussetzungen von Ziffer 10.1.6 sowie 10.1.8 erstellt werden. Im Übrigen gilt ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 3.5 m.

4.3 Nutzweise

Zulässig sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden sowie Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

4.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximalen Gesamtlänge gestattet.

4.5 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten haben sich in allen Belangen gut in die herkömmliche Bausubstanz einzuordnen.

² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es kann eine Unterteilung mit Sprossen verlangt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- ³ Balkone und Lauben sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.
- ⁴ Bei Umbauten und Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung eines allfällig vorhandenen Sichriegels angeordnet werden.
- ⁵ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- ³ Balkone und Lauben sind nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über die Giebelfassade hinausragen. Giebelseitig sind eingezogene fassadenbündige Loggien bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenbreite erlaubt. Eine Verbindung mit Balkonen oder Lauben auf der Traufseite ist nicht gestattet.
- ⁴ Bei Umbauten und Aussenrenovierungen von verputzten Fachwerkbauten kann die Wiederherstellung eines allfällig vorhandenen Sichriegels angeordnet werden.
- ⁵ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden.

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.6 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet.

² Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Hauptgebäuden einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine gute Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseitig höchstens 70 cm und giebelseitig höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.6 Dachgestaltung

¹ Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile sind auch andere Dachformen gestattet.

² Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Hauptgebäuden einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine gute Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

³ Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁴ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel dürfen Dachvorsprünge traufseitig höchstens 70 cm und giebelseitig höchstens 50 cm betragen. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.7 Dachaufbauten, Dachfenster,
Dacheinschnitte und Sonnenkol-
lektoren

¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Ausgestaltung dem Gebäude sowie dem ortsüblichen Bild zu entsprechen.

³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Zudem dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der von der Strasse abgewendeten Dachfläche kombiniert angebracht werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Lage der Dachflächen im Verhältnis zur Strasse.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.7 Dachaufbauten, Dachfenster,
Dacheinschnitte und Sonnenkol-
lektoren

¹ Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie haben hinsichtlich Ausgestaltung dem Gebäude sowie dem ortsüblichen Bild zu entsprechen.

³ Auf derselben Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbauten gestattet. Zudem dürfen Dachaufbauten und Dachflächenfenster nur auf der von der Strasse abgewendeten Dachfläche kombiniert angebracht werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über die Lage der Dachflächen im Verhältnis zur Strasse.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- 4 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis einen Meter (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 6 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 8 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.4 m² nicht überschreiten.
- 9 Einrichtungen für erneuerbare Energien sind gestattet, dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Bei besonders guter Gestaltung kann für die Belichtung der Dachgeschosse von herkömmlich gestalteten Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern abgewichen werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- 4 Das Dach von Schleppegauben und der First von Giebellukarnen dürfen höchstens bis einen Meter (im Lot gemessen) unter die Firstlinie reichen.
- 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 6 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 7 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 8 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.4 m² nicht überschreiten.
- 9 Einrichtungen für erneuerbare Energien sind gestattet, dabei darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Bei besonders guter Gestaltung kann für die Belichtung der Dachgeschosse von herkömmlich gestalteten Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern abgewichen werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

4.8 Gebäudeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen

- ¹ Das anrechenbare Untergeschoss darf nur für Haus- und Kellerzugänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gegenüber dem gewachsenen Terrain abgegraben werden.
- ² Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten wieder herzustellen.
- ³ Vorgärten, Vorplätze und Laufbrunnen sind als solche zu erhalten. Abweichungen sind gestattet, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird. Im Bereich der Vorplätze sind einzelne Abstellplätze gestattet.
- ⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische zu ersetzen.
- ⁵ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4.9 Reklameanlagen

- ¹ Reklamen dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

4.8 Gebäudeveränderungen, Umgebungsgestaltung und Freiflächen

- ¹ Das anrechenbare Untergeschoss darf nur für Haus- und Kellerzugänge, sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gegenüber dem gewachsenen Terrain abgegraben werden.
- ² Die für den jeweiligen Ortsteil typische Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten wieder herzustellen.
- ³ Vorgärten, Vorplätze und Laufbrunnen sind als solche zu erhalten. Abweichungen sind gestattet, wenn damit eine für das Ortsbild bessere Lösung erreicht wird. Im Bereich der Vorplätze sind einzelne Abstellplätze gestattet.
- ⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische zu ersetzen.
- ⁵ Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.

4.9 Reklameanlagen

- ¹ Reklamen dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

² Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

4.10 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

4.11 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

4.12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist nur gestattet, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.13 Fachberatung

Der Gemeinderat steht der Bauherrschaft in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf ihre Kosten Berater beziehen und Fachgutachten erstellen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

² Leucht- und Fremdreklamen sind nicht zulässig.

4.10 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Renovationen.

4.11 Abstände gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden

Die kantonale Abstandsvorschrift für Bauten mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

4.12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist nur gestattet, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder das Projekt für die Ersatzbaute rechtskräftig bewilligt und deren Realisierung gesichert ist.

4.13 Fachberatung

Der Gemeinderat steht der Bauherrschaft in Fragen der architektonischen Gestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde kann zu diesem Zweck auf ihre Kosten Berater beziehen und Fachgutachten erstellen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere Angelrain und Tüfwis / Spichergasse sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 Bauvorschriften

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen sind in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen und die Farbgebung haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen und sind den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen unterzuordnen.

³ Es sind oberirdische Vergrösserungen (inkl. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten), die in einem angemessenem Verhältnis zum heutigen Bauvolumen stehen, zulässig. An unterirdische Vergrösserungen, die das gewachsene sowie das gestaltete Terrain nicht überragen, werden keine Anforderungen gestellt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere Angelrain und Tüfwis / Spichergasse sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 Bauvorschriften

¹ Die nach einheitlichen Grundsätzen entstandenen Überbauungen sind in ihrer Erscheinung und ihrem architektonischen Ausdruck zu erhalten.

² Bauliche Massnahmen und die Farbgebung haben sich gut in die bestehenden Überbauungen einzufügen und sind den grundsätzlichen Gestaltungsmerkmalen unterzuordnen.

³ Es sind oberirdische Vergrösserungen (inkl. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten), die in einem angemessenem Verhältnis zum heutigen Bauvolumen stehen, zulässig. An unterirdische Vergrösserungen, die das gewachsene sowie das gestaltete Terrain nicht überragen, werden keine Anforderungen gestellt.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

5.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

5.3 Nutzweise

Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG.

5.4 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

5.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

5.2 Dachgestaltung

Die bestehenden Dachformen bilden ein wesentliches Gestaltungselement. Sie sind zu erhalten.

5.3 Nutzweise

Es gelten die Nutzungsvorschriften für Wohnzonen gemäss § 52 PBG.

5.4 Abbruch und Wiederaufbau

¹ Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.

² Solche Ersatzbauten dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wieder erstellt werden.

5.5 Umgebungsgestaltung

Die Umgebung und das gewachsene Terrain sind möglichst wenig zu verändern.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain

- ¹ Im Quartier Angelrain darf das oberirdische Volumen von Hauptgebäuden wie es aufgrund der Teilbauordnung 1969 ursprünglich bestand, um max. einen Fünftel pro Grundstück als Anbau erweitert werden. Umfasst ein Grundstück mehr als 800 m² und beträgt die Überbauungsziffer des Hauptgebäudes, inkl. der möglichen Erweiterung, weniger als 20%, so kann eine Überbauungsziffer von 20% geltend gemacht werden.
- ² Zusätzlich sind verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.
- ³ Aufstockungen und Aufbauten sind nicht gestattet.
- ⁴ Vertikale Versätze von Anbauten gegenüber den bestehenden Bauten sind bis zu max. 1.5 m zulässig.
- ⁵ Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von max. 5%.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain

- ¹ Im Quartier Angelrain darf das oberirdische Volumen von Hauptgebäuden wie es aufgrund der Teilbauordnung 1969 ursprünglich bestand, um max. einen Fünftel pro Grundstück als Anbau erweitert werden. Umfasst ein Grundstück mehr als 800 m² und beträgt die Überbauungsziffer des Hauptgebäudes, inkl. der möglichen Erweiterung, weniger als 20%, so kann eine Überbauungsziffer von 20% geltend gemacht werden.
- ² Zusätzlich sind verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften bis zu einer Fläche von max. 20 m² zulässig.
- ³ Aufstockungen und Aufbauten sind nicht gestattet.
- ⁴ Vertikale Versätze von Anbauten gegenüber den bestehenden Bauten sind bis zu max. 1.5 m zulässig.
- ⁵ Für besondere Gebäude gilt eine Überbauungsziffer von max. 5%.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

5.7 Sonderbauvorschriften für das
Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbesehen der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

5.7 Sonderbauvorschriften für das
Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbesehen der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.

c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörenden Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.

c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörenden Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):	
- östlich der Spichergasse	
- Teilbereich A1)	472.00
- Teilbereich B1)	468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:	
- westlich der Spichergasse	16.5

Gebäuelänge max. m:	
- östlich der Spichergasse	50.0
- westlich der Spichergasse	80.0

Baummassenziffer max. m ³ /m ²	3.0
--	-----

Abstände:	
- Grosser Grundabstand min. m	12.0
- Kleiner Grundabstand min. m	8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A1) östlich der Spichergasse	12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):	
- östlich der Spichergasse	
- Teilbereich A ¹⁾	472.00
- Teilbereich B ¹⁾	468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:	
- westlich der Spichergasse	16.5

Gebäuelänge max. m:	
- östlich der Spichergasse	50.0
- westlich der Spichergasse	80.0

Baummassenziffer max. m ³ /m ²	3.0
--	-----

Abstände:	
- Grosser Grundabstand min. m	12.0
- Kleiner Grundabstand min. m	8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A ¹⁾ östlich der Spichergasse	12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Boden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitativollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.
- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Boden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitativollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.
- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

6 Zentrumszone

6.1 Grundmasse der Zentrumszonen Z I und Z II

Zone		Z I	Z II	
Gebäudehöhe	max. m	-	11.4	<p><i>Es wird unterschieden zwischen einer Zentrumszone Z I und einer Zentrumszone Z II.</i></p> <p><i>Die Z I umfasst das Gebiet östlich der Seebnerstrasse (rechtskräftig öB und W III), dasjenige der Z II den Bereich der rechtskräftigen öB westlich der Seebnerstrasse.</i></p> <p><i>Die Grundmasse der Z I stehen in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt "Dorf-wiese" bzw. dem Entwurf des öffentlichen Gestaltungsplanes, wobei die Grundmasse nicht über die Möglichkeiten des rechtskräftigen Gestaltungsplans hinaus gehen.</i></p> <p><i>Die Grundmasse der Z II basieren auf dem baulichen Bestand und sichern damit im Wesentlichen den aktuellen Bestand im Gebiet westlich der Seebnerstrasse. Mit den definierten Grundmassen für die Z I und die Z II findet, gegenüber dem aktuellen Nutzungsmass, keine Erhöhung (Aufzonung) statt.</i></p> <p><i>Die Grundabstände orientieren sich an jenen der W III.</i></p>
Gesamthöhe	max. m	-	15.0	
Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	11.0	-	
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	70.0	70.0	
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	2.65	-	
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.27	-	
Baumassenziffer			3.3	
Freiflächenziffer	min. %	30	30	
Grosser Grundabstand	min. m	10.0	10.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	5.0	5.0	

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

6.2 Gemeinsame Bestimmungen für die Zentrumszonen Z I und Z II

6.2.1 Zweck

Die Zentrumszonen dienen der Schaffung, Sicherung und Weiterentwicklung eines qualitätsvollen und auf die kommunalen Bedürfnisse abgestimmten Dorfzentrums im Gebiet Breiti mit Läden, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlicher Verwaltung, Wohnen sowie Einrichtungen und Freiräume, welche einem mannigfaltigen sozialen Austausch der Bevölkerung dienen bzw. einen solchen fördern.

6.2.2 Aufteilung der Nutzung

Die Aufteilung der Nutzung auf Dach- Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe frei.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

6.2.3 Nutzweise

¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Verwaltungen, Läden, Gaststätten, Hotellerie, Saalbauten, öffentliche Dienste und andere Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

² Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen sind nicht gestattet.

6.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.

6.2.5 Stellung der Bauten

Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Vorbehalten bleiben Baulinien.

Mit der Bestimmung werden die bestehenden Nutzweisen gesichert sowie die erwünschte Entwicklung am Standort im Dorfzentrum und weitere, für ein belebtes Zentrum wichtige Nutzungen ermöglicht.

Mit der Bezeichnung "Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen" sind neben Anderen, auch verkehrsintensive Einrichtungen gemäss Kapitel 4.4.1, S.23 des Kantonalen Richtplans Zürich gemeint.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

6.3 Besondere Bestimmung für die Zentrumszone Z I

6.3.1 Beschränkung der Nutzweise in der Zentrumszone Z I

Die Nutzweise Wohnen ist bis maximal 80 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.

6.4 Besondere Bestimmung für die Zentrumszone Z II

6.4.1 Beschränkung der Nutzweise in der Zentrumszone Z II

¹ Für die Nutzweisen gelten die folgenden maximalen Anteile:

- Wohnen, eingeschlossen Hotellerie bis maximal 33% der jeweils erstellten Hauptnutzfläche.
- Dienstleistungsbetriebe, Läden, Gaststätten, Saalbauten, und andere Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen bis maximal 43% der jeweils erstellten Hauptnutzfläche.

Die Beschränkung der Nutzweise Wohnen garantiert die Realisierung einer Mischnutzung, welche die Empfindlichkeitsstufe ES III rechtfertigt. Die Nutzweise Wohnen wird gegenüber dem heute gemäss rechtskräftigem öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum zulässigen Mass, nicht erhöht.

Die Beschränkung der Nutzweise Wohnen garantiert die Realisierung einer Mischnutzung, welche die Empfindlichkeitsstufe ES III rechtfertigt.

Die Beschränkung der Nutzweisen Wohnen und Gewerbe wurden gemäss Bestand festgelegt und verhindert so eine übermässige Wertsteigerung.

Öffentliche Verwaltung und öffentliche Dienste sind bis zum maximal zulässigen Nutzungsmass gestattet.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

² Die Hauptnutzflächen von vorbestehenden Nutzweisen sind an den maximal zulässigen Anteil der Hauptnutzflächen anzurechnen.

6.4.2 Besondere Nutzungsanordnung

In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist im jeweiligen Erdgeschoss die Nutzungsweise Wohnen nicht gestattet.

Im Zonenplan bezeichnet mit «Besondere Nutzungsanordnung, Wohnen im EG nicht gestattet»

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6 Wohnzonen

6.1 Grundmasse

Zone		W I	W II	W III
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.8	4.8	8.1 ²⁾
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	-	-	2.1
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.3
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	20	25	-
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7	7	-
Freiflächenziffer	min. %	35	35	30
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	10.0	10.0	8.0
	min. m	-	-	10.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	5.0	4.0
	min. m	-	-	5.0

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7 Wohnzonen

7.1 Grundmasse

Zone		W I	W II	W III
Anrechenbares Untergeschoss ¹⁾	max.	1	1	1
Gebäudehöhe	max. m	4.8	4.8	8.1 ²⁾
Dachgeschoss	max.	2	2	2
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	-	-	2.1
Baumassenziffer für Hauptgebäude mit Satteldächern von mindestens 35° Neigung	max. m ³ /m ²	-	-	2.5
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	-	-	0.3
Überbauungsziffer für Hauptgebäude	max. %	20	25	-
Überbauungsziffer für besondere Gebäude	max. %	7	7	-
Freiflächenziffer	min. %	35	35	30
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	10.0	10.0	8.0
	min. m	-	-	10.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m	5.0	5.0	4.0
	min. m	-	-	5.0

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

Gebäudelänge / Gesamtlänge max. m 20.0 25.0 30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen über die Freilegung von Untergeschossen in den jeweiligen Zonenbestimmungen vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone W III, ausser in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas", kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

Gebäudelänge / Gesamtlänge max. m 20.0 25.0 30.0

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen über die Freilegung von Untergeschossen in den jeweiligen Zonenbestimmungen vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone W III, ausser in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas", kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.2 Wohnzone W I

Die Wohnzone W I dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

6.2.1 Untergeschossausbau

¹ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist der Ausbau des Untergeschosses nicht gestattet.

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.2.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7.2 Wohnzone W I

Die Wohnzone W I dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

7.2.1 Untergeschossausbau

¹ Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist der Ausbau des Untergeschosses nicht gestattet.

² Das anrechenbare Untergeschoss darf bis zu zwei Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

7.2.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein. Die vollständige Freilegung des Untergeschosses ist nur auf der Talseite gestattet.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

6.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Nutzungen bis zu max. einem Viertel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für maximal zwei zusammengebaute Wohnhäuser im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.2.5 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3 Wohnzone W II

Die Wohnzone W II dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

7.2.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Nutzungen bis zu max. einem Viertel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

7.2.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist für maximal zwei zusammengebaute Wohnhäuser im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

7.2.5 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

7.3 Wohnzone W II

Die Wohnzone W II dient der Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

6.3.1 Untergeschossausbau

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

6.3.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

6.3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.3.4 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

7.3.1 Untergeschossausbau

Das anrechenbare Untergeschoss darf nur auf der talseitigen Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses mit Räumen, die Wohn- und Arbeitszwecken dienen, ausgebaut werden.

7.3.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

¹ Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Fassadenfläche des Untergeschosses sichtbar sein.

² Wird das Vollgeschoss durch ein Untergeschoss gemäss § 276 PBG ersetzt, gilt die Vorschrift gemäss Absatz 1 für dieses Geschoss nicht.

7.3.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nichtstörende Nutzungen bis zu max. einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

7.3.4 Dachgestaltung

¹ Sattel-, Walm- und Flachdächer sind zulässig.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

6.3.5 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4 Wohnzone W III

Die Wohnzone W III ist für eine Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern vorgesehen.

6.4.1 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

6.4.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Das anrechenbare Untergeschoss darf um max. 1.0 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

² Flachdächer auf Hauptgebäuden sind angrenzend an die Kernzone im Bereich einer Bautiefe nicht gestattet.

7.3.5 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

7.4 Wohnzone W III

Die Wohnzone W III ist für eine Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohnhäusern vorgesehen.

7.4.1 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

7.4.2 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Das anrechenbare Untergeschoss darf um max. 1.0 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

6.4.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

6.4.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

6.4.5 Dachform im Gebiet „Maas“

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas" sind nur Flachdächer zulässig.

7 Wohnzone mit Gewerbe- leichterung WG

Die Wohnzone mit Gewerbeleichterung ist für eine differenzierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

7.4.3 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nur nicht-störende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.

7.4.4 Bauweise

Geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

7.4.5 Dachform im Gebiet „Maas“

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Maas" sind nur Flachdächer zulässig.

8 Wohnzone mit Gewerbe- leichterung WG

Die Wohnzone mit Gewerbeleichterung ist für eine differenzierte Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

7.1 Grundmasse

			Abweichende Bestimmungen für die WG Büelhof
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe ²⁾	max. m	8.1	
Dachgeschosse	max.	2	
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²		3.25
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	2.1	-
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	max. m ³ /m ²	2.5	-
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.75	-
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	-
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	8.0 10.0	8.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	4.0 5.0	4.0
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	40.0	30.0

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

8.1 Grundmasse

			Abweichende Bestimmungen für die WG Büelhof
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe ²⁾	max. m	8.1	
Dachgeschosse	max.	2	
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²		3.25
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Flachdächern	max. m ³ /m ²	2.1	-
Baumassenziffer für Wohnhauptgebäude mit Satteldächern von mind. 35° Neigung	max. m ³ /m ²	2.5	-
Baumassenziffer für dauernd gewerblich genutzte Hauptgebäude oder Hauptgebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.75	-
Baumassenziffer für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.5	-
Grosser Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	8.0 10.0	8.0
Kleiner Grundabstand, bei Gebäudehöhe bis max. 11.0 m	min. m min. m	4.0 5.0	4.0
Gebäuelänge / Gesamtlänge	max. m	40.0	30.0

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen gemäss 7.3 und 7.4 vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet der WG Büelhof.

7.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

7.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel, im Gebiet Büelhof die Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

7.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Die zu Wohnzwecken genutzten Teile des anrechenbaren Untergeschosses dürfen um max. 1.0 m; die gewerblich genutzten Teile um max. 1.5 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

7.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

¹⁾ Für den Ausbau des Untergeschosses bleiben die Bestimmungen gemäss 8.3 und 8.4 vorbehalten.

²⁾ In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG kann die Gebäudehöhe über einem Drittel der gesamten Gebäudegrundfläche auf 11.0 m erhöht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet der WG Büelhof.

8.2 Nutzweise

Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

8.3 Untergeschossausbau

Die Nutzfläche für Wohn- und Arbeitszwecke im anrechenbaren Untergeschoss darf höchstens ein Drittel, im Gebiet Büelhof die Hälfte der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses erreichen.

8.4 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Die zu Wohnzwecken genutzten Teile des anrechenbaren Untergeschosses dürfen um max. 1.0 m; die gewerblich genutzten Teile um max. 1.5 m unter das gewachsene Terrain freigelegt werden.

8.5 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

8 Zone für öffentliche Bauten öB

8.1 Grundmasse

1

Gebäudehöhe max. m	11.4
Dachgeschosse max.	2
Grundabstand allseitig min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

9 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 Planungs- und Baugesetz.

10 Ergänzende Bauvorschriften

10.1 Grenz- und Gebäudeabstände

10.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

9 Zone für öffentliche Bauten öB

9.1 Grundmasse

1

Gebäudehöhe max. m	11.4
Dachgeschosse max.	2
Grundabstand allseitig min. m	3.50

² Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

³ Geschlossene Bauweise ist zulässig.

10 Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften der §§ 39 – 44 und §§ 61 – 64 Planungs- und Baugesetz.

11 Ergänzende Bauvorschriften

11.1 Grenz- und Gebäudeabstände

11.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand

Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W I, W II und W III um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sowie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundabstand um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

10.1.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt.

10.1.4 Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden zur Bestimmung der Fassaden- und der Gebäudelänge die Masse beider Gebäude zusammengerechnet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

11.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W I, W II, W III und Zentrumszonen ZI und ZII um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sowie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundabstand um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

11.1.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt.

11.1.4 Fassaden- und Gebäudelänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden zur Bestimmung der Fassaden- und der Gebäudelänge die Masse beider Gebäude zusammengerechnet.

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung, unter Vorbehalt von Ziffer 6.2.4, erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

10.1.6 Grenzbau für besondere Gebäude

Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie:

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen;
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

11.1.5 Grenzbau für Hauptgebäude

Für Hauptgebäude ist der Grenzbau oder die geschlossene Überbauung, unter Vorbehalt von Ziffer 7.2.4, erlaubt, sofern mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn an sein Gebäude angebaut wird oder die Gebäude gleichzeitig erstellt werden.

11.1.6 Grenzbau für besondere Gebäude

Besondere Gebäude deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, wenn sie:

- gleichzeitig gebaut werden oder an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen;
- überdies den Mindestgebäudeabstand wahren.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Redaktionelle Anpassung

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.1.7 Anbau und Grenzbau in der
Wohnzone W I

¹ In der Wohnzone W I ist der Anbau von besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 22.0 m gestattet.

² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W I durch angebaute besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 44.0 m gestattet. Werden die angebauten besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 22.0 m zulässig.

10.1.8 Verminderter Grundabstand für
besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, gilt ein verminderter Grenzabstand von mindestens 1.75 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.1.7 Anbau und Grenzbau in der
Wohnzone W I

¹ In der Wohnzone W I ist der Anbau von besonderen Gebäuden (§ 273 PBG) an Hauptgebäude bis zur Gesamtlänge von 22.0 m gestattet.

² Das Verbinden von zwei Hauptgebäuden in der Wohnzone W I durch angebaute besondere Gebäude ist bis zur Gesamtlänge von 44.0 m gestattet. Werden die angebauten besonderen Gebäude an die nachbarliche Grenze gestellt, ist pro Grundstück eine Gesamtlänge von 22.0 m zulässig.

