



Referenz-Nr.: ARES-CFMDRC / ARE 22-0689

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 54 10, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

1/6

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Embrach**

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Massgebende<br>Unterlagen | - Zonenplan mit beantragten Festlegungen Mst. 1:5000 vom 27. September 2021 |
|                           | - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 27. September 2021                        |
|                           | - Kernzonenplan Dorf (Nord & Süd) Mst. 1:1000 vom 27. September 2021        |
|                           | - Kernzonenplan Gstein Mst. 1:1000 vom 27. September 2021                   |
|                           | - Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. September 2021                           |
|                           | - Bericht zu den Einwendungen vom 27. September 2021                        |
| Erläuternde<br>Unterlagen | - Zonenplan mit umgesetzten Festlegungen Mst. 1:5000 vom 29. November 2021  |
|                           | - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Dezember 2021                         |

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung Die Gemeinde Embrach sieht eine Revision ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) vor. Die letzte Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde im Jahr 2016 genehmigt (BDV Nr. 1535/16 vom 20. Dezember 2016). Mit der nun vorliegenden Revision beabsichtigt die Gemeinde, die Bau- und Zonenordnung auf die Begriffsdefinitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen sowie den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln. Aufgrund der Aufgabe des bestehenden Werkhofstandorts an der Schützenhausstrasse 29a soll des Weiteren eine Reduktion der Zone für öffentliche Bauten erfolgen. Zudem wird eine Aufzoning einer Teilfläche im Embraport-Areal angestrebt. Darüber hinaus sind diverse Arrondierungen von Zonengrenzen sowie weiterführende Präzisierungen und materielle Änderungen in der BZO aufgrund von Praxiserfahrungen im Baubewilligungsverfahren vorgesehen.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Embrach setzte mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 6. Januar 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 ersuchte die Gemeinde Embrach um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision der Fahrzeugabstellplatzverordnung (PPV) erfolgt parallel zur Revision der BZO. Diese wird in einer separaten Verfügung behandelt.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage (teilweise) nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 10. Juni 2022 wurde die Gemeinde Embrach angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 15. Juni 2022 Stellung.

## Erwägungen

### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde das Ziel, ihre BZO auf die geänderten übergeordneten Gesetzgebungen anzupassen. Die Umsetzung des am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz wird über die Einführung von zwei Artikel zum kommunalen Mehrwertausgleich im Kapitel «ergänzende Vorschriften» geregelt. Die Anpassung an das geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) aufgrund der IVHB erfolgt mit der Übernahme der Begrifflichkeiten in der BZO. Gleichzeitig werden in der Praxis erkannte Fehlwirkungen einzelner Bestimmungen behoben, indem die BZO redaktionell überarbeitet und präzisiert wird. Des Weiteren werden mit der Teilrevision Ein-, Auf- und Umzonungen vorgenommen. Der im alten Ortskern von Embrach gelegene Werkhof soll in die Gewerbezone an der Hardstrasse verlegt werden. Das frei werdende Areal soll von der Zone für öffentliche Bauten (Oeb) in die Wohnzone (W2B) und die Kernzone (K2) umgezont werden. In der Industriezone ist eine Aufzoning einer Teilfläche auf dem Embraport-Areal von der Zone «IA» zur Zone «IB» vorgesehen. Ziel der Um- und Aufzonungen ist die Ermöglichung der Weiterentwicklung der Grundstücke. Durch Anpassungen von Bauzonengrenzen ergeben sich weitere untergeordnete Arrondierungen im Zonenplan.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Materielle Anpassungen der Kernzonenvorschriften (Kapitel A1/A2) umfassen die allgemeinen Bestimmungen (Art. 5), die Bestimmungen zur geschlossenen Überbauung (Art. 11) und die Bestimmungen zu Dächer und Dachgestaltung (Art. 12). Gemäss Art. 5 Abs. 3 kann bei besonders guten Projekten neben der Dachgestaltung auch von der Fassaden- und Umgebungsgestaltung abgewichen werden. Damit sollen die architektonischen Möglichkeiten und der Handlungsspielraum für die Weiterentwicklung in der Kernzone erweitert werden. Aus wohngygienischen Gründen wird in der Kernzone ein Gebäudeabstand zur Hauptwohnseite von 7 Meter eingeführt (Art. 11). In Art. 12 Abs. 1 wird die Vorschrift zur Dachgestaltung von Klein- und Anbauten gelockert; neu sind alle Formen von Schrägdächern zulässig. Abs. 3 präzisiert die Vorschrift zu den Dachaufbauten entlang der ortsbildprägenden Strassen. Zur besseren Belichtung wird bei Dachflächenfenstern (Abs. 6) die Begrenzung der Glasfläche geringfügig von 0.5 m<sup>2</sup> auf 0.6 m<sup>2</sup> erhöht.

In den Wohnzonen wird die Erhöhung der Baumassziffer für energiesparende Gebäudeteile gestrichen. Zudem wird die Grünflächenziffer einheitlich für alle Wohnzonen auf mind. 40 % festgesetzt. In Art. 32 «Freilegung Untergeschoss» wird die Beschränkung der Abgrabungen aus wohngygienischen und gestalterischen Gründen auf alle Wohnzonen ausgeweitet. Auch wird die Gewerbebevorzugung in den Zonen «WG2» und «WG3»



gestrichen, da die Bestimmung kaum beansprucht wurde und zu Problemen im Vollzug führte.

In den Gewerbe- und Industriezonen wird die Grünflächenziffer vereinheitlicht und auf mind. 10 % festgelegt. Zudem werden der Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück und generell die maximale Gebäudelänge aufgehoben (Art. 35).

Mit der Einführung von Art. 53 und Art. 54 wird der kommunale Mehrwertausgleich geregelt. Der Abgabesatz wird dabei auf 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwertes festgelegt. Die Freifläche beträgt 2000 m<sup>2</sup>.

Die Anpassungen im Zonenplan betreffen die Aufzoning in der Industriezone, die Umzoning des heutigen Werkhof-Areals sowie diverse Grenzbereinigungen. Die Aufzoning in der Industriezone betrifft eine Fläche von rund 9700 m<sup>2</sup> im südöstlichen Teil des Embraports-Areals. Sie liegt heute in der Industriezone «IA». Mit der vorgesehenen Zuordnung zur Zone «IB» wird eine Vereinheitlichung der Zonierung innerhalb des Embraport-Areals erreicht. Die Umzoning des heutigen Werkhof-Areals von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohn- und Kernzone geht mit der Verlegung des Werkhofes einher. Der Werkhof wird sich in Zukunft in der Gewerbezone an der Hardstrasse befinden. Das zentral gelegene, frei werdende Areal im Ortskern soll in die Wohn- und Kernzone umgezont werden. Damit soll die Grundlage für die Entwicklung einer qualitätsvollen Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen werden. Die weiteren Zonenbereinigungen betreffen einerseits Strassengrundstücke und andererseits sind Anpassungen der Bauzonengrenzen an die Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 23. August 2021 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde beantragt, die Platz- und Strassenräume des kantonalen Ortsbildinventars im kommunalen Kernzonenplan verbindlich darzustellen und dazu Vorschriften zu formulieren. Dieser Antrag wurde nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung, dass es sich nicht um eine Gesamtrevision handelt, werden die Kernzonenpläne genehmigt.

Auch dem Antrag Art. 37 Abs. 2 «Geschlossene Bauweise» zu streichen, wurde nicht nachgekommen. Der Absatz stellt die Durchgängigkeit bei geschlossener Bauweise sicher. Aus Sicht der Baudirektion ist der Regelungsbedarf auf der Stufe der kommunalen BZO nicht notwendig, da die Sicherstellung der Erreichbarkeit für die öffentlichen Dienste im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt. Da die Bestimmung jedoch keine rechtswidrigen Auswirkungen nach sich zieht, wird Art. 37 Abs. 2 BZO genehmigt.

Gemäss Art. 52 sollen in den Industriezonen «IA» und «IB» kommerziell betriebene Parkieranlagen zugelassen werden. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgehalten, dass Regelungen zu kommerziell betriebenen Parkieranlagen in der BZO nach den Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtplanung zu erfolgen haben. Gemäss Kap. 4.5.3 des regionalen Richtplans Unterland (Stand 15. September 2021) können Gemeinden kommerziell betriebene Parkierungsmöglichkeiten nur an Standorten bewilligen, die im regionalen Richtplan festgelegt sind. Im regionalen Richtplan Unterland sind jedoch



keine derartigen Standorte festgelegt, weshalb in der BZO keine solche Nutzungen zugelassen werden können. Die Regelung von Art. 52 BZO steht demnach im Widerspruch zur regionalen Richtplanung und kann nicht genehmigt werden.

Aus der Anhörung ergeben sich keine neuen Argumente, die zu einer abweichenden Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit führen. Der Gemeinderat Embrach stimmt der teilweisen Nichtgenehmigung zu.

Da die Regelung von kommerziell betriebenen Parkieranlagen kein zwingender Bestandteil der BZO ist, entsteht durch die Nichtgenehmigung von Art. 52 BZO im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke.

Aufgrund der lediglich behördenverbindlichen Wirkung des regionalen Richtplans, kann dieser im Baubewilligungsverfahren nicht direkt zur Anwendung kommen. Sofern die Gemeinde Embrach weiterhin eine grundeigentümergebundene Regelung von kommerziell betriebenen Parkieranlagen anstrebt, ist diese in einer nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung in die BZO aufzunehmen. Dabei müsste ein Ausschluss von kommerziell betriebenen Parkieranlagen auch die Industriezonen zu umfassen, damit die Regelung den Vorgaben der Richtplanung entspricht – da gemäss regionalem Richtplan Unterland keine Standorte für Parkieranlagen für Passagiere des Flughafens Zürich festgelegt sind.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Art. 52 «Kommerziell betriebene Parkieranlagen»

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung  
von allfälligen Rechts-  
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutmachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und



damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 52 BZO ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Mehrwertausgleich Die Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgte in Abweichung von § 11 Abs. 3 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) ohne Bekanntgabe der Mehrwertprognose. Trotz dieses Verfahrensfehlers kann von einer Nichtgenehmigung im konkreten Fall abgesehen werden. Die Gemeinde hat aber sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG gegebenenfalls der ermittelte kantonale wie auch der ermittelte kommunale Gesamtmehrwert ergänzend zum Bericht gemäss Art. 47 RPV öffentlich aufgelegt werden.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Embrach mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
  - II. Art. 52 BZO wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
  - III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
  - IV. Die Gemeinde Embrach wird eingeladen
- Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;



- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert ergänzend zum Bericht gemäss Art. 47 RPV öffentlich aufgelegt wird;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- Die Bau- und Zonenordnung im Sinne dieser Erwägung anzupassen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Embrach (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)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

Baudirektion

19.8.22

VERSENDET AM 22. AUG. 2022



Kanton Zürich

# Gemeinde Embrach

Teilrevision

## Zonenplan

Situation 1:5000

Vom Gemeinderat verabschiedet

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am**  
Beschluss Nr.            vom

### Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsführer

Erhard Büchi

Daniel von Büren

**Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit**  
BDV Nr. 0689/22 vom 22. August 2022

Für die Baudirektion:

Teilrevision  
**Zonenplan**

Situation 1:5000  
 Vom Gemeinderat verabschiedet am 04. Oktober 2021

**Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am**  
 Beschluss Nr. vom

**Namens der Gemeindeversammlung**  
 Der Gemeindepräsident Der Gemeindevizepräsident

Erhard Büchi Daniel von Boren

**Von der Baudirektion genehmigt**  
 Verfügung Nr. vom

Für die Baudirektion

Acht Grad Ost AG Plan Nr. 1.3  
 BZO Revision Erstellungdatum: 27.09.2021  
 Wegstrasse 6 Druckdatum  
 8952 Schlieren

**Festlegungen**

Kommunale Zonen	ES
K2 Kernzone 2-geschossig	III
KB Kernzone Betzentral	III
Q2 Quartiererhaltungszone	II
Q4 Quartiererhaltungszone (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3.7)	II
Z4 Zentrumszone 4 (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4.5)	III
W2A1 Wohnzone 2 A1 (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.4)	II
W2A2 Wohnzone 2 A2 (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 1.7)	II
W2B Wohnzone 2 B (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2.1)	II
W3 Wohnzone 3 (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2.8)	II
W4 Wohnzone 4 (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3.5)	II
WG2 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2.2)	III
WG3 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 3 (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2.9)	III
G Gewerbezone (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4.5)	III
IA Industriezone IA (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 5.0)	IV
IB Industriezone IB (BMZ m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 7.0)	IV
OeB Zone für öffentliche Bauten	II*
E Erholungszone (EA, EB, EC)	III
F Kommunale Freihaltezone	
R Reservezone	
* ES-Zuteilung gemäss Zonenplan	

**Überlagernde Festlegungen**

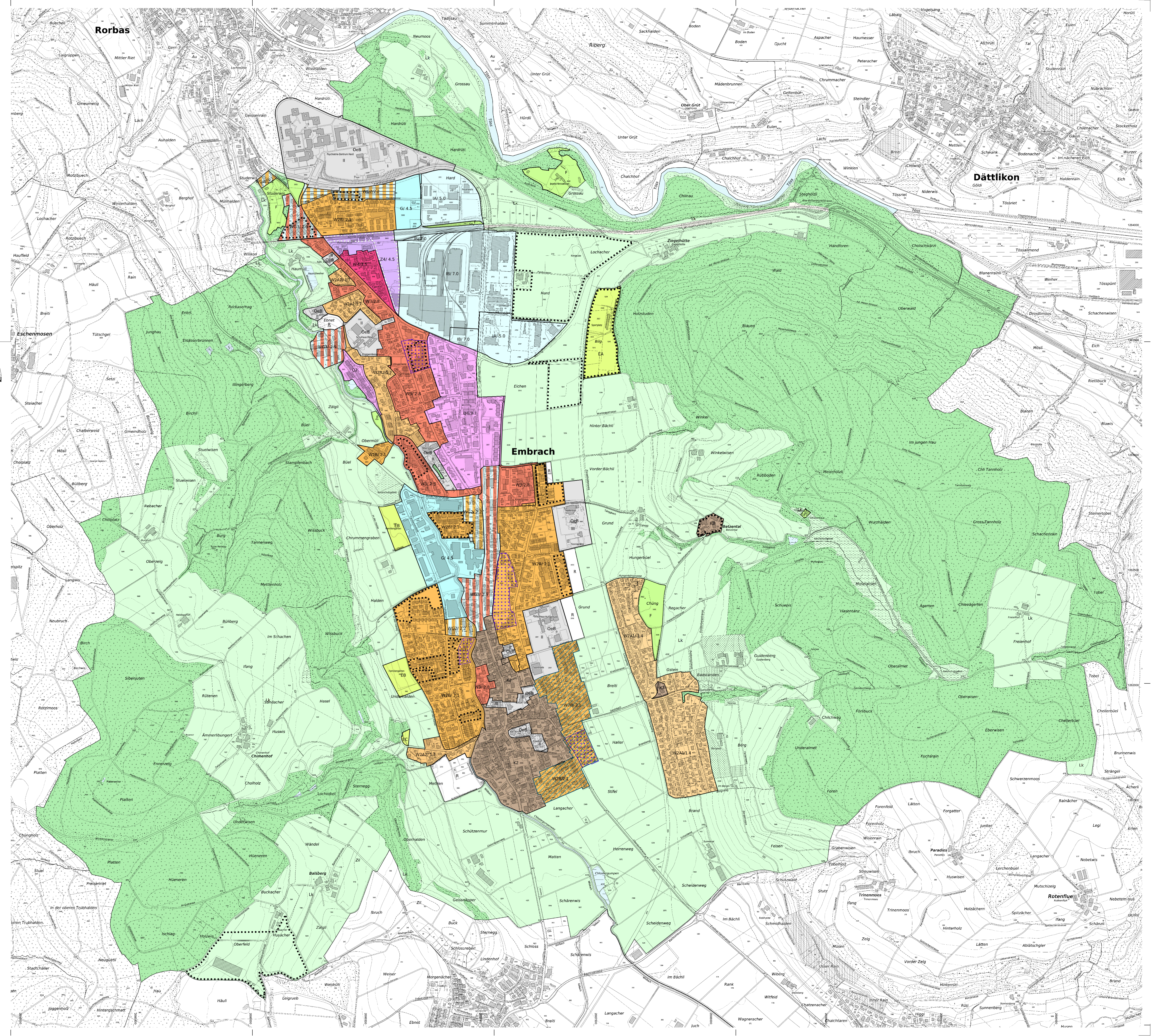
Mehrgeschoss bei Arealüberbauungen unzulässig gem. Art. 29 Abs. 5 BZO	
mässig störendes Gewerbe zulässig	
Einhalten des Planungswertes sicherstellen gem. Art. 17 BZO	
Gestaltungsplanpflicht	

**Informationsinhalte**

Lk kantonale Landschaftszone	III
Wald	
Gewässer	
Kantonaler Gestaltungsplan	
Kommunaler Gestaltungsplan	

**Ergänzungspläne**

Kernzonen	
Kernzonenplan Gaten	
Kernzonenplan Dorf	11.12.1985/4076 (in Überarbeitung) 20.12.2019/1936 (in Überarbeitung)
Wald-Gewässerstandlinien	
Wald- und Gewässerstandlinienpläne A, B, C und I	23.02.1994/950
Baulinipläne	
BLK Lochackerstrasse-Ziegehütte	09.12.1954/2445
BLK Hardtstrasse	06.05.1993/1001
BLK Oberstrasse	03.08.2014/5164
BLK Bulacherstrasse	03.08.2014/5165
BLK Dorf-Zürcherstrasse	03.08.2014/5166
BLK Harde/Winterstrasse	03.08.2014/5167
BLG Ilngstrasse-Obermühlweg-im langen Baum	08.11.1956/2559
BLG Ebnet-Haumühlstrasse	23.08.1982/175
BLG Hardthofstrasse	03.11.1982/4018
BLG Tannenstrasse-Unterhalden-Zeigenweg-im Chängel	10.08.1988/2448
BLG Betscherstrasse	19.07.1992/164
BLG Neue Schützenhausstrasse	21.09.1999/1183
BLG Alte Schützenhausstrasse	26.07.2000/1221
BLG Neugut	07.06.2001/978
BLG Tannenstrasse-im Chängel	21.10.2002/2077
BLG Tannenstrasse-im Chängel	11.02.2006/5055
Gestaltungspläne	
öffentlicher GP FC Embrach	02.05.2011/98
kantonaler GP Kiesabbau Hinterbächli	15.10.1997/1170
kantonaler GP Kiesabbaugebiet Hard	10.11.1997/1241
kantonaler GP Deponie Heuli	12.03.2010/26
privater GP Vorderbächli	03.10.1990/232
privater GP im Grund	03.10.1990/232
privater GP Haldenstrasse Tannenstrasse	21.05.1995/1825
privater GP Haldenstrasse	07.08.1996/66
privater GP Arealüberbauung Unterhaldenweg	10.03.1996/2151
privater GP Arealüberbauung Im Chängel	02.07.1997/1389
privater GP Arealüberbauung Hinterstrasse Störstrasse	19.05.1998/993
privater GP Arealüberbauung Hinterstrasse	10.12.1999/1569
privater GP Arealüberbauung Hinterbächli	23.05.2000/31
privater GP Vorbächli	22.02.2002/199
privater GP Betzentral	10.08.2004/806
privater GP Haldenstrasse	12.12.2012/176
privater GP Topfere Embrach	18.03.2013/46
privater GP Tannenstrasse	03.08.2017/1038





Teilrevision

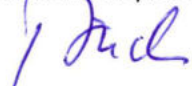
## Kernzonenplan Dorf (Nord & Süd)

Mst. 1 : 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

  
Erhard Büchi

Der Geschäftsführer:

  
Daniel von Büren

Von der Baudirektion genehmigt am

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0689/22 vom 22. August 2022

Für die Baudirektion:



Embrach, 27. September 2021 / em.1003

Version: 1.0		
Format: 84.0 x 89.1		
	Datum:	Visum:
Erstellt:	27.9.2021	Ahc
Geprüft:	27.9.2021	Min
Dateiname: Embrach_KZP_1000.vwx		

Druckdatum: 27.9.2021



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
www.gossweiler.com

Teilrevision  
**Kernzonenplan Dorf (Nord & Süd)**

Mst. 1 : 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Erhard Bächli

Der Geschäftsführer:

Daniel von Büren

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Embrach, 27. September 2021 / em.1003


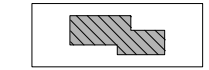
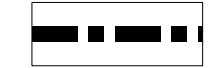



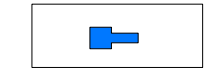
Version: 1.0	Datum: 27.9.2021	Visum:
Format: 84,0 x 89,1	Erstellt: 27.9.2021	Ah:
	Gepüft: 27.9.2021	Min:
	Dateiname: embrach_KZP_1000.dwg	




Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhausenerstrasse 55  
8190 Rüschlikon  
Telefon 044 872 32 00  
www.gossweiler.com

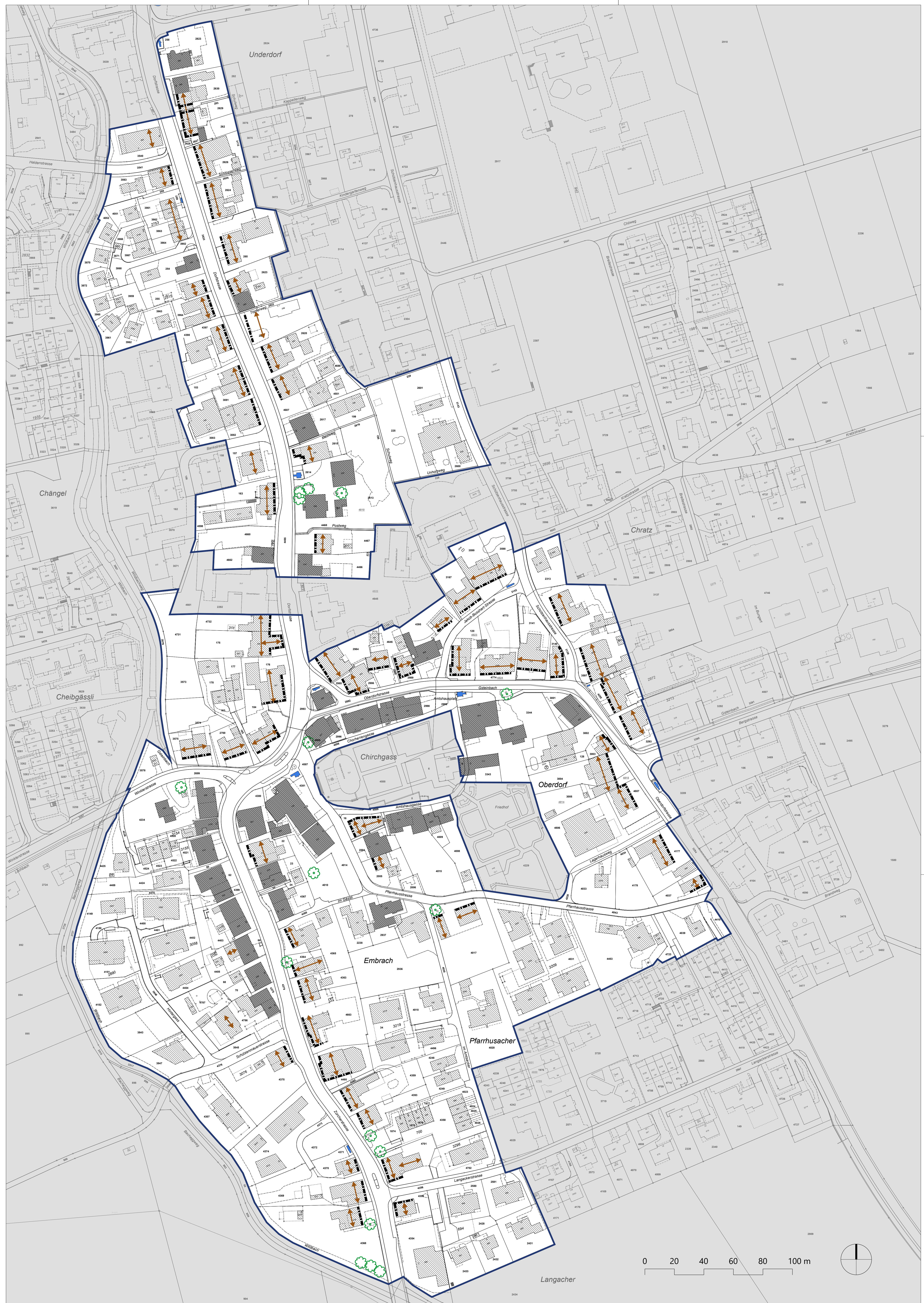
Druckdatum: 27.9.2021

**Festlegungen**

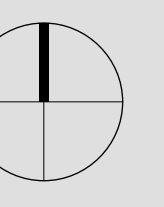
-  Perimeter Kernzone
-  Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO
-  Fassadenflucht gemäss Art. 6 Abs. 2 BZO
-  Hauptfirstrichtung BZO
-  Geschützte Bäume gem. Art. 17 BZO
-  Geschützte Baumgruppe gem. Art. 17 BZO
-  Laufbrunnen

**Informationsinhalt**

-  Gebäude im Perimeter



0 20 40 60 80 100 m





Teilrevision

## Kernzonenplan Gstein

Mst. 1 : 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Erhard Büchi

Der Geschäftsführer:

Daniel von Büren

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit  
BDV Nr. 0689/22 vom 22. August 2022

Für die Baudirektion:

Embrach, 27. September 2021 / em.1003

Version: 1.0		
Format: 42.0 x 29.7		
	Datum:	Visum:
Erstellt:	27.9.2021	Ahc
Geprüft:	27.9.2021	Min
Dateiname: Embrach_KZP_1000.vwx		

Druckdatum: 27.9.2021



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
www.gossweiler.com



Teilrevision

# Kernzonenplan Gstein

Mst. 1 : 1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

*Der Gemeindepräsident:*

*Erhard Büchi*

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

*Der Geschäftsführer:*

*Daniel von Büren*

BDV Nr.

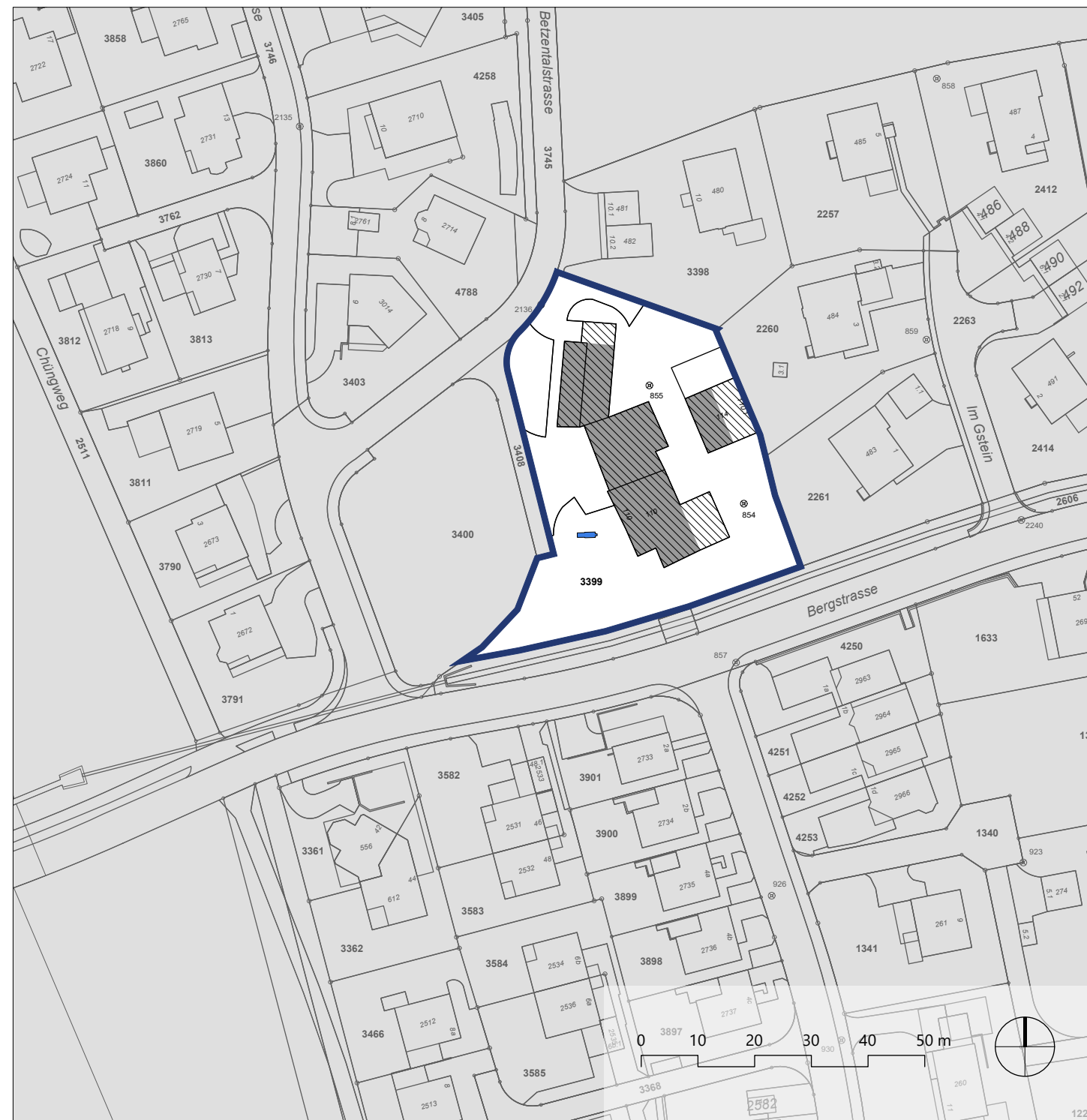
Embrach, 27. September 2021 / em.1003

Version: 1.0		
Format: 42.0 x 29.7		
	Datum:	Visum:
Erstellt:	27.9.2021	Ahc
Geprüft:	27.9.2021	Min
Dateiname: Embrach_KZP_1000.vwx		


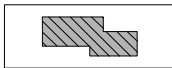
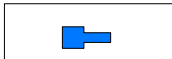


Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
www.gossweiler.com


Druckdatum: 27.9.2021



## Festlegungen

-  Perimeter Kernzone
-  Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO
-  Laufbrunnen

## Informationsinhalt

-  Gebäude im Perimeter



# Technische Revision Bau- und Zonenordnung

## Synoptische Darstellung

27. September 2021 / Kol / Wei / Au



Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. September 2016	Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 13. Dezember 2021	
Namens der Gemeindeversammlung	Namens der Gemeindeversammlung	
Der Präsident:	Der Gemeindepräsident:	Der Geschäftsführer:
Erhard Büchi	Der Gemeindevorschreiber: Hans Peter Good	von Büren Daniel
	Erhard Büchi 	
Von der Baudirektion genehmigt am 20. Dezember 2016	Von der Baudirektion genehmigt am	
Für die Baudirektion	Für die Baudirektion	BDV Nr.
Ch. Zimmerhagl		
BDV Nr. 1535/16		
Inkraftsetzung 10. März 2017	Inkraftsetzung	

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>			<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>			<b>Bemerkung</b>
Inhalt		Seite	Inhalt		Seite	
Erlass		7	Erlass		7	
<b>I. Zonenordnung</b>		<b>7</b>	<b>I. Zonenordnung</b>		<b>7</b>	<b>Allgemeine Bemerkungen</b>  Zwecks besserer Lesbarkeit wurden die Artikel generell neu durchnummeriert.  In diesem Zusammenhang wird auf den Verweis auf die jeweiligen Revisionen verzichtet, da es keine als gelöscht oder neu eingefügt bezeichnete Artikel und Absätze mehr gibt.
Art. 1	Zoneneinteilung	7	Art. 1	Zoneneinteilung	7	
Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	8	Art. 2	Anordnungen innerhalb der Bauzonen	8	
Art. 3	Massgebliche Pläne	8	Art. 3	Massgebliche Pläne	8	
Art. 4	Empfindlichkeitsstufen	9	Art. 4	Empfindlichkeitsstufen	9	
<b>II. Zonenvorschriften</b>		<b>10</b>	<b>II. Zonenvorschriften</b>		<b>10</b>	Auf die geänderten Begriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Inhaltsverzeichnis wird unter den entsprechenden Artikeln eingegangen.
<b>A1 Kernzone K2</b>		<b>10</b>	<b>A1 Kernzone K2</b>		<b>10</b>	
Art. 4.1	Allgemeine Bestimmungen	10	Art. 5	Allgemeine Bestimmungen	10	
Art. 5	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	10	Art. 6	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten	10	
Art. 5.1	Unterschutzstellungen	11	Art. 7	Unterschutzstellungen	11	
Art. 6	Grundmasse für Neubauten	11	Art. 8	Grundmasse für Neubauten	11	
Art. 7	Abstände	11	Art. 9	Abstände	11	
Art. 8	Stellung der Bauten	11	Art. 10	Stellung der Bauten	11	
Art. 9	Geschlossene Überbauung	12	Art. 11	Geschlossene Überbauung	12	
Art. 10	Dächer / Dachgestaltung	12	Art. 12	Dächer / Dachgestaltung	12	
Art. 11	Fassadengestaltung	12	Art. 13	Fassadengestaltung	12	
Art. 12	Umgebungsgestaltung	13	Art. 14	Umgebungsgestaltung	13	
Art. 13	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	13	Art. 15	Bewilligungspflicht bei Abbrüchen	13	
Art. 14	Renovation	13	Art. 16	Renovation	13	
Art. 15	Baumschutz	13	Art. 17	Baumschutz	13	
Art. 16	Nutzweise	13	Art. 18	Nutzweise	13	
<b>A2 Kernzone Betzental KB</b>		<b>13</b>	<b>A2 Kernzone Betzental KB</b>		<b>13</b>	
Art. 16.1	Vorschriften	13	Art. 19	Vorschriften	13	
<b>A3 Quartiererhaltungszonen</b>		<b>14</b>	<b>B Quartiererhaltungszonen</b>		<b>14</b>	
Art. 16.2	Zweck	14	Art. 20	Zweck	14	
Art. 16.3	Ersatz-, Um- und Ausbauten	14	Art. 21	Ersatz-, Um- und Ausbauten	14	
Art. 16.4	Erweiterungen	14	Art. 22	Erweiterungen	14	
Art. 16.5	Gestaltung, Einordnung	14	Art. 23	Gestaltung, Einordnung	14	
Art. 16.6	Nutzweise	14	Art. 24	Nutzweise	14	
Art. 16.7	Abbrüche	15	Art. 25	Abbrüche	15	
Art. 16.8	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4	15	Art. 26	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4	15	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>			<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>			<i>Bemerkung</i>
<b>A4</b>	<b>Zentrumszone Z4</b>	<b>16</b>	<b>C</b>	<b>Zentrumszone Z4</b>	<b>16</b>	
Art. 16.9	Zweck	16	Art. 27	Zweck	16	
Art. 16.10	Grundmasse	16	Art. 28	Grundmasse	16	
Art. 16.11	Geschlossene Überbauung	16	Art. 29	Geschlossene Überbauung	16	
Art. 16.12	Nutzweise	17	Art. 30	Nutzweise	17	
<b>B</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>17</b>	<b>D</b>	<b>Wohnzonen</b>	<b>17</b>	
Art. 17	Grundmasse	17	Art. 31	Grundmasse	17	
Art. 18	Anrechenbares Untergeschoss	18	Art. 32	Freilegung Untergeschoss	18	
Art. 19	...	18				
Art. 20	Bauweise	18	Art. 33	Bauweise	18	
Art. 21	Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung	18	Art. 34	Nutzweise	18	
<b>C</b>	<b>Gewerbe- und Industriezonen</b>	<b>19</b>	<b>E</b>	<b>Gewerbe- und Industriezonen</b>	<b>19</b>	
Art. 22	Grundmasse	19	Art. 35	Grundmasse	19	
Art. 23	Grenzabstand zu anderen Zonen	19	Art. 36	Grenzabstand zu anderen Zonen	19	
Art. 24	Bauweise	19	Art. 37	Geschlossene Bauweise	19	
Art. 25	Nutzweise	19	Art. 38	Nutzweise	19	
<b>D</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>20</b>	<b>F</b>	<b>Zone für öffentliche Bauten</b>	<b>20</b>	
Art. 26	Grundmasse	20	Art. 39	Grundmasse	20	
<b>E</b>	<b>Erholungszonen</b>	<b>20</b>	<b>G</b>	<b>Erholungszonen</b>	<b>20</b>	
Art. 27	Erholungszone EA	20	Art. 40	Erholungszone EA	20	
Art. 28	Erholungszone EB	20	Art. 41	Erholungszone EB	20	
Art. 28.1	Erholungszone EC	20	Art. 42	Erholungszone EC	20	
<b>III.</b>	<b>Weitere Festlegungen</b>	<b>20</b>	<b>III.</b>	<b>Weitere Festlegungen</b>	<b>20</b>	
Art. 29	Arealüberbauung	20	Art. 43	Arealüberbauung	20	
Art. 29.1	Gestaltungsplanpflicht	21	Art. 44	Gestaltungsplanpflicht	21	
Art. 30	Aussenantennen	22				
<b>IV.</b>	<b>Ergänzende Vorschriften</b>	<b>22</b>	<b>IV.</b>	<b>Ergänzende Vorschriften</b>	<b>22</b>	
Art. 31	Besondere Gebäude	22	Art. 45	Kleinbauten und Anbauten	22	
Art. 32	...	22				
Art. 32.1	Begrünung von Flachdächern	22	Art. 46	Begrünung von Flachdächern	22	
Art. 33	...	22				
Art. 33.1	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	22	Art. 47	Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen	22	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>			<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>			<i>Bemerkung</i>
Art. 33.2	Grenzbau	23	Art. 48	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	23	
Art. 34	Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden	23	Art. 49	Fassadenhöhe	23	
Art. 34.1	Gebäudehöhe	23	Art. 50	Spiel- und Ruheflächen	23	
Art. 35	Gärten, Spiel- und Ruheflächen	23	Art. 51	Ideelle Immissionen	23	
Art. 36	Ideelle Immissionen	23	Art. 52	Kommerziell betriebene Parkieranlagen	24	
			Art. 53	Erhebung einer Mehrwertabgabe	24	
			Art. 54	Erträge kommunaler Mehrwertausgleich	24	
<b>V.</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>24</b>	<b>V.</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>24</b>	

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung.	Die Gemeinde Embrach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), der Allgemeinen Bauvorschriften (ABV), den Besonderen Bauvorschriften (BBV), inkl. den seitherigen Änderungen, und unter Vorbehalt abschliessender Regelungen durch eidgenössisches und kantonales Recht, nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).	Ergänzung mit dem Hinweis auf die Allgemeinen Bauvorschriften sowie die Besonderen Bauvorschriften, da in einzelnen Artikeln darauf Bezug genommen wird.
<b>I. Zonenordnung</b>	<b>I. Zonenordnung</b>	
<b>Art. 1 Zoneneinteilung <sup>1)</sup></b> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt: Bauzonen - Kernzonen - 2-geschossig K2 - Betzental KB - Quartiererhaltungszonen - Quartiererhaltungszone 2 Q2 - Quartiererhaltungszone 4 Q4 - Zentrumszonen - Zentrumszone 4 Z4 - Wohnzonen - Wohnzone 2 A1 W2A1 - Wohnzone 2 A2 W2A2 - Wohnzone 2 B W2B - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 WG2 - Wohnzone 3 W3 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 WG3 - Wohnzone 4 W4 - Gewerbe- und Industriezonen - Gewerbezone G - Industriezone A IA - Industriezone B IB - Zone für öffentliche Bauten OeB - Erholungszonen - Erholungszone A EA - Erholungszone B EB - Erholungszone C EC	<b>Art. 1 Zoneneinteilung</b> Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht von Waldareal oder übergeordneten Nutzungszonen erfasst ist, in folgende Zonen eingeteilt: Bauzonen - Kernzonen - 2-geschossig K2 - Betzental KB - Quartiererhaltungszonen - Quartiererhaltungszone 2 Q2 - Quartiererhaltungszone 4 Q4 - Zentrumszonen - Zentrumszone 4 Z4 - Wohnzonen - Wohnzone 2 A1 W2A1 - Wohnzone 2 A2 W2A2 - Wohnzone 2 B W2B - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 WG2 - Wohnzone 3 W3 - Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3 WG3 - Wohnzone 4 W4 - Gewerbe- und Industriezonen - Gewerbezone G - Industriezone A IA - Industriezone B IB - Zone für öffentliche Bauten OeB - Erholungszonen - Erholungszone A EA - Erholungszone B EB - Erholungszone C EC	

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Freihaltezone F</li> <li>- Reservezone R</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Freihaltezone F</li> <li>- Reservezone R</li> </ul>	
<p><b>Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen <sup>1)</sup></b>                      Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weitere Anordnungen getroffen:                      a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise:                          - Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen                      b) Weitere Festlegungen:                          - Waldabstandslinien                          - Gewässerabstandslinien                          - Arealüberbauung                          - Gestaltungsplanpflicht                          - Aussenantennen.</p>	<p><b>Art. 2 Anordnungen innerhalb der Bauzonen</b>                      Innerhalb der Bauzonen werden mit räumlich begrenzten Anwendungsbereichen folgende weitere Anordnungen getroffen:                      a) Bestimmungen über Volumen, Bau- und Nutzweise:                          - Zulassung von mässig störendem Gewerbe in Wohnzonen                      b) Weitere Festlegungen:                          - Waldabstandslinien                          - Gewässerabstandslinien                          - Arealüberbauung                          - Gestaltungsplanpflicht                          - Aussenantennen</p>	
<p><b>Art. 3 Massgebliche Pläne</b>  <sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.  <sup>2</sup> Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.  <sup>3</sup> Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):                      - Dorf                      - Gstein <sup>1)</sup>  <sup>4</sup> Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.  <sup>5</sup> Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.  <sup>6</sup> Die in Abs. 1 – 3 genannten, rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.                      Die mit der Bau- und Zonenordnung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><b>Art. 3 Massgebliche Pläne</b>  <sup>1</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Bauzonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.  <sup>2</sup> Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind in den Ergänzungsplänen Massstab 1:1000 dargestellt.  <sup>3</sup> Für die besonderen Anordnungen in der Kernzone gelten folgende Kernzonenpläne (1:1000):                      - Dorf                      - Gstein  <sup>4</sup> Die Kernzonenpläne gehen dem allgemeinen Zonenplan vor.  <sup>5</sup> Der Zonenplan, die Kernzonenpläne und die Ergänzungspläne sind Bestandteile der Bau- und Zonenordnung.  <sup>6</sup> Die in Abs. 1 – 3 genannten, rechtsverbindlichen Pläne liegen in der Gemeindekanzlei auf.</p>	