11.1.8 Verminderter Grundabstand für
besondere Gebäude

Für besondere Gebäude, deren Gesamtfläche 40.0 m², bzw. wenn das Grundstück mehr als 800 m² umfasst, 5% der Grundstückfläche nicht übersteigt, gilt ein verminderter Grenzabstand von mindestens 1.75 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.1.9 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Soweit eine Ausnützungsbeschränkung besteht (Überbauungs- oder Baumassenziffer), können verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone, bis zu 10% der Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, zusätzlich, ohne Anrechnung an die Ausnützungsbestimmungen, erstellt werden.

10.1.10 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.50 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.1.9 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Soweit eine Ausnützungsbeschränkung besteht (Überbauungs- oder Baumassenziffer), können verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen gemäss § 10 lit. c) der Allgemeinen Bauverordnung und der Wärmedämmvorschriften, unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Quartiererhaltungszone, bis zu 10% der Summe aller dem Wohnen und Arbeiten dienenden Räume, inkl. inneren Trennwänden und Erschliessungsflächen, zusätzlich, ohne Anrechnung an die Ausnützungsbestimmungen, erstellt werden.

11.1.10 Verglaste Balkone, Veranden
und Vorbauten

Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten ein Abstand von mind. 3.50 m.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

10.2 Kinderspielflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spielflächen haben mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Ausenmauern) zu betragen.

³ Die Spielflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

10.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen (als Richtlinie gilt die kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen).

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

11.2 Kinderspielflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spielflächen haben mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Ausenmauern) zu betragen.

³ Die Spielflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.

11.3 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen (als Richtlinie gilt die kant. Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen).

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. September 2015

10.4 Einschränkung der Nutzweise

Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in allen Zonen nicht gestattet.

10.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet gilt im Hinblick auf eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen einerseits und einer qualitativ guten Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes andererseits, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020; Beantragte Änderungen (rot)

11.4 Einschränkung der Nutzweise

Sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen sind in allen Zonen nicht gestattet.

11.5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet **im Dorfzentrum Winkel** gilt im Hinblick auf eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen **und Wohnen** einerseits und einer qualitativ guten Bebauung eingeschlossen die Gestaltung des öffentlichen Raumes **und der weiteren Freiräume** andererseits, die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

² Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.

Anlass der Änderung; Hinweise (blau)

Anpassung der Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Ergebnisse des Testplanungsverfahrens von 2018, welches aufgrund der komplexen Ausgangslage und der geänderten Nutzungsansprüche durchgeführt wurde.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

11 Weitere Festlegungen

11.1 Arealüberbauungen

11.1.1 Mindestarealflächen

¹ In der Wohnzone W II beträgt die Mindestarealfläche 2'000 m²; in der Wohnzone W III und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG 4'000 m².

² In den übrigen Zonen und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG Büelhof sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

11.1.2 Nutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

11.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

12 Weitere Festlegungen

12.1 Arealüberbauungen

12.1.1 Mindestarealflächen

¹ In der Wohnzone W II beträgt die Mindestarealfläche 2'000 m²; in der Wohnzone W III und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG **sowie in den Zentrumszonen Z I und Z II** 4'000 m².

² In den übrigen Zonen und in der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung WG Büelhof sind Arealüberbauungen nicht zulässig.

12.1.2 Nutzungszuschlag

Die Überbauungsziffer bzw. die Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

12.1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften des PBG.

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)

Zweckmässigerweise wird die Bestimmung der Mindestarealflächen auch für die Zentrumszonen Z I und Z II festgelegt.

Bau- und Zonenordnung (BZO)
vom 21. September 2015

12 Schlussbestimmungen

12.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz, insbesondere § 220 PBG.

13 Inkrafttreten

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

Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2020;
Beantragte Änderungen (rot)

13 Schlussbestimmungen

13.1 Ausnahmegewilligungen

Ausnahmegewilligungen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz, insbesondere § 220 PBG.

14 Inkrafttreten

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

*Anlass der Änderung; Hinweise
(blau)*

Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Erläuternder Bericht
nach Art. 47 RPV
Erlass Zentrumszonen (ZI und Z II)

Festsetzung

Impressum

Projekt:
Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet
Projektnummer: S2020-318
Dokument: Erläuternder Bericht

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Festsetzung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Anna Fässler

z:\4_winkels2020-
318_trop_zentrumsgebiet\01_rap\05_bericht\01_pmb\20231212_winkel_teilrev_np_bericht_nach_art_47_rpv_mark.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Vorgeschichte und beabsichtigte Entwicklung	5
1.2	Gegenstand und Zielsetzung	5
1.3	Planungsablauf	7
2.	Übergeordnete Vorgaben	7
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	7
2.2	Sachpläne des Bundes	8
2.3	Kantonaler Richtplan	8
2.4	Regionaler Richtplan Zürich Unterland	10
2.5	Entwicklungskonzept Raum Bülach	10
2.6	Weitere Gesetze und Normen	14
2.7	Kommunale Richtplanung	15
2.8	Rechtskräftige Nutzungsplanung im Zentrum	16
3.	Parallel laufende Planungen	19
3.1	Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse vom 20.04.2021	19
3.2	Parkierungskonzept	20
3.3	Neufassung öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum (12.12.2023)	20
4.	Erläuterung zum Zonenplan	21
4.1	Bereich östlich der Seebnerstrasse (mit Gestaltungsplanpflicht)	22
4.2	Bereich westlich der Seebnerstrasse	22
4.3	Änderung Zonenplan	23
5.	Erläuterung zur Bau- und Zonenordnung	23
5.1	Zentrumszone	23
5.1.1	Grundmasse und Gemeinsame Bestimmungen ZI und ZII	24
5.1.2	Bestimmungen zur Zentrumzone ZI (östlich der Seebnerstrasse)	24
5.1.3	Bestimmungen zur Zentrumzone ZII (westlich der Seebnerstrasse)	26
5.2	Weitere Festlegungen – Arealüberbauungen	27
5.3	Gestaltungsplanpflicht	27
6.	Auswirkungen und Beurteilung	28
6.1	Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung	28
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	30
6.3	Reduktion Zonen für öffentliche Bauten	30
6.4	Mehrwertausgleich	30
6.4.1	Kantonaler Mehrwertausgleich	30
6.4.2	Kommunaler Mehrwertausgleich	31

7.	Vorprüfung	31
7.1	1. Vorprüfung: 01.03.2021 – 09.06.2021	31
7.2	2. Vorprüfung 20.03.2023 – 16.06.2023	31
8.	Mitwirkung	32
8.1	Anhörung	32
8.2	Öffentliche Auflage	32
9.	Festsetzung und Genehmigung	32
10.	Grundlagen	33
11.	Anhang	34
11.1	Berechnung Baumasse Zentrum Breiti	34
11.2	Herleitung Wohnanteil in ZI	35
11.3	Pläne Zentrumszone Z II (Dorfzentrum Breiti)	36
11.3.1	Untergeschoss	36
11.3.2	Erdgeschoss	37
11.3.3	Obergeschoss	38
11.3.4	Dachgeschoss	39
12.	Beilagen	40
12.1	Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Schlussbericht Testplanung (26.02.2019)	40
12.2	Richtprojekt (24.02.2023)	40
12.3	Bericht «Zonen für öffentliche Bauten – Bedarfsanalyse» (09.12.2021)	40
12.4	Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse (20.04.2021)	40
12.5	Mehrwertgutachten vom 30.12.2022	40
12.6	Auswertung der 1. Vorprüfung (08.02.2021 – 09.06.2021)	40
12.7	Auswertung der Anhörung (05.03.2021 - 03.05.2021)	40
12.8	Auswertung der 2. Vorprüfung (20.03.2023 – 16.06.2023)	40

1. Einleitung

1.1 Vorgeschichte und beabsichtigte Entwicklung

Am 24. September 2007 hat die Gemeindeversammlung einer Initiative zugestimmt, welche die Verankerung einer "Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet beim Gemeindehaus" in der kommunalen Nutzungsplanung zur Folge hatte. Beweggrund hierfür war, die Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen zu schaffen.

In der Folge setzte der Gemeinderat die in der Initiative verlangten planungsrechtlichen Festlegungen (Gestaltungsplanpflicht) um und unterbreitete der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2012 eine Vorlage für den Erlass des "Öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum". In diesem Sondernutzungsplan wurden die Inhalte der Initiative von 2007 bzw. die darin enthaltenen Forderungen weitergehend präzisiert und mit dem eingeforderten Planungsinstrument verbindlich gesichert.

Bis dato wurden die mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum von 2012 angebotenen Nutzungsmöglichkeiten in keinem Teil in Anspruch genommen oder umgesetzt. Hingegen haben sich seit der Festsetzung des Planes grundlegende Veränderungen ergeben. Der Verkaufsort Winkel der ehemaligen "LANDI Winkel-Rüti" wurde aufgehoben. Ausserdem wurde die Poststelle Winkel geschlossen. Deren Räumlichkeiten werden neu durch die öffentliche Verwaltung genutzt.

Mit der nun ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters angesiedelten öffentlichen Verwaltung entfällt ein zentrales Element des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum. Demgegenüber besteht seitens der LANDI Züri Unterland die Absicht, einen Neubau für die bestehende Volg-Filiale zu erstellen. Dies allerdings an einer vom rechtskräftigen Gestaltungsplan abweichenden Lage. Die geänderten Nutzungsvorstellungen haben eine teilweise Sinnentleerung des öffentlichen Gestaltungsplanes zur Folge. Ausserdem beinhalten die neuen Nutzungsvorstellungen Widersprüche zu den kommunalen nutzungsplanerischen Regelungen, insbesondere der Bau- und Zonenordnung sowie dem Zonenplan.

Im Hinblick auf das seitens des Gemeinderates und der LANDI Züri Unterland gemeinsam angestrebte Attraktivieren des Zentrums gilt es, neben der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes, auch eine Teilrevision der kommunalen Planungsinstrumente vorzunehmen. Dabei erscheint es unumgänglich, sich örtlich nicht nur auf den Einzugsbereich der festgelegten Gestaltungsplanpflicht zu beschränken. Vielmehr sind auch die gemeindeeigenen Grundstücke (aktuell: Zone für öffentliche Bauten (öB) westlich der Seebnerstrasse) in die planerischen Überlegungen miteinzubeziehen. Damit lassen sich die hinsichtlich der aktuellen Zonenzuweisung als unzweckmässig beurteilten planerischen Festlegungen bereinigen.

Um der komplexen Ausgangslage im Zentrumsgebiet gerecht zu werden und die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie eine qualitätsvolle Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raumes zu ermöglichen, haben die Gemeinde Winkel und die LANDI Züri Unterland, als Grundeigentümerinnen eine Testplanung durchgeführt, welche im Februar 2019 abgeschlossen wurde.

1.2 Gegenstand und Zielsetzung

Anhand der Ergebnisse aus der Testplanung (vgl. Beilage 12.1) und den aktuellsten Ergebnissen aus der Entwicklung des Richtprojekts wurden die Festlegungen der kommunalen Nutzungsplanung überprüft.



Abb. 1a: Testplanung (Stand: 26.02.2020)
Quelle: Schlussbericht zur Testplanung, Anhang A

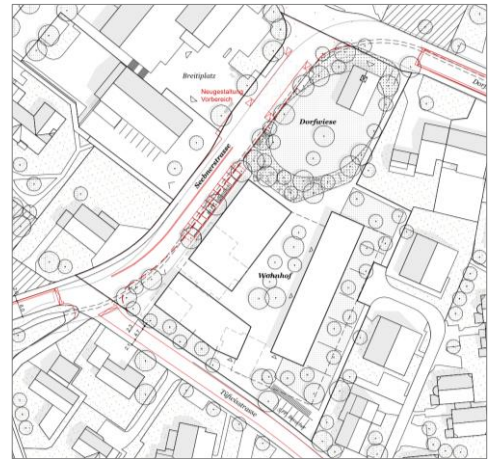


Abb. 1b: Richtprojekt (Stand: 24.02.2023)

Das Ergebnis der Testplanung sowie das daraus entwickelte Richtprojekt (vgl. Beilage 12.2) beinhalten Widersprüche zu einzelnen, jedoch massgebenden rechtskräftigen planerischen Festlegungen (Grundordnung sowie "Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum"). Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die Beanspruchung der Zone für öffentliche Bauten durch das Bauvorhaben der LANDI Züri Unterland, im Wesentlichen für ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs. Einer Zone für öffentliche Bauten können gemäss § 60 PBG Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs stellt jedoch keine öffentliche Aufgabe im Sinne des PBG dar. Ein Abweichen von dieser gesetzlichen Regelung über den nach wie vor erforderlichen öffentlichen Gestaltungsplan kann nicht in Betracht gezogen werden. Dies deshalb, weil eine derart weitgehende Änderung einer unzulässigen Aushöhlung der Grundordnung gleichkäme. Das heisst, für die örtlich bevorzugte Lage des Ladengeschäfts ist eine neue Zonenzuweisung vorzusehen. Dies gilt in gleichem Masse auch für die weiteren Grundstücke und Grundstücksteile im Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum.

In der vorliegenden Teilrevision werden daher einerseits die Zonenzuordnung im Zentrumsgebiet überprüft und angepasst (Teilrevision der Zonenplans; Umzonung Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone I bzw. II) und die Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den entsprechenden Bestimmungen zu den neu geschaffenen Zentrumszonen (I und II) ergänzt, die inhaltlichen Aussagen zur Gestaltungsplanpflicht betreffen das Gemeindezentrum angepasst, sowie weitere in Relation zu diesen Änderungen stehende Bereinigungen der BZO vorgenommen. Aus den oben dargelegten Überlegungen ergibt sich folgender Planungsperimeter.

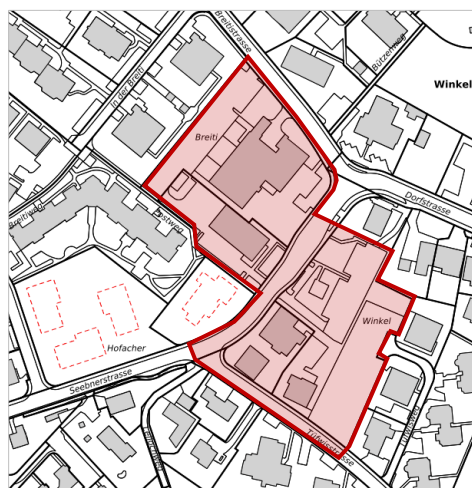


Abb. 2: Planungsperimeter: links: Amtliche Vermessung, rechts: Orthofoto 2014-2018
(Quelle: maps.zh.ch, Zugriff: 11.2020)

1.3 Planungsablauf

Die Teilrevision ordnet sich in eine langjährige und koordinierte Planung zur Entwicklung des Dorfzentrums ein.

- Testplanung (2018-2019)
- Richtprojekt (2019-2020, aktualisiert 2023, nach 1. Vorprüfung)
- Neufassung öffentlicher Gestaltungsplan (12.12.2023)

Die Teilrevision der Ortsplanung Zentrumsgebiet nimmt die Ergebnisse der vorausgegangenen Planungen (Testplanung und Richtprojekt) auf. Während der Bearbeitung der Teilrevision erfolgt regelmässig die Abstimmung mit dem parallellaufenden Gestaltungsplanverfahren.

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgt in folgenden Arbeitsschritten:

Verfahrensschritte	Tätigkeiten	Termine (voraussichtlich)
Entwurf	Aufarbeitung Grundlagen, Abklärungen und Überprüfungen Rohentwurf der kommunalen Nutzungsplanung - Zonenplan - Bau- und Zonenordnung - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	August 2020 bis November 2020
	Vorstellung der Teilrevision in der Dorfzeitung (Sonderbeilage in der Märzausgabe) und Publikation auf der Gemeindehomepage	März 2021
1. Vorprüfung und Mitwirkung	Vorprüfung	Ab März 2021
	Die öffentliche Auflage (60 Tage) findet parallel zur Vorprüfung statt	März 2021 bis Juni 2021
	Anhörung nach- und nebengeordnete Planungsträger	April-Mai 2021
	Behandlung der Einwendungen und Hinweise aus der Vorprüfung Behandlung der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auflage Behandlung der Rückmeldungen im Rahmen der Anhörung	Juni 2021 bis Oktober 2021
	Abklärungen betreffend Zone für öffentliche Bauten Abklärungen zum Mehrwertausgleich, Erstellung Mehrwertgutachten	Juni 2021 bis September 2022
	Besprechung Mehrwertgutachten mit dem Amt für Raumentwicklung	November 2022
2. Vorprüfung	Vorprüfung	März – Juni 2023
	Verzicht auf 2. öffentliche Auflage und Anhörung	-
	Behandlung der Einwendungen und Hinweise aus der Vorprüfung	Juli – August 2023
Festsetzung und Genehmigung	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	18.03.2024
	Einreichung zur Genehmigung	offen

Tab. 1: Schritte zur Erarbeitung der Teilrevision

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Revisionsvorlage entspricht den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Art. 1 RPG: Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird eine haushälterische Bodennutzung ermöglicht. Nachweislich entsteht aufgrund der Teilrevision kein Bedarf nach zusätzlichem Bauland. Im Gegenteil wird mit der Teilrevision, eine mit der Testplanung vorbereitete, qualitätsvolle Innenentwicklung ermöglicht. Zudem schafft sie die räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung; konkret die Voraussetzung für die Entwicklung der LANDI Züri Unterland mit einem Ladengeschäft (Volg) für Güter des täglichen Bedarfs im Dorfzentrum von Winkel.

Mit der vorausgehenden Testplanung als Grundlage und der begleitenden Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans im Dorfzentrum, bildet die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung das logische und begründete Instrument, um die angestrebte Entwicklung im Dorfzentrum zu ermöglichen. Die Gestaltungsplanpflicht im Dorfzentrum verlangt sowohl eine optimierte landschaftliche und ortsbauliche Einordnung, als auch eine Gestaltung dieses zentralen Siedlungsteils nach den im Rahmen der Testplanung abgeklärten Bedürfnissen der Bevölkerung. Zudem ermöglichen die Planungsmassnahmen eine massgeblich optimierte Koordination und Entwicklung der im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen.

2.2 Sachpläne des Bundes

Winkel wird im Objektblatt des Flughafens Zürich als Perimetergemeinde, als Gemeinde mit Hindernisbegrenzung (Sicherheitszonenplan für den bestehenden Betrieb) und als Gemeinde mit Lärmbelastung (Planungswert ESII – zulässige Lärmimmissionen gemäss aktuellem Betriebsreglement) aufgeführt. Das Dorfzentrum von Winkel liegt nahe des Flughafens Zürich. Die entsprechenden Auswirkungen, insbesondere in Form des Fluglärms, sind in der Teilrevision zu beachten. Der Kantonale Richtplan legt die in diesem Zusammenhang massgebenden Vorgaben fest.

2.3 Kantonaler Richtplan

Das Dorfzentrum befindet sich innerhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten, bestehenden Siedlungsgebiets. Gemäss rechtskräftigem Richtplan verläuft die Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich (AGL) am südwestlichen des Dorfzentrums. Der Planungspereimeter wird somit am südwestlichen Rand von der Abgrenzungslinie überlagert¹.

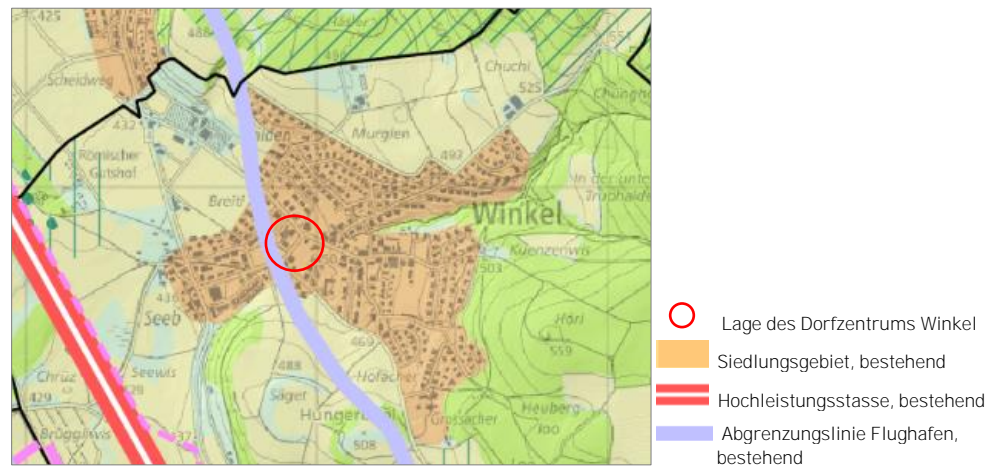


Abb. 3: Auszug Kantonalen Richtplan (Quelle: maps.zh.ch, Zugriff: 01.02.2023)

Auswirkungen:

Die Abgrenzungslinie umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Eingezonte und erschlossene Gebiete in den Handlungsräumen «Stadtlandschaft» und «urbane Wohnlandschaft» sollen unter bestimmten Bedingungen für Wohnnutzung aufgezont werden können. Die Gemeinde Winkel ist dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet und kann damit von dieser Erleichterung nicht profitieren. Durch den Umstand, dass die

¹ Im Rahmen der Teilrevision des Kantonalen Richtplans 2017 wurde der Verlauf der Abgrenzungslinie aufgrund der Anpassung des SIL-Objektblatts Flughafen Zürich angepasst. Die Teilrevision 2017 wurde am 22. August 2022 vom Kantonsrat beschlossen und mittlerweile vom Bundesrat genehmigt.

Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt ein Anordnungsspielraum.

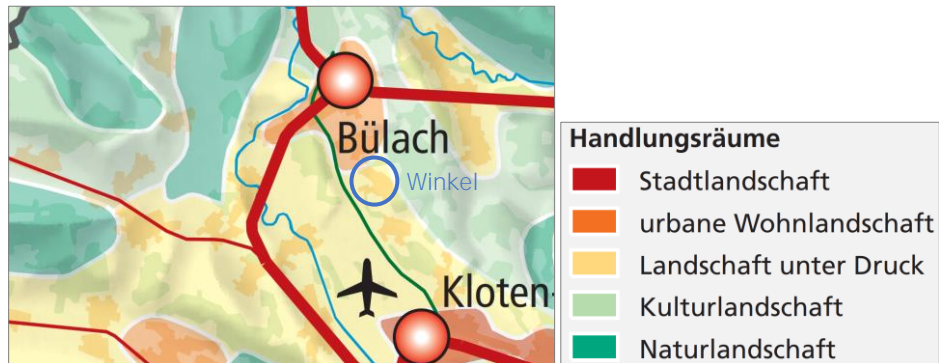


Abb. 4: Handlungsräume im Grossraum Zürich; Auszug Kantonalen Richtplan, Kapitel 1.3-4

Der Planungsperimeter befindet gemäss Kantonalem Richtplan grösstenteils ausserhalb der AGL (Revision 2017 in Detaildarstellung Abb. 5 maps.zh.ch am 01.02.2023 noch nicht ergänzt). Im gesamten Perimeter werden erhöhte Anforderungen an den Schallschutz wegen Fluglärm gestellt (violette Schraffur).