Linke Spalte (gültige Fassung)	Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)	Bemerkung																																																																																				
<p><b>Art. 4 Empfindlichkeitsstufen <sup>1)</sup></b>  Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="1" data-bbox="190 399 907 1181"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kernzone K2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Kernzone KB</td><td>III</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone Q2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone Q4</td><td>II</td></tr> <tr><td>Zentrumszone Z4</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone W2A1 / W2A2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W2B</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W3</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W4</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gewerbezone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Industriezone IA</td><td>IV*</td></tr> <tr><td>Industriezone IB</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten OeB</td><td>II*</td></tr> <tr><td>Erholungszone EA</td><td>III</td></tr> <tr><td>Erholungszone EB</td><td>III</td></tr> <tr><td>Erholungszone EC</td><td>III</td></tr> <tr><td>Freihaltezone F</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> <p>* Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan</p>	Zone	ES	Kernzone K2	III	Kernzone KB	III	Quartiererhaltungszone Q2	II	Quartiererhaltungszone Q4	II	Zentrumszone Z4	III	Wohnzone W2A1 / W2A2	II	Wohnzone W2B	II	Wohnzone W3	II	Wohnzone W4	II	Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III	Gewerbezone	III	Industriezone IA	IV*	Industriezone IB	IV	Zone für öffentliche Bauten OeB	II*	Erholungszone EA	III	Erholungszone EB	III	Erholungszone EC	III	Freihaltezone F	-	<p><b>Art. 4 Empfindlichkeitsstufen</b>  Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):</p> <table border="1" data-bbox="907 399 1624 1181"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kernzone K2</td><td>III</td></tr> <tr><td>Kernzone KB</td><td>III</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone Q2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone Q4</td><td>II</td></tr> <tr><td>Zentrumszone Z4</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone W2A1 / W2A2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W2B</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W3</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W4</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</td><td>III **</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gewerbezone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Industriezone IA</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Industriezone IB</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten OeB</td><td>II *</td></tr> <tr><td>Erholungszone EA</td><td>III</td></tr> <tr><td>Erholungszone EB</td><td>III</td></tr> <tr><td>Erholungszone EC</td><td>III</td></tr> <tr><td>Freihaltezone F</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> <p>*) Einzelne Parzellen oder Parzellenteile mit ES III gemäss Eintrag im Zonenplan.  **) Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.</p>	Zone	ES	Kernzone K2	III	Kernzone KB	III	Quartiererhaltungszone Q2	II	Quartiererhaltungszone Q4	II	Zentrumszone Z4	III	Wohnzone W2A1 / W2A2	II	Wohnzone W2B	II	Wohnzone W3	II	Wohnzone W4	II	Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III **	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III	Gewerbezone	III	Industriezone IA	IV	Industriezone IB	IV	Zone für öffentliche Bauten OeB	II *	Erholungszone EA	III	Erholungszone EB	III	Erholungszone EC	III	Freihaltezone F	-	<p>Dieser Zusatz ist in der gültigen Fassung unter Art. 17 "Wohnzone Grundmasse" aufgeführt. Da die Bestimmungen den Lärmschutz betreffen, ist der Zusatz inhaltlich unverändert neu unter der Empfindlichkeitsstufe aufgeführt.</p>
Zone	ES																																																																																					
Kernzone K2	III																																																																																					
Kernzone KB	III																																																																																					
Quartiererhaltungszone Q2	II																																																																																					
Quartiererhaltungszone Q4	II																																																																																					
Zentrumszone Z4	III																																																																																					
Wohnzone W2A1 / W2A2	II																																																																																					
Wohnzone W2B	II																																																																																					
Wohnzone W3	II																																																																																					
Wohnzone W4	II																																																																																					
Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III																																																																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III																																																																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III																																																																																					
Gewerbezone	III																																																																																					
Industriezone IA	IV*																																																																																					
Industriezone IB	IV																																																																																					
Zone für öffentliche Bauten OeB	II*																																																																																					
Erholungszone EA	III																																																																																					
Erholungszone EB	III																																																																																					
Erholungszone EC	III																																																																																					
Freihaltezone F	-																																																																																					
Zone	ES																																																																																					
Kernzone K2	III																																																																																					
Kernzone KB	III																																																																																					
Quartiererhaltungszone Q2	II																																																																																					
Quartiererhaltungszone Q4	II																																																																																					
Zentrumszone Z4	III																																																																																					
Wohnzone W2A1 / W2A2	II																																																																																					
Wohnzone W2B	II																																																																																					
Wohnzone W3	II																																																																																					
Wohnzone W4	II																																																																																					
Wohnzone gemäss § 52 Abs. 3 PBG mässig störendes Gewerbe zulässig	III																																																																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	III **																																																																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	III																																																																																					
Gewerbezone	III																																																																																					
Industriezone IA	IV																																																																																					
Industriezone IB	IV																																																																																					
Zone für öffentliche Bauten OeB	II *																																																																																					
Erholungszone EA	III																																																																																					
Erholungszone EB	III																																																																																					
Erholungszone EC	III																																																																																					
Freihaltezone F	-																																																																																					

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
<b>II. Zonenvorschriften</b>	<b>II. Zonenvorschriften</b>	
<b>A1 Kernzone K2</b>	<b>A1 Kernzone K2</b>	
<p><b>Art. 4.1 Allgemeine Bestimmungen</b> <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten zu bewahren.</p> <p><sup>2</sup> Bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.</p> <p><sup>3</sup> Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den Vorschriften über die Dachform zugelassen werden. Für ein derartiges Bauvorhaben ist ein Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Die Kosten für die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.</p>	<p><b>Art. 5 Allgemeine Bestimmungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Kernzone K2 bezweckt den Schutz des Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten zu bewahren.</p> <p><sup>2</sup> Bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien, Farben, Reklamen sowie nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen (Ausseantennen, Klimageräte, etc.).</p> <p><sup>3</sup> Bei Bauprojekten, welche von einem Fachgutachten als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Vorschriften über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zugelassen werden. Durch solche Abweichungen darf die zonengemässe Ausnützung nicht erhöht werden. Die Kosten für die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.</p>	<p>Abs. 2: Einbezug von Reklamen sowie nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen, da diese für eine gute Gesamtwirkung ebenfalls relevant sind.</p> <p>Abs. 3: Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis.</p>
<p><b>Art. 5 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten</b> <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen mit einer Fassadenlinie gekennzeichnet sind, müssen diese Linie und die bisherige Gebäudehöhe sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen.</p>	<p><b>Art. 6 Ersatzbauten und entsprechende Umbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen schwarz gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen in ihrer kubischen Erscheinung erhalten bleiben. Umbauten oder Ersatzbauten dürfen nur an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Sie müssen zudem die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Fassadenhöhen (giebel- und traufseitig) bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Gebäude, deren Giebel- und Trauffassaden in den Kernzonenplänen als wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen mit einer Fassadenflucht gekennzeichnet sind, müssen diese Fassadenfluchten und die bisherigen Fassadenhöhen (giebel- oder traufseitig) sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente des bestehenden Gebäudes übernehmen.</p>	<p>Abs. 1: Anpassung der Begriffe gem. IVHB. Gebäude- und Firsthöhe wird neue als Fassadenhöhe bezeichnet, differenziert zwischen Giebel- und Traufseite.</p> <p>Abs. 2: Ersetzung des Begriffs 'Fassadenlinie' im Kernzonenplan Dorf mit dem Begriff 'Fassadenflucht' gem. IVHB.</p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>																																		
<p>Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im Umfang und im Ausmass des bestehenden Gebäudes unterschreiten.</p> <p>Dachvorsprünge, Balkone und dergleichen können, sofern sie sich bezüglich der Gestaltung gut in das Ortsbild einfügen, die Fassadenlinie überschreiten.</p> <p><sup>3</sup> Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das wesentliche Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das Ortsbild einfügen.</p> <p><sup>4</sup> Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, des Gewässerraumes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</p>	<p>Sie dürfen die kommunalen und kantonalen Massvorschriften nur im Umfang und im Ausmass des bestehenden Gebäudes unterschreiten.</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Fassadenflucht nicht überschreiten, ausser diese fügen sich besonders gut in das Ortsbild ein.</p> <p><sup>3</sup> Alle übrigen Gebäude dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes um- und wiederaufgebaut werden, sofern sie das wesentliche Erscheinungsbild beibehalten und sich gut in das Ortsbild einfügen.</p> <p><sup>4</sup> Abweichungen sind im Sinne von Art. 5 zulässig oder können angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes, des Gewässerraumes liegt oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</p>	<p>Die Fassadenflucht darf nicht überschritten werden. Auch nicht von neu vorspringenden Gebäudeteilen, ausser diese ordnen sich besonders gut ein.</p> <p>Abs. 4: Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis.</p>																																		
<p><b>Art. 5.1 Unterschutzstellungen <sup>2)</sup></b> Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	<p><b>Art. 7 Unterschutzstellungen</b> Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>																																			
<p><b>Art. 6 Grundmasse für Neubauten <sup>1)</sup></b></p> <table border="1" data-bbox="188 874 904 1278"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>K2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- allseitiger Grenzabstand</td> <td>min. 5.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firshöhe</td> <td>max. 6.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max. 24.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max. 40.00 m</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	K2	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Grenzabstand:		- allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m	Gebäudehöhe	max. 7.50 m	Firshöhe	max. 6.00 m	Gebäuelänge	max. 24.00 m	Gesamtlänge	max. 40.00 m	<p><b>Art. 8 Grundmasse für Neubauten</b></p> <table border="1" data-bbox="904 874 1626 1278"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>K2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand allseitig</td> <td>min. 5.00 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6.00 m.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>max. 24.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gesamtlänge</td> <td>max. 40.00 m</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	K2	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	Grenzabstand allseitig	min. 5.00 m	Fassadenhöhe	max. 7.50 m	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6.00 m.		Gebäuelänge	max. 24.00 m	Gesamtlänge	max. 40.00 m	<p>Vereinheitlichung Bezeichnung</p> <p>Anpassung gem. IVHB (neue Messweise) Ersatz der Firshöhe gem. IVHB: Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch aufgeführt.</p>
Zone	K2																																			
Vollgeschosse	max. 2																																			
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																			
Grenzabstand:																																				
- allseitiger Grenzabstand	min. 5.00 m																																			
Gebäudehöhe	max. 7.50 m																																			
Firshöhe	max. 6.00 m																																			
Gebäuelänge	max. 24.00 m																																			
Gesamtlänge	max. 40.00 m																																			
Zone	K2																																			
Vollgeschosse	max. 2																																			
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																																			
Grenzabstand allseitig	min. 5.00 m																																			
Fassadenhöhe	max. 7.50 m																																			
Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 6.00 m.																																				
Gebäuelänge	max. 24.00 m																																			
Gesamtlänge	max. 40.00 m																																			
<p><b>Art. 7 Abstände</b> Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.</p>	<p><b>Art. 9 Abstände</b> Die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten mit brennbaren Aussenwänden finden keine Anwendung.</p>																																			

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><b>Art. 8 Stellung der Bauten</b> <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann verlangt bzw. festgelegt werden, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Art. 10 Stellung der Bauten</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten haben sich in ihrer Gestaltung und Stellung gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einzuordnen.</p> <p><sup>2</sup> Das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze ist gestattet oder kann verlangt bzw. festgelegt werden, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird, die Vorschriften der Lärmschutzverordnung eingehalten und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p><b>Art. 9 Geschlossene Überbauung</b></p> <p><sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.</p>	<p><b>Art. 11 Geschlossene Überbauung</b></p> <p><sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudeunterteilung muss sichtbar bleiben.</p> <p><sup>3</sup> Auf der Hauptwohnseite (sinngemäss Art. 47 Abs. 1 BZO) gilt ein Gebäudeabstand von mind. 7.00 m.</p>	<p>Abs. 3: Wird aus wohngygienischen Gründen eingeführt.</p>
<p><b>Art. 10 Dächer / Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Bei besonderen Gebäuden im Sinne des PBG sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese einzuhalten. <sup>1)</sup></p> <p><sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen gestattet. <sup>1)</sup></p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro zusammenhängende Dachfläche höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen.</p> <p>Die Frontfläche jeder einzelnen Giebellukarne darf max. 2.50 m<sup>2</sup>, die von Schleppegauben max. 2.00 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><sup>5</sup> Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.</p> <p><sup>6</sup> Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.50 m<sup>2</sup> zulässig. <sup>1)</sup></p> <p><sup>7</sup> ... <sup>3)</sup></p>	<p><b>Art. 12 Dächer / Dachgestaltung</b></p> <p><sup>1</sup> Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung aufzuweisen. Die Dachneigung hat minimal 36° und maximal 50° alter Teilung zu betragen. Klein- und Anbauten im Sinne der ABV sind mit Schrägdächern zu versehen.</p> <p><sup>2</sup> Soweit der Kernzonenplan Hauptfirstrichtungen bezeichnet, sind diese einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen gestattet und haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.</p> <p>Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf pro zusammenhängende Dachfläche höchstens einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge betragen. Verläuft die Trauffassade entlang einer ortsbildprägenden Strasse, ist grundsätzlich strassenseitig auf Dachaufbauten zu verzichten. Im Gegenzug dürfen Dachaufbauten auf der strassenabgewandten Dachfläche die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen.</p> <p><sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><sup>5</sup> Das Dach ist allseitig im ortskernüblichen Masse vorspringend auszugestalten. Die Dachabschlüsse sind in traditioneller Weise auszubilden.</p> <p><sup>6</sup> Es sind einzelne Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von maximal 0.60 m<sup>2</sup> zulässig.</p>	<p>Abs. 1: Anpassung gem. IVHB Neue Definition Schrägdächer damit z.B. auch Satteldächer bei Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) zulässig sind.</p> <p>Abs. 3: Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis zwecks Erhalt geschlossener Dachflächen entlang ortsbildprägenden Strassen. Die Beschränkung der Frontfläche wird neu über die gute Gestaltung geregelt und nicht über ein fixes Mass.</p> <p>Abs. 6: Anpassungen auf Regelmass Velux Fenster.</p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><b>Art. 11 Fassadengestaltung</b>  <sup>1</sup> Verputze mit ortsfremden Strukturen sind unzulässig. <sup>1)</sup>  <sup>2</sup> ... <sup>3)</sup>  <sup>3</sup> Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	<p><b>Art. 13 Fassadengestaltung</b>  <sup>1</sup> Verputze mit ortsfremden Strukturen sind unzulässig.  <sup>2</sup> Balkone und Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.</p>	
<p><b>Art. 12 Umgebungsgestaltung</b>  <sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen. <sup>1)</sup>  <sup>2</sup> Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. <sup>1)</sup>  <sup>3</sup> Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.  <sup>4</sup> Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p><b>Art. 14 Umgebungsgestaltung</b>  <sup>1</sup> Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen.  <sup>2</sup> Am heute massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.  <sup>3</sup> Für Fahrzeuge sind nach Möglichkeit Garagen oder Unterstände zu erstellen. Offene Abstellplätze sollen in erster Linie als Besucherparkplätze dienen. Garagen, Unterstände und Abstellplätze sind möglichst unauffällig einzupassen.  <sup>4</sup> Es sind nur betriebseigene Reklamen in unaufdringlich wirkender Form gestattet.</p>	<p>Abs. 2: Anpassung gem. IVHB</p>
<p><b>Art. 13 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen</b>  <sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.  <sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. <sup>1)</sup></p>	<p><b>Art. 15 Bewilligungspflicht bei Abbrüchen</b>  <sup>1</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.  <sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist, oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p>	
<p><b>Art. 14 Renovation</b>  Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 16 Renovation</b>  Die Gestaltungsvorschriften sind auch bei Renovationen einzuhalten.</p>	
<p><b>Art. 15 Baumschutz</b>  Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</p>	<p><b>Art. 17 Baumschutz</b>  Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</p>	
<p><b>Art. 16 Nutzweise <sup>1)</sup></b>  Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p><b>Art. 18 Nutzweise</b>  Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.</p>	

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>	<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>	<i>Bemerkung</i>
<b>A2 Kernzone Betzental KB</b>	<b>A2 Kernzone Betzental KB</b>	
<b>Art. 16.1 Vorschriften</b> <sup>2)</sup> Es gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.	<b>Art. 19 Vorschriften</b> Es gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.	
<b>A3 Quartiererhaltungszonen</b>	<b>B Quartiererhaltungszonen</b>	
<b>Art. 16.2 Zweck</b> <sup>2)</sup> <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q2 bezweckt den Erhalt der Eigenart der wertvollen Siedlungsstruktur „Wylar am Teich“ sowie deren sachgerechte und zeitgemässe Erneuerung. <sup>2</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 bezweckt den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die sachgerechte Erneuerung und Erweiterung der Überbauungen im Gebiet „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.	<b>Art. 20 Zweck</b> <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q2 bezweckt den Erhalt der Eigenart der wertvollen Siedlungsstruktur „Wylar am Teich“ sowie deren sachgerechte und zeitgemässe Erneuerung. <sup>2</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 bezweckt den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen sowie die sachgerechte Erneuerung und Erweiterung der Überbauungen im Gebiet „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.	
<b>Art. 16.3 Ersatz-, Um- und Ausbauten</b> <sup>2)</sup> <sup>1</sup> Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gemäss Art. 16.4. <sup>2</sup> Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.	<b>Art. 21 Ersatz-, Um- und Ausbauten</b> <sup>1</sup> Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudes gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Fassadenhöhen und/oder Gesamthöhen bestimmt. Vorbehalten bleiben Erweiterungen gemäss Art. 22. <sup>2</sup> Die Bestimmungen über Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten sind auch für bestehende Hochhäuser im Sinne von § 282 PBG anwendbar.	Abs. 1: Anpassung gem. IVHB. Gebäude- und Firsthöhe wird neu als Fassadenhöhe bezeichnet.
<b>Art. 16.4 Erweiterungen</b> <sup>2)</sup> Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Baumasse zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 15 % der bestehenden oberirdischen Baumasse zulässig. Es gilt das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.	<b>Art. 22 Erweiterungen</b> Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Baumasse zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 15 % der bestehenden oberirdischen Baumasse zulässig. Es gilt das Festsetzungsdatum des erstmaligen Erlasses der Quartiererhaltungszone.	
<b>Art. 16.5 Gestaltung, Einordnung</b> <sup>2)</sup> Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten.	<b>Art. 23 Gestaltung, Einordnung</b> Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung, einschliesslich der Umgebung, gewährleisten.	

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><b>Art. 16.6 Nutzweise</b> <sup>2)</sup> Die Quartiererhaltungszonen sind für das Wohnen bestimmt. Es sind nur Gewerbebetriebe mit nicht störenden Auswirkungen zulässig.</p>	<p><b>Art. 24 Nutzweise</b> Die Quartiererhaltungszonen sind für das Wohnen bestimmt. Es sind nur Gewerbebetriebe mit nicht störenden Auswirkungen zulässig.</p>	
<p><b>Art. 16.7 Abbrüche</b> <sup>2)</sup> Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Neu- oder Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.</p>	<p><b>Art. 25 Abbrüche</b> Abbrüche sind nur gestattet, sofern durch die entstehende Baulücke das Quartierbild nicht gestört wird oder ein Neu- oder Ersatzbau vorgesehen und seine Realisierung gesichert ist.</p>	
<p><b>Art. 16.8 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4<sup>2)</sup></b>  <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 16.8 Abs. 1 bis 6 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q4 sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.  <sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit dem Erhalt der vorhandenen Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone Q4.  <sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:  a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.  b) Das Bebauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festzuhalten.  c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen von Bau- und Zonenordnung und Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.  <sup>4</sup> Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.</p>	<p><b>Art. 26 Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4</b>  <sup>1</sup> Die Quartiererhaltungszone Q4 kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 26 Abs. 1 bis 6 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q4 sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.  <sup>2</sup> Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen, verbunden mit dem Erhalt der vorhandenen Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone Q4.  <sup>3</sup> Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:  a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.  b) Das Bebauungskonzept ist in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festzuhalten.  c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung, insbesondere Sonderbauvorschriften und Arealüberbauungsvorschriften, nicht überschreiten.  <sup>4</sup> Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.</p>	<p>Präzisierung aufgrund Bewilligungspraxis</p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><sup>5</sup> Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörenden Gestaltungspläne in der Quartiererhaltungszone Q4</p> <p>Gebäude- und Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäude- und Gesamtlänge max. m unbeschränkt</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3.7</p> <p>Grundabstand allseitig min. m 6.00</p> <p>Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m 3.50</p> <p><sup>6</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p><sup>5</sup> Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und der dazugehörenden Gestaltungspläne in der Quartiererhaltungszone Q4</p> <p>Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäude- und Gesamtlänge max. m unbeschränkt</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 3.7</p> <p>Grundabstand allseitig min. m 6.00</p> <p><sup>6</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Attika-, Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind in Art. 45 BZO neu einheitlich geregelt.</p> <p>Anpassung gem. IVHB: Attikageschosse sind neu begrifflich im PBG geregelt.</p>
<b>A4 Zentrumzone Z4</b>	<b>C Zentrumzone Z4</b>	
<p><b>Art. 16.9 Zweck <sup>2)</sup></b></p> <p>Die Zentrumzone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal.</p>	<p><b>Art. 27 Zweck</b></p> <p>Die Zentrumzone Z4 dient der Schaffung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für das Embrachertal.</p>	
<p><b>Art. 16.10 Grundmasse <sup>2)</sup></b></p> <p><u><sup>1</sup> Zone Z4</u></p> <p>Gebäude- und Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäuelänge max. m 50.00</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 4.5</p> <p>Freiflächenziffer min. % 15</p> <p>Grosser Grundabstand min. m 10.00</p> <p>Kleiner Grundabstand min. m 5.00</p> <p>Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m 3.50</p> <p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p><b>Art. 28 Grundmasse</b></p> <p><u><sup>1</sup> Zone Z4</u></p> <p>Gesamthöhe max. m 16.50</p> <p>Gebäuelänge max. m 50.00</p> <p>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 4.5</p> <p>Grünflächenziffer min. % 15</p> <p>Grosser Grundabstand min. m 10.00</p> <p>Kleiner Grundabstand min. m 5.00</p> <p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Attika-, Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind in Art. 45 BZO neu einheitlich geregelt.</p> <p>Anpassung gem. IVHB: Attikageschosse sind neu begrifflich im PBG geregelt.</p>

Linke Spalte (gültige Fassung)								Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)								Bemerkung
<b>Art. 16.11 Geschlossene Überbauung</b> <sup>2)</sup> <sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in der Zentrumszone Z4 zulässig. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.								<b>Art. 29 Geschlossene Überbauung</b> <sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in der Zentrumszone Z4 zulässig. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.								
<b>Art. 16.12 Nutzweise</b> <sup>2)</sup> <sup>1</sup> Zulässig sind insbesondere Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Einrichtungen. <sup>2</sup> Der Wohnanteil darf maximal $\frac{2}{3}$ der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen. <sup>3</sup> Nicht gestattet sind Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 BBV II sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen.								<b>Art. 30 Nutzweise</b> <sup>1</sup> Zulässig sind insbesondere Wohnungen, Hotels, Kongress- und Versammlungszentren, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Ausbildungsstätten, Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Einrichtungen. <sup>2</sup> Der Wohnanteil darf maximal $\frac{2}{3}$ der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen. <sup>3</sup> Nicht gestattet sind Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 und 2 BBV II sowie andere verkehrsintensive Einrichtungen.								
<b>B Wohnzonen</b>								<b>D Wohnzonen</b>								
<b>Art. 17 Grundmasse</b> <sup>1)</sup>								<b>Art. 31 Grundmasse</b>								
<sup>1</sup> Zone	W2A1	W2A2	W2B	WG2*	W3	WG3	W4	<sup>1</sup> Zone	W2A1	W2A2	W2B	WG2	W3	WG3	W4	
Baumassenziffer Hauptgebäude max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5	Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.4	1.7	2.1	2.2	2.8	2.9	3.5	Anpassung gem. IVHB
Zusätzliche Baumassen Ziffer max. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )**	0.20	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30									Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile erhöht sich gemäss § 13 lit. b Abs. 2 ABV die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer. Ist somit nicht mehr in BZO zu regeln.
Freiflächenziffer min.	50 %	50 %	50 %	50 %	40 %	40 %	40 %	Grünflächenziffer min.	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	40 %	Anpassung gem. IVHB: Als anrechenbare Grünfläche gelten neu nur noch natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Aufgrund der geänderten Messweise wird das Mass der Grünflächenziffer generell auf 40 % festgesetzt.
Gebäudehöhe max. m	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	-	Fassadenhöhe max. m	6.50	7.50	7.50	7.50	10.50	10.50	-	Anpassung gem. IVHB, Vereinheitlichung Dezimalstellen

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>								<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>								<b>Bemerkung</b>	
Firsthöhe max. m	5.0	-	-	-	-	-	-	Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 5.00 m in der W2A1 und um 7.00 m in der W2A2, W2B, WG2, W3, WG3.	-	-	-	-	-	-	-	Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch aufgeführt.
								Fassadenhöhe mit Attikageschoss *	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.30 m	-	-	-	-	-	-	-	
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	-	-	-	-	-	-	13.5	Gesamthöhe max. m	-	-	-	-	-	-	-	13.50	Anpassung gem. IVHB, Vereinheitlichung Dezimalstellen
Grenzabstand:																	
-grosser Grundabstand min. m	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0	Grosser Grundabstand min. m	10.00	10.00	10.00	10.00	14.00	14.00	14.00	14.00	Vereinheitlichung Bezeichnung und Dezimalstellen
-kleiner Grundabstand min. m	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0	Kleiner Grundabstand min. m	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	Vereinheitlichung Bezeichnung und Dezimalstellen
Allseitiger Grenzabstand für besondere Gebäude min. m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5										Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind in Art. 45 BZO neu einheitlich geregelt.
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0	Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	20.00	24.00	24.00	24.00	40.00	40.00	40.00	40.00	Vereinheitlichung Dezimalstellen
<p>*) Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.</p> <p>**) Die zusätzliche Baumassenziffer ist für Wintergärten, verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).</p>																Zusatz betrifft Lärmschutz, weshalb diese Bestimmung neu unter Art. 4 Empfindlichkeitsstufen aufgeführt ist statt unter Grundmasse der Wohnzonen.  Entfällt, da keine Regelung mehr in BZO.	
								<p>*) Wird bei Flachdachaufbauten eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Geländer) erstellt und nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern innerhalb von einem Meter ab Fassadenflucht angeordnet, ist ein Zuschlag zur Fassadenhöhe an dieser Stelle von max. 1.00 m möglich.</p>								Damit werden bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen ermöglicht, die gemäss der neuen Messweise im PBG zur Fassadenhöhe zählen. Auch wenn diese nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG 1 m zurückversetzt werden.	