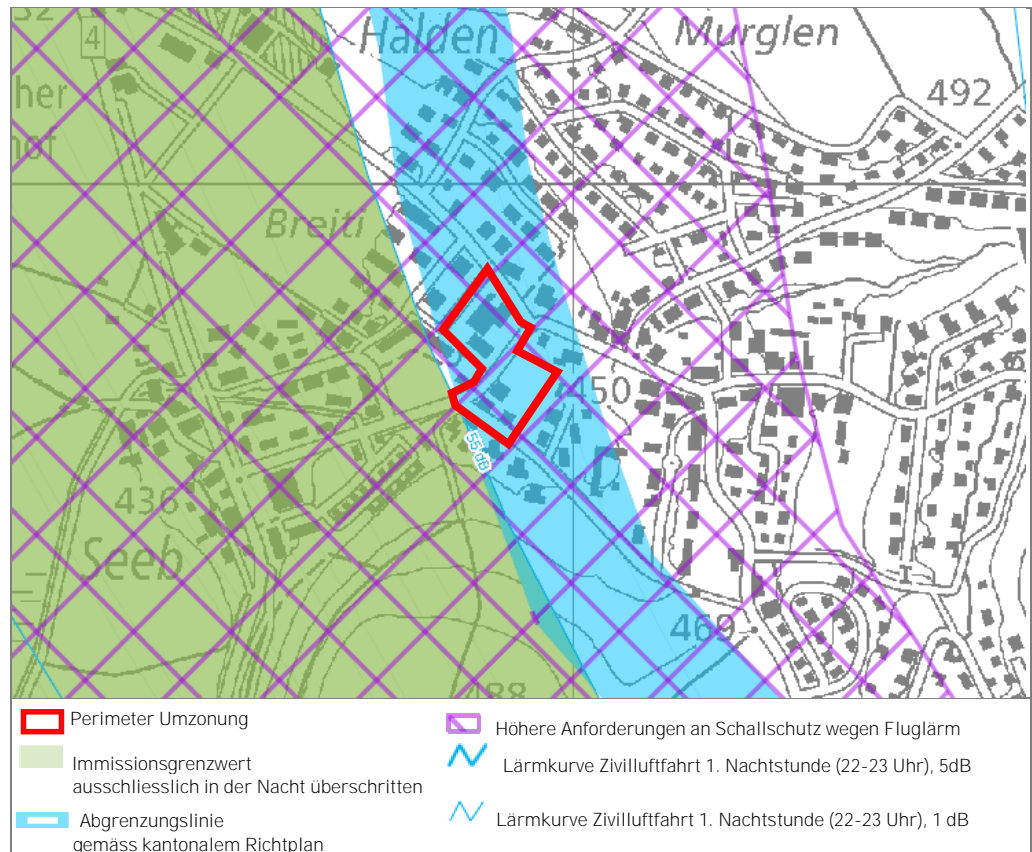


Abb. 5: Übersicht Auswirkungen Fluglärm bei eingezonten und erschlossenen Grundstücken der ES II und ES III (Quelle: maps.zh.ch; Zugriff: 01.02.2023)
Hinweis: Die aufgrund der Richtplanrevision 2017 angepasste AGL wurde noch nicht aktualisiert

Im Anhang 5 der Lärmschutzverordnung des Bundes sind die Belastungsgrenzwerte für den Lärm ziviler Flugplätze aufgeführt. Im vorliegenden Fall gelten die Belastungsgrenzwerte für den Lärm des Gesamtverkehrs von Klein- und Grossflugzeugen, jeweils unterschieden für Tag (06-22 Uhr) und für die erste (22-23 Uhr), die zweite (22-23 Uhr) und die letzte Nachtstunde (05-06 Uhr).

221 Belastungsgrenzwerte in L_{r_i} für den Tag (06–22 Uhr)

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
	L_{r_i} in dB(A)	L_{r_i} in dB(A)	L_{r_i} in dB(A)
I	53	55	60
II	57	60	65
III	60	65	70
IV	65	70	75

Abb. 6: Auszug aus dem Anhang 5 der Lärmschutzverordnung

222 Belastungsgrenzwerte in L_{r_n} für die erste (22–23 Uhr), die zweite (23–24 Uhr) und die letzte Nachtstunde (05–06 Uhr)

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
	L_{r_n} in dB(A)	L_{r_n} in dB(A)	L_{r_n} in dB(A)
I	43	45	55
II	47/50 ¹	50/55 ¹	60/65 ¹
III	50	55	65
IV	55	60	70

¹ Die höheren Werte gelten für die erste Nachtstunde (22–23 Uhr)

Abb. 7: Auszug aus dem Anhang 5 der Lärmschutzverordnung

Die Parzellen im Planungsperimeter sind rechtskräftig und hinreichend erschlossen. Damit ist der Immissionsgrenzwert einzuhalten. Mit der Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten sowie der Wohnzone W III in eine Zentrumszone ZI bzw. ZII, wird die Empfindlichkeitsstufe, entsprechend den Bestimmungen in Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV², von der ES II in die ES III geändert. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind nach Artikel 31 LSV die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Fazit: Für die Bauzonen, die innerhalb der Abgrenzungslinie liegen gilt grundsätzlich die Rahmenbedingung, dass mit der Umzonung keine Aufzonung für Wohnnutzung erfolgen darf. Durch den Umstand, dass die Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt in Grenzfällen (im Bereich der AGL) ein Anordnungsspielraum. Dieser stellt sicher, dass angemessen auf örtliche Besonderheiten Rücksicht genommen werden kann.

2.4 Regionaler Richtplan Zürich Unterland

Der Regionale Richtplan beinhaltet keine, im Zusammenhang mit der Teilrevision der Nutzungsplanung im Zentrumsgebiet der Gemeinde Winkel speziell zu berücksichtigenden Festlegungen. Nachfolgender Hinweis auf Seite 9 des Richtplantextes verweist jedoch auf die Bedeutung der subregionalen Ebene:

«Im Raum Bülach- Höri- Hochfelden- Bachenbülach- Winkel ist die funktionale Verflechtung der Gemeinden besonders hoch und damit auch der Abstimmungsbedarf. Auch diese Gemeinden streben eine verstärkte Zusammenarbeit und als Schritt in diese Richtung die Erarbeitung eines gemeinsamen kommunalen Richtplans für den Raum Bülach an.»

2.5 Entwicklungskonzept Raum Bülach

Das Konzept von 2018 dient der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten innerhalb des Raums Bülach. Zudem werden Ziele und Handlungsansätze für die einzelnen Sachthemen

² Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen

Siedlung, Verkehr, Landschaft und Freiraum, öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Ver- und Entsorgung formuliert. Im Konzept werden fünf sektorale Ziele und Konzepte entwickelt, wobei im Zusammenhang mit der vorliegenden Revision insbesondere die Bereiche Siedlung, Verkehr und öffentliche Bauten und Anlagen Relevanz entfalten.

Siedlung

Für die lokalen Zentren werden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt und Förderung der differenzierten Zentrenstruktur mit Bülach als regionalem Zentrum, den lokalen Zentren und dem verkehrsorientierten Einkaufsgebiet Bülach Süd/Bachenbülach.
- Erhalt und Förderung der lokalen Zentren in ihrer Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion, Verbesserung der Erreichbarkeit mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr.
- Verbesserung der Siedlungsqualität, insbesondere Aufwertung des öffentlichen Raums im Zug der Verdichtung und Transformation.

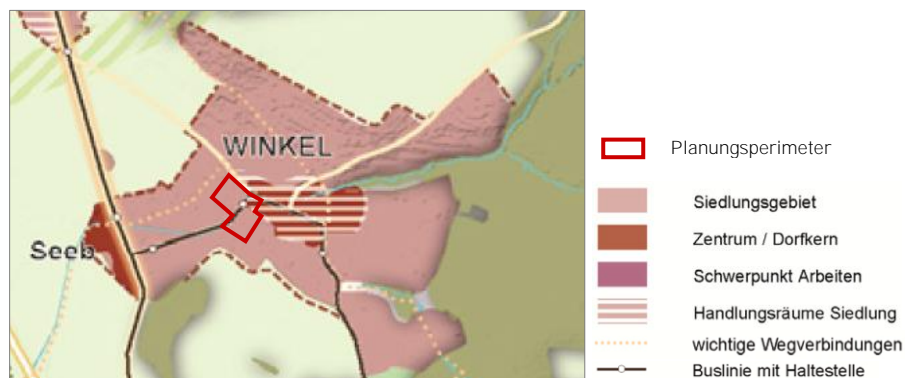


Abb. 8: Raumkonzept (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach, S. 39)

Für das Ortszentrum von Winkel werden konkret folgende Punkte aufgelistet:

- Bewahren Wohnen/Mischnutzungen; geringe Dichte
- Aufwertung/Prüfung von Nutzungsverlagerungen im Ortszentrum
- Aufwertung Strassenraum
- Definition Vorgehen und Inhalte zur «Aufwertung» / Einholen des Planungskredits

Fazit: Die vorliegende Teilrevision steht im Einklang mit den für die Siedlung und das Ortszentrum von Winkel formulierten Zielen.

Verkehr

Durch eine innerortsbezogene Strassenraumgestaltung werden die verschiedenen Anforderungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und der angrenzenden Quartiere aufeinander abgestimmt.

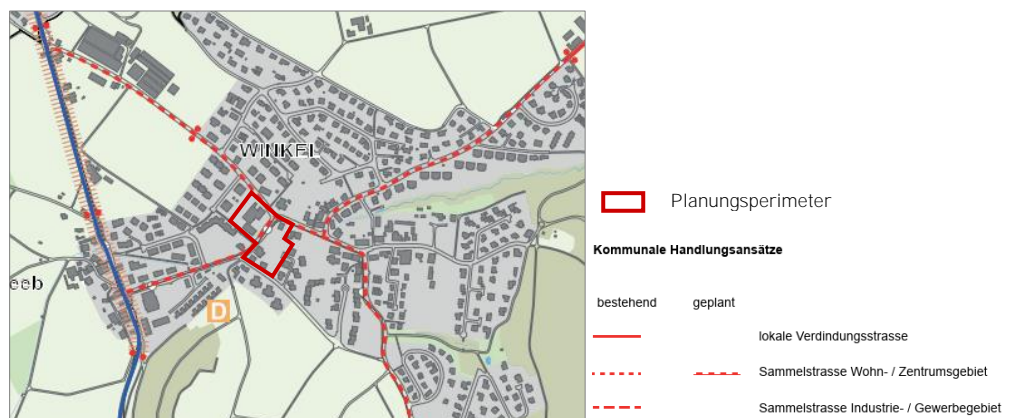


Abb. 9: Plan Verkehr – Strasse und Parkierung (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Für die Gemeinde Winkel wird in Bezug auf die Strassen folgende Strategie formuliert: Die Breiti-, Seebner-, Dorf-, Embracher, Hungerbühl-, Lufingerstrasse) sollen im Rahmen des Sanierungszyklus als quartierbezogene Sammelstrassen gestaltet werden.

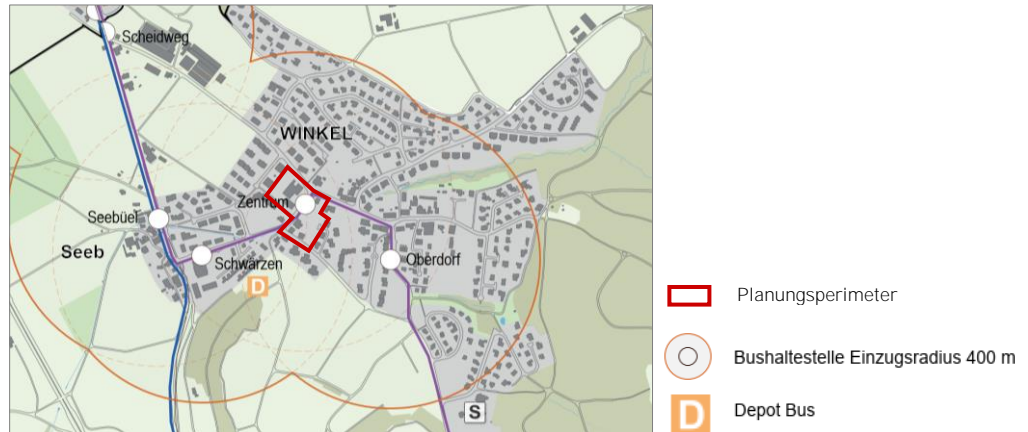


Abb. 10: Plan Verkehr – öffentlicher Verkehr (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Neben der Linie 530, die Richtung Süden zum Flughafen führt und Winkel an das Busnetz anbindet, existiert mit der Linie 531 eine direktere Verbindung von Bülach entlang der Zürichstrasse zum Flughafen, deren Angebot 2017 während den Hauptverkehrszeiten ausgebaut wurde. Im Entwicklungskonzept sind keine spezifischen Massnahmen im Bereich des Dorfzentrums Winkel aufgeführt.

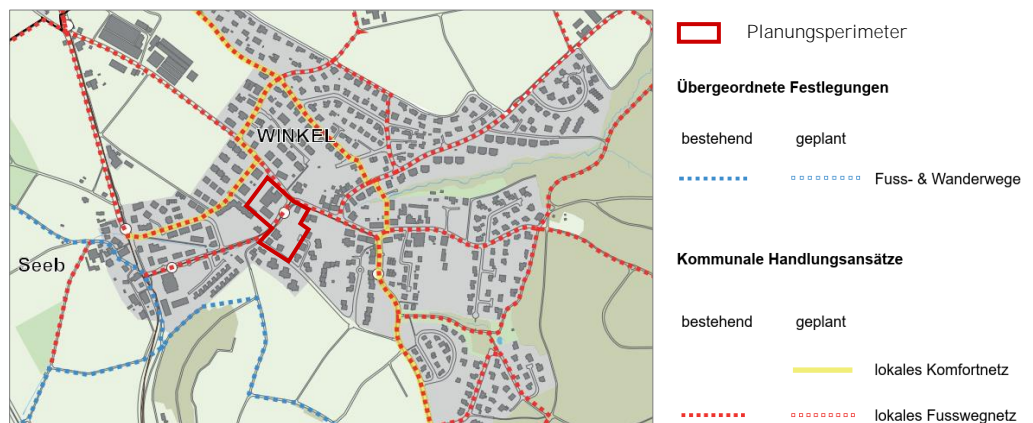


Abb. 11: Plan Verkehr - Fusswege (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Dem Fussverkehr soll ein dichtes, sicheres und möglichst barrierefreies Netz zur Verfügung gestellt werden. Publikumsorientierte Nutzungen sollen auf einem definierten, besonders sicheren und attraktiven Netz erreicht werden können.

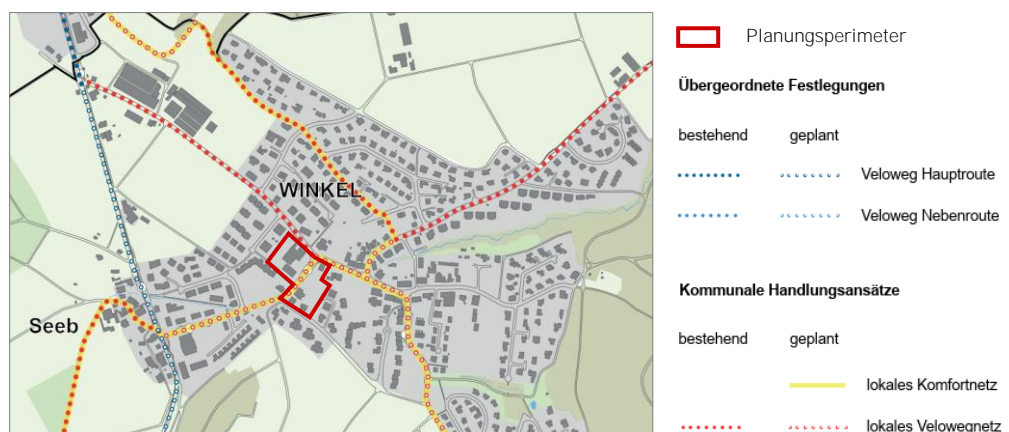


Abb. 12: Plan Verkehr - Velowege (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Auf den ausgewählten Strecken (Halden-, Seebner-, Dorf-, Hungerbühlstrasse) soll ein durchgängiges, sicheres und attraktives primäres Netz erstellt werden.

Fazit: Die Ziele des Verkehrs wirken im Bereich des Zentrumsgebiets von Winkel hauptsächlich auf die Seebner-, die Dorf- und die Breitstrasse. Mit der Umzonung besteht kein Widerspruch.

Landschaft und Freiraum

In Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung sollen für die Bevölkerung hochwertige und untereinander gut vernetzte Freiräume erhalten, aufgewertet oder neu geschaffen werden.

Das Dorfzentrum von Winkel wird teilweise überlagert mit den Festlegungen (1) «öffentlicher Raum in Ortszentren» und (2) «Aufwertung Freiräume bei baulicher Erneuerung».

- (1) Prüfung von Ortszentren und -durchfahrten bezüglich der Aufwertung und Umgestaltung von Strassenräumen und Plätzen als wichtige Identifikationsorte und öffentliche Freiräume mit Aufenthaltsqualität. Innerhalb der definierten Untersuchungsräume müssen die vorhandenen Qualitäten erfasst und auf dieser Basis die genauen Abschnitte und Möglichkeiten für Aufwertungen konkretisiert werden (z.B. Gebäudevorzonen, Brunnenplätze, Begegnungszonen).
- (2) Innerhalb der ausgewiesenen Gebiete sollen sich zwei Strategien zur Freiraumentwicklung ergänzen: «Schaffen neuer Freiräume» und «Aufwertung bestehender Freiräume».

Das Schaffen qualitativ hochwertiger Freiräume im Zentrum hatte in der Testplanung einen hohen Stellenwert. Die Ergebnisse daraus werden ebenfalls im öffentlichen Gestaltungsplan umgesetzt und damit grundeigentümergebunden gesichert.

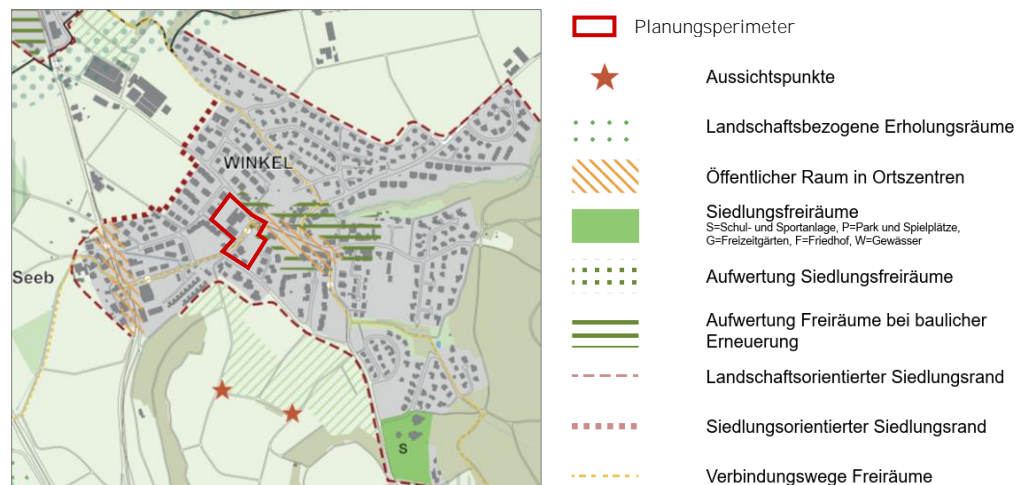


Abb. 13: Plan Landschaft (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Fazit: Die entsprechenden Überprüfungen für das Zentrumsgebiet in Winkel sind im Rahmen der Testplanung erfolgt. Diese werden insbesondere im Rahmen des neu zu fassenden öffentlichen Gestaltungsplans umgesetzt und grundeigentümergebunden gesichert.

Öffentliche Bauten und Anlagen

Das Konzept kommt in Bezug auf den Handlungsbedarf im Zusammenhang mit den öffentlichen Bauten und Anlagen zu folgendem Schluss³:

³ Entwicklungskonzept Raum Bülach, 28. August 2018, S. 31.

«Handlungsschwerpunkte liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen kann davon ausgegangen werden, dass ein erhöhter Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Schulinfrastruktur besteht. Die weiteren Themenbereiche sind weitestgehend auf der kommunalen Ebene organisiert und befinden sich in einer laufenden Planung und Anpassung. Dahingehend ist auch eine Zusammenarbeit in den Themenbereichen Asyl, Werkhöfe und Energieberatung zu prüfen.»

Zweck des Konzepts ist die Sicherung von Standorten oder Flächen für neu vorgesehene, öffentliche Bauten und Anlagen. Im Bereich Sport und Erholung wird der Sport- und Erholungspark Erachfeld aufgeführt, welcher neben der Stadt Bülach auch durch die Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel genutzt werden soll. Für die Gemeinde Winkel wird festgehalten, dass die beiden Schulstandorte im Grossacker zusammengelegt werden sollen. Innerhalb der heutigen Zone sei genügend Platz vorhanden. Am Schulstandort Rüti verbleiben die HPS (Heilpädagogische Schule) sowie ein Kindergartenstandort. Eine Teilumzonung der Zone für öffentliche Bauten am Standort Rüti in Wohnzone wurde damals geprüft. Aufgrund der Fluglärmsituation konnte die Umzonung in eine Wohnzone nicht weiterverfolgt werden.



Orientierungsinhalte

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Siedlungsgebiet

Abb. 14: Plan öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung (Quelle: Entwicklungskonzept Raum Bülach)

Fazit: In der Gemeinde Winkel wird damit kein überkommunaler Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen ausgewiesen. Aufgrund der Zusammenlegung der Schulen wurde, im Gegenteil, sogar eine Umzonung in eine Wohnzone geprüft. Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung, mit welcher die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone (ZI und ZII) erfolgt ergibt sich damit der Nachweis, dass mit der Umzonung keine schleichende Erweiterung der Bauzone erfolgt. Durch die beantragte Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone entsteht kein zusätzlicher Bedarf und damit keine darauffolgende (im Zusammenhang mit der Umzonung stehende) Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten.

Ver- und Entsorgung

Im Bereich Ver- und Entsorgung finden sich keine, für die vorliegende Teilrevision massgebenden Inhalte.

2.6 Weitere Gesetze und Normen

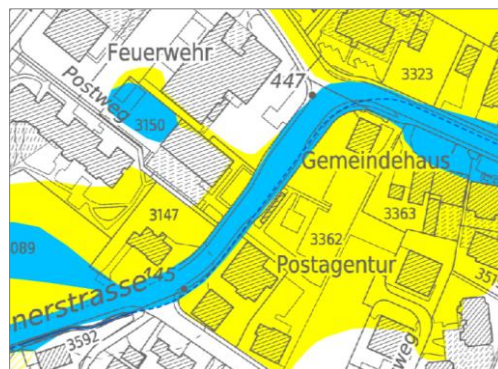
Lärm	Fluglärm (vgl. Kapitel 2.3)
Luft	Nicht betroffen
NIS	Nicht betroffen
Energie	Nicht betroffen
Störfallvorsorge	Nicht betroffen
Abfälle	Nicht betroffen

Belastete Standorte	Die Parzelle Nr. 2007 ist im Kataster der belasteten Standorte vermerkt (südöstlicher Teil; 81 m ²). Die Bezeichnung lautet: «Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten»
Neobiota	Nicht betroffen
Boden	Bereits Bauzone und versiegelt
Natur- und Landschaft	Nicht betroffen, Optimierung Grünräume im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans sichern
Wald	Nicht betroffen
Wassernutzung/ Gewässerschutz	Dorfbachs im Bereich des Planungsperimeters, Gewässerraum kürzlich festgesetzt
Hochwasser-schutz	Mittlere und geringe Gefährdung innerhalb des Planungsperimeters

Tab. 2: Übersicht Gesetze und Normen

Hochwasserschutz und Gewässerschutz (Gewässerraum)

Der Planungsperimeter ist im Bereich der Dorf- und der Seebnerstrasse, wie auch im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 3150 überlagert mit einer mittleren Gefährdung (Gebotsbereich). Im Bereich östlich der Seebnerstrasse liegt der Planungsperimeter gänzlich im Bereich mit geringer Gefährdung (Hinweisbereich). Die Gewässerraumfestlegung (Abbildung 15b) wurde mit der Verfügung vom 02.07.2020 vom Kanton genehmigt.



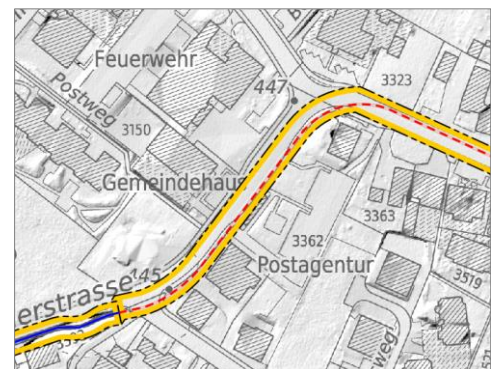
Synoptische Gefahrenkarte

- mittlere Gefährdung Gebotsbereich
- geringe Gefährdung Hinweisbereich

Gewässer

- ~ öffentliches Oberflächengewässer - eingedolt

Abb. 15a: Auszug synoptische Gefahrenkarte
(Quelle: maps.zh.ch)



Gewässerraumkarte

- Festgelegter Gewässerraum
- - - Fließgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle
- - - Fließgewässer offen mit eigener Parzelle

Abb. 15b: Ausschnitt aus Gewässerraumfestlegung, nicht geordnet (Quelle: efp Ingenieure Planer Geometer / Kt. ZH A-WEL)

Fazit: Die Teilrevision steht im Einklang mit den Gesetzen und Normen der oben genannten, weiteren Themenbereiche, oder diese sind davon nicht betroffen.

2.7 Kommunale Richtplanung

Kommunaler Verkehrsplan, genehmigt am 10.10.2022 (RRB 0768/22)

Im Bereich des Planungsperimeters im Dorfkern Winkel bezeichnet der Verkehrsplan eine geplante siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung. Geplant ist zudem ein Radweg, welcher in diesem Abschnitt dem lokalen Komfortnetz zugeordnet wird. Bestehende Einträge sind die Sammelstrasse, der Fuss- und Wanderweg. Informativ wird die Buslinie 530 mit der Haltestelle im Zentrum dargestellt. Für die Zentrumsentwicklung von Bedeutung ist insbesondere die geplante, siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung im Ortszentrum Winkel.

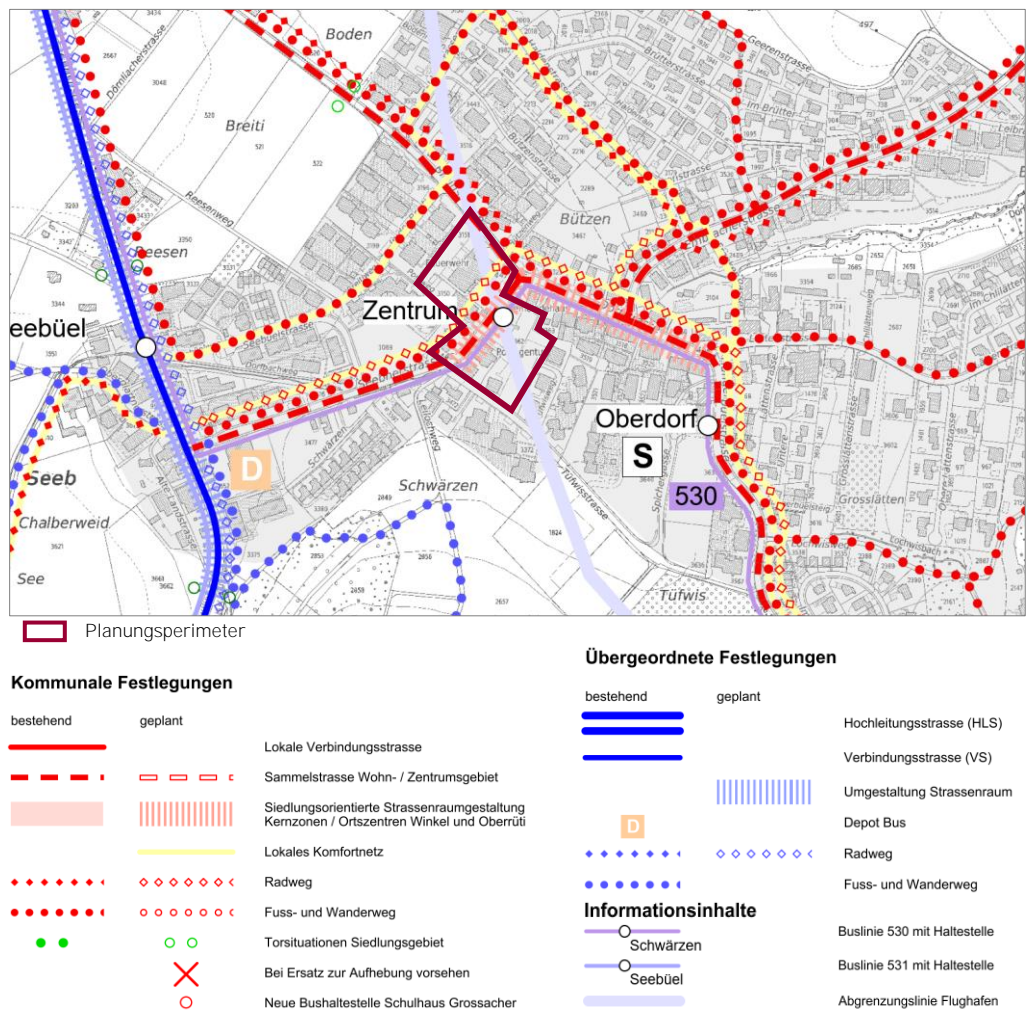


Abb. 16: Ausschnitt aus dem Verkehrsplan, genehmigt im Oktober 2022

Fazit: Die bestehenden und geplanten Einträge im kommunalen Verkehrsplan werden durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert. Insbesondere der Eintrag «siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung im Ortszentrum Winkel» ist für eine qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung von grosser Bedeutung. Er ist denn auch im Kontext der koordinierten Planung auf kommunaler Stufe zu sehen.

Gesamtplan Siedlung und Landschaft, genehmigt am 24.5.1982, letzte Teiländerung genehmigt am 1.2.1989

Der kommunale Gesamtplan, bestehend aus Siedlungs- und Landschaftsplan sowie Verkehrsplan, welcher von der Gemeindeversammlung am vom 24.05.1982 festgesetzt wurde, wurde mit der Inkraftsetzung des kommunalen Richtplans Verkehr im Jahr 2022 aufgehoben.

2.8 Rechtskräftige Nutzungsplanung im Zentrum

Der Planungsperimeter umfasst das Zentrum des Ortsteils Winkel. Die letzte, das Dorfzentrum Winkel betreffende Änderung am Zonenplan und an der Bau- und Zonenordnung wurde mit dem Regierungsratsbeschluss 29 am 28. Februar 2007 genehmigt. Innerhalb des Planungsperimeters gelten folgende Zonenzuteilungen:

- Kernzone K (ES III), § 50 PBG, Ziff. 4 BZO
- Wohnzone W III (ES II), § 52 PBG, Ziff. 6 BZO
- Zone für öffentliche Bauten öB (ES II), § 60 PBG, Ziff. 8 BZO

Östlich der Seebnerstrasse greift eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG, in Verbindung mit Ziff. 10.5 BZO und der "Öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum" vom 28. Juni 2012 mit den darin enthaltenen spezifischen Regelungen über die zulässigen Nutzweisen. Der öffentliche Gestaltungsplan wird aufgrund der Ergebnisse der Testplanung, koordiniert mit der vorliegenden Teilrevision, neu gefasst.

Entlang der Seebner- sowie der Breiti-/Dorfstrasse sind die Baulinien zu beachten. Die Verkehrsbaulinie östlich der Seebnerstrasse und südlich der Dorfstrasse stammt aus dem Jahr 1958. Jene westlich der Seebnerstrasse und südlich der Breitstrasse wurde im 2020 revidiert.

Die Wirkung der Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Gestaltungsplanes ist während der Geltungsdauer von ebendiesem in ihrer Wirkung suspendiert (vgl. Art. 3 Abs. 3 der Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» vom 12.12.2023).

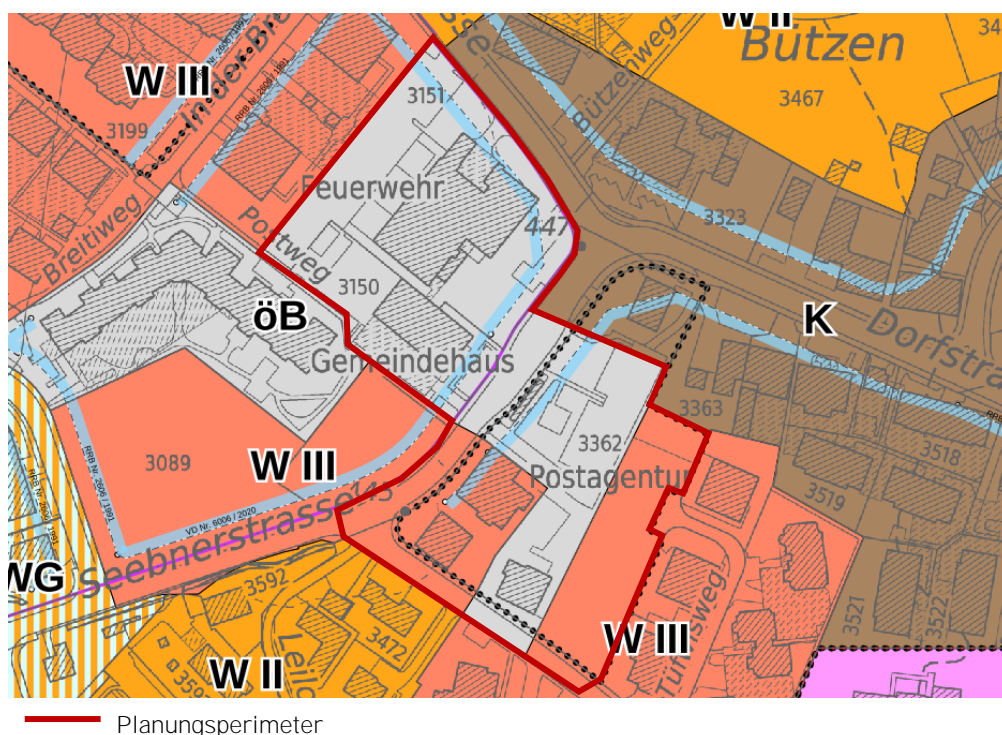


Abb. 17: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Quelle: maps.zh.ch; Zugriff August 2020)

Kernzonenplan

Der Perimeter des Kernzonenplans überlagert den Planungsperimeter ausschliesslich im Nordosten (Teil der Parzelle Nr. 3362). Das alte Schul- und ehemalige Gemeindehaus im Norden der Parzelle Kat.-Nr. 3362 ist als «graues Gebäude⁴» bezeichnet. Es ist im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte eingetragen. Ihm kommt eine regionale Bedeutung zu. Das Schutzobjekt ist zu schonen und zu erhalten.

⁴ Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen

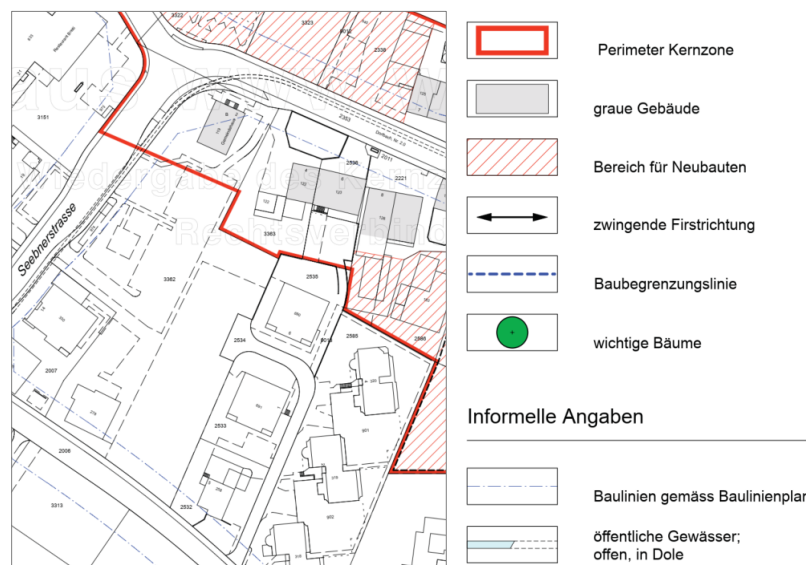


Abb. 18: Auszug rechtskräftiger Kernzonenplan Winkel (Sept. 2006)

Artikel 4.1 Um- und Ersatzbauten Absatz 1 der Bau- und Zonenordnung trifft folgende Regelung für graue Gebäude: «Die in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Um- oder Ersatzbauten müssen die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernehmen. Sie dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung und Form dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen».

Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum

Seit der Genehmigung des öffentlichen Gestaltungsplans im Jahr 2013 wurden die damit geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten in keinem Teil in Anspruch genommen. Hingegen haben sich seit der Festsetzung des Planes grundlegende Veränderungen ergeben. Der Verkaufsstandort Winkel der ehemaligen "LANDI Winkel-Rüti" wurde aufgehoben. Ausserdem wurde die Poststelle Winkel geschlossen. Deren Räumlichkeiten werden neu durch die öffentliche Verwaltung genutzt. Mit der nun ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters angesiedelten öffentlichen Verwaltung entfällt ein zentrales Element des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum. Demgegenüber besteht seitens der LANDI Züri Unterland die Absicht, einen Neubau für die bestehende Volg-Filiale zu erstellen. Dies allerdings an einer vom rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan abweichenden Lage. Die geänderten Nutzungsvorstellungen haben eine teilweise Sinnentleerung des öffentlichen Gestaltungsplanes zur Folge.

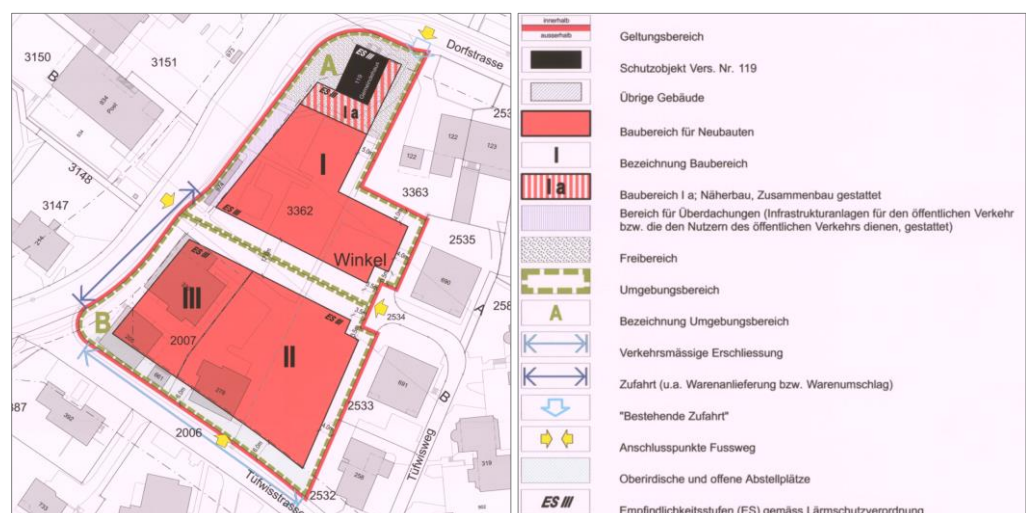


Abb. 19: Auszug rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum (April 2012)

Eine Gegenüberstellung der Inhalte des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes mit dem Resultat der Testplanung und dem danach entworfenen Richtprojekt zeigt die Unvereinbarkeit mit den tatsächlichen Nutzungen und aktuellen Nutzungsansprüchen.



Abb. 20a: Testplanung (Stand: 26.02.2020)
Quelle: Schlussbericht zur Testplanung, Anhang A

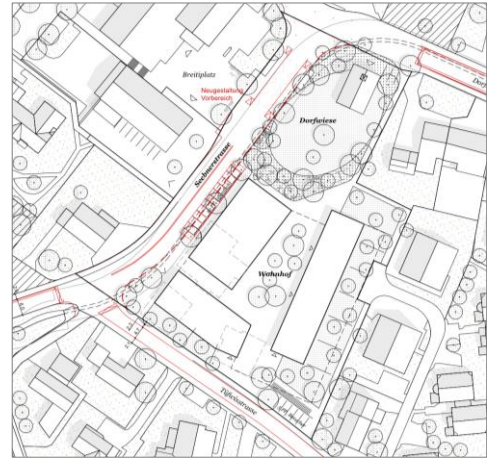


Abb. 20b: Richtprojekt (Stand: 24.02.2023)

Um die angestrebte Zentrumsentwicklung zu ermöglichen, sind folglich sowohl die Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung zu überprüfen und anzupassen, als auch der öffentliche Gestaltungsplan Dorfkern neu zu fassen.

3. Parallel laufende Planungen

3.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse vom 20.04.2021

Die Seebnerstrasse muss in den nächsten Jahren umfassend erneuert werden. Dank dieser zeitlichen Überschneidung konnte die Neugestaltung des Ortszentrums mit dem Neubau des Volgs, sowie die Sanierung der Seebnerstrasse, gemeinsam entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Auf dieser Grundlage wurde in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK die Machbarkeit der Neugestaltung der Seebnerstrasse geklärt und auf das aktuelle Sanierungsprojekt der Dorfstrasse abgestimmt.



Abb. 21: Dorfkern Winkel mit künftigem Verkehrsregime gemäss BGK (Entwurf vom 20.04.2021)

Gemäss dem BGK soll das Verkehrsregime im ganzen Dorfkern angepasst werden. Die Seebnerstrasse soll künftig ab der Tüfwisstrasse bis und mit dem Knoten Dorfstrasse / Breitestrasse als Begegnungszone (max. Geschwindigkeit 20 km/h) gestaltet und signalisiert werden, die angrenzenden Strassen als Tempo-30-Zonen. Für die Umsetzung der Begegnungszone sind verschiedene Massnahmen vorgesehen. Details können den Unterlagen in der Beilage 12.3 entnommen werden.

3.2 Parkierungskonzept für das Parkieren auf öffentlichem Grund und öffentliche Parkplätze

Aufgrund verschiedener Problemstellungen (z.B. Fremdparkieren, Dauerparkieren, Gratisparkieren) hat der Gemeinderat von Winkel das Parkieren auf öffentlichem Grund überprüft und ein Konzept für die Neuordnung erarbeitet. Im Zentrum sollen neu alle Parkplätze bewirtschaftet werden, wobei die maximalen Parkzeiten auf den verschiedenen Parkplätzen auf deren Zweck abgestimmt werden. Der Entwurf des Parkierungskonzepts vom 22.01.2021 wurde am 27.09.2021 der Bevölkerung vorgestellt. Diese konnte bis Ende Oktober 2021 dazu Stellung nehmen. Das Konzept wurde aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet. Derzeit werden noch Anpassungen vorgenommen. Basierend auf dem Parkierungskonzept wird ein Parkierungsreglement für das Parkieren auf öffentlichem Grund erarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet werden.

3.3 Neufassung öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum (12.12.2023)

Die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum basiert auf den Resultaten aus der Testplanung und dem Richtprojekt. Die Inhalte wurden koordiniert mit der vorliegenden Teilrevision ausgearbeitet. Nach der parallel zur vorliegenden Teilrevision durchgeführten Vorprüfung wurden sowohl das Richtprojekt, als auch der öffentliche Gestaltungsplan überarbeitet und wiederum mit der Teilrevision inhaltlich und verfahrensmässig koordiniert. Der Gestaltungsplan und die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet sind folglich aufeinander abgestimmt. Der nachfolgende Situationsplan gibt einen Überblick über die Festlegungen.



Abb. 22: Ausschnitt aus dem Situationsplan des öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel (Stand: 12.12.2023)

Die Regelungen zur Bebauung und Nutzung ermöglichen einerseits das private Entwicklungsvorhaben der LANDI Züri Unterland, andererseits wird für eine bedarfsgerechte bauliche Entwicklung der Gemeinde ein ausreichender Spielraum belassen. Zentraler Bestandteil ist zudem die qualitative Aufwertung der Freiräume im Zentrum und eine verbesserte Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden. Der öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum wird parallel zur vorliegenden Teilrevision zur Genehmigung eingereicht. Betreffend detaillierte Inhalte wird an dieser Stelle auf das parallel eingereichte Dossier (datiert vom 12.12.2023) verwiesen.

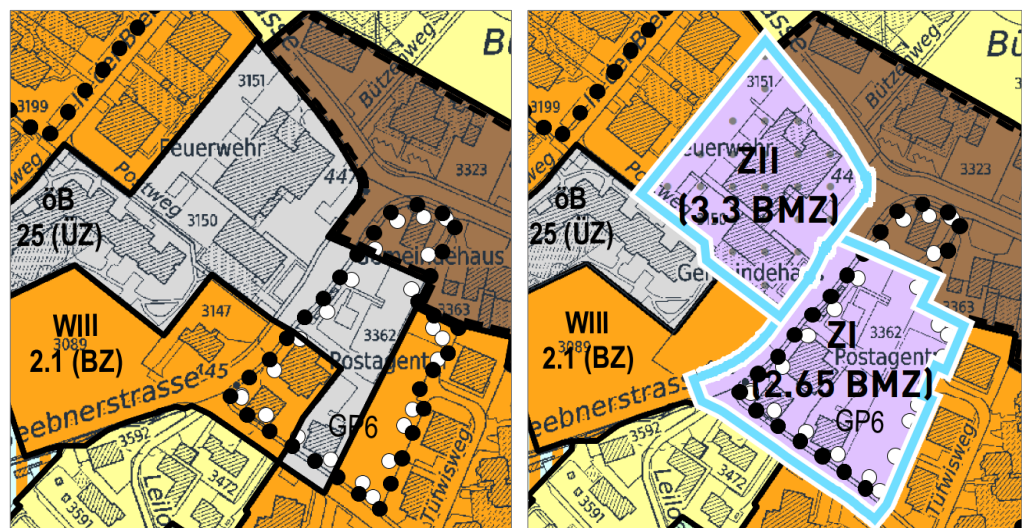
4. Erläuterung zum Zonenplan

Das Ergebnis der Testplanung von 2018 sowie das daraus entwickelte Richtprojekt (Stand: 24.02.2023) beinhalten Widersprüche zu einzelnen, jedoch massgebenden rechtskräftigen planerischen Festlegungen (Grundordnung sowie "Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum"). Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die Beanspruchung der Zone für öffentliche Bauten durch das Bauvorhaben der LANDI Züri Unterland im Wesentlichen für ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs.

Der Zone für öffentliche Bauten können gemäss § 60 PBG Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Ein Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs stellt jedoch keine öffentliche Aufgabe im Sinne des PBG dar.

Mit der Umzonung in eine Zentrumszone wird, die im Rahmen des Testplanungsverfahrens evaluierte Entwicklung des Dorfzentrums ermöglicht. Zudem kann die Zonenkonformität gewisser bestehender, heute nicht zonenkonformer Nutzungen hergestellt werden.

Die Parzelle Kat.-Nr. 3133 verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten. Sie ist zonenkonform mit Alterswohnungen der Stiftung Hans Siegrist überbaut.



Neue Zonierung
Genehmigungsinhalt
(geänderter Zonenplan)

ZI	Zentrumszone I	III
ZII	Zentrumszone II	III
•••••	Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet	

Abb. 23: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (links), Beantragte Teilrevision des Zonenplans (rechts)
(Quelle: eigene Darstellung)

4.1 Bereich östlich der Seebnerstrasse (mit Gestaltungsplanpflicht)

Das aktuelle Ladengeschäft der LANDI Züri Unterland liegt in der Wohnzone W III. Gemäss den Ergebnissen der Testplanung käme es neu teilweise in der Wohnzone W III und teilweise in der Zone für öffentliche Bauten öB zu liegen.

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel sind in der Wohnzone W III neben der Wohnnutzung nichtstörende Betriebe bis zu max. der Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes zulässig. Im Rahmen der Testplanung formulierte die LANDI Züri Unterland ihre Ansprüche für das Ladengeschäft mit 450 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss inkl. Café sowie Fläche von 30 m² für Aussenrestauration. Eine Wohnzone ist angesichts der geplanten Entwicklung nicht weiter zweckmässig.

Wie bereits erwähnt, können einer Zone für öffentliche Bauten gemäss § 60 PBG Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Ein Abweichen von dieser gesetzlichen Regelung über den nach wie vor erforderlichen öffentlichen Gestaltungsplan kann nicht in Betracht gezogen werden. Dies deshalb, weil eine derart weitgehende Änderung einer unzulässigen Aushöhlung der Grundordnung gleichkäme. Das heisst, für die örtlich bevorzugte Lage des Ladengeschäfts ist eine neue Zonenzuweisung vorzusehen.

Eine neue Zonenzuordnung ist für die weiteren Grundstücke und Grundstücksteile im Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum, abgesehen vom nördlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3362, welcher in der Kernzone K liegt, erforderlich. Von der Umzonung betroffen sind demnach die Parzelle Kat.-Nr. 3362 im Bereich der bereits erwähnten Zone für öffentliche Bauten öB und die Parzelle Kat.-Nr. 2007, welche der Wohnzone W III zugeteilt ist.