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>									
<p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Attika-, Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>										
<p><b>Art. 18 Anrechenbares Untergeschoss <sup>1)</sup></b>  <sup>1</sup> In der Wohnzone W2A1 darf ein Untergeschoss jeweils maximal auf 50 % der betreffenden Fassadenlänge sichtbar sein.  <sup>2</sup> In der Wohnzone W2A1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen um mehr als 2.00 m gegenüber dem gewachsenen Terrain nicht gestattet. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.</p>	<p><b>Art. 32 Freilegung Untergeschoss</b>  <sup>1</sup> Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf gesamthaft nicht mehr betragen als die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie, einschliesslich bis zum Terrain reichende vorspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile.  <sup>2</sup> Solche Abgrabungen sind nur bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.</p>	<p>Anpassung Titel                      Anpassung gem. IVHB. Zudem gilt die Beschränkung der Abgrabungen neu in allen Wohnzonen. Dies aus wohngygienischen und gestalterischen Gründen, da weiterhin auf Geschossvorschriften verzichtet wird.</p>									
<p><b>Art. 19 ... <sup>4)</sup></b></p>		<p>Löschung aufgrund Neunummerierung</p>									
<p><b>Art. 20 Bauweise <sup>1)</sup></b>                      In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.</p>	<p><b>Art. 33 Bauweise</b>                      In den Wohnzonen ist die geschlossene Überbauung bis zur jeweiligen zonengemässen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.</p>										
<p><b>Art. 21 Gewerbeerlaubnis / Gewerbeerleichterung <sup>1)</sup></b>  <sup>1</sup> In den Wohnzonen W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind neben dem Wohnen nur Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen gestattet.  <sup>2</sup> In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.</p>	<p><b>Art. 34 Nutzweise</b>  <sup>1</sup> In den Wohnzonen W2A1, W2A2, W2B, W3 und W4 sind neben dem Wohnen nur Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen gestattet.  <sup>2</sup> In den im Zonenplan mit einer schwarzen, vertikalen Schraffur gekennzeichneten Bereichen der Wohnzonen und in den Zonen WG2 und WG3 sind zudem Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.</p>	<p>Anpassung Titel</p>									
<p><sup>3</sup> In den Zonen WG2 und WG3 gilt für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen nachstehende Gewerbeerleichterung:</p>		<p>Die Gewerbebevorzugung wird gestrichen, da einerseits kaum beansprucht und andererseits Probleme beim Vollzug (Umnutzung leerstehende Gewerbe in Wohnen).</p>									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 30%; text-align: center;">WG2</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">WG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer max. m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">2.4</td> <td style="text-align: center;">3.4</td> </tr> <tr> <td>Freiflächenziffer max.</td> <td style="text-align: center;">30 %</td> <td style="text-align: center;">25 %</td> </tr> </tbody> </table>		WG2	WG3	Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.4	3.4	Freiflächenziffer max.	30 %	25 %		
	WG2	WG3									
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.4	3.4									
Freiflächenziffer max.	30 %	25 %									

<i>Linke Spalte (gültige Fassung)</i>				<i>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</i>				<i>Bemerkung</i>
<b>C Gewerbe- und Industriezonen</b>				<b>E Gewerbe- und Industriezonen</b>				
<b>Art. 22 Grundmasse <sup>1)</sup></b>				<b>Art. 35 Grundmasse</b>				
<sup>1</sup> Zone	G	IA	IB	<sup>1</sup> Zone	G	IA	IB	
Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.5	5.0	7.0	Baumassenziffer max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4.5	5.0	7.0	
Freiflächenziffer min.	15 %	15 %	10 %	Grünflächenziffer min.	10 %	10 %	10 %	Anpassung gem. IVHB: Als anrechenbare Grünfläche gelten neu nur noch natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Aufgrund der geänderten Messweise wird das Mass der Grünflächenziffer generell auf 10 % festgesetzt.
Gebäudehöhe max. m	10.0	-	-	Fassadenhöhe max. m	10.00	-	-	Anpassung gem. IVHB und Vereinheitlichung Dezimalstellen
				Fassadenhöhe Schrägdach	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 7.00 m.	-	-	Anpassung gem. IVHB: Differenzierung notwendig für geordneten Übergang zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet oder zwischen Gewerbe- / Industriezone und Wohnzone. Zudem sollen keine baurechtswidrigen Bauten provoziert werden.
				Fassadenhöhe mit Attikageschoss	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um maximal 3.30 m	-	-	Anpassung gem. IVHB: Differenzierung notwendig für geordneten Übergang zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet oder zwischen Gewerbe- / Industriezone und Wohnzone.
Gebäude- und Gesamthöhe max. m	-	16.50	21.50	Gesamthöhe max. m	-	16.50	21.50	Anpassung gem. IVHB
Allseitiger Grundabstand min. m	5.00	3.50	3.50	Allseitiger Grenzabstand min. m	5.00	3.50	3.50	Präzisierung aufgrund Bewilligungspraxis
Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück min. m	7.00	-	-					Der Gebäudeabstand wird aufgehoben, da grundsätzlich die Anforderungen der Feuerpolizei gelten.
Gebäuelänge max. m	92 m	-	-					Diese Beschränkung der Gebäuelänge verhindert teilweise eine geschlossene Überbauung resp. eine Erweiterung der ortsansässigen Firmen.

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar. <sup>2)</sup></p>	<p><sup>2</sup> Die Aufteilung der Nutzung auf Attika-, Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB: Attikageschosse sind neu begrifflich im PBG geregelt.</p>
<p><b>Art. 23 Grenzabstand zu anderen Zonen</b> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 36 Grenzabstand zu anderen Zonen</b> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten.</p>	
<p><b>Art. 24 Bauweise <sup>1)</sup></b> In der Zone G ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet. In den Zonen IA und IB ist die geschlossene Überbauung unbeschränkt zulässig.</p>	<p><b>Art. 37 Geschlossene Bauweise</b> <sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist in der Gewerbe- und Industriezone zulässig. <sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die hierfür erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.</p>	<p>Anpassung Titel Abs. 1: angepasst, da Gebäudelänge aufgehoben.  Abs. 2: Anstelle der Längenbeschränkung wird die punktuelle Durchgängigkeit mit dieser Bestimmung sichergestellt. Dies erfolgt in Anlehnung an die heutige Formulierung in Art. 29 BZO zur geschlossenen Bauweise in der Zentrumszone Z4, für welche eine Praxis besteht.</p>
<p><b>Art. 25 Nutzweise</b> <sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. <sup>2</sup> In der Gewerbezone G sind Logistikbetriebe nicht gestattet. <sup>2)</sup> <sup>3</sup> In der Zone G sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen, ausgenommen davon sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder Parzellenteile. <sup>1)</sup> <sup>4</sup> In der Gewerbezone G gelten Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend. <sup>2)</sup></p>	<p><b>Art. 38 Nutzweise</b> <sup>1</sup> In den Gewerbe- und Industriezonen sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. <sup>2</sup> In der Gewerbezone G sind Logistikbetriebe nicht gestattet. <sup>3</sup> In der Zone G sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. In den Zonen IA und IB sind auch stark störende Betriebe zugelassen, ausgenommen davon sind die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten Parzellen oder Parzellenteile. <sup>4</sup> In der Gewerbezone G gelten Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, als stark störend.</p>	
<p><b>D Zone für öffentliche Bauten</b></p>	<p><b>F Zone für öffentliche Bauten</b></p>	
<p><b>Art. 26 Grundmasse</b> Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.</p>	<p><b>Art. 39 Grundmasse</b> <sup>1</sup> Es gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften. <sup>2</sup> Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der kleine Grund- bzw. Grenzabstand gemäss den dort geltenden Vorschriften einzuhalten. Ein Mehrlängenzuschlag ist nicht zu berücksichtigen.</p>	<p>Neuer Zusatz aus Gründen der Wohnhygiene.</p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>E Erholungszonen</b>	<b>G Erholungszonen</b>	
<p><b>Art. 27 Erholungszone EA</b> <sup>1)</sup></p> <p><sup>1</sup> Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport sowie dem Betrieb einer Hundeschule dienen zulässig. <sup>1)</sup></p>	<p><b>Art. 40 Erholungszone EA</b></p> <p><sup>1</sup> Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p><sup>2</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Sport sowie dem Betrieb einer Hundeschule dienen zulässig.</p>	
<p><b>Art. 28 Erholungszone EB</b> <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Es gilt das vom Gemeinderat erlassene Baureglement für die Gartenanlagen „In der Halde“ / „Im Riet“. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen. <sup>1)</sup></p>	<p><b>Art. 41 Erholungszone EB</b></p> <p><sup>1</sup> Es gilt das vom Gemeinderat erlassene Baureglement für die Gartenanlagen „In der Halde“ / „Im Riet“.</p> <p><sup>2</sup> Es sind Gebäude zulässig, die dem Betrieb der Familiengärten dienen.</p>	
<p><b>Art. 28.1 Erholungszone EC</b> <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Spiel- und Freizeitbetrieb dienen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es sind einzelne Bauten und Anlagen gestattet mit maximal den gemäss § 18 BBV II festgelegten Abmessungen.</p>	<p><b>Art. 42 Erholungszone EC</b></p> <p><sup>1</sup> Es sind Bauten und Anlagen, die dem Spiel- und Freizeitbetrieb dienen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Es sind einzelne Bauten und Anlagen gestattet mit maximal den gemäss § 18 BBV II festgelegten Abmessungen.</p>	
<b>III. Weitere Festlegungen</b>	<b>III. Weitere Festlegungen</b>	
<p><b>Art. 29 Arealüberbauung</b></p> <p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und Z4 zulässig. <sup>1)</sup></p> <p><sup>2</sup> In den Zonen W3, WG3, W4 und Z4 beträgt die Mindestarealfläche 8'000 m<sup>2</sup>, in den Zonen W2B und WG2 4'000 m<sup>2</sup>. <sup>1)</sup></p> <p><sup>3</sup> ... <sup>3)</sup></p> <p><sup>4</sup> Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15 % gegenüber der zonengemässen Ziffer.</p> <p><sup>5</sup> Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf um drei Meter erhöht werden mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. <sup>1)</sup></p> <p><sup>6</sup> Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.</p>	<p><b>Art. 43 Arealüberbauung</b></p> <p><sup>1</sup> Arealüberbauungen sind in den Zonen W2B, WG2, W3, WG3, W4 und Z4 zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>3</sup> Der Baumassenzifferzuschlag beträgt 15 % gegenüber der zonengemässen Ziffer.</p> <p><sup>4</sup> Für die Abstände innerhalb der Arealüberbauung gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. Die zonengemässe Gebäudelängenbeschränkung gilt nicht. Die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe darf um 3.00 m erhöht werden, mit Ausnahme der im Zonenplan speziell gekennzeichneten Bereiche der Wohnzone W2B. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.</p> <p><sup>5</sup> Im Übrigen gelten die Bauvorschriften für die Regelüberbauung.</p>	<p>Abs. 2: Die Mindestarealfläche wird reduziert und für alle Zonen vereinheitlicht, um Arealüberbauungen zu fördern.</p> <p>Abs. 4: Anpassung gem. IVHB</p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><b>Art. 29.1 Gestaltungsplanpflicht</b> <sup>2)</sup></p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgesetzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.</p> <p><sup>3</sup> Gebiet Zentrum</p> <p>Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs mit den folgenden Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,</li> <li>- dichte Bauweise,</li> <li>- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung,</li> <li>- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,</li> <li>- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,</li> <li>- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,</li> <li>- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,</li> <li>- zweckmässige Erschliessung der Baufelder unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung,</li> <li>- Erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel,</li> <li>- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen,</li> <li>- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.</li> </ul> <p><sup>4</sup> Gebiet Sportanlage Bilg</p> <p><sup>5</sup> Kernzone Betzental</p>	<p><b>Art. 44 Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p><sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden. Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgesetzt werden.</p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. Die einzelnen Gestaltungspläne sind auf die nachstehenden gebietsspezifischen Ziele auszurichten.</p> <p><sup>3</sup> Gebiet Zentrum</p> <p>Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen Zentrums im Gebiet des Bahnhofs mit den folgenden Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen</li> <li>- dichte Bauweise</li> <li>- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Gebietsentwicklung</li> <li>- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil</li> <li>- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen</li> <li>- öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung</li> <li>- Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr</li> <li>- zweckmässige Erschliessung der Baubereiche unter Beachtung einer haushälterischen Bodennutzung</li> <li>- Erstellen eines Mobilitätskonzepts mit Angaben über das Modalsplitziel</li> <li>- Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen</li> <li>- Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben</li> </ul> <p><sup>4</sup> Gebiet Sportanlage Bilg</p> <p><sup>5</sup> Kernzone Betzental</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><b>Art. 30 Aussenantennen</b></p> <p><sup>1</sup> Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl zu sichern.</p> <p><sup>2</sup> In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt.</p>		<p>An Gebäude montierte Aussenantennen sind durch andere Technologien überholt worden oder treten nicht mehr massiv in Erscheinung (z.B. Satellitenantennen). Die allgemein geltenden Einordnungsbestimmungen gem. § 238 PBG sind genügend. Bestimmungen bez. Kernzone in Art. 5 aufgenommen.</p>
<p><b>IV. Ergänzende Vorschriften</b></p>	<p><b>IV. Ergänzende Vorschriften</b></p>	
<p><b>Art. 31 Besondere Gebäude</b></p> <p><sup>1</sup> Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormen, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.</p> <p><sup>2</sup> Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, über 40.00 m<sup>2</sup> nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m<sup>2</sup> betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.</p> <p><sup>3</sup> Besondere Gebäude gemäss PBG und Art. 31 Abs. 2 BZO sind nicht an die Baumassenziffer anrechenbar. <sup>1)</sup></p> <p><sup>4</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen besondere Gebäude seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden. <sup>1)</sup></p>	<p><b>Art. 45 Kleinbauten und Anbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne der ABV gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m.</p> <p><sup>2</sup> Der Grenzabstand von Kleinbauten und Anbauten kann auf 2 m reduziert werden, sofern die Fassadenlängen nicht mehr als 6 m betragen. Bei Kleinbauten und Anbauten wird die massgebliche Fassadenlänge zusammengerechnet, wenn diese den gegenseitigen Abstand von 4 m unterschreiten.</p> <p><sup>3</sup> Kleinbauten und Anbauten gemäss ABV sind nicht an die Baumassenziffer anrechenbar.</p> <p><sup>4</sup> Nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss § 1 lit. a BVV unterliegen keinen Abstandsvorschriften.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB: Die Klein- und Anbauten (altrechtlich als Besondere Gebäude bezeichnet) sind neu einheitlich für alle Zonen geregelt.</p> <p>Die Beschränkung der Grundfläche ist neu in der ABV geregelt und auf 50 m<sup>2</sup> festgelegt. Keine Festlegung in BZO mehr erforderlich.</p> <p>Einen reduzierten Grenzabstand kennen verschiedene Bauordnungen. Diese Praxis hat sich bewährt.</p> <p>Klein- und Anbauten sind neu generell von der Baumasse befreit. Mit der neudefinierten Grünflächenziffer, als Gegenmass, wird einer potenziellen "Kleinbautenwand" entgegengewirkt.</p> <p>Mit der Befreiung der nicht bewilligungspflichtigen Kleinstbauten von den Abstandsvorschriften wird die gewünschte Entlastung der Baubehörde tatsächlich erreicht.</p>
<p><b>Art. 32 ... <sup>3)</sup></b></p>		<p>Löschung aufgrund Neunummerierung</p>
<p><b>Art. 32.1 Begrünung von Flachdächern <sup>2)</sup></b></p> <p>Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.</p>	<p><b>Art. 46 Begrünung von Flachdächern</b></p> <p>Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder vollflächig mit Photovoltaik- und/oder Solarwärmeanlagen versehen werden, sind zu begrünen.</p>	<p>Begrünte Flachdächer dienen auch der Retention von Regenwasser. Bei einer teilweisen Bedeckung mit Photovoltaik- und/oder Solarwärmeanlagen kann ein Flachdach dennoch begrünt werden, um die gewünschte Retention zu erreichen, zwecks Entlastung der Siedlungsentwässerung.</p>

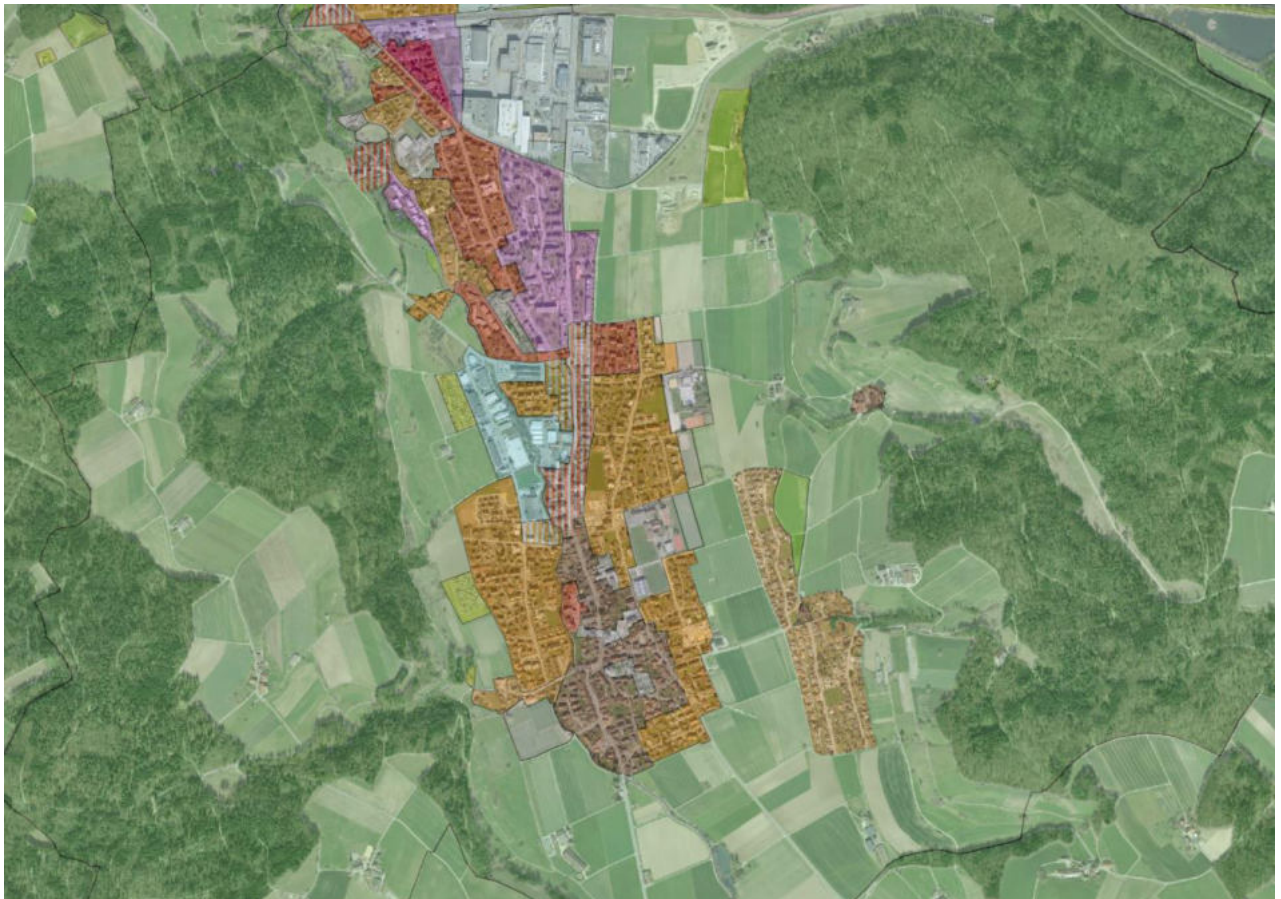
<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Art. 33 ...</b> <sup>3)</sup>		Löschung aufgrund Neunummerierung
<p><b>Art. 33.1 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen</b> <sup>5)</sup></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen. Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten. <sup>1)</sup></p> <p><sup>3</sup> Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.</p>	<p><b>Art. 47 Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen</b></p> <p><sup>1</sup> Der grosse Grundabstand gilt grundsätzlich für die am meisten besonnte, in der Regel längere Hauptwohnseite. Im Zweifelsfall bestimmt die Baubehörde die massgebende Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.</p> <p><sup>2</sup> Der kleine Grundabstand ist bei einer Fassadenlänge von mehr als 12.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen, jedoch höchstens um 5.00 m. Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.</p> <p><sup>3</sup> Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um ein Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen, jedoch höchstens um 7.00 m.</p> <p><sup>4</sup> Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, zusammengerechnet.</p>	<p>Anpassung aufgrund Bewilligungspraxis.</p> <p>Abs. 2: Anpassung gem. IVHB. Einführung maximale Längen</p> <p>Abs. 3: Einführung max. Erhöhung</p> <p>neuer Abs. 4: Aus wohnhygienischen und gestalterischen Gründen sind Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7.00 m unterschreitet, zusammenzurechnen.</p>
<p><b>Art. 33.2 Grenzbau</b> <sup>2)</sup></p> <p>Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.</p>		Benötigt keine Regelung.
<p><b>Art. 34 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Gebäuden</b> <sup>1)</sup></p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten.</p>	<p><b>Art. 48 Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten</b></p> <p>Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen Abstand von 3.50 m gegenüber kommunalen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen einzuhalten.</p>	<p>Anpassung gem. IVHB</p> <p>§ 2 b. ABV: Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.</p> <p>§ 2 c. ABV: Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.</p>
<p><b>Art. 34.1 Gebäudehöhe</b> <sup>2)</sup></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p><b>Art. 49 Fassadenhöhe</b></p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Fassadenhöhe nicht zu beachten.</p>	Anpassung gem. IVHB