Ausgehend vom grundlegenden Ziel des Gemeinderates das Zentrum aufzuwerten und das Ergebnis der Testplanung planerisch zu sichern, erweist sich die rechtskräftige Abgrenzung der Kernzone K nach wie vor als zweckmässig. Hingegen vermag die Wohnzone WIII, einerseits als Ersatz für die Zone für öffentliche Bauten und andererseits als Grundordnung für die langfristig angelegte Zentrumsentwicklung, die Zielsetzungen des Gemeinderates nicht in genügendem Masse abzubilden.

Anstelle der Zone für öffentliche Bauten öB und der Wohnzone WIII ist eine Zentrumszone ZI gemäss § 51 PBG festzulegen. Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Ortszentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen.

4.2 Bereich westlich der Seebnerstrasse

Das Zentrum von Winkel umfasst auch den Bereich des Dorfzentrums Breiti in seiner Gesamtheit. Das Gebiet ist weitgehend überbaut und durchgehend der Zone für öffentliche Bauten öB zugewiesen. Es sind die folgenden Nutzweisen vorhanden:

- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehrdepot
- Gemeindewerke
- Restaurant (Landgasthof)
- (Gemeinde-) Saal
- Sitzungszimmer
- Hotelzimmer
- Wohnungen (vier Wohnungen im Stockwerkeigentum)

Aus der Auflistung geht hervor, dass nicht alle vorhandenen Nutzweisen zonenkonform sind. Ausgehend von der Bestimmung gemäss § 60 PBG können einzig die Bereitstellung von Räumen

für die öffentliche Verwaltung, für das Feuerwehrdepot, für die Gemeindewerke und für den (Gemeinde-) Saal als jeweilige öffentliche Aufgabe (und damit zonenkonform) eingestuft werden. Die übrigen Nutzweisen und insbesondere Wohnungen im Stockwerkeigentum im ehemals von der Post genutzten Gebäude erweisen sich als zonenwidrig.

Dieser Sachverhalt legt nahe, in Zusammenhang mit den Anpassungen an der kommunalen Nutzungsplanung östlich der Seebnerstrasse auch solche westlich der Seebnerstrasse vorzusehen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird eine neue Zonenzuweisung beantragt, mit dem Ziel, die vorhandenen Nutzweisen in eine hierfür geeignete Nutzungszone zu überführen.

Anstelle der Zone für öffentliche Bauten öB wird eine Zentrumszone ZII gemäss § 51 PBG festgelegt. Wie bereits unter Ziff. 4.1 ausgeführt, sind Zentrumszonen vorgesehen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Ortszentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Demnach alle Nutzweisen, welche in der Zone für öffentliche Bauten westlich der Seebnerstrasse aktuell bereits vorhanden sind. Das Wohnen im Erdgeschoss wird mit einer besonderen Nutzungsanordnung im Bereich der Zentrumszone ZII ausgeschlossen.

4.3 Änderung Zonenplan

Die Zone für öffentliche Bauten (Teilparzelle Kat.-Nr. 3362), wie auch die Wohnzone W III (Parzelle Kat.-Nr. 2007) östlich der Seebnerstrasse (innerhalb der Gestaltungsplanpflicht) werden neu der Zentrumszone ZI zugewiesen.

Die Parzellen Kat.-Nr. 3150 und Kat.-Nr. 3151, bisher Zone für öffentliche Bauten, werden neu der Zentrumszone ZII zugewiesen. Die Grundmasse der Zentrumszone ZII sichern im Wesentlichen den aktuellen Bestand im Planungsperimeter westlich der Seebnerstrasse. Beide Parzellen werden zudem mit einer besonderen Nutzungsanordnung, «Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet» belegt.

5. Erläuterung zur Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird im Wesentlichen in zwei Punkten angepasst:

- Ergänzung einer Zentrumszone (ZI und ZII)
- Anpassung der Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht (Zweck)

Die weiteren Anpassungen erfolgen entweder im Zusammenhang mit den oben genannten Anpassungen oder sind redaktioneller Natur.

Mit der vorliegenden Teilrevision der BZO erfolgt noch keine Harmonisierung der Baubegriffe. Die Gemeinde Winkel beabsichtigt die Harmonisierung in einer separaten Revision der BZO innerhalb der vorgegebenen Frist vorzunehmen.

5.1 Zentrumszone

Unterschieden wird zwischen den Zentrumszonen ZI und ZII. Der Unterschied ergibt sich hauptsächlich in den Nutzungsmassen. In der ZII werden der Gewerbe- und der Wohnanteil auf das heute vorhandene Mass beschränkt. In der ZI wird lediglich der Wohnanteil auf das heute gemäss rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans aus dem Jahr 2013 zulässige Mass beschränkt.

5.1.1 Grundmasse und Gemeinsame Bestimmungen ZI und ZII

Grundabstand (Art. 6.1 BZO)

Die Grundabstände werden für die Zentrumszone ZI und ZII auf mindestens 10 m (gross) bzw. mindestens 5 m (klein) festgelegt. Der Mehrlängenzuschlag kommt in den Zentrumszonen ZI und ZII zur Anwendung. Der Artikel 11.1.2 der Bau- und Zonenordnung wird entsprechend ergänzt.

Nutzweise (Art. 6.2.3 BZO)

In der Bau- und Zonenordnung (Art. 6.2.3 Abs. 2) wird die Bezeichnung "Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen" verwendet (Begriff gemäss § 52, Abs. 3 PBG). Mit dieser Bezeichnung sind neben anderen, auch verkehrssensitive Einrichtungen gemäss Kantonaem Richtplan Zürich gemeint.

Definition gemäss Kapitel 4.4.1, S.23 des Kantonalen Richtplans Zürich:

Als verkehrssensitive Einrichtungen gelten im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, welche wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personewagen erzeugen.

5.1.2 Bestimmungen zur Zentrumszone ZI (östlich der Seebnerstrasse)

Die Umzonung in die Zentrumszone ZI (Bereich östlich der Seebnerstrasse) ändert nichts an der Rechtswirkung der Gestaltungsplanpflicht bzw. des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel aus dem Jahr 2013. In der künftigen Zentrumszone ZI (bisläng öB und WIII) regelt folglich der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel von 2013, bis zu einer formellen Revision, das zulässige Dichtemass und die zulässigen Nutzweisen.

Dichtemass (Art. 6.1 BZO)

Für das Gebiet östlich der Seebnerstrasse greifen die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel von 2013. Dieser legt über das gesamte Areal, inkl. die Arealüberbauungsbonus +10% folgende Dichtemasse fest:

- Max. Baumassenziffer für Hauptgebäude: 2.75 m³/m²
- Max. Baumassenziffer für besondere Gebäude: 0.30 m³/m²

Im Bereich der Kernzone (K) auf der Parzelle Kat.-Nr. 3362 können keine neuen Hauptbauten erstellt werden⁵. Die Baumassenziffer für Hauptbauten kann daher in diesem Bereich nicht weiter erhöht werden. Aktuell sind ca. 1'400 m³ (Hauptbaute) auf 879 m² realisiert. Dies entspricht einer Baumassenziffer von ca. 1.6 m³/m².

In der nachfolgenden Tabelle wird die aufgrund der Regelungen im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» noch konsumierbare Baumasse hergeleitet und daraus die maximal zulässige Baumassenziffer (BZ) für die Zentrumszone ZI abgeleitet.

⁵ Gemäss Kernzonenplan ist das «alte Schulhaus» als «graues Gebäude» bezeichnet. Um- oder Ersatzbauten können unter bestimmten Voraussetzungen vorgenommen werden, dürfen aber gemäss Art. 4.1 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2015, das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Im restlichen Bereich der Kernzone auf Parzelle Kat.-Nr. 3362 ist kein Bereich für Neubauten ausgewiesen. Gemäss Art. 4.2 Abs. 2 dürfen Hauptbauten nur innerhalb von Bereichen erstellt werden, die in den Kernzonenplänen mit einer roten Schraffur markiert sind.

	BM HG (max. zulässig)	BM HG bestehend (nicht veränderbar)	BM BG (max. zulässig)	Grundfläche Gesamtareal mit K	Massgebl. Grundfläche innerhalb ZI (ohne K)	BZ HG (inkl. 10% Arealbonus)	BZ HG (exkl. 10% Arealbonus)	BZ BG (inkl. 10% Arealbonus)	BZ BG (exkl. 10% Arealbonus)
	A	B	D	E	C				
	[m ³]	[m ³]	[m ³]	[m ²]	[m ²]	[m ³ /m ²]	[m ³ /m ²]	[m ³ /m ²]	[m ³ /m ²]
Baubereiche I, Ia, II und Schutzobjekt	15'900		2'107						
Baubereich III	3'400								
Kernzone		1'400							
Total	19'300	1'400	2'107	7'024	6'146	2.91*	2.65	0.30**	0.27

BM = Baumasse BZ= Baumassenziffer BG = Besondere Gebäude

* $(A(\text{total}) - B(\text{total})) / C(\text{total})$ ** $D(\text{total}) / E(\text{total})$

Tab 3: Herleitung max. zulässige Baumassenziffer für Zentrumszone ZI

Für besondere Gebäude gelten keine speziellen Bestimmungen, daher wird für die Zentrumszone die gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan zulässige Baumasse für Nebenbauten, abzüglich 10% aus dem Arealüberbauungszuschlag übernommen. In der Bau- und Zonenordnung werden für die Zentrumszone ZI damit folgende Baumassenziffern festgelegt:

- Max. Baumassenziffer für Hauptgebäude: 2.65 m³/m²
- Max. Baumassenziffer für besondere Gebäude: 0.27 m³/m²

Mittels Gestaltungsplan und Arealüberbauung kann damit wieder die Dichte gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung, respektive rechtskräftigem öffentlichem Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel aus dem Jahr 2012 realisiert werden. Es erfolgt keine Aufzoning.

Gebäude- und Gesamthöhe (Art. 6.1 BZO)

In den Zentrumszonen sind keine Dachformen vorgeschrieben bzw. ausgeschlossen. Ziel der Festlegung der Gebäude- und Gesamthöhe ist es aufzuzeigen, dass die Gebäudehöhe bis zur Gesamthöhe angehoben werden kann. Die Realisierung eines Flachdachs ohne Attikaabsatz (zurückgesetztes Attikageschoss) ist damit zulässig. Die Neigung eines Schrägdachs kann frei gewählt werden, da § 281 Abs. 1 PBG in diesem Zusammenhang nicht greift.

Die Festlegung einer Gebäude- und Gesamthöhe soll Fehlinterpretationen vorbeugen. Wird die Gebäudehöhe auf 11 m und die Gesamthöhe auf 11 m festgelegt, wird in der Regel, ausgehend von einem der Werte, unter Anwendung von § 281 Abs. 1 PBG, der andere Wert ermittelt, was in diesem Zusammenhang falsch wäre.

Vorschlag Festlegung im ÖREB-Kataster:

- Gesamthöhe 11 m
- Gebäudehöhe 11 m

Beschränkung Wohnnutzung (Art. 6.3.1 BZO)

Der Anteil an Wohnnutzung soll, gegenüber dem heute zulässigen Mass, mit der vorliegenden Teilrevision nicht erhöht werden.

Für den heute zulässigen Wohnanteil im Bereich der geplanten Zentrumszone ZI ist der öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel von 2013 massgebend. Da dieser keine absoluten Zahlen zur Wohnnutzung nennt, muss der ungefähr zulässige Anteil Wohnnutzung aus den Vorschriften (Art. 10) des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel von 2013 unter treffen verschiedener Annahmen ermittelt werden (vgl. Anhang 11.2).

Für die Zentrumszone ZI wird die Wohnnutzung auf maximal 80% der Hauptnutzfläche beschränkt.

5.1.3 Bestimmungen zur Zentrumszone ZII (westlich der Seebnerstrasse)

Dichtemass (Art. 6.1 BZO)

Im Gebiet westlich der Seebnerstrasse wird die Zone für öffentliche Bauten öB neu der Zentrumszone ZII zugewiesen. Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung legt für die öB keine Baumassenziffer fest. Es gelten gemäss Art. 8.1 BZO folgende Grundmasse und Bestimmungen:

<i>Gebäudehöhe (max. m)</i>	11.4
<i>Dachgeschosse (max.)</i>	2
<i>Grundabstand allseitig (min. m)</i>	3.50

Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind nur die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

Geschosslose Bauweise ist zulässig.

Diese Grundmasse ermöglichen eine sehr intensive Nutzung der Grundstücke, welche sich für eine Zentrumszone nicht als Grundlage für die Bemessung des Nutzungsmasses heranziehen lässt. Das Nutzungsmass wird daher am aktuellen Bestand (bestehende Gebäude innerhalb der umgezonten Parzellen) bemessen und geht nicht über ebendieses hinaus. Aufgrund der Baupläne wurden die Baumasse bzw. die Baumassenziffer ermittelt.

	Baumasse [m ³]	Massgebliche Grundfläche [m ²]	Baumassenziffer [m ³ /m ²]
Parzelle Kat.-Nr. 3150			
Hauptgebäude (HG)	6'870	1'907	3.60
Besondere Gebäude	0		0
Parzelle Kat.-Nr. 3151			
Hauptgebäude	15'780	4'952	3.19
Besondere Gebäude	150		0.03
Gesamte ZII			
Hauptgebäude	22'650	6'859	3.30
Besondere Gebäude	150		0.02

Tab 4: Herleitung max. zulässige Baumassenziffer für Zentrumszone ZII

Das Dichtemass der Zentrumszone ZII ist ein Abbild des aktuellen Bestands. Es erfolgt keine Nutzungsintensivierung gegenüber der heute bereits vorhandenen Baumasse. Die Baumasse der Zentrumszone ZII wird in der vorliegenden Teilrevision, wie folgt festgelegt:

- Baumassenziffer für Hauptgebäude: max. 3.3 m³/m²
- Baumassenziffer für besondere Gebäude: keine

Auf die Festlegung einer spezifischen "Baumasse für besondere Gebäude" wird verzichtet. Das Erstellen von besonderen Gebäuden wird damit nicht ausgeschlossen. Die Realisierung von besonderen Gebäuden kann im Rahmen der Baumasse für von 3.30 m³/m² erfolgen. Ein Ausschluss von besonderen Gebäuden ist nicht beabsichtigt.

Gebäuelänge (Art. 6.1 BZO)

Die beiden Gebäude Nr. 834 "alte Post" (neu Gemeindehaus) und Nr. 833 "Breitizentrum" sind zum heutigen Zeitpunkt nicht verbunden. In beiden Gebäuden sind öffentliche Nutzungen lokalisiert. Der Durchgang zwischen den Gebäuden ist öffentlich. Es handelt sich dabei um eine Treppe, mit welcher der erhebliche Niveauunterschied vom Vorplatz zum öffentlichen Parkplatz überwunden wird. Es liegt nahe, den für eine öffentliche Nutzung eher steilen Treppenabgang, künftig zu überdachen. Damit würden die beiden Gebäude faktisch verbunden und es wäre eine Gebäuelänge von ca. 64 Metern zu bemessen.

Aus oben genannten Überlegungen, zusammen mit der Grundidee der Angleichung der Nutzungsmasse ZI und ZII, ergibt sich die Festlegung einer Gebäuelänge von max. 70 Metern für die ZII.

Nutzweisen (Art. 6.4.1 BZO)

Die bestehenden Nutzweisen sollen weiterhin gesichert sein, jedoch gegenüber dem aktuellen Mass nicht erweitert werden. Die aktuell vorhandenen Nutzweisen im Breitzentrum und deren Flächenzuordnung können den Plänen im Anhang 11.3 entnommen werden. Die detaillierte Analyse ergibt folgende Anteile der aktuellen Nutzweisen:

Absolute Flächen, gerundet

Nutzung	HNF	NNF	NF
Wohnen	860 m ²	470 m ²	1'330 m ²
Gewerbe	1'110 m ²	430 m ²	1'540 m ²
Öffentlich	620 m ²	600 m ²	1'230 m ²
Total	2'590 m ²	1'500 m ²	4'100 m ²

Flächen in %, gerundet

Nutzung	HNF	NNF	NF
Wohnen	33%	31%	32%
Gewerbe	43%	29%	38%
Öffentlich	24%	40%	30%
Total	100%	100%	100%

HNF: Hauptnutzfläche /NNF: Nebennutzfläche / NF: Nutzfläche (HNF+NNF)

Tab. 5: Anteile der aktuell vorhandenen Nutzweisen im Bereich der künftigen ZII (Parzellen Kat. -Nrn. 3150 und 3151)

In der Bau- und Zonenordnung (Art. 6.4.1 BZO) werden daher in den besonderen Bestimmungen zur Zentrumszone ZII folgende Beschränkungen formuliert⁶:

- Die Nutzweise Wohnen ist bis maximal 33 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.
- Die Nutzweise Gewerbe ist bis maximal 43 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.

Besondere Nutzungsanordnung (Art. 6.4.2 BZO)

Der Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss ist eine gängige Massnahme, um lebendige Dorfzentren zu fördern. Erdgeschossnutzungen, wie Restaurants, Kaffees, Geschäfte und Verkaufsläden ermöglichen erwiesenermassen die Aneignung des Zentrums durch die Bevölkerung. Wohnnutzung im Erdgeschoss hingegen bewirkt eine Privatisierung des vorgelagerten Raumes, welcher im Dorfzentrum der Öffentlichkeit bzw. der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen sollte.

5.2 Weitere Festlegungen – Arealüberbauungen

Die Zentrumszonen ZI und ZII werden in der Bestimmung zur Mindestarealfäche (Art. 12.1.1 Abs. 1 BZO) ergänzt. Wie in der Wohnzone WIII und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG, soll auch in den Zentrumszonen ZI und ZII eine Mindestarealfäche von 4'000 m² gelten.

5.3 Gestaltungsplanpflicht

Die Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht (Art. 11.5 BZO) werden um die Nutzweise «Wohnen» ergänzt. Des Weiteren wird, im Zusammenhang mit dem qualitativen Anspruch an die Gestaltung, neben der Bezeichnung «öffentlicher Raum» auf noch der «öffentlicher Freiraum» aufgeführt.

⁶ Beschränkung gemäss §49a Abs. 3 PBG

6. Auswirkungen und Beurteilung

6.1 Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungsqualität

Die Teilrevision der Nutzungsplanung ordnet sich in einen fundierten Planungsprozess ein. Die Ergebnisse der Testplanung von 2018 können nun mittels einer Anpassung des Zonenplans, der Bau- und Zonenordnung sowie der parallelaufenden Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel grundeigentümergebunden gesichert werden. Damit wird die angestrebte, qualitative Entwicklung im Zentrumsgebiet ermöglicht.

Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) und Schaffung von Wohnnutzungsreserven

Die Gemeinde Winkel ist dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Dementsprechend wäre eine Umzonung innerhalb der AGL von der Zone für öffentliche Bauten zu einer Bauzone für Wohnen nicht genehmigungsfähig. Mit Inkrafttreten der Revision des Kantonalen Richtplans 2017 ist die Abgrenzungslinie im Bereich des Zentrums Winkel nach Südwesten gerückt und schneidet den Planungssperimeter nur noch knapp (am südwestlichen Rande der ZII). Durch den Umstand, dass die Abgrenzungslinie in der Richtplankarte nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt gemäss kantonalem Richtplan ein Anordnungsspielraum. In den nachfolgenden Ausführungen werden die Ziele der Teilrevision (bzw. des gesamten Planungsprozesses) nochmals dargelegt und ausgeführt, dass mit den vorgesehenen Umzonungen im Bereich der Wohnnutzung lediglich der Besitzstand gesichert werden soll. Planungsrechtlich führt die Zuweisung einer ZöB zur Zentrumszone, in welcher Wohnen zulässig ist, zur Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten – auch wenn Wohnnutzungen in der ZöB vorhanden sind.

Wie bereits in der Einleitung (Kapitel 1.1 des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV) dargelegt, ist das primäre Ziel der Teilrevision der Nutzungsplanung und damit der Umzonung, die Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie eine qualitätsvolle Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Um der komplexen Ausgangslage im Zentrumsgebiet gerecht zu werden, haben die Gemeinde Winkel und die LANDI Züri Unterland, als Grundeigentümerinnen, eine Testplanung durchgeführt, welche im Februar 2019 abgeschlossen wurde. Die Ergebnisse daraus werden nun in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung und im Rahmen der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans planungsrechtlich gesichert.

In der künftigen Zentrumszone ZI (bisherig öB und WIII) regelt der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan die zulässigen Nutzweisen. Dieser lässt bereits heute und auch im Bereich der öB Wohnnutzung bis max. 80% der Hauptnutzfläche zu. Der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan übersteuert damit die eigentlichen Zonenbestimmungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Für die ZI wird, entsprechend den Bestimmungen im öffentlichen Gestaltungsplan, die Wohnnutzung auf max. 80 % der gesamten Hauptnutzfläche festgelegt.

In der Zentrumszone ZII (bisherig öB) wird die maximal zulässige Wohnnutzung auf max. 33 % der gesamten Hauptnutzfläche beschränkt. Damit wird die Nutzweise Wohnen auf das bereits heute entsprechend genutzte Mass beschränkt. Für die bestehende Wohnnutzung im Gebäude Nr. 834 "alte Post" (neu Gemeindehaus) gilt die Besitzstandsgarantie. Diese werden mit der Umzonung in die Zentrumszone ZII zonenkonform. Gegenüber dem aktuell vorherrschenden Zustand wird keine zusätzlich Wohnnutzung ermöglicht.

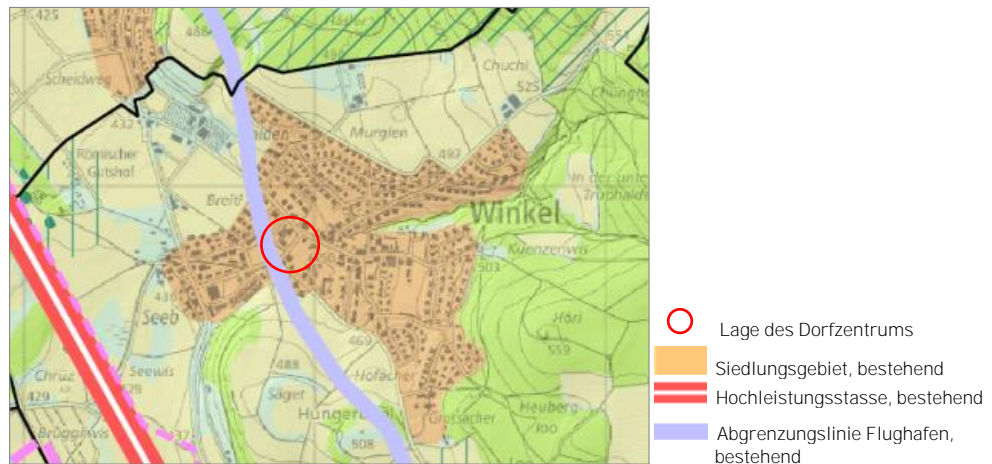


Abb. 24: Auszug Kantonalen Richtplan (Quelle: maps.zh.ch, Zugriff: 01.02.2023)

Beim Planungsperimeter handelt es sich um das Dorfszentrum von Winkel, welches bereits eingezont, vollständig erschlossen und, im Falle der ZII vollständig, im Falle der ZI teilweise überbaut ist. Der Planungsperimeter wird im Südwesten knapp von der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) überlagert. Innerhalb des Planungsperimeters, zwischen der ZI und der ZII, befindet sich eine Bushaltestelle (1/4-Stunden Takt nach ZH HB). Bei den Zentrumszonen ZI und ZII handelt es sich faktisch um Mischzonen (ES III) mit beschränkter Wohnnutzung (ZI: 80% HNF und ZII: 33% HNF).