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<p><b>Art. 35 Gärten, Spiel- und Ruheflächen</b> Die Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen müssen für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen.</p>	<p><b>Art. 50 Spiel- und Ruheflächen</b> <sup>1</sup> Die Spiel- und Ruheflächen müssen für Gebäude bzw. Überbauungen ab fünf Wohnungen mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen. Sie sind an besonnter Lage und möglichst abseits vom Verkehr anzulegen. <sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p>	<p>Bereinigung aufgrund Bewilligungspraxis und Anpassung Anzahl Wohneinheiten sinngemäss § 239b PBG (Anforderungen an Behindertengleichstellung).</p>
<p><b>Art. 36 Ideelle Immissionen <sup>2)</sup></b> In den Quartiererhaltungszonen und in den Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons, Einrichtungen für die Sterbebegleitung, Glücksspielbetriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p>	<p><b>Art. 51 Ideelle Immissionen</b> In den Quartiererhaltungszonen und in den Wohnzonen sind sexgewerbliche Salons, Einrichtungen für die Sterbebegleitung, Glücksspielbetriebe oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p>	
	<p><b>Art. 52 Kommerziell betriebene Parkieranlagen</b> Kommerziell betriebene Parkieranlagen für Motorfahrzeuge sind nur in der Zone IA und IB (Parkierung für Dritte gegen Entgelt) zulässig.</p>	<p>Präzisierung der Zulässigkeit von "Valet-Parking"</p>
	<p><b>Art. 53 Erhebung einer Mehrwertabgabe</b> <sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. <sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>. <sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts</p>	<p>Aufgrund Einführung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Mit der vorliegenden Revision werden keine Mehrwerte generiert. Die Bestimmungen kommen nur bei späteren Umzonungen oder Sondernutzungsplänen zum Tragen.</p>
	<p><b>Art. 54 Erträge kommunaler Mehrwertausgleich</b> Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Analog Art. 53</p>

<b>Linke Spalte (gültige Fassung)</b>	<b>Rechte Spalte (revidierte Fassung, Änderungen)</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>V. Inkrafttreten <sup>1)</sup></b>	<b>V. Inkrafttreten</b>	
<p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.</p> <p><sup>1)</sup> Geändert durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.</p> <p><sup>2)</sup> Eingefügt durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.</p> <p><sup>3)</sup> Aufgehoben durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 7. September 2016.</p> <p><sup>4)</sup> Neu in Art. 33.1 geregelt.</p> <p><sup>5)</sup> Vormalig Art. 19 "Abstände".</p>	<p>Der Gemeinderat setzt diese Bau- und Zonenordnung und die zugehörigen Pläne nach Rechtskraft der Genehmigung durch die zuständige kantonale Direktion in Kraft. Das Datum der Inkraftsetzung wird gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Zeitgemässe Formulierung</p> <p>Mit der Neunummerierung wird auf den Verweis auf die jeweiligen Revisionen verzichtet, da es keine als gelöscht oder neu eingefügt bezeichnete Artikel und Absätze mehr gibt.</p>

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

## Bericht nach Art. 47 RPV



Bülach, 27. September 2021 / em.1003 / Wei / Kol



Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55  
8180 Bülach  
Telefon 044 872 32 00  
[www.gossweiler.com](http://www.gossweiler.com)

Von der Gemeindeversammlung  
zur Kenntnis genommen:

13. Dezember 2021

Auftraggeber  
Bearbeitung

Gemeinde Embrach, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach  
Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach  
Gemeinde Embrach, Bau und Planung, Dorfstrasse 9, 8424 Embrach

Version  
Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	15.03.2021	Wei / Kol	Fassung öffentliche Auflage und Vorprüfung
2.0	27.09.2021	Min / Kol	Fassung Festsetzung

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Änderungen seit der letzten Revision	5
2.1	Planerische Rahmenbedingungen – kantonal	5
2.2	Planerische Rahmenbedingungen – regional	5
2.3	Planerische Rahmenbedingungen – kommunal	6
2.4	Weitere Rahmenbedingungen	6
3	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	9
3.1	Angleichung der Begrifflichkeiten	9
3.2	Inhaltliche / materielle Anpassungen	10
3.2.1	Kapitel A1: Kernzone K2	10
3.2.2	Kapitel B: Quartiererhaltungszonen	11
3.2.3	Kapitel D: Wohnzonen	11
3.2.4	Kapitel E: Gewerbe- und Industriezonen	13
3.2.5	Kapitel F: Zone für öffentliche Bauten	13
3.2.6	Kapitel III: Weitere Festlegungen	13
3.2.7	Kapitel IV: Ergänzende Vorschriften	14
4	Anpassungen des Zonenplans	16
4.1	Technische Bereinigung der Bauzonengrenzen	16
4.2	Ein-, Auf- und Umzonungen in der vorliegenden Teilrevision	19
4.2.1	Verlegung Werkhof – Umzonung OeB zu W2B und K2	19
4.2.2	Weiterentwicklung Industriegebiet – Aufzonung IA zu IB	21
4.2.3	Gebiet «Hard Nord» – Einzelinitiative Umzonung G zu W2B	23
4.3	Änderungen an den Kernzonenplänen	25
4.3.1	Kernzonenplan Dorf	25
4.3.2	Kernzonenplan Gstein	26
4.4	Kantonaler Mehrwertausgleich	27
4.5	Revision der Fahrzeugabstellverordnung	28
5	Auswirkungen der Revision	29
6	Verfahren	30
7	Terminplan	32
8	Anhang	33

## 1 Einleitung

Technische Revision	Die Gemeinde Embrach sieht eine (technische) Revision ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) vor. Die heute rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde bereits mehrfach überarbeitet. Die letzte Teilrevision wurde im Jahr 2016 von der Baudirektion genehmigt und im Jahr 2017 in Kraft gesetzt.
Revision PBG	Mit der technischen Revision der BZO verfolgt die Gemeinde Embrach das Ziel, die Anpassungen und Anforderungen des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und des geänderten Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu regeln und in der BZO aufzunehmen.
Harmonisierung	<p>Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.</p> <p>Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im PBG (LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.</p> <p>Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025, weshalb die Gemeinde Embrach die Revision an der BZO nun vornimmt.</p>
Redaktionelle Anpassungen	Zusätzlich erfährt die BZO eine redaktionelle Überarbeitung (z.B. Neunummerierung der Artikel samt Verzicht auf Verweis auf bisherige Revisionen). Auch werden erkannte Fehlwirkungen vereinzelter Bestimmungen aus der Praxis behoben.
Anpassungen Zonenplan / Kernzonenplan	Es werden vereinzelt Anpassungen am Zonenplan vorgenommen (technische Korrekturen, Umzonung Areal Werkhof). Zudem müssen aufgrund der Anpassungen am Zonenplan die Perimeter der Kernzonenpläne angepasst werden. Auf eine gesamtheitliche Überprüfung des Kernzonenplans wird verzichtet.
Berichterstattung	Mit dem vorliegenden Bericht erfolgt die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV).
Kürzliche Revision der BZO	Die letzte umfassende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgte erst kürzlich im Jahr 2016 (Inkraftsetzung im Jahr 2017). Weil mit der vorliegenden Teilrevision «nur» die Anpassungen und Anforderungen des MAG und des PBG geregelt werden, sowie die BZO redaktionell überarbeitet wird und vereinzelt Fehlwirkungen aus der Praxis korrigiert werden, befasst sich der vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV nur mit den relevanten Änderungen seit der letzten Revision. Der Bericht verzichtet also auf eine detaillierte Beschreibung sämtlicher planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.
Ablauf der Revision	Der Ablauf der technischen Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- ◆ Öffentliche Auflage während 60 Tagen gemäss § 7 PBG, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung sowie Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- ◆ Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

## 2 Änderungen seit der letzten Revision

### 2.1 Planerische Rahmenbedingungen – kantonal

Kantonaler Richtplan

In der letzten Teilrevision im Jahr 2016 ist der kantonale Richtplan vom 24. März 2014 aufgeführt. Der aktuell rechtskräftige kantonale Richtplan weist den Stand 28. Oktober 2019 (Beschluss Kantonsrat) auf. Der Richtplan und Richtplantext hat in dieser Zeitspanne keine relevanten Änderungen für Embrach ergeben. Gemäss kantonalem Richtplan bestehen für das grossflächige Industriegebiet im Norden der Gemeinde die beiden Karteneinträge «Güterumschlaganlage Embraport (bestehend)» und «Öffentliche Bauten und Anlagen (Zollfreilager)».

Archäologie und Denkmalschutz,  
Naturschutz

Die archäologischen Zonen sowie die Denkmal- und Naturschutzobjekte, welche in der Revision von 2016 im GIS-ZH (Stand 2015) abgefragt wurden, weisen keine für die vorliegende Revision relevanten Änderungen auf.

### 2.2 Planerische Rahmenbedingungen – regional

Regionaler Richtplan PZU

Der regionale Richtplan respektive die regionalen Richtpläne Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung befanden sich zum Zeitpunkt der letzten Teilrevision im Jahr 2016 in Überarbeitung. Es wurde deshalb im Planungsbericht nach Art. 47 RPV die damals gültige Fassung von 1997 mit dem (überarbeiteten) Entwurf vom 7. Dezember 2015 verglichen. Gegenüber heute weist der damalige Entwurf des regionalen Richtplans, mit den Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, vom 7. Dezember 2015, keine für diese Revision relevanten Änderungen auf.

Die Vorgaben aus der regionalen Richtplanung der Planungsgruppe (PZU) wurden in der Teilrevision 2016 umfassend gewürdigt und die notwendigen Massnahmen ergriffen.

Inventory der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

Auch im KOB hat es im Vergleich zur letzten Revision keine Änderungen in Embrach ergeben, die für die vorliegende Revision von Relevanz wären.

### 2.3 Planerische Rahmenbedingungen – kommunal

Räumliche Entwicklungsstrategie (RES+)	Die Gemeinde Embrach hat gestützt auf das vom Gemeinderat im Jahr 2010 erarbeitete Leitbild eine räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES) mit einem Zeithorizont bis ins Jahr 2040 erarbeitet. Das RES bildete die Grundlage für die letzte Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Embrach im Jahr 2016 und wurde zeitgleich mit der Revision in der Nutzungsplanung verankert. 2015 wurde zusätzlich für den Bereich Verkehr ein Gesamtverkehrskonzept erarbeitet. Die Erkenntnisse daraus sind in die RES+ eingeflossen. Die RES+ ist aktuell und hat Gültigkeit. Die vorliegende technische Revision tangiert die Inhalte der RES+ nicht.
Gesamtverkehrskonzept	Das Gesamtverkehrskonzept (GVK) der Gemeinde Embrach wurde gestützt auf der RES von August 2014 bis Ende Jahr 2015 ausgearbeitet und verabschiedet. Das GVK enthält Analysen und Strategien zu den Themen Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Parkierung, Veloverkehr, Fussverkehr, öffentlicher Verkehr (öV) und Gesamtverkehr sowie Massnahmen und Umsetzungsvorschläge (vgl. Bericht GVK, Gemeinderat Embrach 2014). Das GVK wurde 2020 aktualisiert und ist von der vorliegenden technischen Revision nicht betroffen.
Kommunaler Siedlungs- und Landschaftsplan vom 14. Januar 1983	Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan vom 14. Januar 1983 gilt als Ergänzung zu den übergeordneten richtplanerischen Festlegungen und wurde bei der RES in der letzten Revision miteinbezogen und berücksichtigt. Deshalb und weil der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan die Inhalte der vorliegenden (technischen) Revision nicht tangiert, wird nicht weiter darauf eingetreten.
Kommunaler Verkehrsplan vom 14. Januar 1983	Analog des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan vom 14. Januar 1983 wurde der kommunale Verkehrsplan bereits bei der RES berücksichtigt. Zudem tangiert die vorliegende Revision die Inhalte des Verkehrsplans ebenfalls nicht, weshalb dieser nicht weiter ausgeführt wird.
Kommunaler Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen vom 14. Januar 1983	Auch der kommunale Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen wurde in der RES berücksichtigt, tangiert die Inhalte der vorliegenden Revision nicht und wird deshalb nicht weiter beschrieben.

### 2.4 Weitere Rahmenbedingungen

ÖV-Güteklassen	Die in der letzten Teilrevision abgebildeten ÖV-Güteklassen gemäss Fahrplanjahr 2014/15 sind nicht mehr aktuell. Die Güteklassen in Embrach präsentieren sich aktuell «besser» (teilweise höhere Klassifizierung) gegenüber dem Stand von 2014/15. Jedoch sind die Güteklassen für die vorliegende Revision nicht relevant und es wird deshalb nicht weiter darauf eingetreten.
Gewässerraum	Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG) und der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind die Kantone aufgefordert, entlang von Seen, Flüssen und Bächen den Gewässerraum festzulegen. Dieser verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden und schützt ihre Uferbereiche.  Der Gemeinderat hat am 19. Oktober 2020 den technischen Bericht vom 10. September 2020 zur Gewässerraumfestlegung der kommunalen Gewässer genehmigt und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Der Wildbach, welcher den grössten Gewässerabschnitt innerhalb des Siedlungsgebiets ausmacht, liegt in der kantonalen Zuständigkeit. Der Kanton wird die Planung zur Gewässerraumfestlegung Wildbach Anfang des Jahres 2022 starten. In diesem Zuge wird auch die einzige vorhandene Gewässerabstandslinie aufgehoben.

Die BZO-Revision tangiert die Gewässerraumfestlegung nicht.

Mehrwertausgleichsgesetz

Die Bau- und Zonenordnung wird mit den für die Umsetzung des seit 1. Januar 2021 in Kraft stehenden Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und der zugehörigen Verordnung (MAV) erforderlichen Bestimmungen ergänzt.

Für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ist gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> - 1<sup>sexies</sup> RPG) ergänzt. Die Kantone wurden damit verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung treten auf den 1. Januar 2021 in Kraft.

Folgende Planungsmassnahmen lösen erhebliche Vor- und Nachteile aus und müssen auf der Stufe der Nutzungsplanung durch die Gemeinden geregelt werden:

- ◆ Aufzonungen
- ◆ Umzonungen

Die Gemeinden können gestützt auf §§ 19 ff. MAG bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und maximal 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts erheben. Ergänzend zu der Erhebung der Mehrwertabgabe – sofern eine Gemeinde diese einführt – ist eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde bestimmten Freiflächen, sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.00 (§ 19 Abs. 4 MAG). Übersteigt der Mehrwert diesen Betrag, ist in jedem Fall eine Abgabe geschuldet.

Das MAG ist nur anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach Inkrafttreten des MAG festgesetzt werden (§ 29 MAG). Massgeblich für eine Entstehung der Mehrwertabgabe und die Bemessung des Mehrwerts ist gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Eine rückwirkende Erhebung von Mehrwerten für Auf- und Umzonungen, die zu einem früheren Zeitpunkt beschlossen wurden, ist nicht möglich.

Einnahmen, die durch den kommunalen Mehrwertausgleich entstehen, sind einem Fonds zuzuweisen. Die Gelder aus diesem Fonds sind für (kommunale) raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden

(§ 42 MAV). Die im Fonds enthaltenen Gelder beziehungsweise die Verwendung ebendieser werden durch ein entsprechendes Fondsreglement geregelt. Das Fondsreglement wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

In der vorliegenden Revision soll das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert werden. Dies bildet die Grundlage, um in Zukunft einen Ausgleich von Mehrwerten, die bei Auf- und Umzonungen oder bei Gestaltungsplänen entstehen, vornehmen zu können. Diese Verankerung bildet auch gleichzeitig die Basis, um weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können. Die Verankerung der Tatbestände zur Abschöpfung von Mehrwerten erfolgt gemeinsam mit der vorliegenden technischen Revision. Somit hat die vorliegende Revision noch keine kommunalen Mehrwertabgaben zur Folge.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Einzonungen von landwirtschaftlich genutzten Zonen sowie Freihalte- oder Erholungszonen, aber auch die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 Abs. 1 lit. b MAG). Derartige Anpassungen, die mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen sollen, unterliegen der kantonalen Mehrwertausgleichspflicht und das unabhängig davon, ob der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO bereits verankert ist oder nicht.

Energiezonen

Die Gemeinde Embrach verfügt über keinen formellen Energieplan, setzt sich aber für alternative Energien ein. Sie hat die Wärmeverbünde Breiti sowie Embrach Nord initiiert und die Firma Energie 360° AG mit dem Contracting beauftragt. Mit dem Wärmeverbund Nord ist im nördlichen Gemeindegebiet weitgehend ein flächendeckender Anschluss an den Wärmebund als Option für alternative Energien möglich. Der Wärmeverbund Breiti deckt das mittlere Gemeindegebiet östlich der Dorfstrasse ab und soll in westlicher wie auch in südlicher Richtung erweitert werden. Das evaluierte Anschlusspotenzial spricht für diese Erweiterung. Auf die Festlegung eines formellen Energieplans im Rahmen dieser Revision wird verzichtet.

Preisgünstigen Wohnraum

In der Gemeinde Embrach besteht bereits ein angemessenes Angebot mit preisgünstigem Wohnraum, insbesondere mit den genossenschaftlichen Bauten der SILU. Daher wird auf eine Formalisierung in der Bauordnung sowie im Zonenplan verzichtet.

Lokalklima

Das «Lokalklima» nimmt in den Planungen an Bedeutung zu. Im Rahmen dieser technischen Revision der BZO wird jedoch nicht vertieft auf diese Thematik eingegangen. Es hat sich aber gezeigt, dass die Vorgaben der letzten BZO-Revision von 2016 greifen und insbesondere in der Quartiererhaltungszone zu energetischen Sanierungen und Aufwertungen der Gebäude geführt haben.

Mit der neu definierten Grünflächenziffer, die anstelle der Freiflächenziffer auch in die BZO übernommen wird, wird das Ziel zur Verringerung der Aufheizung insbesondere in den Gewerbe- und Industriezonen weiterverfolgt.

Weitere

Die in der Teilrevision vom 7. September 2016 aufgeführten Rahmenbedingungen wie Lärmschutz, Lufthygiene, Hochwasserschutz, Boden sowie Störfallvorsorge haben keine massgebenden Änderungen erfahren und für die technische Revision keinen Einfluss. Auf eine weitere Erläuterung wird daher verzichtet.

### 3 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

#### 3.1 Angleichung der Begrifflichkeiten

Die technische Gesamtrevision an der Nutzungsplanung führt neben der Harmonisierung der Baubegriffe (begriffliche Anpassungen) teilweise auch zu inhaltlichen (materiellen) Anpassungen. Die wesentlichen Änderungen werden nachfolgend kurz beschrieben. In der synoptischen Darstellung der BZO sind sämtliche Anpassungen im Detail ersichtlich.

Folgende Begriffe werden in der BZO Embrach hauptsächlich ersetzt:

Anpassung Begrifflichkeiten  
gemäss PBG (IVHB)

<b>Alt</b>	<b>Neu</b>
◆ Gewachsener Boden	◆ Massgebendes Terrain
◆ Besondere Gebäude	◆ Klein- und Anbauten
◆ Unterirdische Gebäude	◆ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
◆ Gebäude- und Firsthöhe	◆ Fassadenhöhe (giebel- und traufseitig)
◆ Freiflächenziffer	◆ Grünflächenziffer

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff «gewachsener Boden». Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Klein- und Anbauten

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als «Besondere Gebäude» bezeichnet und in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss ABV eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und  
Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten wurden bisher sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» respektive als «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» im PBG geregelt. Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegtem Terrain liegen müssen.

Unterniveaubauten wurden bis anhin im PBG sinngemäss als «oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» bezeichnet. Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude oder Gebäudeteil eine Unterniveaubaute, wenn der gewachsene Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragt wurde. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegten, waren nach bisheriger Regelung zulässig. Neu dürfen Unterniveaubauten das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen (§ 2 ABV). Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Fassadenhöhe  
(trauf- und giebelseitig)

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff «Gebäudehöhe». Da die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen werden kann, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich.