Der Gemeinderat Winkel ist davon überzeugt, dass mit der Umzonung die planungsrechtliche Grundlage für eine hochwertige Zentrumsentwicklung in der attraktiven Wohngemeinde geschaffen wird. Die Einkaufsmöglichkeiten, welche für ein lebendiges Zentrum unabdingbar sind, werden nicht nur gesichert, sondern für die Zukunft gestärkt. Die örtlichen Besonderheiten rechtfertigen damit die Ausschöpfung des Anordnungsspielraums.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Zentrumsgebiet ist heute bereits mit zwei Buslinien erschlossen. Zudem führen die bestehenden Sammelstrassen (Seebnerstrasse, Breiti- und Dorfstrasse) zum oder durch das Zentrumsgebiet. Eine Aufzonung ist aufgrund des Fluglärms nicht zulässig und in der vorliegenden Teilrevision auch nicht vorgesehen. Aufgrund der Zentrumsentwicklung müssen keine zusätzlichen verkehrlichen Kapazitäten geschaffen werden.

Für die Dorf- und die Seebnerstrasse sind Gesamtanierungen anstehend. In diesem Zusammenhang wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet und im April 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Auf den Erkenntnissen der Testplanung und dem Richtprojekt, ergeben sich detaillierte Aussagen zur Strassenraumgestaltung und dem Verkehrsregime. Zudem wird ein Parkierungskonzept und ein Parkierungsreglement erarbeitet. Die Abstimmung mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfszentrum Winkel» erfolgt laufend, koordiniert durch die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Winkel.

Mobilisierung der Inneren Nutzungsreserven

Die vorliegende Teilrevision richtet sich an den vorhandenen und geäusserten Nutzungsansprüchen aus. Die Umzonung sowie die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans (Gebiet östlich der Seebnerstrasse) ermöglichen sowohl die erwünschte Bebauung des Zentrums, als auch eine damit koordinierte, qualitativ hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Freiräume.

Ohne die vorgesehenen Anpassungen der Nutzungsplanung sind die Entwicklungsmöglichkeiten der LANDI Züri Unterland am Standort stark eingeschränkt. Der Erhalt der Einkaufsmöglichkeit mit Postdienst und damit einem wesentlichen, belebenden Aspekt im Zentrum ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung.

Überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität

Die überkommunale Abstimmung raumplanerischer Fragestellungen erfolgt über das subregionale Entwicklungskonzept Raum Bülach (28. August 2018). Wie in Kapitel 2.5 dargelegt, ordnet sich die Teilrevision in die subregionalen, planerischen Überlegungen ein.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Gebiet westlich der Seebnerstrasse ist grundsätzlich bereits überbaut. Für das Gebiet östlich der Seebnerstrasse gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Dem Anspruch an eine qualitativ hochwertige Gestaltung, sowie das Schaffen entsprechender Freiflächen kann damit Rechnung getragen werden.

6.3 Reduktion Zonen für öffentliche Bauten

Voraussetzung für die Reduktion der Zone für öffentliche Bauten ist insbesondere der Nachweis, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung gedeckt werden kann. Die Reduktion der Zone für öffentliche Bauten darf dabei keinen neuen Bedarf für Flächen mit sich bringen und spätere Einzonungsbegehren zu Gunsten von öffentlichen Bauten bewirken.

Im Bericht «Zonen für öffentliche Bauten – Bedarfsanalyse» vom 09.12.2021 (Beilage 12.3) wird der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufgezeigt und erläutert, dass die nach der Umzonung vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dafür ausreichen.

6.4 Mehrwertausgleich

Gemäss Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu regeln. Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz MAG und die Mehrwertausgleichsverordnung MAV vom 30. September 2020 sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen.

6.4.1 Kantonaler Mehrwertausgleich

Der Kanton erhebt gemäss § 2 Abs. 1 lit. b MAG eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten (öB). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Grundsätzlich ist der Mehrwert von Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten nach Vorgaben der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zu ermitteln. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30'000, wird keine Abgabe erhoben. Die Bemessung des Mehrwerts wird in der MAV geregelt.

Gemäss § 11 der von dem Regierungsrat am 30. September 2020 beschlossenen MAV ist der voraussichtliche Mehrwert gestützt auf die Landpreismodelle (Mehrwertprognose) vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme durch die zuständige Verwaltungsstelle zu ermitteln. Die

Mehrwertprognose wird bei der Planaufgabe bekannt gegeben. Alternativ kann der Ausgleich mit einem städtebaulichen Vertrag erfolgen. In diesem Falle wird keine Prognose erstellt.⁷

Die Rahmenbedingungen der geplanten Umzonung sind sehr komplex (öB bereits weitgehend überbaut oder Grundnutzung übersteuert durch rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan). Daher hat die Gemeinde, in Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung ARE, an Stelle einer allgemeinen Mehrwertprognose ein detailliertes Mehrwertgutachten erstellen lassen.

An der Besprechung vom 09.11.2022 wurde das Mehrwertgutachten mit dem ARE bzw. der zuständigen kantonalen Vollzugsstelle besprochen. Aufgrund der Besprechung wurde das Mehrwertgutachten überarbeitet und anschliessend abermals beim Amt für Raumentwicklung zur Prüfung eingereicht. Am 10.01.2023 bestätigte das ARE (per Mail), dass das Mehrwertgutachten vom 30.12.2022 (vgl. Beilage 12.5), worin die unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallenden Planungsmassnahmen bezüglich des dadurch entstehenden Mehrwerts pro Parzelle geprüft werden, akzeptiert wird. Ebenfalls per Mail bestätigte das ARE am 20.01.2023, die Erstellung der Mehrwertprognosen und den Postversand der Prognosebriefe an die Grundeigentümer.

6.4.2 Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich ist dann anzuwenden, sobald er in der kommunalen BZO geregelt und in Kraft gesetzt ist. Der Gemeinde bleibt hierfür eine Frist bis zum 1. März 2025. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig mit der mehrwertabgabepflichtigen Planungsmassnahme in Kraft treten. In diesem Sinne erübrigen sich im vorliegenden Erläuternden Bericht weitere Ausführungen zum kommunalen Mehrwertausgleich. Die Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich werden zu einem späteren Zeitpunkt eingeführt.

7. Vorprüfung

7.1 1. Vorprüfung: 01.03.2021 – 09.06.2021

Die Auswertung der Vorprüfung wird in einer separaten Tabelle (Beilage 12.6) detailliert vorgenommen und die Anpassungen an der Vorlage (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung sowie Erläuternder Bericht) entsprechend erläutert.

Nach der ersten Vorprüfung wurden neben den Anpassungen gemäss Auswertungstabelle (Beilage 12.6) in der Zentrumszone ZI zusätzlich zum beschränkten Wohnanteil auch der Gewerbeanteil auf maximal 43% der Hauptnutzfläche festgelegt (vgl. Kapitel 5.1.2).

7.2 2. Vorprüfung 20.03.2023 – 16.06.2023

Die Auswertung der Vorprüfung wird in einer separaten Tabelle (Beilage 12.6) detailliert vorgenommen und die Anpassungen an der Vorlage (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung sowie Erläuternder Bericht) entsprechend erläutert.

Nach der zweiten Vorprüfung wurde ausschliesslich der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV im Kapitel 6.1 angepasst.

⁷ (§ 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV)

8. Mitwirkung

8.1 Anhörung

Im Rahmen der Anhörung sind 8 Rückmeldungen eingegangen. Diese waren entweder zustimmend oder es wurde auf eine Stellungnahme verzichtet (Beilage 12.7). Aufgrund der geringfügigen Anpassungen an der Planungsvorlage wurde auf eine zweite Anhörung, parallel zur zweiten Vorprüfung verzichtet.

8.2 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet Winkel und die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum Winkel wurden vom 05.03.2022 bis 03.05.2022 (60 Tage) parallel öffentlich aufgelegt. Zu den beiden Planungsvorlagen sind insgesamt 7 Einwendungen mit 47 Anträgen eingegangen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten und nicht berücksichtigten Einwendungen werden, gemäss § 7 PBG mit entsprechender Begründung der Ablehnung in einem separaten Bericht behandelt. Aufgrund der öffentlichen Auflage wurden an der Teilrevision Zentrumsgebiet Winkel keine Anpassungen vorgenommen.

Aufgrund der geringfügigen Anpassungen an der Planungsvorlage ist eine zweite öffentliche Auflage nicht erforderlich. Mit dem Amt für Raumentwicklung ARE wurde im Zuge der Besprechung des Mehrwertgutachtens am 09.11.2022 wurde vom ARE bestätigt, dass auch aufgrund des kantonalen Mehrwertausgleich bzw. der nachträglich erstellten Mehrwertprognosen (vgl. Mehrwertgutachten in der Beilage 12.5) keine zweite öffentliche Auflage erforderlich ist.

9. Festsetzung und Genehmigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet wurde von der Gemeindeversammlung am **18.03.2024** festgesetzt. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wurde zur Kenntnis genommen. Die Vorlage wurde anschliessend zur Genehmigung durch die Baudirektion eingereicht.

10. Grundlagen

Bundesebene:

- Sachplan Infrastruktur Luftfahrt, Teil IIC Objektblatt Flughafen Zürich, Anpassung 23.08.2017
- Raumplanungsgesetz, RPG
- Raumplanungsverordnung, RPV
- Lärmschutz-Verordnung, LSV

Kantonale Ebene:

- Kantonaler Richtplan
- Planungs- und Baugesetz, PBG
- Mehrwertausgleichsgesetz, MAG
- Mehrwertausgleichsverordnung, MAV

Regionale Ebene:

- Regionaler Richtplan Unterland vom 7. Februar 2018 (RRB Nr. 106/2018)

Subregionale Ebene:

- Entwicklungskonzept Raum Bülach. 28. August 2018, Metron Raumentwicklung AG

Gemeindeebene:

- Kommunale Planungsinstrumente
- Schlussbericht zur Testplanung «Entwicklung Dorfzentrum». Planungsbüro Daniel Christoffel, 26. Februar 2019
- Richtprojekt zum Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel vom 24.02.2023

11. Anhang

11.1 Berechnung Baumasse Zentrum Breiti

Grundlage Baupläne von 1993 und Umbaupläne von 2019

Stockwerk	Höhe	Fläche	Baumasse [m ³]
Verwaltungs-/Wohngebäude Parzelle 3150			
UG Garage	4.8	742	3'560
UG Waschküche	3	78	230
UG Total			1'900
EG	3.5	466	1'630
EG Vorbereich	2.9	43	120
OG	3.5	466	1'630
DG	3.4	466	1'590
Gebäudevolumen Hauptgebäude			6'870
Gebäudevolumen Nebengebäude			keine
Restaurant Parzelle 3151			
UG Büro	3.5	1'226	4'290
UG Werk	4.1	189	780
UG Total			3'380
EG	3.5	1'145	4'010
EG Vorbereiche 1	2.5	80	200
EG Vorbereiche 2	2.7	60	160
OG	3.5	1'183	4'140
DG	3.4	1'145	3'890
DG Vorbereiche 1	1.3	80	100
DG Vorbereiche 2	1	60	60
Gebäudevolumen Hauptgebäude			15'780
EG	2.6	47	120
DG	1.3	47	30
Gebäudevolumen Nebengebäude			150

11.2 Herleitung Wohnanteil in ZI

Zulässige Wohnnutzung gemäss Teilrevision Zentrumsgebiet (Bestimmung max. 80% Baumasse)

Zentrumszone I

Zonenbestimmungen (BZO):

- Baumassenziffer HG ZI: 2.65
- Gesamtfläche ZI: 6'146 m²
- Baumasse max. ZI: 16'287 m³

Kernzone [Parzelle Kat. Nr. 3362]

- Baumasse (Bestand): 1'400 m³

Baumasse Wohnen (80%): 13'030 m³ + 1'400 m³ = 13'692 m³

Baumasse Wohnen (80%) + Arealbonus: 15'733 m³

Hinweis:

Der Arealbonus beträgt 10% der Baumasse max.

Der Arealbonus kann auf die Kernzone nicht angewandt werden.

Zulässige Wohnnutzung gemäss rechtskräftigem öffentlichem Gestaltungsplan 2013

Baubereich I

- kein Wohnen im EG
- Baumasse (bei max. Ausschöpfung Baumasse BII) 15'900- 8'500 = max. 7'400 m³
- Gebäudehöhe max. 10.5 m
- Geschosshöhen (Annahme) EG 4.5 m; OGs 3 m
- Geschosse max. 3
- *Wohnanteil max. 4'228 m³

*Berechnung

max. Baumasse / max. Höhe = max. Grundfläche

max. Grundfläche * Geschosshöhe * Anzahl Geschosse (mit Wohnnutzung)

Baubereich Ia

- Bestand 1'400 m³ (100% Wohnen zulässig)
- Nur Räume, die der Erschliessung dienen inkl. Liftanlagen
- Fläche Baubereich 228 m²

Baubereich II

- Keine Beschränkung
- Fläche Baubereich 1'738 m²
- Baumasse max. 8'500 m³
- Gebäudehöhe max. 9 m
- Geschosse max. 3
- Wohnanteil max. 8'500 m³

Baubereich III

- Kein Wohnen im EG
- In darüberliegenden Geschossen max. 500 m² HNF Wohnen
- Flächeneffizienz (Annahme) 70%
- Baumasse max. 3'400 m³
- Max Gebäudehöhe: 9 m
- Geschosshöhen EG 3, OGs 3
- **Wohnanteil max. 2'143 m³

**Berechnung

max. HNF Wohnen / 70 * 100 = Grundfläche Wohnen

Grundfläche Wohnen * Geschosshöhe OG

	Baubereich I	Baubereich Ia	Baubereich II	Baubereich III	Total
Wohnanteil [m ³]	4'228	1'400	8'500	2'143	16'271

12. Beilagen

12.1 Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Schlussbericht Testplanung (26.02.2019)

separates Dokument

12.2 Richtprojekt (24.02.2023)

separates Dokument

12.3 Bericht «Zonen für öffentliche Bauten – Bedarfsanalyse» (09.12.2021)

separates Dokument

12.4 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse (20.04.2021)

separate Dokumente

12.5 Mehrwertgutachten vom 30.12.2022

separates Dokument

12.6 Auswertung der 1. Vorprüfung (08.02.2021 – 09.06.2021)

separate Tabelle

12.7 Auswertung der Anhörung (05.03.2021 - 03.05.2021)

separate Tabelle

12.8 Auswertung der 2. Vorprüfung (20.03.2023 – 16.06.2023)

separate Tabelle

Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet
Öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel"

Bericht zu den gesamten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung am **xx.xx.xxxx** zustimmend zur Kenntnis genommen
Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber

Nötzli Marcel

Lehmann Daniel

Bearbeitung:
Gemeinde Winkel, unter Verwendung der Angaben von
Eckhaus AG, Städtebau Raumplanung
STW AG für Raumplanung, Chur

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
Berücksichtigte Einwendungen	5
Verzicht auf eine Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse und nur ein Entsorgungsstandort	5
Fehlender Platz für öffentliche Dienstleistungsangebote (Spielplatz für Jugendliche und öffentliche Abfallsammelstelle)	6
Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen	7
Nur eine Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage und zwar über die Seebnerstrasse	8
Keine geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse und offene Ausgestaltung der öffentlichen Fusswegverbindungen	9
Fehlende Aussagen zum Mehrwertausgleich	10
Teilweise berücksichtigte Einwendung	12
Keine Arealerschliessung über die Tüfwisstrasse sowie Anlieferung über die Seebnerstrasse	12
Nicht berücksichtigte Einwendungen	14
Ausschluss der Wohnnutzung im "Alten Schulhaus"	14
Beschränkung des Wohnanteils auf 40% der Nettogeschossfläche.....	14
Festlegung der Funktion des kleineren Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/ Tüfwisstrasse.....	15
Verkleinerung des Grenzabstands auf der Ostseite des Areals	16
Keine geschlossene Bauweise zwischen den Baubereichen A und B	17
Bevorzugung von Schrägdächern	18
Das Anliegen ist bereits erfüllt	19
Angabe der Anzahl oberirdischer Abstellplätze.....	19
Disposition der Parkplätze und der verkehrstechnischen Erschliessung.....	20
Das Anliegen bildet nicht Gegenstand der Planungsvorlagen	22
Gestaltungs- und Temporegime für die Seebnerstrasse	22
Schliessung der Dorfstrasse für den allgemeinen Durchgangsverkehr	23
Fehlende Angaben zu den Planungskosten.....	23
Fehlende Angaben zur Urnenabstimmung.....	24

Vorbemerkungen

Die Entwicklung und Stärkung des Zentrumsgebietes von Winkel bedingen Änderungen an den kommunalen nutzungsplanerischen Instrumenten. Das heisst, es sind einerseits Anpassungen am Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlich. Andererseits erfordert dies auch eine Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel" (bisher: "Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum"). Beide planerischen Massnahmen sind eng miteinander verbunden und bilden in ihrem Ergebnis die Voraussetzungen für die erwähnte Entwicklung des Zentrumsgebietes. Deshalb erfolgte die gestützt auf § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erforderliche öffentliche Auflage der beiden Planungsinstrumente auch gleichzeitig, das heisst während 60 Tagen vom 5. März 2021 bis 3. Mai 2021.

Während den Auflagefristen des Entwurfs für die Teilrevision der Nutzungsplanung und desjenigen für die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel" konnte sich jedermann zu den Planungsvorlagen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von sieben Antragstellenden Schreiben mit insgesamt 47 Einwendungen, Anliegen und Hinweisen eingegangen.

Gleichzeitig wurden die Planungsentwürfe den Planungsgruppen Zürcher Unterland (PZU) und Glattal (ZPG) (Regionalplanungen) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurden die Planungen dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) erstmals mit Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die von dieser Amtsstelle einverlangten Unterlagen zur zweiten Vorprüfung wurden ihr am 20. März 2023 zugestellt. Die beiden Vorprüfungsberichte liegen mit den jeweiligen Daten vom 9. Juni 2021 und 16. Juni 2023 vor. Die Hinweise und Stellungnahmen aus der Anhörung und den Vorprüfungen werden in den jeweiligen erläuternden Berichten nach Art. 47 RPV (Teilrevision der Nutzungsplanung und Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel") festgehalten.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem sogenannten "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Dieser Bericht bildet einen Bestandteil der jeweiligen Festsetzungsakten und ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen. Die enge Verknüpfung der beiden Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung und Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel") hat gezeigt, dass Einwendungen sich zumindest mittelbar auf beide planerischen Vorlagen beziehen bzw. auf beide Planungsentwürfe Wirkung entfalten können. Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, einen gesamthaften, das heisst beide Vorlagen betreffenden Einwendungsbericht zu verfassen. Damit wird die erforderliche Transparenz, wie mit den Einwendungen verfahren wurde, sichergestellt. Im vorliegenden Bericht werden nicht nur die nicht berücksichtigten Einwendungen aufgeführt, sondern auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen. Ebenso werden darin auch diejenigen Zuschriften erwähnt, deren Inhalte keinen Zusammenhang mit den beiden Planungsvorlagen aufweisen.

Nachfolgend sind alle Einwendungen in teilweise gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeiteten Fassungen der beiden Vorlagen eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einer ablehnenden Entscheidung geführt haben.

Die nachstehenden Hinweise beziehen sich auf die Fassungen der Planungsentwürfe für die öffentliche Auflage und Anhörung vom 8. Februar 2021. Soweit sich zwischenzeitlich hinsichtlich Reihenfolge oder Nummerierung Änderungen ergeben haben, ist dies in den Kommentierungen der Einwendungen vermerkt.

Übersicht der Einwendungen

Total Zuschriften	Total Einwendungen, Anliegen und Hinweise	Berücksichtigte Einwendungen	Teilweise berücksichtigte Einwendungen	Nicht berücksichtigte Einwendungen	Das Anliegen ist bereits erfüllt	Das Anliegen bildet nicht Gegenstand der Planungsvorlagen	Hinweise
7	47	22	10	6	2	4	3

Berücksichtigte Einwendungen

Verzicht auf eine Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse und nur ein Entsorgungsstandort

Antrag	Mehrere Einwendungen betreffen die Frage der Lage der öffentlichen Abfallsammelstelle. Es wird verlangt, dass die heutige Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse nicht mehr an derselben Stelle errichtet werden soll.
Begründung	<p>Die heutige Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse sei in mehrfacher Hinsicht veraltet und gefährlich. Ein Festhalten an einer Entsorgungsstelle an dieser Lage, bei der es regelmässig zu gefährlichen Situationen komme, sei nicht zeitgemäss. Autos würden auf dem Trottoir parkieren, welches von den Schulkindern stark frequentiert werde. Dem Fussgängerverkehr auf einem Hauptschulweg müsse hohe Beachtung geschenkt werden.</p> <p>Eine Unterflur-Sammelstelle/Entsorgungsstelle sei statt an der Ecke Seebner-/Tüfwisstrasse auf dem Breiti-Vorplatz oder im rückwärtigen Raum des Breiti-Areals (Feuerwehr, Postgarage) zu realisieren, wo die Parkierungs- und Platzverhältnisse deutlich besser seien.</p> <p>Zudem sei auf zwei Entsorgungsstandorten zugunsten einer einzelnen zu verzichten. Einige Einwender ziehen für die Entsorgungsstelle den Platz an der Ecke Seebner/Tüfwisstrasse dem jetzigen Standort vor.</p> <p>Es sei zu berücksichtigen, dass direkt neben der geplanten Sammelstelle eine Begegnungszone vorgesehen sei. Auch aus diesem Grund wird der vorgesehene Standort als wenig zweckmässig eingestuft.</p>
Bezug	<p>Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 20 Abs. 1, neu Art. 21 Abs. 1, Vorzone Tüfwisstrasse- Art. 31, neu Art 33, Entsorgung <p>Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan</p>
Stellungnahme	<p>Die bestehende öffentliche Abfallsammelstelle für Altglas und Aluminium/Büchsen wird an einem anderen Ort ausserhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Gestaltungsplans erstellt. Der entsprechende Absatz (Art. 31 Abs. 2) wurde gestrichen. In einem neuen Artikel 33 ist die Entsorgung wie folgt definiert worden: "Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Sammelstellen in die Gebäude zu integrieren oder im Aussenraum mit Unterflurcontainern vorzusehen".</p> <p>In der Vorzone Tüfwisstrasse soll lediglich der Hauskehricht zur Abholung bereitgestellt werden. Es werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der für die Entsorgung massgeblichen Ausrüstungsmassnahmen gestellt. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wurden auf dem Situationsplan zwei mögliche Orte für die Bereitstellung des Hauskehrichts bezeichnet. Bei der Überarbeitung der Vorlagen wurden diese Festlegungen auf dem Situationsplan gestrichen.</p> <p>Das heisst, die Sammelstellen für den Hauskehricht sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder es ist im Aussenraum der Vorzone Tüfwisstrasse eine Stelle mit Unterflurcontainern vorzusehen.</p>

Entscheid Die Einwendung bezüglich der öffentlichen Abfallsammelstelle wird berücksichtigt.
Die Einwendung bezüglich der Lage der Sammelstelle für den Hauskehricht wird teilweise berücksichtigt

Fehlender Platz für öffentliche Dienstleistungsangebote (Spielplatz für Jugendliche und öffentliche Abfallsammelstelle)

Antrag In einer Einwendung wird verlangt, dass die Voraussetzungen für ein hinreichendes Dienstleistungsangebot geschaffen werden. [Anmerkung: Gemeint sind damit öffentliche Einrichtungen bzw. solche, welche als Ausstattungen bezeichnet werden.]

Begründung Es wird festgehalten, dass in den Unterlagen mehrfach das Wort "Wohnbereich" er-
scheine, hingegen Räume und Stellen für öffentliche Dienstleistungen [Anmerkung: Gemeint sind öffentliche Einrichtungen bzw. solche, welche als Ausstattungen bezeichnet werden] nicht eindeutig festgelegt würden. In Winkel sei das öffentliche Dienstleistungsangebot heute schon knapp bzw. es bestünden sehr wenige öffentliche Dienstleistungsangebote wie z.B. ein geeigneter Platz für die Entsorgung oder einen zeitgemässen Spielplatz für Jugendliche (wie in Bachenbülach). Derzeit würden in Winkel überall Wohnungen gebaut und die Bevölkerung wachse. Es wäre deshalb angebracht, in den Planungsvorlagen entsprechende Orte für öffentliche Dienstleistungen festzulegen.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan:
- Art. 18 Abs. 3 und (neu formuliert) 5, Dorfwiese
- Art. 31 Abs. 2, neu Art. 33, Entsorgung

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Richtprojekt

Stellungnahme Im Saumbereich der Dorfwiese ist die Ausgestaltung eines Dorfsplatzes vorgesehen. Der öffentliche Gestaltungsplan sieht vor, dass die Dorfwiese zusammen mit dem Dorfsplatz in der ersten Bauetappe realisiert werden muss.