- ◆ Traufseitige Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. In der BZO Embrach wird jedoch keine Reduktion der Höhenbeschränkung vorgenommen, sondern lediglich der Begriff angepasst. Gebäude können dadurch in Zukunft geringfügig höher gebaut werden.
- ◆ Giebelseitige Fassadenhöhe: Bisher wurde die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes mittels Gebäude- und Firsthöhe zusammen definiert. Die Begriffe Gebäude- und Firsthöhe werden neu durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Die giebelseitige Fassadenhöhe ist grundsätzlich gegenüber der traufseitigen Fassadenhöhe um das Mass der bisherigen Firsthöhe erhöht.

Grünflächenziffer

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden unbebaute, versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet. Bisher waren in Embrach in der Zentrumszone Z4, den Wohnzonen sowie in den Industrie- und Gewerbebezonen jeweilige Freiflächenziffern definiert und dienten hauptsächlich als Gegenmass zur Baumassenziffer. In der Zentrumszone Z4 erfährt der Prozentsatz keine Anpassung, es wird lediglich der Begriff angepasst. In den Wohnzonen wird die Grünflächenziffer vereinheitlicht und auf 40 % festgesetzt. Aufgrund der geänderten Messweise zwischen der Freiflächen- und Grünflächenziffer ist die Reduktion von bisher 50 % auf 40 % in den Zonen W2A1, W2A2, W2B und WG2 angemessen. In den Gewerbe- und Industriezonen wird der Prozentsatz ebenfalls vereinheitlicht und auf 10 % festgesetzt. Auch hier ist die Reduktion von 15 % auf 10 % in den Zonen G und IA aufgrund der geänderten Messweise angemessen.

## 3.2 Inhaltliche / materielle Anpassungen

Nachfolgend werden die Anpassungen beschrieben, welche inhaltliche / materielle Änderungen bewirken und über eine reine Begriffsanpassung hinausgehen.

### 3.2.1 Kapitel A1: Kernzone K2

Allgemeine Bestimmungen  
Art. 5

Die in Art. 5 Abs. 2 geltenden Anforderungen werden mit «Reklamen sowie nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen» ergänzt, da diese betreffend einer guten Gesamtwirkung ebenfalls relevant sind.

In Art. 5 Abs. 3 werden die Bestimmungen präzisiert und ergänzt, dass bei besonders guten Projekten neben der Dachgestaltung auch von der Fassaden- und Umgebungsgestaltung abgewichen werden kann. Dies ermöglicht einerseits mehr (architektonische) Möglichkeiten für die Grundeigentümer, andererseits verfügt die Gemeinde damit über mehr Handlungsspielraum, um die Kernzone in gewünschter Weise weiterzuentwickeln.

Geschlossene Überbauung  
Art. 11

In der Kernzone sind weder ein grosser Grenzabstand, ein Mehrlängenzuschlag noch Mantellinienbereiche definiert. Aus wohngygienischen Gründen wird in Art. 11 Abs. 3 ein Gebäudeabstand von 7.00 m eingeführt. In der Praxis sind bereits Anfragen zur Unterschreitung des Abstands im Bereich der Balkone / Gartensitzplätze eingegangen. Dies ist gemäss Abs. 2 möglich, aber nicht im Sinne der Wohnhygiene.

Dächer / Dachgestaltung  
Art. 12

Die Vorschriften betreffend Klein- und Anbauten in Art. 12 Abs. 1 werden gelockert. Neu müssen nicht zwingend Pultdächer erstellt werden. Es sind alle Formen von Schrägdächern zulässig. Die Grundeigentümer sollen damit mehr Gestaltungspielraum erhalten.

In Abs. 3 wird neu festgehalten, dass entlang einer ortsbildprägenden Strasse die Dachaufbauten auf der strassenabgewandten Seite zu realisieren sind, um strassenseitig ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen respektive beizubehalten. Da diese gestalterische Möglichkeit im Widerspruch zu einem fixen Mass der Frontflächen für Giebel- und Schleppgauben stehen kann, soll auf die Beschränkung der Frontfläche verzichtet werden. Dafür wird neu verlangt, dass sich Dachaufbauten gut in die Dachlandschaft einzufügen haben.

Entlang der folgenden Strassen sind im Kernzonenplan Fassadenfluchten eingetragen, was als Indikator zur Bestimmung einer ortsbildprägenden Strasse dient:

- ◆ Amtshausgasse
- ◆ Dorfstrasse
- ◆ Haldenstrasse
- ◆ Jakob-Bosshart-Strasse
- ◆ Langackerstrasse
- ◆ Oberdorfstrasse
- ◆ Pfarrhausstrasse
- ◆ Schützenhausstrasse
- ◆ Winklerstrasse
- ◆ Zürcherstrasse

Bei den Dachflächenfenstern in Abs. 6 wird die Begrenzung der Glasfläche geringfügig von 0.5 auf 0.6 m<sup>2</sup> erhöht, damit eine bessere Belichtung erreicht wird. Zudem entspricht dieses Flächenmass einem häufig verwendeten Velux-Fenstertyp.

### 3.2.2 Kapitel B: Quartiererhaltungszonen

Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Q4  
Art. 26

Der in Art. 26 Abs. 5 bestehende, allseitige Grenzabstand für Klein- und Anbauten wird aufgehoben, da die Klein- und Anbauten inkl. Grenzabstand neu in Art. 46 BZO Embrach für alle Zonen einheitlich geregelt werden.

### 3.2.3 Kapitel D: Wohnzonen

Grundmasse Wohnzone  
Art. 31

Die zusätzliche Baumassenziffer in Art. 31 Abs. 1 für energiesparende Gebäudeteile wird gestrichen, da dies bereits in § 13 Abs. 2 ABV geregelt ist. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt

eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Aufgrund der geänderten Messweise zwischen der Freiflächen- und Grünflächenziffer wird in Art. 31 Abs. 1 die Grünflächenziffer durchgehend auf 40 % festgelegt. Dies bedeutet eine geringfügige Reduktion in den Zonen W2A1, W2A2, W2B und WG2 gegenüber der bisher geltenden Freiflächenziffer.

Des Weiteren wird anstelle der Firsthöhe in Abs. 1 eine Fassadenhöhe Schrägdach und eine Fassadenhöhe mit Attikageschoss / Flachdach eingeführt. Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG, wird der Klarheit halber jedoch trotzdem eingeführt. Auf die Festlegung einer Geschossigkeit wird weiterhin verzichtet.

Das Attikageschoss ist neu ebenfalls im PBG definiert. Bis zur Fassadenhöhe können Flachdachgebäude, wie unter der bisherigen Definition der Gebäudehöhe, gebaut werden. Über der traufseitigen Fassadenhöhe kann beim Flachdach, als Abweichung, ein zusätzliches Geschoss errichtet werden, welches giebelseitig um 3.30 m über die reguläre (traufseitige) Fassadenhöhe ragen darf. Folglich kommen die Vorschriften für das Attikageschoss auch dann zum Tragen, wenn keine Geschossigkeit definiert ist. Per Definition ist ein (Attika-)Geschoss gemäss PBG dann zurückzusetzen, wenn dieses Geschoss die reguläre Fassadenhöhe überragt. Damit bleiben Attikageschosse, auch wenn keine Geschossigkeit in der BZO definiert ist, weiterhin als solche ablesbar.

Zusätzlich wird in Art. 31 Abs. 1 der allseitige Grenzabstand für Klein- und Anbauten aufgehoben (analog Art. 26 Abs. 5 BZO), da dieser neu in Art. 46 BZO einheitlich geregelt wird.

Mit Art. 31 Abs. 2 wird ermöglicht, dass bei Attikageschossen weiterhin transparente Absturzsicherungen möglich sind, die nicht zur Fassadenhöhe zählen, auch wenn diese nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG um einen Meter zurückversetzt werden.

Die Zusatzbestimmung bezüglich der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2) betrifft den Lärmschutz in Abhängigkeit der Empfindlichkeitsstufe. Die Zusatzbestimmung wird sachbezogen neu unter Art. 4 Empfindlichkeitsstufen aufgeführt statt unter Grundmasse der Wohnzonen.

Freilegung Untergeschoss  
Art. 32

Art. 32 wird umbenannt und den Bestimmungen und Begrifflichkeiten aus § 29 ABV und § 293 PBG angepasst.

In Art. 32 Abs. 1 wird die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen neu definiert. Es gilt eine maximale Freilegung des Untergeschosses auf der Hälfte der projizierten Fassadenlinie. Zusätzlich betreffen diese Bestimmungen nicht nur wie bisher die Zone W2A1, sondern neu sämtliche Wohnzonen. Hiermit wird auf die negativen Auswirkungen bezüglich Wohnhygiene und Gestaltung reagiert, die sich aus der vollständigen Freilegung der Untergeschosse ergeben haben (Kratersituation). Dafür wird weiterhin auf Geschosszahlvorschriften verzichtet.

In Abs. 2 wird die zulässige Tiefe einer Abgrabung auf neu 1.5 m angepasst. Auch in Abs. 2 sind neu sämtliche Wohnzonen von dieser Bestimmung betroffen.

Nutzweise  
Art. 34

Die Gewerbebevorzugung in Art. 34 Abs. 3 wird gestrichen, da sie kaum beansprucht wird und wenn doch, dies in der Praxis zu Problemen führte. Für eine Gewerbenutzung wurde teilweise die höhere Ausnützung beantragt und dann später der entsprechende Gebäudeteil mit der erhöhten Ausnützung bei Leerstand in eine Wohnnutzung überführt. Dies kommt einer Umgehung der Bauvorschriften gleich und stellt die Baubehörde vor Vollzugsprobleme.

### 3.2.4 Kapitel E: Gewerbe- und Industriezonen

Grundmasse Gewerbe- und  
Industriezonen  
Art. 35

In der Zone G und IA wird aufgrund der geänderten Messweise die Grünflächenziffer gemäss Art. 35 Abs. 1 durchgehend auf 10 % festgesetzt. Folglich müssen neu anstelle von versiegelter Fläche vermehrt Grünflächen in der Gewerbe- und Industriezone erstellt werden.

Zusätzlich werden analog des Art. 31 BZO der Klarheit halber und zur Vereinheitlichung die Begriffe «Fassadenhöhe Schrägdach» sowie «Fassadenhöhe Attikageschoss» eingeführt.

Des Weiteren wird der definierte minimale Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück in Art. 35 Abs. 1 aufgehoben, da in diesem Fall grundsätzlich die Anforderungen der Feuerpolizei eingehalten werden müssen. Eine Definition in der BZO ist deshalb nicht notwendig.

Die bisher geltende maximale Gebäudelänge von 92 m in Abs. 1 wird ebenfalls aufgehoben, da dieses Mass teilweise eine Erweiterung der ortsansässigen Firmen verhindert. Sofern eine Firma mehrere Grundstücke oder Liegenschaften in Embrach besitzt, soll eine Erweiterung mittels geschlossener Überbauung ermöglicht werden. Dies wird im nachfolgenden Art. 37 geregelt.

Geschlossene Bauweise  
Art. 37

Art. 37 wird auf die Änderungen in Art. 35 angepasst. Dazu wird einerseits der Abs. 1 umformuliert, und andererseits der Abs. 2 neu eingeführt. Damit wird die geschlossene Überbauung in der Gewerbe- und Industriezone zulässig, sofern die Zugänglichkeit der öffentlichen Dienste zu rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen mittels Durchgänge sichergestellt wird.

### 3.2.5 Kapitel F: Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse Zone für  
öffentliche Bauten  
Art. 39

In der Zone für öffentliche Bauten gilt der kantonale Grenzabstand von 3.50 m. Für den Nachbarschutz ist neu jeweils der kleine Grund- bzw. Grenzabstand der benachbarten Zone zu berücksichtigen, jedoch ohne Mehrlängenzuschlag.

### 3.2.6 Kapitel III: Weitere Festlegungen

Arealüberbauung  
Art. 43

Die bisherige Differenzierung der Mindestarealfläche für Arealüberbauungen in Art. 43 Abs. 2 zwischen den Zonen W2B und WG2 sowie den Zonen W3, WG3, W4 und Z4 wird aufgehoben. Das Mass wird für sämtliche gemäss Abs. 1 definierten Zonen einheitlich auf 4'000 m<sup>2</sup> festgelegt, um Arealüberbauungen zu fördern.

Aussenantennen  
bisheriger Art. 30

Der bisherige Art. 30 wird gestrichen, da an Gebäude montierte Aussenantennen durch andere Technologien überholt worden sind oder nicht mehr massiv in Erscheinung (z.B. Satellitenantennen) treten. Die allgemein geltenden Einordnungsbestimmungen gemäss § 238 PBG sind genügend. Abs. 2 wurde in die gestalterischen Bestimmungen der Kernzone integriert (neu Art. 5).

### 3.2.7 Kapitel IV: Ergänzende Vorschriften

Kleinbauten und Anbauten  
Art. 45

In Art. 45 werden Kleinbauten und Anbauten neu geregelt. Die bisher definierte maximale Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> wird gestrichen, da diese neu in § 2 a der ABV (mit 50 m<sup>2</sup>) definiert ist. Zusätzlich wirkt die neu eingeführte Grünflächenziffer als Gegenmass und verhindert damit indirekt, dass eine potenzielle «Kleinbautenwand» erstellt wird. Auf dieser Basis wurde Art. 45 Abs. 2 neu formuliert und mit reduzierten Grenzabständen ergänzt.

Die bisherige Bestimmung, dass Klein- und Anbauten nicht an die Baumassenziffer anrechenbar sind, wurde beibehalten, wobei diese Regelung nur bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> greift. Es handelt sich nur um Klein- und Anbauten, wenn deren Grundfläche nicht grösser als 50 m<sup>2</sup> ist. Bei grösseren Grundflächen handelt es sich um Hauptgebäude, diese müssen der Baumassenziffer angerechnet werden.

Der aktuell gültige Art. 31 Abs. 4 wird komplett gestrichen, da diese Regelung privatrechtlich mittels Servitute geregelt werden kann und damit obsolet ist. Anstelle des bisher geltenden Abs. 4 wird die Bestimmung eingeführt, dass nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss § 1 lit. a BVV keinen Abstandsvorschriften unterliegen. Dies ermöglicht den Grundeigentümern, bei nicht bewilligungspflichtigen Kleinbauten, die mehr oder weniger uneingeschränkte Anordnung auf den Grundstücken. Hiermit wird die gewünschte Entlastung der Baubehörde wie auch der Grundeigentümer bezüglich des Baubewilligungsverfahrens tatsächlich erreicht. Grundsätzlich gilt jedoch, dass die materiellen Vorschriften des Planungs-, Bau- und Umweltrechts auch dann einzuhalten sind, wenn keine Bewilligungspflicht besteht (sinngemäss Art. 2 Abs. 2 BVV).

Begrünung von Flachdächern  
Art. 46

Begrünte Flachdächer dienen auch der Retention von Regenwasser. Bei einer teilweisen Bedeckung mit Photovoltaik- und/oder Solarwärmeanlagen kann ein Flachdach dennoch begrünt werden, um die gewünschte Retention zu erreichen, zwecks Entlastung der Siedlungsentwässerung. Mit der entsprechenden Präzisierung wird dem Rechnung getragen.

Ergänzende Bestimmungen zu den  
Abstandsregelungen  
Art. 47

Art. 47 Abs. 1 betreffend Anwendung des grossen Grundabstandes wird aufgrund der Bewilligungspraxis präzisiert, um mehr Klarheit zu schaffen.

In Abs. 2 und 3 wird der Mehrlängenzuschlag mit 5.0 m respektive 7.0 m begrenzt, damit der bebaubare Bereich der Grundstücke nicht zu stark eingeschränkt wird.

Zusätzlich wird der Abs. 4 ergänzt, damit der Mehrlängenzuschlag nicht umgangen werden kann. Künftig werden für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags die Fassadenlängen von Hauptgebäuden zusammengerechnet, wenn diese einen gegenseitigen Grundabstand von 7.0 m unterschreiten.

Grenzbau  
bisheriger Art. 33.2

Der bisherige Art. 33.2 wird gestrichen, da auf Basis des PBG keine zusätzliche Regelung in der BZO geschaffen werden muss, um den Grenzbau von Hauptgebäuden zu ermöglichen.

Spiel- und Ruheflächen  
Art. 50

Art. 50 wird neu in die Abs. 1 und 2 aufgeteilt. Die bisherige Regelung wird mit Abs. 1 übernommen und geringfügig abgeändert, indem die Pflanzgärten gestrichen werden, da aufgrund der Grünflächenziffer bereits eine entsprechende Regelung zur Erstellung von Grünflächen besteht. So soll auch der Unklarheit

vorgebeugt werden, ob zusätzlich zur Grünflächenziffer 15 % Pflanzgärten bei Überbauungen mit mindestens fünf Wohnungen realisiert werden müssen. Mit der Präzisierung im Art. 50 Abs. 1 soll klargestellt werden, dass 15 % der Grundstücksfläche als Spiel- oder Ruheflächen auszugestaltet sind. Diese können – sofern die Spiel- oder Ruheflächen nicht versiegelt werden – der Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Anzahl der notwendigen Wohnungen wird sinngemäss § 239b PBG (Anforderungen an Behindertengleichstellung) angepasst (von bisher vier auf fünf Wohnungen), damit Abs. 1 zum Zug kommt.

Abs. 2 wird ergänzt, damit Spiel- und Ruheflächen nicht umgenutzt werden, sondern dauernd ihrem ursprünglich vorgesehenen Zweck erhalten bleiben.

Kommerziell betriebene  
Parkierungsanlagen  
Art. 52

Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen sind in den Industriezonen IA und IB zulässig.

Erhebung einer Mehrwertabgabe  
Art. 53

Mit dem neuen Art. 53 wird das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert und die rechtliche Grundlage geschaffen, einen Ausgleich von Mehrwerten, der durch künftige Um- und Aufzonungen entsteht, vornehmen zu können und / oder weiterhin städtebauliche Verträge abschliessen zu können.

Der Abgabesatz wird dabei auf 25 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts festgelegt. Die Freifläche beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

Erträge kommunaler  
Mehrwertausgleich  
Art. 54

Die Erträge aus dem Ausgleich der Mehrwerte sind für kommunale raumplanerische Massnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden und diesbezüglich einem Fonds zuzuweisen. Die rechtliche Grundlage für diesen Fonds wird mit Art. 54 geschaffen. Das Fondsreglement wird nach der Inkraftsetzung der BZO-Revision der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet. Solange dies nicht geschehen ist, dürfen etwaige Gelder im Mehrwertausgleichfonds nicht verwendet werden.

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung hat keine kommunalen Mehrwertabgaben zur Folge, da diese erst nach der Inkraftsetzung der technischen Revision erfolgen kann. Es ist aus diesem Grund auch keine Prognose für den kommunalen Mehrwertausgleich nötig.

## 4 Anpassungen des Zonenplans




### 4.1 Technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

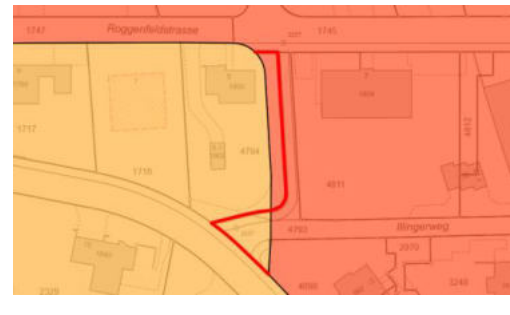

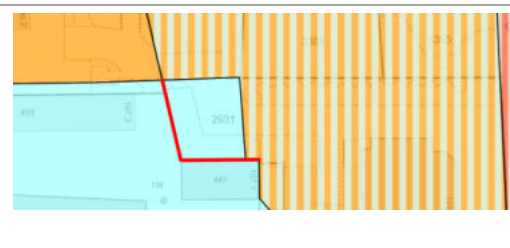

Die Bauzonengrenzen verlaufen gemäss rechtskräftiger BZO in vielen Bereichen nicht entlang der Grundstücksgrenzen. In der Praxis führte dies zu Schwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren. Im Rahmen der vorliegenden technischen Revision der Nutzungsplanung werden die Zonengrenzen bereinigt, d.h. soweit möglich wieder in Übereinstimmung mit den Grundstücksgrenzen gebracht.





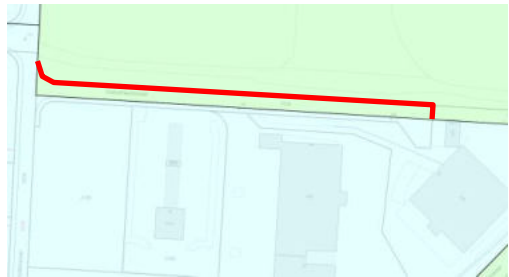
Die Bereinigung erfolgt nur bei kleineren Abweichungen. Es werden keine Anpassungen vorgenommen, welche zu einer deutlichen Erhöhung oder Reduktion der Bebaubarkeit / Ausnützung der entsprechenden Grundstücke führen würden.



Zudem sind in den Legenden des Zonenplans die Verweise auf die Artikel in der Bauordnung aufgrund der Neunummerierung anzugleichen.

Nachfolgend sind tabellarisch die Grundstücke und Zonenverläufe dokumentiert, die technisch bereinigt werden:

Grundstücke Kat.-Nrn.	Bemerkungen	Planausschnitt gültiger Zonenplan
3698, 3711 Hardstrasse	3698: Zone G zulasten Zone IA, Zonen- grenze auf Grundstücks- grenze legen	
3645, 3643 Embraport	3645: Zone IB zulasten Zone IA, Zonen- grenze auf Grundstücks- grenze legen	
3671 Rheinstrasse	Rheinstrasse vollumfänglich in Bauzone, Ausdehnung Zone WG2 zu- lasten Freihal- tezone	

Grundstücke Kat.-Nrn.	Bemerkungen	Planausschnitt gültiger Zonenplan
4794, 4793 Roggenfeld- strasse 5	4794: Zone W2A2 zulasten W3 4793: Zone W3 zulasten W2A2 Zonengrenze auf die Grund- stücksgrenzen legen	
2285 Stations- strasse 40	2285: Zone W3 zulasten Zone Q4, Zonen- grenze auf Grundstücks- grenze legen	
2931 Dorfstrasse 111	2931: Zone WG2 zulasten Zone G, Zonengrenze auf Grund- stücksgrenze legen	
3616 und Teilfläche von 3612 (Eichenweg), 2735 (Blau- enweg)	Eichenweg 3616: In die Zone Q4 zulas- ten der Zone Lk. Eichenweg, Teilfläche von 3612 und der Blauenweg: Zone W3 zu- lasten der Zone Lk. Diese Wege sind Bestand- teil der Quar- tiererschlies- sung, weshalb sie in die Bauzone über- führt werden.	

Grundstücke Kat.-Nrn.	Bemerkungen	Planausschnitt gültiger Zonenplan
3459, 4047, 4048 Taleggstrasse 15, 17	3459, 4047, 4048: Zone W2B zulasten Zone W3, Zo- nengrenze auf Grundstücks- grenzen legen	
3461 Badi Talegg	3461: Zone OeB zulasten Zone W2B, Zo- nengrenze auf Grundstücks- grenze legen	
3399, 3408 Im Gstein 110	3399: Zone K2 zulasten Zone W2A1, und 3408: Zone K2 zugunsten von Zone W2A1; Zonengrenze auf Grund- stücksgrenze legen	
4229 Friedhof	4229: Zone OeB zulasten Zone K2, Zo- nengrenze auf Grundstücks- grenze legen	
2536 Industrie- strasse	2536: Zone IA zulasten von Zone Lk, Zo- nengrenze auf Grundstücks- grenze legen	

Grundstücke Kat.-Nrn.	Bemerkungen	Planausschnitt gültiger Zonenplan
4410, 4717-4722  Langackerstrasse 38, 32a-32f	4718-4722: Zone W2B zulasten Zone K2, 4717 und 4410: Zone K2 zulasten von Zone W2B; Zonengrenze auf Grundstücksgrenzen legen	
4645  Schulhaus Dorf	4645: Zone OeB zulasten Zone K2, Zonengrenze auf Grundstücksgrenze legen	

## 4.2 Ein-, Auf- und Umzonungen in der vorliegenden Teilrevision

### 4.2.1 Verlegung Werkhof – Umzonung OeB zu W2B und K2

Verlegung Werkhof

Der heutige Werkhof der Gemeinde Embrach wird durch den an der Hardstrasse geplanten Neubau ersetzt. Der Neubau kommt auf das gemeindeeigene Grundstück Kat.-Nr. 3696 in der Gewerbezone zu stehen. Das freiwerdende Areal des heutigen Werkhofs an der Schützenhausstrasse besteht aus den beiden Grundstücken Kat.-Nrn. 3114 und 2621 und befindet sich grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten OeB (5'918 m<sup>2</sup>), teilweise in der Kernzone K2 (472 m<sup>2</sup>) und zu einem geringeren Teil in der Wohnzone W2B (Zufahrtsstrasse mit 217 m<sup>2</sup>). Im nördlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 3114 befinden sich heute zwei Kindergärten und ein Pavillon. Dieses Areal soll abparzelliert und in der Zone für öffentliche Bauten belassen werden (2'760 m<sup>2</sup>). Das verbleibende Areal von 3'205 m<sup>2</sup>, inkl. Teil der durch das Areal führenden Wegparzelle, soll von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in die angrenzenden Zonen (Kernzone K2 resp. Wohnzone W3) umgezont werden, damit das zentral im alten Ortskern gelegene Areal zugunsten einer Wohn- und Gewerbenutzung qualitativvoll weiterentwickelt werden kann.

Beurteilung Naturgefahren

Das Areal des heutigen Werkhofs (Grundstücke Kat. Nrn. 3114 und 2621), welches von der Zone OeB in die Zone W2B und K2 umgezont wird, liegt aktuell in Bereichen mit einer geringen und am Rand mit einer mittleren Gefährdung sowie mit einer Restgefährdung durch Hochwasser. Die Hochwassergefahr geht vom Gsteinbach aus. Der Hochwasserschutz wird gelöst, indem der Gsteinbach hochwassersicher ausgebaut werden soll. Hierfür hat die Gemeinde Embrach bereits Varianten vertieft ausgearbeitet und dem AWEL zur Prüfung eingereicht. Der abschliessende Entscheid des AWEL zugunsten des Vollausbau im bestehenden Gewässerlauf (offen resp. im Dorfkern eingedolt) ist noch ausstehend.

Umfang Zone für öffentliche Bauten

Die Zonen für öffentliche Bauten umfassen heute total 322'448 m<sup>2</sup>, wovon 100'373 m<sup>2</sup> im Eigentum der Gemeinde Embrach sind. Mit der vorgesehenen Umzonung von 3'205 m<sup>2</sup> verkleinert sich die OeB um 1.0 %, bezogen auf das Eigentum der Gemeinde um 3.2 %. Gemäss der Bauzonenstatistik sind von den 32.2 ha OeB noch 3.0 ha nicht überbaut.

Der neue Werkhof wird in der Gewerbezone an der Hardstrasse realisiert. Das sich in der Kernzone befindende, an das Gemeindehaus angebaute Wohnhaus Dorfstrasse 7 wird im Jahr 2022 zwecks Erweiterung der Gemeindeverwaltung um- und ausgebaut. Die Erweiterung der Schulanlage Ebnet wurde 2018 abgeschlossen. Für die prognostizierten Schülerzahlen sind mittelfristig weitere zusätzliche Schulzimmer und Gruppenräume zu erstellen, die gemäss der Machbarkeitsstudie vom Mai 2020 mit einem Erweiterungsbau (je 6 Schulzimmer und Gruppenräume) auf dem Areal der Schulanlage Dorf realisiert werden können. Ebenso ist weiterhin Ausbaupotenzial bei der Schulanlage Ebnet vorhanden, sei es durch Aufstockung, Erweiterungsbauten oder Ersatzbau an der Stationsstrasse 85. Die Sekundarschule Embrach-Oberembrach-Lufingen benötigt nach heutigem Stand keinen Neu- oder Erweiterungsbau. Im Übrigen weist das Grundstück der Sekundarschule an der Hungerbühlstrasse noch genügend Ausbaupotenzial auf.

Somit stehen der Gemeinde für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben weiterhin ausreichende Flächen zur Verfügung.

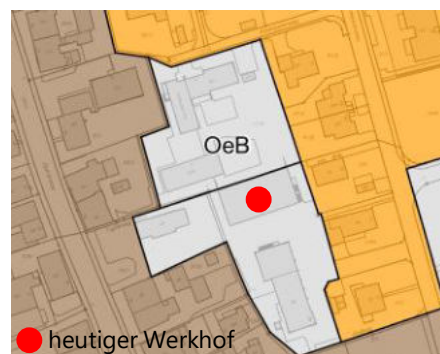


Abbildung 1 Ausschnitt Zonenplan GS-Nr. 3114 bisher

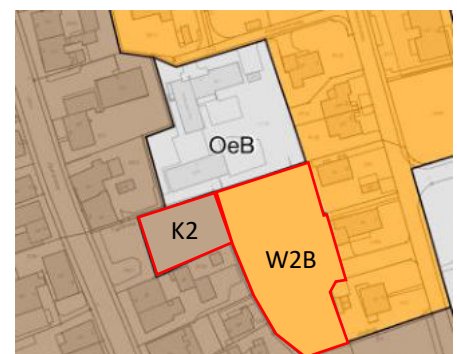


Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan GS-Nr. 3114 neu

## Zusammenstellung Zone OeB

<b>Gebiet, Bezeichnung</b>	<b>Zone OeB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>davon Gde (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Umzonung (m<sup>2</sup>)</b>
KZU	172'933	-	-
Kath. Kapelle	2'264	-	-
Kath. Kirchzentrum	4'313	-	-
Schuleinheit Ebnet	23'713	23'713	-
RAZE, Spielplatz	11'888	11'888	-
Hallen-/Freibad Talegg	36'451	36'451	-
SE Hungerbühl, Sporthalle	45'886	12'106	-
Werkhof, Kindergarten	5'965	5'965	3'205
Schuleinheit Dorf, Gemeindehaus	10'250	10'250	-
Ref. Kirche, Friedhof	8'785	-	-
<b>Total</b>	<b>322'448</b>	<b>100'373</b>	<b>3'205</b>
<b>Total nach Umzonung</b>	<b>319'243</b>	<b>97'168</b>	

#### 4.2.2 Weiterentwicklung Industriegebiet – Aufzonung IA zu IB

Eine Fläche von 9'681 m<sup>2</sup> im südöstlichen Teil des Embraport-Areals ist der Industriezone IA zugeordnet, die restliche Fläche von 132'067 m<sup>2</sup> der Industriezone IB. Die Zonengrenze wird durch das Lagergebäude G überstellt. Im Rahmen der Bereinigung der Abgrenzung der Zonengrenze, wie auch aufgrund der fortgeschrittenen Planungsabsichten der Zürcher Freilager AG zur Modernisierung und Weiterentwicklung des Embraports soll dieser Teilbereich ebenfalls der Zone IB zugeschlagen werden. Bezogen auf die gesamte Industriezone IA ergibt dies eine Verlagerung von 7.1 % der Zonenfläche zugunsten der Industriezone IB. Bereits heute stösst die Zone IB mit einer zulässigen Gesamthöhe von 21.50 m (gegenüber 16.50 m der Zone IA) auf eine Länge von ca. 250 m an die südliche Wohnzone (W3 und Q4). Die Anstosslänge erhöht sich um ca. 130 m. Des Weiteren bildet die Rheinstrasse eine Trennung zwischen dem Embraport-Areal und den Wohnbauten.

Die untergeordnete Verschiebung der Zonengrenze zwischen IA und IB hat somit keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung. Eine Vereinheitlichung der Zonierung innerhalb des Embraport-Areals entspricht damit einerseits der Weiterentwicklungsstrategie der Zürcher Freilager AG für das gesamte Areal und setzt andererseits die Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der regionalen Arbeitsplatzgebiete der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) bezüglich der Arbeitszonenbewirtschaftung um (Stärkung Logistikstandort).

Die zur Aufzonung vorgesehenen Flächen sind von Anschlussgleisen betroffen. Gemäss regionalem Richtplan Unterland Richtplankarte «Verkehr» besteht die Festlegung «Anschlussgleis» im Gebiet des Embraport-Areals. Unter Kap. 4.6.1 «Ziele» des Richtplans wird erläutert, dass der Güterverkehr heute auch das untergeordnete Strassennetz stark belastet. Die heute besonders betroffenen Achsen Embrach (Embraport) - Wagenbrechi - Weiach, Embrach (Embraport) -

Kloten (Flughafen), Oberglatt - Niederhasli, Embrach - Eschenmosen - Bülach und Dielsdorf - Bülach sollen bestmöglich entlastet und die Siedlungsgebiete und naturnahen Räume geschont werden. Für den Güterumschlag Bahn-Strasse stehen entsprechende Anlagen bereit. Industrie- und Gewerbebezonen werden soweit technisch möglich und verhältnismässig, mit Anschlussgleisen erschlossen (vgl. Art. 5 Bundesgesetz über Anschlussgleise); bestehende Gleisanlagen bleiben - sofern zweckmässig - erhalten.

Bereits mit der Teilrevision 2016 der Nutzungsplanung Embrach wurde die Funktion des Industriegebiets entsprechend gewürdigt und die übergeordneten Vorgaben behandelt. Die untergeordnete Aufzoning führt, betrachtet über das gesamte Areal kaum zu zusätzlichem Verkehr. Des Weiteren wird das Areal gesamtheitlich durch die Zürcher Freilager AG bewirtschaftet und entwickelt, wodurch spezifische Themen wie z.B. Erschliessung ohne weiteres zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden können. Die Erschliessung des gesamten Industrieareals erfolgt grundsätzlich ab der Hardrütistrasse über die Lochackerstrasse wodurch Massnahmen bei Störungen ergriffen werden können. Eine zusätzliche Einfahrt ab der Rheinstrasse mit Ausfahrt auf die Lochackerstrasse (Einbahnregime) befindet sich im Bau.

Zur Verpflichtung über die Nutzung des bestehenden Anschlussgleises werden keine Vorgaben in der BZO vorgesehen, da es sich einerseits nur um eine untergeordnete Aufzoning handelt und somit keine gesamthaften Aussagen zum gesamten Gebiet getroffen werden wollen. Andererseits hat die Zürcher Freilager AG für das Gebiet Embraport einen privaten Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher die bestehenden Gleisanschlüsse sichert. Der Gestaltungsplan wurde eingereicht und dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet.

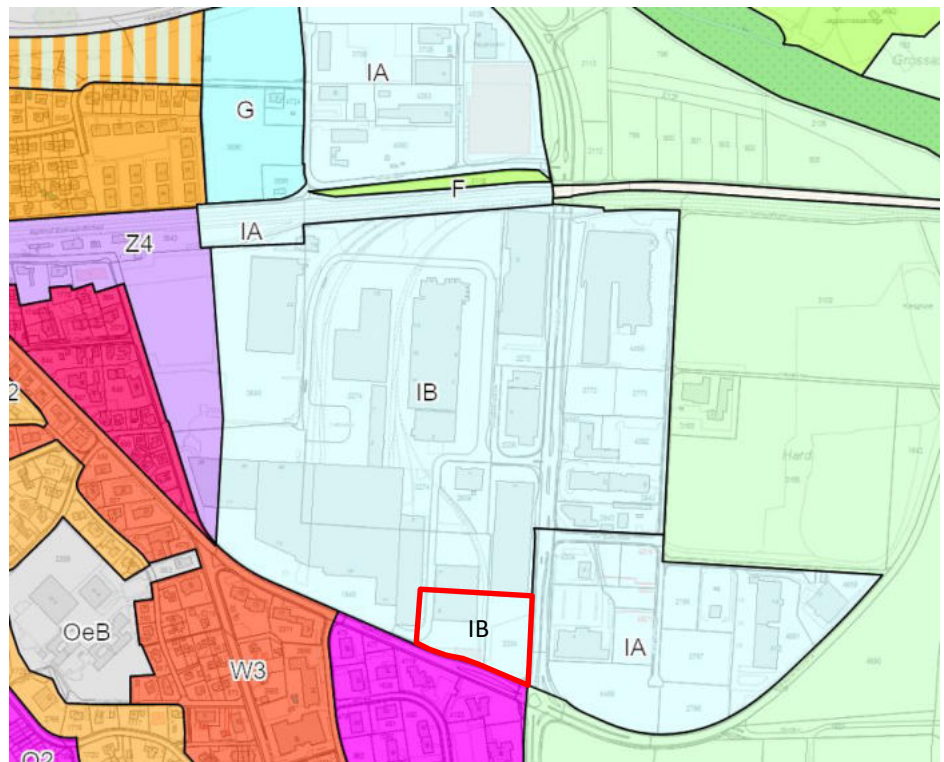


Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan, geplante Aufzoning IA zu IB

Gegenüberstellung Zone IA und IB

<b>Gebiet, Bezeichnung</b>	<b>Zone IA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zone IB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aufzoning (m<sup>2</sup>)</b>
Hard Nord	68'252		
Freilager	9'681	196'912	9'681
Hard Süd	57'764		
<b>Total</b>	<b>135'697</b>	<b>196'912</b>	<b>9'681</b>
<b>Total nach Aufzoning</b>	<b>126'016</b>	<b>206'593</b>	

#### 4.2.3 Gebiet «Hard Nord» – Einzelinitiative Umzoning G zu W2B

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 3696 an der Hardstrasse wird der Neubau des Werkhofs Embrach realisiert. Der Souverän stimmte dem Baukredit an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 mit 65 % Ja-Stimmen und dem Zusatzkredit für das Ökologiepaket mit 71 % Ja-Stimmen zu.

In den Abstimmungsunterlagen wurde festgehalten, dass sich das 10'245 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück in der Gewerbezone befindet. Der neue Werkhof wird eine Fläche von 5'611 m<sup>2</sup> beanspruchen. Die verbleibende Fläche von 4'634 m<sup>2</sup> soll für weitere Zwecke an Dritte im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Eine entsprechende Absichtserklärung mit einem privaten Recyclinghofanbieter liegt vor. Für die unmittelbar angrenzenden Anwohner resp. Grundeigentümer ist das geplante Recyclingcenter nicht akzeptabel. Weil ihrer Meinung nach mit diversen Unannehmlichkeiten zu rechnen ist, fordern sie die Umzoning des Grundstücks, mindestens der vorgesehenen Baurechtsfläche, in die Wohnzone W2B und reichten am 8. September 2020 beim Gemeinderat eine entsprechende Einzelinitiative ein. Der Gemeinderat hat am 30. November 2020 die formelle Gültigkeit der Initiative bestätigt und auf deren Behandlung im Rahmen dieser BZO-Revision verwiesen. Gleichzeitig hat er festgehalten, dass mit dem bewilligten Kredit für den Werkhofneubau nur folgender Initiativtext der zwei eingereichten Varianten zur Anwendung kommt:

Initiativtext

*«Die gemäss dem Antrag und der Weisung vorgesehene verbleibende Fläche von 4'634 m<sup>2</sup> soll von der Gewerbezone in die Wohnzone W2B umgezont werden.»*

Die «Initianten begründen ihr Umzonungsbegehren damit, dass die bereits bestehende Reihe der Einfamilienhäuser weiter gebaut und das Quartier Hard Nord als schönes Wohnquartier in Embrach aufgewertet werden kann.

Regionales Arbeitsplatzgebiet

Damit die Initiative auch in materieller Hinsicht Gültigkeit hat, darf sie weder gegen übergeordnetes Recht verstossen noch Bereiche betreffen, die ausserhalb der Gemeindekompetenzen liegen. Die Gewerbezone Hard, und somit die zur Umzoning beantragte Fläche, ist im regionalen Richtplan als regionales Arbeitsplatzgebiet Nr. 6 «Hard» bezeichnet. Gemäss regionalem Richtplan sind die regionalen Arbeitsplatzgebiete längerfristig zu erhalten resp. weiterzuentwickeln und für gewerbliche Nutzungen vorzubehalten. Wohnzonen sind in den regionalen Arbeitsplatzgebieten nicht zulässig. Eine Anpassung am regionalen Arbeitsplatzgebiet – insbesondere eine Öffnung zugunsten von Wohn- oder Mischnutzungen – ist an hohe Anforderungen geknüpft.

Fazit

Die regionale Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU), als übergeordneter Planungsträger, hat auf Antrag der Gemeinde vorab zu der von der Einzelinitiative geforderten Umzonung Stellung genommen. Die PZU hält in ihrem Beschluss vom 3. November 2020 resp. ihrer Stellungnahme vom 16. November 2020 fest, dass die hohen Anforderungen an eine Öffnung der Arbeitsplatzgebiete im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden. Somit steht die Umzonung im Widerspruch zum regionalen Richtplan, weshalb ihr nicht zugestimmt werden kann. Der Gemeinderat Embrach stützt diese Beurteilung und tritt deshalb auf das Begehren, die Wohnzone W2B südlich der Hardstrasse auf eine Tiefe von ca. 50 m und eine Länge von ca. 70 m zu erweitern, nicht ein.

Zonenplan gültig

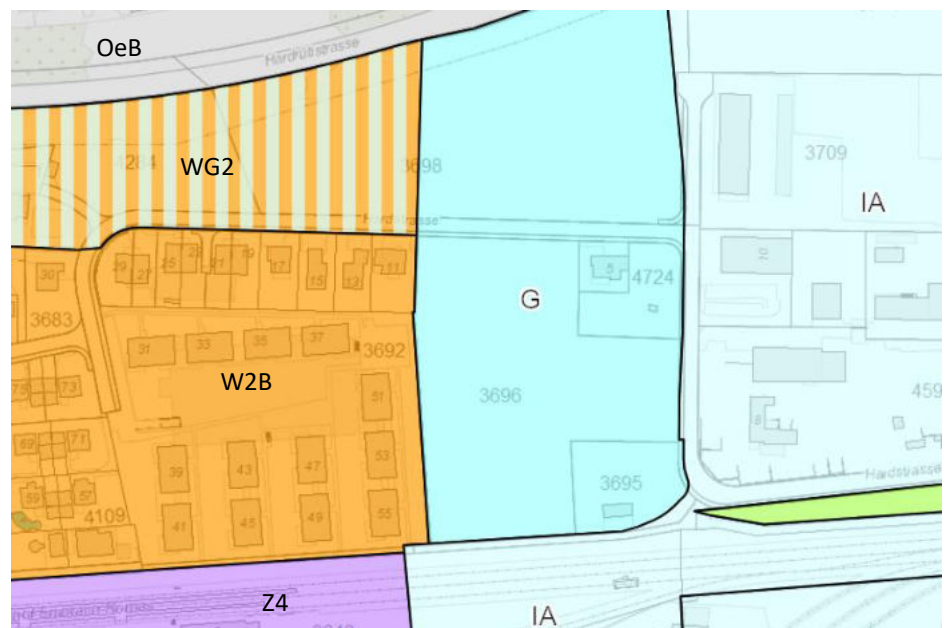


Abbildung 4 Ausschnitt gültiger Zonenplan

Umzonungsbegehren

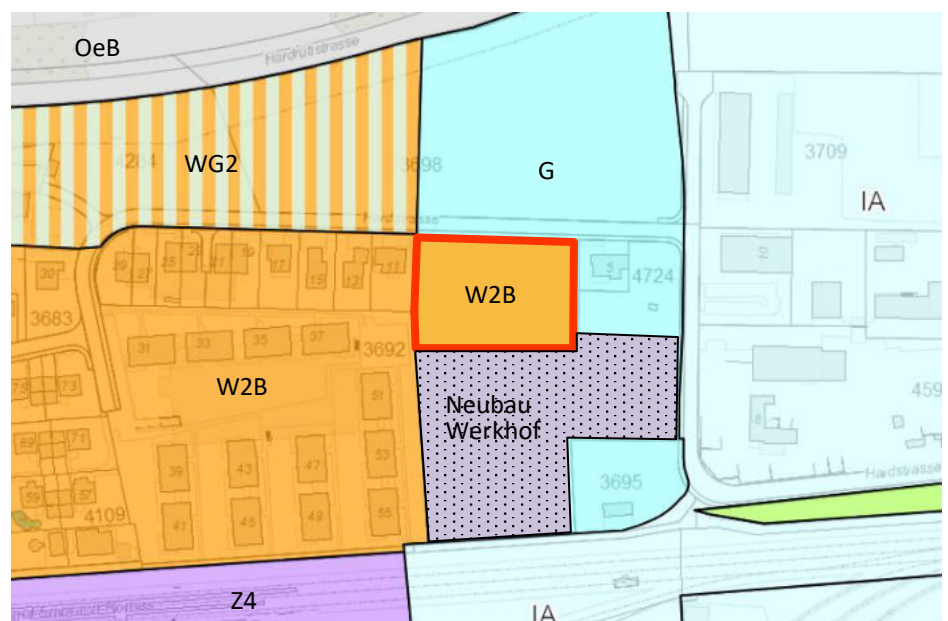


Abbildung 5 Ausschnitt Zonenplan mit Umzonungsbegehren Initianten

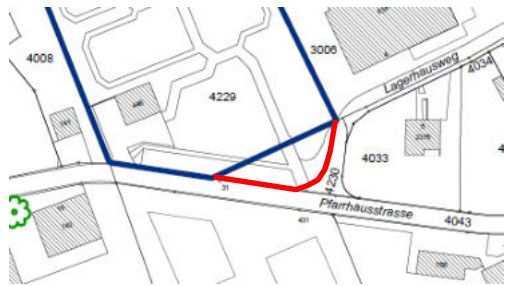


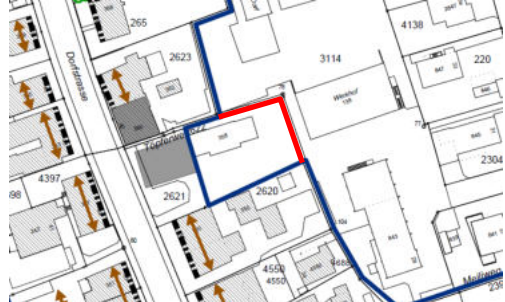
### 4.3 Änderungen an den Kernzonenplänen

Aufgrund der technischen Bereinigung der Bauzonengrenzen (vgl. Kapitel 4.1) sowie der Verlegung des Werkhofs (vgl. Kapitel 4.2.1) müssen die Kernzonenpläne Dorf und Gstein entsprechend angepasst werden.