Die Gestaltung dieses Dorfsplatzes mit Ausstattungen für Kinder und auch für Senioren wird zusammen mit der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Gestaltungsplans projektiert. Das entsprechende Projekt ist bereits in Auftrag gegeben worden.

Der zur Verfügung stehende Freiraum ist zu knapp bemessen, um auch attraktive Einrichtungen und Ausstattungen für Jugendliche anbieten zu können. Zudem ist den Jugendlichen mehr gedient, wenn sie sich ausserhalb des eher lärmempfindlichen Dorfzentrums treffen können. Der Gemeinderat nimmt diesen Hinweis jedoch gerne auf und wird ihn bei der Planung der Erweiterung des Schulraums berücksichtigen.

Der Bedarf nach einer gut zugänglichen, bedarfsgerecht ausgestatteten öffentlichen Abfallsammelstelle ist ausgewiesen. Sie wird jedoch nicht im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans angeordnet, wie ursprünglich vorgesehen. Die öffentliche Sammelstelle wird sehr wahrscheinlich beim neuen Werkgebäude zu liegen kommen. Bis das Werkgebäude erstellt ist, gibt es eine Zwischenlösung. Der Ort dafür ist vom Gemeinderat noch nicht festgelegt worden.

Entscheid Das Anliegen bezüglich eines Spielplatzes für Jugendliche wird als Hinweis aufgenommen.
Das in der Einwendung enthaltene Anliegen bezüglich der öffentlichen Abfallsammelstelle wird berücksichtigt.

Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen

Antrag In mehreren Einwendungen wird anstelle der vorübergehenden Anordnung von Pflichtparkplätzen auf dem über die Tüfwisstrasse erschlossenen Freiraum, deren Verlegung in die Tiefgarage gleich mit dem Bau der ersten Etappe gefordert. Art. 14 Abs. 3 der Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan sei entsprechend umzuformulieren.

Begründung Die Formulierung von Art. 14 Abs. 3 schränke die Nutzung von oberirdischen Parkplätzen zeitlich nicht ein. Provisorisch angeordnete Parkplätze würden so oft zu einem "Providurium". Es könne Jahre dauern, bis die neuen Gebäude im Baubereich B realisiert würden.

Diese Parkanordnung werde zweifellos Lärm verursachen. Die Anwohnenden der Tüfwisstrasse hätten in letzter Zeit genügend bzw. enormen Lärm mit dem Verkehr aus dem Umbau der Tüfwis-Siedlung erfahren. Heute kämen Nachtruhestörungen ebenfalls häufig vor. Das Problem werde mit dem provisorischen Parkplatz an der geplanten Stelle zusätzlich verschärft.

Mit der richtigen Planung der unterirdischen Parkplätze würden ausserdem die Möglichkeiten für die spätere Realisierung von Gebäuden auf dem Baubereich B nicht wesentlich eingeschränkt. Die unterirdische Anordnung wäre bereits erfüllt und das Problem gelöst.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan
- Art.14, Abs. 3, neu Art. 13 Abs. 2-4, Etappierung

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Stellungnahme Die Dorfwiese muss mit der ersten Bauetappe erstellt werden. Auf dem Areal der Dorfwiese sind heute 38 Pflichtparkplätze für die Nutzungen des Zentrums Breiti sowie weiteren Zentrumsnutzungen angeordnet. Diese müssen ersetzt bzw. örtlich verschoben werden.

Alle Pflichtparkplätze für das Bauvorhaben der LANDI Züri-Unterland müssen von Anbeginn weg unterirdisch erstellt werden. Da die Tiefgarage im Baubereich A schon in der ersten Bauetappe erstellt werden muss, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, 28 öffentlich zugängliche Parkplätze (gesamthaft 38 Parkplätze abzüglich 10 Parkplätze, welche entlang der Seebnerstrasse angeordnet werden) ebenfalls mit dieser ersten Bauetappe unterirdisch anzulegen. Dies wird vom Gemeinderat unterstützt. Er hat deshalb mit der LANDI Züri-Unterland vereinbart, dass sie die entsprechend erweiterte Tiefgarage baut und der Gemeinde die 28 öffentlich zugänglichen Parkplätze verkauft.

Die Bewilligung der Kosten der 28 öffentlich zugänglichen Tiefgaragenparkplätze fällt jedoch nicht in die Finanzkompetenz des Gemeinderates. Er wird der Gemeindeversammlung deshalb zu einem späteren Zeitpunkt Antrag auf Kauf der 28 Parkplätze stellen. Sollte die Gemeindeversammlung diesem Kauf nicht zustimmen, müssten die 28 Parkplätze vorübergehend, das heisst bis zum Bau der nächsten Etappe, oberirdisch im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordnet werden.

Bei der Realisierung der zweiten Bauetappe müssen diese öffentlich zugänglichen Parkplätze jedoch zwingend in die Tiefgarage verlegt werden.

Mit der Formulierung von neu Art. 13 Abs. 3 und 4 wird der nötige Projektierungsspielraum dazu ermöglicht.

Entscheid Die Einwendung wird berücksichtigt.

Nur eine Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage und zwar über die Seebnerstrasse

Antrag In mehreren Einwendungen wird der Bau einer einzigen Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage und zwar über die Seebnerstrasse verlangt bzw. die Zufahrt solle als eingeschossiges Volumen an das Gebäude im Baubereich A angebaut oder als freistehender Baukörper neben dem Baubereich A angeordnet werden.

Begründung Es solle eine Tiefgarage mit einer Einfahrt/Ausfahrt geben. Auf eine zweite Ein/Ausfahrt auf der Seite Tüfwisstrasse sei zugunsten des öffentlichen Fusswegs, von Grünflächen/Bäume und oberirdischer Parkplätze für Besucher/innen des Gebäudes auf dem Baubereich B zu verzichten.

Die Einfahrt in die Tiefgarage sei zu gefährlich für die Schulkinder und könne sinnvollerweise dort platziert werden, wo sich im Richtprojekt das kleine Gebäude (Ecke Seebner-/Tüfwisstrasse) befinde.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan sei die Zu- und Wegfahrt ausschliesslich über die Tüfwisstrasse vorgesehen. In der heutigen Zeit seien jedoch, wenn immer möglich, die Wohnquartiere von Zu- und Wegfahrten zu entlasten. Mit einer Tiefgarageneinfahrt an der Seebnerstrasse werde der Verkehr direkt in die Hauptachse geleitet, ohne das Quartier weiter zu belasten, was zu bevorzugen sei.

Das Quartier und der Kindergarten seien bereits einer Mehrbelastung ausgesetzt durch die Änderung der Bauvorschriften für die "Swissair"-Überbauung.

Nötig und erwünscht wäre zudem eine Tempo-30 Zone im Quartier.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan

- Art. 19, Abs. 1, neu Art. 20, Abs. 1 Vorzone Seebnerstrasse
- Art. 20 Abs. 1, neu Art. 21 Abs. 1, Vorzone Tüfwisstrasse
- Art. 24, Zu-/Wegfahrt Parkieranlagen, Anlieferung, neu Art. 29, Zu-/ Wegfahrt, Anlieferung

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Stellungnahme Aus Gründen des Lärmschutzes, der Schulwegsicherung sowie verkehrstechnischer und ortsbaulicher Überlegungen erfolgt die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage neu über eine einzige Zufahrtsrampe von der Seebnerstrasse her. Die Rampe kommt auf dem Baubereich B zu liegen und wird anlässlich des Baus des Gebäudes B in den Gebäudekörper integriert.

Die Anfahrt der Anlieferung des Dorfladens erfolgt entweder von der Seebnerstrasse her und die Abfahrt über die Tüfwisstrasse oder umgekehrt im Einrichtungsverkehr, da Wendemanöver im Hof aus verkehrs- und sicherheitstechnischer Sicht nicht zweckmässig sind.

Der Zugang zum Hofbereich ist zwischen den Baubereichen B und C von der Tüfwisstrasse her vorgesehen. Dieser Zugang dient sowohl dem Langsamverkehr, den Notfalldiensten als auch dem Unterhaltsdienst. Je nach Anordnung der Besucher- sowie Kundenparkplätze des Gebäudes auf dem Baubereich C würde deren Zu- und Wegfahrt ebenfalls über diesen Zugang erfolgen.

Sollte die Gemeindeversammlung einem Kauf von 28 öffentlich zugänglichen Parkplätzen in der Tiefgarage nicht zustimmen (vgl. Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen"), müsste die Zu- und Wegfahrt zu den vorübergehend im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordneten öffentlichen Parkplätzen auch über diesen Zugang erfolgen. Der Antrag auf Kauf dieser Tiefgaragenparkplätze soll möglichst noch im Jahr 2024 erfolgen, damit die LANDI Züri-Unterland ihr Bauvorhaben bald projektieren kann.

Der Hinweis auf eine Tempo 30-Zone wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsregime ist Bestandteil eines separaten Projekts, welches zurzeit in Bearbeitung ist.

Entscheid Die Einwendung wird bezüglich der Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage berücksichtigt.
Der in der Einwendung enthaltene Hinweis bezüglich der Tempo 30-Zone wird zur Kenntnis genommen.

Keine geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse und offene Ausgestaltung der öffentlichen Fusswegverbindungen

Antrag In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass im öffentlichen Gestaltungsplan die geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse im Baubereich B [Anmerkung: Der Baubereich B wurde bei der Überarbeitung der Unterlagen unterteilt in einen Baubereich B und einen Baubereich C] untersagt werde. Es sollten mindestens zwei Baukörper mit genügend Abstand, wie im Richtprojekt vorgesehen, dort entstehen dürfen. Die öffentliche Fusswegverbindung müsse offen ausgestaltet sein.

Begründung Überdimensionierte Baukörper, die nicht ins Ortsbild von Winkel passen, seien unerwünscht.

Mit der geschlossenen Bauweise entlang der Tüfwisstrasse könne der im Situationsplan eingetragene öffentliche Fussweg zwischen Dorf- und Tüfwisstrasse nur durch einen Fussgängerdurchgang realisiert werden.

Die im Situationsplan eingezeichnete Fusswegverbindung zwischen der Dorf- und der Tüfwisstrasse sei ohne Umwege zwischen den Baukörpern zu realisieren. Es dürften keine Fussgängerunterführungen oder Gebäudedurchgänge entstehen, welche beleuchtet werden müssten und bevorzugte Orte für Littering, Vandalismus und Ruhestörungen seien.

Die geschlossene Bauweise hätte zudem zur Folge, dass die im Situationsplan eingezeichneten Bäume nicht realisiert werden könnten, mit unerwünschtem Nebeneffekt auf das Ortsbild und die Wohnhygiene.

Bezug	<p>Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 6, Abs. 2, Baubereiche - Art. 11 Abs. 2, neu Art. 10 Abs. 1 und 2, Bauweise - Art. 23, neu Art. 25, öffentliche Fusswegverbindungen <p>Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan</p>
Stellungnahme	<p>In den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan wird unter Art. 6 Abs. 2 auf den Situationsplan verwiesen, in welchem die Baubereiche festgehalten werden. Der Baubereich B wurde bei der Überarbeitung der Vorlagen unterteilt in die Baubereiche B und C. Zwischen diesen Baubereichen ist ein 6.0 Meter breiter Zugang bzw. eine "Erschliessungsgasse" zum Hofbereich vorgesehen. Diese Gasse darf nicht überbaut werden. Damit ist die geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse ausgeschlossen und die offene Führung der Fusswegverbindungen gesichert.</p> <p>Über die Erschliessungsgasse führt die Zu- und Wegfahrt der Anlieferung des Dorfhandels und der vorübergehenden öffentlich zugänglichen Parkplätze entlang der Tüfwisstrasse, falls letztere nicht in der ersten Bauphase bereits in der Tiefgarage angeordnet werden können. Sie dient auch der Erschliessung für Notfall- und Unterhaltsdienste. Je nach Anordnung der Besucher- sowie Kundenparkplätzen des Gebäudes auf dem Baubereich C würde deren Zu- und Wegfahrt ebenfalls über diesen Zugang erfolgen.</p> <p>Die weiteren öffentlichen Fusswegverbindungen befinden sich ausserhalb der Baubereiche und können demzufolge nicht überbaut werden.</p> <p>Mit den geänderten Festlegungen ist im Sinne der Einwendungen sowohl die geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse ausgeschlossen als auch der Fussgängerzugang in das Areal Dorfweide von der Tüfwisstrasse her sichergestellt.</p>
Entscheid	Die Einwendung wird berücksichtigt

Fehlende Aussagen zum Mehrwertausgleich

Antrag	In einer Einwendung wird darauf hingewiesen, dass Aussagen zum Mehrwertausgleich fehlen.
Begründung	Ein Mehrwertausgleich sei fällig, da Zonen-Änderungen erfolgen würden.
Bezug	<p>Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung neu Kapitel 6.4, kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich</p> <p>Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan neu Kapitel 5.3, kommunaler Mehrwertausgleich</p>

Stellungnahme	<p>Die Darlegungen zum <u>kantonalen</u> Mehrwertausgleich finden sich neu im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung. Der Kanton erhebt gemäss §2 Abs. 1 lit. b des seit 1. Januar 2021 in Kraft gesetzten Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten, welches einer Einzonung gleichgesetzt wird.</p> <p>Es wurde ein Mehrwertgutachten erstellt, in welchem der Mehrwert jeder von der Umzonung in die Zentrumszonen betroffenen Baulandparzelle errechnet wurde. Der Kanton hat das Gutachten geprüft und akzeptiert. Die betroffenen Grundeigentümer sind über die Mehrwert-Prognosen informiert.</p> <p>Bei der Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans fällt kein kantonaler Mehrwertausgleich an</p> <p>Ein <u>kommunaler</u> Mehrwertausgleich ist grundsätzlich fällig bei Zonierungsänderungen (Umzonung, Aufzonung) und bei Mehrausnutzungen, die bei Sondernutzungsplanungen entstehen. Der kommunale Mehrwertausgleich kommt nicht zur Anwendung, weil die rechtlichen Voraussetzungen dafür (Einführung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Stufe) noch nicht gegeben sind.</p> <p>Die Erläuterungen zum kommunalen Mehrwertausgleich finden sich neu im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan, wie auch im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung.</p>
Entscheid	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Teilweise berücksichtigte Einwendung

Keine Arealerschliessung über die Tüfwisstrasse sowie Anlieferung über die Seebnerstrasse

Antrag	In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass die Funktion "Arealerschliessung" bei der Vorzone Tüfwisstrasse gestrichen wird und u.a. die Zulieferung zum Volg über die Seebnerstrasse erfolgt.
Begründung	<p>Die Arealerschliessung auf Seiten der Tüfwisstrasse wird als nicht zweckmässig bezeichnet, wenn die Vorzone Tüfwisstrasse gleichzeitig als öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich dienen soll und die Vorzone Seebnerstrasse keine solche Funktion enthalte.</p> <p>Die Tüfwisstrasse sei ein Hauptschul- und Kindergartenweg, und auf der gegenüberliegenden Seite gebe es kein Trottoir, auf welches die Kinder ausweichen könnten. Bei Entsorgung, Anlieferung und Arealerschliessung über die Tüfwisstrasse seien gefährliche Situationen vorprogrammiert.</p> <p>Die Anlieferung zum Volg solle neben dem Volg, über die Seebnerstrasse erfolgen.</p>
Bezug	<p>Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 20 Abs. 1, neu Art. 21 Abs. 1, Vorzone Tüfwisstrasse- Art. 19 Abs. 1, neu Art. 20, Abs. 1, Vorzone Seebnerstrasse- Art. 24, Zu-/Wegfahrt Parkieranlagen, Anlieferung, neu Art. 29, Zu-/ Wegfahrt, Anlieferung <p>Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan</p>
Stellungnahme	<p>Das ganze Areal wird sowohl von der Tüfwisstrasse als auch von der Seebnerstrasse her erschlossen.</p> <p>Aus Gründen des Lärmschutzes, der Schulwegsicherung sowie verkehrstechnischer und ortsbaulicher Überlegungen erfolgt die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage neu über eine einzige Zufahrtsrampe von der Seebnerstrasse her. Die Rampe kommt auf dem Baubereich B zu liegen und wird anlässlich des Baus des Gebäudes B in den Gebäudekörper integriert.</p> <p>Die Anfahrt der Anlieferung des Dorfladens erfolgt entweder von der Seebnerstrasse her und die Abfahrt über die Tüfwisstrasse oder umgekehrt im Einrichtungsverkehr, da Wendemanöver im Hof aus verkehrs- und sicherheitstechnischer Sicht nicht zweckmässig sind.</p> <p>Der Zugang zum Hofbereich ist zwischen den Baubereichen B und C von der Tüfwisstrasse her vorgesehen. Dieser Zugang dient sowohl dem Langsamverkehr, den Notfalldiensten als auch dem Unterhaltsdienst und der Zu- oder Wegfahrt für die Anlieferung des Dorfladens. Je nach Anordnung der Besucher- sowie Kundenparkplätzen des Gebäudes auf dem Baubereich C würde deren Zu- und Wegfahrt ebenfalls über diesen Zugang erfolgen.</p> <p>Sollte die Gemeindeversammlung einem Kauf von 28 öffentlich zugänglichen Parkplätzen in der Tiefgarage nicht zustimmen (vgl. Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen"), müsste die Zu- und</p>

Wegfahrt zu den vorübergehend im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordneten öffentlich zugänglichen Parkplätzen auch über diesen Zugang erfolgen.

Über die Tüfwisstrasse erfolgt somit spätestens nach der zweiten Bauetappe nur noch der zwingend notwendige Zugang (Fussgänger, Notfalldienste und Unterhaltsdienst), der Zugang zu den Parkplätzen für Besuchende (der Wohnungen auf dem Baubereich C) und der Kundschaft (der Dienstleistungsunternehmen auf dem Baubereich C), sowie die Zu- oder Wegfahrt für die Anlieferung des Dorfladens.

Entscheid Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Ausschluss der Wohnnutzung im "Alten Schulhaus"

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass auf den Ausschluss der Nutzweise Wohnen im "Alten Schulhaus" verzichtet wird.
Begründung	Aus den Darlegungen geht hervor, dass das unveränderte Beibehalten der Nutzungen im "Alten Schulhaus" durchaus den Vorstellungen des Einwendenden entspricht. Allerdings sollen aktuell noch nicht bekannte jedoch in der Zukunft mögliche Nutzungsansprüche oder Nutzungsanliegen an das "Alte Schulhaus" durch derartige Bestimmungen nicht verhindert werden. Deshalb sei die einschränkend wirkende Bestimmung über den Ausschluss der Wohnnutzung zu streichen.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art. 5 Abs. 3, Nutzweise
Stellungnahme	<p>Beim "Alten Schulhaus" handelt es sich um ein Gebäude, welches leicht als Objekt mit einem öffentlichen Charakter zu erkennen ist. Es hat über einen langen Zeitraum hinweg auch der öffentlichen Verwaltung – als Hauptsitz der Gemeindeverwaltung – gedient.</p> <p>Das "Alte Schulhaus" stellt ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung dar. Eine teilweise oder gesamthafte Veränderung der Nutzweise, namentlich von der aktuellen Nutzweise in eine Wohnnutzung, hätte auch Auswirkungen auf die vorhandene Bausubstanz. Ob die in einem solchen Zusammenhang erforderlichen baulichen Eingriffe im Einklang mit den Schutzüberlegungen stehen würden, ist zumindest fraglich. Vielmehr ist zu vermuten, dass mit einer teilweisen oder gesamthafte Nutzweise Wohnen im "Alten Schulhaus" ein nicht überwindbarer und damit unzulässiger Widerspruch zu den Schutzanliegen entstehen würde.</p> <p>Aufgrund dieser Einschätzungen wurden die Nutzweisen im "Alten Schulhaus" auf solche beschränkt, welche im Einklang mit dem Gebäudecharakter stehen. Damit wird dem Schutzstatus des Objektes einerseits sowie der Wirkung des Gebäudes im ortsbaulichen Zusammenhang andererseits sachgerecht Rechnung getragen.</p>
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Beschränkung des Wohnanteils auf 40% der Nettogeschossfläche

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass der Wohnanteil auf 40% der Nettogeschossfläche beschränkt werde.
Begründung	Es wird dargelegt, dass Wohnnutzung nicht zwingend im Dorfzentrum ermöglicht werden soll und wenn, dann in einem deutlich geringeren Mass als 80% der Nettogeschossflächen. Wenn das Dorfzentrum ein Treffpunkt der Gesellschaft sein sollte, dann

geschehe dies in Dienstleistungs- und Kleingewerbebetrieben, nicht in den Privatwohnungen.

Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art. 5, Abs. 4, Nutzweise
Stellungnahme	<p>In Art. 5 werden die zulässigen Nutzweisen geregelt und erlauben einen angemessenen Projektierungsspielraum; sie widerspiegeln das Ergebnis der Testplanung bzw. des Richtprojekts. Für das Zentrumsgebiet steht eine Mischnutzung Gewerbeflächen, Dienstleistungsflächen und Wohnungen im Vordergrund. Die konkrete Nutzweise wird abhängig sein vom Bedarf und den Entwicklungszielen der Gemeinde im Zeitpunkt des baulichen Vollzugs.</p> <p>Der Anteil von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen muss über den gesamten Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans minimal 20% der vorgesehenen Nettogeschossfläche betragen. Dieser Prozentsatz muss jederzeit, bei jeder Realisierungsstufe erfüllt sein. Die 20% Dienstleistungs- und Gewerbenutzung müssen je auch in den beiden Baubereichen A und B erfüllt sein. Damit ergibt sich ein gewisser Spielraum für den Baubereich C, wenn nebst dem Dorfladen (rund 50% Gewerbenutzung) auf dem Baubereich B beispielsweise 100% Gewerbenutzung entstehen würde. Es wäre in einem solchen Fall möglich, auf dem Baubereich C an die 100% Wohnnutzung zu realisieren.</p> <p>Es kann aber auch deutlich mehr Gewerbenutzung realisiert werden. Eine Beschränkung der Wohnnutzung auf 40% der Nettogeschossfläche würde eine Pflicht zu Erstellung von mindestens 60% Nettogeschossfläche für das Gewerbe bedeuten, was den Spielraum der Gemeinde, bedarfsgerecht über die künftige Nutzung zu entscheiden, unnötig einschränken würde.</p>
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Festlegung der Funktion des kleineren Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/ Tüfwisstrasse

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass die Verwendung des Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse festgelegt wird, sofern es in der ersten Bauphase erstellt werden soll.
Begründung	Die Funktion des kleineren Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse gehe aus dem Situationsplan nicht klar hervor. Auch sei unklar, wann es und zu welchem Zweck gebaut werden solle.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art. 5, Abs. 1 und 4, Nutzweise Richtprojekt

Stellungnahme	<p>An der Ecke Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse wird die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage erstellt. Aus Lärmschutzgründen wird die Einfahrtsrampe eingehaust. Da die Tiefgarage bzw. den Teil der Tiefgarage, welcher die LANDI Züri- Unterland für ihr Gebäude auf dem Baufeld A erstellt, bereits in der ersten Bauphase gebaut werden muss, wird die eingehauste Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage auch in der ersten Bauphase erstellt. In einer späteren Phase kann ein Gebäude über der Einhausung gebaut werden. Die Rampe in die Tiefgarage ist zwingend in das Gebäude zu integrieren.</p> <p>Gemäss Art. 5 ist eine Mischnutzung für dieses Gebäude zulässig, es muss jedoch mindestens 20% der Nettogeschossfläche Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung geschaffen werden.</p> <p>Eine Etappierung wird nicht zwingend vorgeschrieben, sondern grundsätzlich ermöglicht. Der Realisierungszeitpunkt und die konkrete Nutzung sind abhängig vom Bedarf der Gemeinde.</p> <p>Die in der Einwendung verlangte konkrete Aussage zum Nutzungszweck, ausser der Integration der Zu- und Wegfahrtrampe in die Tiefgarage, kann zurzeit nicht gemacht werden.</p>
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Verkleinerung des Grenzabstands auf der Ostseite des Areals

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass der Grund/Grenzabstand zu der auf der Ostseite des Areals verlaufenden Grundstücksgrenze sowie die rechtliche Situation der An- und Nebenbauten innerhalb dieses Abstands überprüft werden.
Begründung	Der nach Osten gerichtete Grenzabstand bei einem Gebäude im Baufeld B [Anmerkung: Das Gebäude liegt neu innerhalb des Baubereichs C], parallel zum Tüfwisweg, sei mit 13 m sehr grosszügig bemessen und könnte auf das gesetzlich erforderliche Mindestmass reduziert werden. Damit erhielte man mehr Spielraum für die Gestaltung jenes Gebäudes. Es sei im Weiteren zu erläutern, wie verbindlich die im öffentlichen Gestaltungsplan festgelegten Gebäudegrenzen auf An- und Nebenbauten [Anmerkung: gemeint sind sog. Besondere Gebäude] seien, welche über diese Mantellinie hinausragen würden.
Bezug	<p>Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 6, Baubereiche - Art. 9, Besondere Gebäude / Buswartehäuschen <p>Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan</p> <p>Teilrevision der Nutzungsplanung, Änderung der Bau- und Zonenordnung,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziffer 6.1, Grundmasse der Zentrumszonen Z I und Z II
Stellungnahme	Der Grenzabstand von 13 Metern ergibt sich aus den ortsbaulichen Überlegungen zur Setzung des Gebäudes und der Schaffung von freiräumlichen Qualitäten. Aufgrund der möglichen Gebäudedimensionen wurde die Baubereichsbegrenzung und damit auch die Lage des Gebäudes von der Grundstücksgrenze zu den nachbarlichen Grundstücken abgerückt. Gleichzeitig werden dadurch grosszügige Aussenräume geschaffen, was sowohl im Falle einer Wohnnutzung für den Gartenraum als auch bei einer gewerblichen Nutzweise im Hinblick auf einen allfälligen Immissionsschutz wünschenswert ist.

Der erhöhte Grenzabstand führt nicht zu einer Reduktion der baulichen Ausnützung und der Baubereich sichert, unabhängig von der effektiven Nutzweise, einen ausreichenden Spielraum für die Projektierung.

Die in der Einwendung erwähnten An- und Nebenbauten [Anmerkung: gemeint sind sog. Besondere Gebäude] dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, ausgenommen im Bereich der Dorfwiese. Für diese Bauten gelten die ordentlichen Abstandsbestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

An der Lage des Baubereichs C und damit am Abstand zur auf der Ostseite verlaufenden Grundstücksgrenze wird festgehalten.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Keine geschlossene Bauweise zwischen den Baubereichen A und B

Antrag In einer Einwendung wird beantragt, Art. 11 Abs. 2 wie folgt zu ändern: "Innerhalb ~~und~~ ~~zwischen~~ den beiden Baubereichen A und B ist die geschlossene Bauweise sowie der Grenzbau gestattet, der Grenzbau jedoch nur wenn gleichzeitig gebaut wird." Die geschlossene Bauweise zwischen den Baufeldern A und B solle nicht erlaubt sein.

Begründung Wenn zwischen den Baubereichen A und B auch eine geschlossene Bauweise zulässig sei, verliere das Konzept des Hofbereichs (Art. 21, neu Art. 22) seinen Sinn. Auch das Fusswegnetz (Art. 23, neu Art. 25) könne nicht, wie im Situationsplan dargestellt, gestaltet werden. Das Dorfzentrum würde in zwei Teile gespalten mit langen Umwegen für die Fussgänger, um diese Trennung zu überwinden.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan
- Art. 11, Abs. 2 und 3, neu Art. 10 Abs. 1 und 2, Bauweise

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Richtprojekt

Stellungnahme Im Grenzbereich des Baubereichs A zum Baubereich B kommt die Anlieferung des Dorfladens zu liegen. Die Anlieferung muss aus Lärmschutzgründen geschlossen ausgestaltet werden. Auch wenn im überarbeiteten Richtprojekt die Anlieferung als integriert im Hauptgebäudekörper des Dorfladens dargestellt wurde und damit keine geschlossene Bauweise angestrebt wird, muss unter Berücksichtigung des erforderlichen und gleichsam angemessenen Projektierungsspielraums die Voraussetzung für die geschlossene Bauweise beibehalten werden.

Zur Sicherung der Ortsbaulichen Qualität ist neu in Art. 10 Abs. 2 eine Bestimmung aufgenommen worden, wonach Hauptgebäude und Teile davon im Baubereich A einen Abstand von 6.0 Metern von der Baubereichsgrenze einzuhalten haben, wenn weder die geschlossene Bauweise noch der Grenzbau zur Anwendung gelangen.

Die im Situationsplan eingezeichnete Fusswegverbindung ist bei der Überarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans nach der öffentlichen Auflage entsprechend entfernt worden.

Die geschlossene Bauweise zwischen den Baubereichen A und B muss möglich sein, auch wenn sie nicht angestrebt wird.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Bevorzugung von Schrägdächern

Antrag In einer Einwendung wird verlangt, dass Schräg- und Flachdächer wie vorgesehen zugelassen werden, jedoch Schrägdächer bevorzugt werden sollen.

Begründung Um den Charakter des Dorfes erhalten zu können, sollten Schrägdächer bevorzugt werden. Flachdächer nicht zuzulassen, sei jedoch wahrscheinlich technisch schwierig.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan
- Art.16, Abs. 1, Dachgestaltung

Stellungnahme In Art. 16 Abs. 1 werden sowohl Schräg- als auch Flachdächer als zulässig bezeichnet. Diese Festlegung stützt sich auf das Ergebnis der Testplanung und dem Richtprojekt als Grundlagen für den öffentlichen Gestaltungsplan.

Es muss ein Projektierungsspielraum für den Aspekt der Dachgestaltung vorhanden sein. Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist es unzulässig, einerseits Schräg- und Flachdächer zu erlauben und andererseits eine bestimmte Form (Schrägdächer) zu bevorzugen.

Mit der offen formulierten Vorschrift kann im Zeitpunkt eines konkretisierten Bauvorhabens, abgestimmt auf den Qualitätsanspruch der besonders guten Einordnung, die sachgerechte Dachform bestimmt werden.

Die offene Formulierung der Vorschriften über die Dachgestaltung ist unter Beachtung sowohl der Rechtssicherheit als auch des Projektierungsspielraums beizubehalten.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Das Anliegen ist bereits erfüllt

Angabe der Anzahl oberirdischer Abstellplätze

Antrag	Es wird in einer Zuschrift die Angabe der Anzahl oberirdischer Abstellplätze gefordert.
Begründung	Keine
Bezug	<p>Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan</p> <ul style="list-style-type: none">- Kapitel 4.5, Erschliessung und Parkierung- Kapitel 5.4, neu 5.5, Verkehr und Erschliessung <p>Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 14, neu Art. 13, Etappierung- Art. 25, neu Art. 27, Anzahl Abstellplätze- Art. 26, neu Art. 28, Lage und Gestaltung der Abstellplätze <p>Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan, neu</p>
Stellungnahme	<p>Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan in Kapitel 4.5 aufgeführt. Im überarbeiteten Planungsbericht ist die Anordnung dieser Parkplätze ausführlicher beschrieben als in der Version für die öffentliche Auflage.</p> <p>Die Fahrzeugabstellplätze für Besuchende (der Wohnungen auf dem Grundstück der Gemeinde) und Kundschaft (der Dienstleistungsbetriebe auf dem Grundstück der Gemeinde) dürfen oberirdisch entlang der Tüfwisstrasse und beim Alten Schulhaus erstellt werden. Die Anzahl dieser erforderlichen Abstellplätze ist abhängig von der konkreten Nutzweise der Bauten. Deshalb kann die Anzahl nicht im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans festgelegt werden. Sie erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Allerdings wird die Anzahl der oberirdischen Parkplätze in Art. 28 Abs. 2 beschränkt auf je fünf Parkplätze für die Baubereiche B und C sowie zwei beim Alten Schulhaus.</p> <p>Die 38 öffentlich zugänglichen Parkplätze auf dem Areal der späteren Dorfweiese müssen versetzt werden. 10 dieser Parkplätze werden entlang der Seebnerstrasse oberirdisch angeordnet. 28 öffentlich zugängliche Parkplätze werden entweder mit der ersten Baue-tappe unterirdisch angelegt oder vorübergehend bis zur Realisierung der nächsten Baue-tappe im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordnet. Mit der Formulierung von Art. 14 Abs. 3 wird der nötige Projektierungsspielraum hierfür ermöglicht.</p> <p>Die unterirdische Anordnung der 28 öffentlich zugänglichen Parkplätze in der ersten Baue-tappe wird vom Gemeinderat unterstützt. Die Bewilligung der Kosten dieser Tiefgaragenparkplätze fällt jedoch nicht in die Finanzkompetenz des Gemeinderates (vgl. seine Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anord-nung von Parkplätzen").</p> <p>Nebst den Parkplätzen für Fahrzeuge sind auch Veloabstellplätze zu erstellen. Die An-zahl der öffentlichen Veloabstellplätze, die oberirdisch anzuordnen sind, wie auch die Anzahl privater oberirdischer Veloabstellplätze für die Gebäude A, B und C wird im Rah-men der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt. Bei den öffentlichen Veloab-stellplätzen geht der Gemeinderat von einer Anzahl von mindestens 20 aus, die bei den beiden Buswartehäuschen an der Seebnerstrasse angeordnet werden.</p>

Es dürfen somit bis zu 12 oberirdische Autoabstellplätze für Besucher und Kundschaft entlang der Tüfwisstrasse und beim Alten Schulhaus, 10 öffentliche entlang der Seebnerstrasse und vorübergehend 28 öffentlich zugängliche im Freiraum entlang der Tüfwisstrasse angeordnet werden. Öffentliche Veloabstellplätze dürften rund 20 bei den Buswartehäuschen bereitgestellt werden.

Entscheid Die in der Zuschrift enthaltene Frage ist im Planungsbericht nach RPV 47 soweit möglich beantwortet.

Disposition der Parkplätze und der verkehrstechnischen Erschliessung

Antrag In einer Zuschrift wird um klares Aufzeigen und Festlegung der Disposition der Parkplätze sowie der verkehrstechnischen Erschliessung im öffentlichen Gestaltungsplan gebeten.

Begründung Es sei aufgefallen, dass im Beschrieb viel Gewicht auf die Erstellung der Dorfwiese gelegt werde, aber die Parkplätze dafür zu kurz kämen. Heute seien vor und hinter dem Volg sowie der Landi 19 Parkplätze vorhanden und auf dem öffentlichen Parkplatz 38 Parkplätze. Es werde davon ausgegangen, dass diese Anzahl mindestens gehalten oder durch zusätzliche Parkplätze ergänzt werde.

Die Anzahl der vorgesehenen öffentlichen Parkplätze vor dem Gebäude A (Volg) erscheine als zu wenig, da die Kundschaft mehrheitlich mit dem Auto einkaufen fahre. Es sei ausserdem darauf zu achten, dass im Volg viele Handwerker mit Lieferwagen einkaufen würden, welche diese nicht in der Tiefgarage parken könnten.

Die auf dem Plan eingezeichneten Bäume seien zwar schön, aber beim Parkieren eher hinderlich.

Bezug Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan

- Kapitel 4.5, Erschliessung und Parkierung
- Kapitel 5.4, neu 5.5, Verkehr und Erschliessung

Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan:

- Art. 19, neu Art. 20, Vorzone Seebnerstrasse
- Art. 20, neu Art. 21, Vorzone Tüfwisstrasse
- neu Art. 24, Bäume
- Art. 25, neu Art. 27, Anzahl Abstellplätze
- Art. 26, neu Art. 28, Lage und Gestaltung der Abstellplätze

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Stellungnahme Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist die Parksituation und Erschliessung der Parkplätze beschrieben. Im überarbeiteten Planungsbericht ist die Anordnung dieser Parkplätze ausführlicher beschrieben als in der Version für die öffentliche Auflage.

Die Festlegungen in den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan und im Situationsplan erlauben nur einen kleinen Spielraum für die Anordnung.

Es ist zu unterscheiden zwischen den in der Einwendung erwähnten 38 und 19 Parkplätzen. Bei den 38 Parkplätzen handelt es sich um öffentlich zugängliche Pflichtparkplätze für das Zentrum Breiti und weiteren Zentrumsnutzungen. Die 19 Parkplätze

stehen in Bezug zu den bestehenden Gebäuden der LANDI Züri-Unterland bzw. zu den darin vorhandenen Nutzweisen. Es handelt sich demnach um (Pflicht-)Parkplätze für die Bewohner, die Besucher, das Personal und die Kunden.

Alle Pflichtparkplätze für den Neubau der LANDI Züri-Unterland müssen unterirdisch angeordnet werden. Diese Anforderung im Gestaltungsplan entspringt einerseits der Zielsetzung, dass die Freiräume als vielseitig nutzbare Grünflächen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen und andererseits der Forderung des Kantons, der im Rahmen der Vorprüfung eine unterirdische Anordnung der besagten Abstellplätze verlangte. Die Möglichkeiten zur Anordnung von oberirdischen Parkplätzen sind denn auch sehr eingeschränkt. Die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze für das Gebäude der LANDI Züri-Unterland kann aktuell nicht quantifiziert werden. Dies wird erst möglich sein, wenn im Rahmen des Baugesuches die Nutzweisen bekannt sind. Die im Richtprojekt aufgezeigte Anzahl von 23 Parkplätzen basiert auf Annahmen bezüglich der möglichen Nutzweisen.

Die 38 öffentlich zugänglichen Parkplätze (Pflichtparkplätze für das Zentrum Breiti und weiteren Zentrumsnutzungen) auf dem Areal der späteren Dorfwiase müssen in der ersten Bauetappe versetzt werden. 10 dieser Parkplätze werden entlang der Seebnerstrasse oberirdisch angeordnet. Diese liegen im Bereich des Gewässerraums und wurden vom Kanton im Sinne einer Ausnahme bewilligt. Für diese 10 Abstellplätze gilt eine Mehrfachnutzung. 28 der öffentlich zugänglichen Parkplätze werden entweder mit der ersten Bauetappe unterirdisch angelegt oder vorübergehend bis zur Realisierung der nächsten Bauetappe im Freiraum bei der Tüfwisstrasse, mit Zufahrt über die Tüfwisstrasse, angeordnet.

Die unterirdische Anordnung der 28 öffentlich zugänglichen Parkplätzen in der ersten Bauetappe wird vom Gemeinderat unterstützt. Die Bewilligung der Kosten dieser Tiefgaragenparkplätze fällt jedoch nicht in die Finanzkompetenz des Gemeinderates (vgl. seine Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen").

Die Festlegung der Anzahl Parkplätze für Bewohner, Besucher, Personal und Kunden ist abhängig von der konkreten Nutzweise der Bauten. Deshalb kann die Anzahl nicht im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans festgelegt werden, sondern erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Anzahl dieser oberirdischen Parkplätze wird beschränkt auf je fünf Parkplätze für die Baubereiche B und C sowie zwei beim Alten Schulhaus. Deren Lage und Erschliessung sind auf dem Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan festgehalten.

Nebst den Parkplätzen für Fahrzeuge sind auch Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der öffentlichen Veloabstellplätze, die oberirdisch anzuordnen sind, wie auch die Anzahl privater oberirdischer Veloabstellplätze für die Gebäude A, B und C wird im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt. Bei den öffentlichen Veloabstellplätzen geht der Gemeinderat von einer Anzahl von mindestens 20 aus, die bei den beiden Buswartehäuschen an der Seebnerstrasse angeordnet werden.

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb eines Gestaltungsplans ist eine besonders gute Gesamtwirkung auch für die Freiraumgestaltung gefordert. Diese Anforderung an die Umgebung wird u.a. durch die Festlegung der Anzahl und Lage von Bäumen in den Vorschriften bzw. dem Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan entsprochen.

Entscheid

Die in der Zuschrift enthaltene Frage ist im Planungsbericht nach RPV 47 soweit möglich beantwortet.

Der Hinweis zu den Bäumen im Bereich der Parkplätze wird zur Kenntnis genommen.

Das Anliegen bildet nicht Gegenstand der Planungsvorlagen

Gestaltungs- und Temporegime für die Seebnerstrasse

Antrag	In einer Zuschrift wird verlangt, dass die Absichten für die Seebnerstrasse aufzuzeigen sind. Aus rechtlichen und verkehrstechnischen Überlegungen sei mindestens eine Ausstellbucht beizubehalten und keine Tempo-20 Zone einzurichten.
Begründung	Die Seebnerstrasse sei zwar im Planungssperimeter einbezogen, aber nicht Gegenstand im Beschrieb. Offen sei anscheinend, ob es in jenem Bereich eine 20-er oder 30-er Zone geben solle und ob die Bushaltestellen in der Fahrbahn zu liegen kämen.
Bezug	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung - Kapitel 3.1, Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan - Kapitel 3.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse
Stellungnahme	<p>Eine Teilrevision der Nutzungsplanung und ein öffentlicher Gestaltungsplan dürfen weder eigentliche Strassenfestlegungen noch Aussagen zu allfälligen Temporegimen beinhalten.</p> <p>Das Temporegime ist Teil des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Seebnerstrasse (BGK), welches der Gemeinderat im Mai 2021 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen hat. Das BGK wird sowohl in den Unterlagen der Teilrevision der Nutzungsplanung wie auch derjenigen des öffentlichen Gestaltungsplans abgebildet.</p> <p>Die Seebnerstrasse ist im Perimeter des Gestaltungsplans aufgenommen worden, weil die Abgrenzung der Vorzonen zum Strassenkörper erst im Rahmen einer Detailprojektierung erfolgen kann. Die entsprechenden Projekte (Gestaltung des Dorfspielplatzes und des Freiraums sowie die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche auf der Seebnerstrasse) sind bereits in Auftrag gegeben worden. Das Projekt "Begegnungszone Seebnerstrasse" wird zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich aufgelegt zur Mitwirkung durch die Bevölkerung nach § 13 Strassengesetz. Gleichzeitig wird das Projekt über die Gestaltung des Dorfspielplatzes und der restlichen Freiflächen zur Information aufgelegt. Die Kosten der Massnahmen und Gestaltung werden im Verlauf der Verfahren der Gemeindeversammlung zur Bewilligung unterbreitet.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich grundsätzlich für die Einführung einer Begegnungszone und damit der Realisierung einer Mischverkehrsfläche auf der Seebnerstrasse ausgesprochen. In Mischverkehrsflächen sind Ausweichbuchten für den öffentlichen Verkehr nicht möglich, und im konkreten Fall fehlt dazu auch der nötige Platz.</p> <p>Die Zuschrift kann im Rahmen beider Planungsvorlagen nicht behandelt werden.</p>
Entscheid	Das in der Zuschrift enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Schliessung der Dorfstrasse für den allgemeinen Durchgangsverkehr

Antrag	In einer Zuschrift wird verlangt, dass die Dorfstrasse innerhalb der Zentrumszone mittelfristig für den allgemeinen Durchgangsverkehr, mit Ausnahme des Busbetriebs und allfälligem Zubringerverkehr, geschlossen werde.
Begründung	<p>Damit dies realisiert werden könnte, bräuchte es eine neue Verbindung zwischen Breitstrasse und Zürichstrasse im Bereich Dörnliacherstrasse [Anmerkung: gemeint ist der Dörnliacherweg] – Garage Harlacher. Die Anbindung an die Zürichstrasse könnte durch einen Kreislauf und damit sicher erfolgen. Damit könnte das Dorfzentrum entlastet und die spitzwinklige und sehr gefährliche Kreuzung Breitstrasse-Zürichstrasse bei der Fa. Maag geschlossen werden. Man könne sich vorstellen, dass auch der Kanton mitmachen würde; eine Sanierung der Zürichstrasse sei mittelfristig ohnehin geplant.</p> <p>Seebnerstrasse und Tüfwisstrasse würden dann ab Seeb nur noch Zubringerstrassen sein. Der Durchgangsverkehr östlich des Dorfzentrums (von/nach Embrach und Rüti) würde zukünftig über Dorfstrasse/Breitstrasse (neue) Dörnliacherstrasse Dörnliacherstrasse [Anmerkung: gemeint ist der Dörnliacherweg] zur Zürichstrasse erfolgen.</p>
Bezug	<p>Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kapitel 2.7, Kommunale Richtplanung- Kapitel 3.1, Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse <p>Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan</p> <ul style="list-style-type: none">- Kapitel 3.2., Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse
Stellungnahme	<p>Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Strategische Ausrichtungen des kommunalen Verkehrssystems können weder im Rahmen einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung noch im Rahmen eines öffentlichen Gestaltungsplanes eingefordert werden. Derartige Betrachtungen sind in Zusammenhang mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan anzustellen. Dieser ist soeben überarbeitet und vom Regierungsrat am 10. Oktober 2022 genehmigt worden.</p> <p>Die Einwendung kann im Rahmen beider aktuell vorliegenden Planungen nicht behandelt werden.</p>
Entscheid	Das in der Zuschrift enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Fehlende Angaben zu den Planungskosten

Antrag	In einer Einwendung wird auf das Fehlen der Angaben zu den Plan-Kosten verwiesen.
Begründung	Die Plan-Kosten seien als integrierendes Element zu jedem Projekt als Entscheidungs-Basis aufzuführen. [Anmerkung: Es wird davon ausgegangen, dass damit die Kosten für die Erstellung beider Planungsvorlagen gemeint ist.]

Bezug	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	Bei den Kosten für die Erstellung beider Planungsvorlagen handelt es sich um gebundene Kosten, deren Genehmigung in die Kompetenz des Gemeinderates fallen. In der Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2015, Ziffer 10.5, ist eine Gestaltungsplanpflicht für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet östlich der Seebnerstrasse festgehalten. Aufgrund der geänderten Bedürfnisse wurde eine Neufassung des bestehenden Gestaltungsplans erforderlich und als Folge auch die Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Kosten für diese planungsrechtlichen Massnahmen sind damit gebunden und werden durch die Exekutive bewilligt. Die Höhe der Kosten sind denn auch grösstenteils abhängig von den kantonalen Vorgaben an die Planungsinstrumente. Entsprechend sind die Planungskosten nicht Bestandteil der Planungsvorlagen, welche der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet werden. Die Einwendung kann im Rahmen beider Planungsvorlagen nicht behandelt werden.
Entscheid	Das in der Einwendung enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Fehlende Angaben zur Urnenabstimmung

Antrag	In einer Einwendung wird auf das Fehlen von Angaben zur Urnenabstimmung, inklusive Termin, verwiesen.
Begründung	Die geplanten Termine für die Urnen-Abstimmung müssten überprüft werden.
Bezug	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	Die Terminplanung ist u.a. abhängig vom Verfahren für die Aufstellung der Planungsinstrumente. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, welche zeitgleich mit der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion stattfand, konnte noch kein Termin für die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung und die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans durch die Stimmberechtigten von Winkel festgelegt werden. Die Terminplanung bildet zudem nicht Bestandteil der Planungsvorlagen. Die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung und der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans werden, gemäss Art. 14 Ziffer 4 der Gemeindeordnung von Winkel zwingend der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. Für eine allfällige Überweisung der Vorlagen durch die Gemeindeversammlung an die Urne sind die Bestimmungen in der Verfassung des Kantons Zürich, Art. 86 Abs. 3, massgebend. Die Einwendung kann im Rahmen beider Planungsvorlagen nicht behandelt werden.

Entscheid

Das in der Einwendung enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 21.02.2025
Öffentlich einsehbar bis: 21.02.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002740

Publizierende Stelle
Gemeinde Winkel, Seebnerstrasse 19, 8185 Winkel

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung „Zentrumsgebiet“, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Winkel

Angaben zum Inhalt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung „Zentrumsgebiet“ wurde von der Gemeindeversammlung am 18. März 2024 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 10. Juli 2024 genehmigt.

Beschluss-/Verfügungsnummer: KS-01130/24

Beschluss-/Verfügungsdatum: 18.03.2024

Angaben zur Auflage:

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Zürich vom 10. Februar 2025 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Nutzungsplanung „Zentrumsgebiet“ tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Winkel
Seebnerstrasse 19
8185 Winkel