#### 4.3.1 Kernzonenplan Dorf

Bereinigung Kernzonenplan Dorf

Nachfolgend sind tabellarisch die Grundstücke sowie der Kernzonenverlauf dokumentiert, die bereinigt werden.

Grundstücke Kat.-Nrn.	Bemerkungen	Planausschnitt Kernzonenplan Dorf
4229 Friedhof	Perimeter Kernzone auf Grundstücks- grenze 4229 legen	
4410, 4717- 4722 Langacker- strasse 38, 32a-32f	Perimeter Kernzone ent- lang Grund- stücksgrenzen von 4717 – 4722 sowie 4410 legen	
4645 Schulhaus Dorf	Perimeter Kernzone ent- lang Grund- stücksgrenzen von 4646 und 4395 legen	
2621 Werkhof	Perimeter Kernzone ent- lang Grund- stücksgrenze von 2621 le- gen	

Zusätzlich ist aufgrund der Änderung im neuen Art. 6 Abs. 2 der BZO Embrach der Begriff der "Fassadenlinie" auf "Fassadenflucht" im Kernzonenplan Dorf anzupassen. Zudem sind in den Legenden der Kernzonenpläne die Verweise auf die Artikel in der Bauordnung aufgrund der Neunummerierung anzugleichen.

Legende Kernzonenplan Dorf bisher

**Kernzonenplan Dorf (Süd und Nord)**


	Perimeter Kernzone
	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO
	Fassadenlinien gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO
	Hauptfirstrichtungen
	Geschützte Bäume gem. Art. 15 BZO
	Geschützte Baumgruppe gem. Art. 15 BZO

Abbildung 6 Legende bisher

Legende Kernzonenplan Dorf neu

**Kernzonenplan Dorf (Nord & Süd)**

**Festlegungen**








	Perimeter Kernzone
	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO
	Fassadenflucht gemäss Art. 6 Abs. 2 BZO
	Hauptfirstrichtung BZO
	Geschützte Bäume gem. Art. 17 BZO
	Geschützte Baumgruppe gem. Art. 17 BZO
	Laufbrunnen

Abbildung 7 Legende neu

**4.3.2 Kernzonenplan Gstein**

Nachfolgend sind tabellarisch die Grundstücke sowie der Kernzonenverlauf dokumentiert, die technisch bereinigt werden.

Bereinigung Kernzonenplan Gstein

Grundstücke Kat.-Nrn.	Bemerkungen	Planausschnitt Kernzonenplan Gstein
3399, 3408 Im Gstein 110	Perimeter Kernzone entlang Grund- stücksgrenze von 3399 le- gen	

Zusätzlich sind in der Legende des Kernzonenplans Gstein die Verweise auf die Artikel in der Bauordnung aufgrund der Neunummerierung anzugleichen.

Legende Kernzonenplan Gstein bisher

	Perimeter Kernzone
	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO

Abbildung 8 Legende bisher

Legende Kernzonenplan Gstein neu




Festlegungen	
	Perimeter Kernzone
	Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO
	Laufbrunnen

Abbildung 9 Legende neu

#### 4.4 Kantonaler Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich

Mit der vorliegenden Revision sind aufgrund der folgenden Einzonungen die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen:

- ◆ Alte Rheinstrasse, welche von der Freihaltezone (F) in die WG2-Zone überführt wird: Parzelle Kat.-Nr. 3671
- ◆ Eichenweg und Blauenweg, welche von der kantonalen Landwirtschaftszone (Lk) in die Q4 bzw. W4 überführt werden: Parzellen Kat.-Nrn. 3616, 3612 und 2735
- ◆ Industriestrasse, welche von der kantonalen Landwirtschaftszone (Lk) in die Zone IA überführt wird: Parzelle Kat.-Nr. 2536
- ◆ Das Areal des Werkhofs, welches von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in die Wohnzone W2B oder in die Kernzone K2 überführt wird: Parzellen Kat.-Nrn. 2621 und 3114

## Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose für die von den Planungsmassnahmen betroffenen Grundstücke wird gesamthaft im Anhang des vorliegenden Berichts aufgeführt. Die Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 27. Oktober 2021 die Mehrwertprognose mitgeteilt (vgl. Anhang).

Für die Parzelle Kat.-Nr. 2621 beträgt die ermittelte Mehrwertabgabe (20 %) Fr. 63'580.00

Für die Parzelle Kat.-Nr. 3114 beträgt die ermittelte Mehrwertabgabe (20 %) Fr. 213'614.00

Für die Einzonungen der Strassenflächen aus erschliessungstechnischen Gründen (Parzellen Kat.-Nrn. 3671, 3616 3612, 2735, 2536) besteht keine Mehrwertabgabepflicht.

## Fälligkeit

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt ein:

- ◆ Mit der Realisierung der Überbauung.
- ◆ Bei einem Verkauf des Landes.

#### 4.5 Revision der Fahrzeugabstellverordnung

Mit der letzten umfassenden Revision der BZO im Jahr 2016 wurden die Bestimmungen zu den Festlegungen über erforderliche Fahrzeugabstellplätze nach §§ 242 ff. PBG in die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze überführt und zusammen mit der BZO im Jahr 2017 in Kraft gesetzt. Im Zuge der technischen Revision der BZO wird auch die Fahrzeugabstellplatzverordnung einer technischen Revision unterzogen, um diese entsprechend der Bewilligungspraxis zu präzisieren oder die in der Praxis nicht bewährten Bezugsgrössen anzupassen. Die Revision der Fahrzeugabstellplatzverordnung erfolgt parallel in einem separaten Verfahren.

## 5 Auswirkungen der Revision

Siedlungsentwicklung	Die vorliegende (technische) Revision der Nutzungsplanung hat keine grossen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung. Es werden hauptsächlich die neuen Begrifflichkeiten des PBG auf Basis der IVHB übernommen und erkannte Fehlwirkungen vereinzelter Bestimmungen aus der Praxis behoben. Gleichzeitig werden die Anpassungen und Anforderungen des MAG geregelt.
Regelung MAG	<p>Mit der Regelung des MAG erhält die Gemeinde Embrach die rechtliche Grundlage, bei Auf- oder Umzonungen entstehende Mehrwerte abzuschöpfen. Damit können künftig zudem weiterhin städtebauliche Verträge, auf der Basis des MAG, abgeschlossen werden.</p> <p>Da noch keine konkreten Auf- oder Umzonungen beschlossen sind und die zu erwartenden Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich von mehreren Faktoren abhängig sind, ist die Höhe des Mehrwerts sehr schwierig abzuschätzen. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass nach Inkrafttreten des MAG künftig Erträge in den Mehrwertausgleichsfonds fliessen werden, welche wiederum für (kommunale) raumplanerische Massnahmen (gemäss dem noch zu erstellenden Fondsreglement) verwendet werden können.</p>
Aufhebung Gewässerabstandslinien	Die kommunalen Gewässerabstandslinien entlang des Wildbaches sollen im Rahmen der kantonalen Gewässerraumfestlegung aufgehoben werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die BZO-Revision.
Grenzbereinigungen	Die Bauzonengrenzen innerhalb des Zonenplans werden geringfügig bereinigt und auf die Grundstücksgrenzen angepasst. Damit wird keine Erhöhung oder Reduktion der bestehenden Nutzung resp. Ausnützung angestrebt. Der Zonenplan soll lediglich benutzerfreundlicher und das Baubewilligungsverfahren bei den betroffenen Grundstücken vereinfacht werden.
Anpassungen der Kernzonenpläne	Die Kernzonenpläne Dorf und Gstein werden aufgrund der Bereinigung der Bauzonengrenzen sowie der Neunummerierung in der Bauordnung angepasst. Dies hat zur Folge, dass sich die Perimeter der beiden Kernzonenpläne geringfügig verändern sowie die Verweise auf die Bauordnung in den Legenden aktualisiert werden.

## 6 Verfahren

Öffentliche Auflage	Die Revisionsvorlage wurde am 15. März 2021 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 1. April 2021 bis 31. Mai 2021.
Einwendungen	<p>Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen (schriftlich) vorbringen.</p> <p>Von Einwohnerinnen und Einwohnern sind fristgerecht insgesamt fünf Einwendungen eingegangen, wovon drei gleichlautend sind.</p>
Bericht zu den Einwendungen	Die berücksichtigten resp. nicht berücksichtigten Einwendungen werden gemäss § 7 PBG in einem separaten Bericht zu den Einwendungen behandelt.
Vorprüfung	<p>Die Revisionsvorlage, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen Dorf und Gstein sowie dem vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV, wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung ARE parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht.</p> <p>Das ARE hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 23. August 2021 Stellung genommen. Die darin aufgeführten Auflagen und Empfehlungen sind in die Vorlage eingeflossen.</p>
Rückmeldungen	<p>In der Vorprüfung wurden unter anderem Empfehlungen betreffend Anpassungen im Kernzonenplan angebracht. Da es sich um eine technische Revision handelt und die Kernzonenpläne nicht gesamthaft überarbeitet werden (letztmals im Jahr 2017 erfolgt) tritt die Gemeinde Embrach in der vorliegenden Revision auf einzelne Empfehlungen nicht ein. Demgemäss wurden folgende Themenbereiche in der Vorprüfung angebracht, welche in dieser «technischen Revision» nicht berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Grundeigentümergebundene Festlegung des überkommunalen Ortsbildperimeters</li> <li>◆ Eintragungen im Kernzonenplan und Festlegungen von Vorschriften für wichtige Platz- und Strassenräume</li> <li>◆ Weitere Empfehlungen zum Kernzonenplan (u.a. Raumwirksame Mauern, Geschützte Bäume)</li> <li>◆ Präzisierung ortsbildprägende Strassen in den Vorschriften</li> </ul> <p>Vom ARE wurde zudem angebracht, dass für die Zentrumszone Z4 eine maximale Fassadenhöhe zu definieren ist. Dies wird nicht übernommen, da für die Zentrumszone Z4 eine Gesamthöhe im Sinne von § 281 PBG festgelegt wird.</p> <p>Die notwendigen Präzisierungen bezüglich der Festlegungen im regionalen Richtplan für die Aufzonung der Industriezone wurden aufgenommen. Zudem wurde der Nachweis für die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten vorgenommen. Die weiteren Anregungen des ARE gemäss Vorprüfungsbericht wurden berücksichtigt und bereinigt.</p> <p>Die Regelung der zulässigen baulichen Grundstückausnützung und damit die Vorgabe der punktuellen Durchgängigkeit gemäss Art. 37 Abs. 2 BZO bleibt hingegen nach wie vor bestehen. Damit wird die Durchgängigkeit sichergestellt, was auch in Anlehnung an die bereits vorhandenen Vorschriften der Zentrumszone Z4 (Art. 29 BZO) zweckmässig ist.</p>

Anhörung	<p>Die Revisionsvorlage wurde der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie den Nachbargemeinden Bülach, Winkel, Lufingen, Oberembrach, Pfungen, Dättlikon, Freienstein-Teufen und Rorbas zur Anhörung unterbreitet.</p> <p>Die Nachbargemeinden sowie die übergeordnete Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) haben von der Vorlage zustimmend Kenntnis genommen.</p>
Festsetzung	<p>Die technische Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung am 13. Dezember 2021 zur Festsetzung vorgelegt.</p>
Genehmigung	<p>Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage zu publizieren sowie durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren. Anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist, bevor das Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung zu publizieren ist.</p>

## 7 Terminplan



## 8 Anhang

Anhang 1  
Mehrwertprognose Kat.-Nr. 2621



**per E-Mail**  
Gemeindeverwaltung Embrach  
Dorfstrasse 9  
8424 Embrach

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Recht und Verfahren

Verfahren

**Micha Imobersteg**  
Jurist / Immobilienbewerter Mehr-  
wertausgleich  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 44 84  
micha.imobersteg@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

27. Oktober 2021

### **Mehrwertprognose für Parzelle Kat.-Nr. 2621 in Embrach**

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Grundstück Kat.-Nr. 2621 in Embrach, das sich in ihrem Eigentum befindet, ist von einer für den Mehrwertausgleich relevanten (vorgesehenen) Planungsmassnahme (§ 1 lit. a Mehrwertausgleichsgesetz, MAG, LS 700.9) betroffen. Da es sich bei dieser Massnahme um eine Umzonung im Sinne von § 2 Abs.1 lit. b MAG handelt, hat der Kanton den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertabgabe zu erheben.

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG).

Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV, LS 700.91). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Sollte diese Planungsmassnahme *nicht* in der aktuell vorgesehenen Form *festgesetzt* werden, ist dieses Schreiben *gegenstandslos*.

#### **Angaben zur Mehrwertprognose für Parzelle Kat.-Nr. 2621:**

Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme:	444 Fr. / m <sup>2</sup>
Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme:	888 Fr. / m <sup>2</sup>
Differenz (Mehrwert):	444 Fr. / m <sup>2</sup>
Betroffene Fläche:	716 m <sup>2</sup>
Prognostizierter Mehrwert insgesamt:	317'904 Fr.
Prognostizierte Mehrwertabgabe (20%):	63'580 Fr.

Bemerkungen: Keine



Sie können sich während der Auflagefrist (§ 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1, Auflage in der Gemeinde) zu dieser Prognose äussern (§ 11 Abs. 5 MAV).

Dadurch erhalten Sie bereits jetzt die Möglichkeit, (freiwillig) auf besondere Umstände hinzuweisen, relevante Unterlagen einzureichen oder weitere sachdienliche Hinweise einzubringen.

Ihre Stellungnahme richten Sie an: Amt für Raumentwicklung  
Kantonaler Mehrwertausgleich  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich

oder an: [mehrwertausgleich@bd.zh.ch](mailto:mehrwertausgleich@bd.zh.ch)

Wenn Sie die oben erwähnten Bestimmungen im Wortlaut nachlesen oder sich bezüglich des Mehrwertausgleichs eingehender informieren möchten, besuchen Sie am besten unsere Website: [www.zh.ch/mehrwertausgleich](http://www.zh.ch/mehrwertausgleich), dort finden Sie auch die laufend aktualisierten FAQ sowie alle weiteren relevanten Informationen und Dokumente zum Mehrwertausgleich.

**Wichtiger Hinweis:** Beim vorliegenden Dokument handelt es sich nicht um eine anfechtbare Verfügung. Erst gegen die Festsetzungsverfügung kann Rekurs erhoben werden.

Wir danken Ihnen für ihre Mithilfe.

Freundliche Grüsse



Micha Imobersteg

Anhang 2  
 Mehrwertprognose Kat.-Nr. 3114



**per E-Mail**  
 Gemeindeverwaltung Embrach  
 Dorfstrasse 9  
 8424 Embrach

Kanton Zürich  
 Baudirektion  

**Amt für Raumentwicklung**  
 Recht und Verfahren

Verfahren

**Micha Imobersteg**  
 Jurist / Immobilienbewerter Mehr-  
 wertausgleich  
 Stampfenbachstrasse 12  
 8090 Zürich  
 Telefon +41 43 259 44 84  
 micha.imobersteg@bd.zh.ch  
 www.zh.ch/are

27. Oktober 2021

**Mehrwertprognose für Parzelle Kat.-Nr. 3114 in Embrach**

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Grundstück Kat.-Nr.3114 in Embrach, das sich in ihrem Eigentum befindet, ist von einer für den Mehrwertausgleich relevanten (vorgesehenen) Planungsmassnahme (§ 1 lit. a Mehrwertausgleichsgesetz, MAG, LS 700.9) betroffen. Da es sich bei dieser Massnahme um eine Umzonung im Sinne von § 2 Abs.1 lit. b MAG handelt, hat der Kanton den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertabgabe zu erheben.

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG).

Vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme ist durch die zuständige Verwaltungsstelle eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 Mehrwertausgleichsverordnung, MAV, LS 700.91). Das Ergebnis dieser Mehrwertprognose ist den Betroffenen mitzuteilen (§ 11 Abs. 4 MAV).

Sollte diese Planungsmassnahme *nicht* in der aktuell vorgesehenen Form *festgesetzt* werden, ist dieses Schreiben *gegenstandslos*.

**Angaben zur Mehrwertprognose für Parzelle Kat.-Nr. 3114:**

Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme:	435 Fr. / m <sup>2</sup>
Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme:	869 Fr. / m <sup>2</sup>
Differenz (Mehrwert):	434 Fr. / m <sup>2</sup>
Betroffene Fläche:	2461 m <sup>2</sup>
Prognostizierter Mehrwert insgesamt:	1'068'074 Fr.
Prognostizierte Mehrwertabgabe (20%):	213'614 Fr.

Bemerkungen: Keine



Sie können sich während der Auflagefrist (§ 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1, Auflage in der Gemeinde) zu dieser Prognose äussern (§ 11 Abs. 5 MAV).

Dadurch erhalten Sie bereits jetzt die Möglichkeit, (freiwillig) auf besondere Umstände hinzuweisen, relevante Unterlagen einzureichen oder weitere sachdienliche Hinweise einzubringen.

Ihre Stellungnahme richten Sie an: Amt für Raumentwicklung  
Kantonaler Mehrwertausgleich  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich

oder an: [mehrwertausgleich@bd.zh.ch](mailto:mehrwertausgleich@bd.zh.ch)

Wenn Sie die oben erwähnten Bestimmungen im Wortlaut nachlesen oder sich bezüglich des Mehrwertausgleichs eingehender informieren möchten, besuchen Sie am besten unsere Website: [www.zh.ch/mehrwertausgleich](http://www.zh.ch/mehrwertausgleich), dort finden Sie auch die laufend aktualisierten FAQ sowie alle weiteren relevanten Informationen und Dokumente zum Mehrwertausgleich.

**Wichtiger Hinweis:** Beim vorliegenden Dokument handelt es sich nicht um eine anfechtbare Verfügung. Erst gegen die Festsetzungsverfügung kann Rekurs erhoben werden.

Wir danken Ihnen für ihre Mithilfe.

Freundliche Grüsse



Micha Imobersteg

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

## Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 13. Dezember 2021

Namens der Gemeindeversammlung  
Der Gemeindepräsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Büchi".

Erhard Büchi

Der Geschäftsführer:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Daniel von Büren".

Daniel von Büren

27. September 2021 / Au

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	3
2	Behandlung der Einwendungen zu den Bauvorschriften	4
2.1	Einwendung Nr. 1	4
3	Behandlung der Einwendungen zum Zonenplan	5
3.1	Einwendungen Nrn. 2, 3 und 4	5
3.2	Einwendung Nr. 5	6

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkung

Vorlage

Bei der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO), samt den zugehörige Zonen- und Kernzonenplänen, handelt es sich in erster Linie um eine technische Teilrevision, mit der das Ziel verfolgt wird, die Bestimmungen und Baubegriffe auf das geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) anzupassen, basierend auf der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Einwendungs- und Anhebungsverfahren

Gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG sind die Pläne und zugehörigen Berichte vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen und die Nachbargemeinden, weitere nebengeordnete Planungsträger sowie übergeordnet die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) anzuhören. Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann während 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

### 1.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG erfolgte vom 1. April bis 31. Mai 2021. Die Nachbargemeinden sowie die übergeordnete Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) haben von der Vorlage zustimmend Kenntnis genommen.

Von Einwohnerinnen und Einwohnern sind fristgerecht insgesamt fünf Einwendungen eingegangen, wovon drei gleichlautend sind.

## 2 Behandlung der Einwendungen zu den Bauvorschriften

### 2.1 Einwendung Nr. 1

Antrag Nr. 1

zu Art. 22 BZO-Revision:

Der minimale Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück von 7 m wie auch die maximale Gebäudelänge von 92 m sollen beibehalten werden.

Begründung

Der bisherige Gebäudeabstand bei Bauten auf dem gleichen Grundstück von 7 m erscheint sinnvoll und soll deshalb beibehalten werden. Auch die maximale Gebäudelänge erscheint sinnvoll.

Stellungnahme

#### **Nicht berücksichtigt**

Mit der gewollten Aufhebung der Beschränkung der Gebäudelänge wird auch der Gebäudeabstand auf dem gleichen Grundstück hinfällig.

Die Gemeinde Embrach verfügt mit einem Anteil von 5.7 %, bezogen auf die gesamte Bauzone, nur über eine geringe Fläche an Gewerbezone. Diese befinden sich grösstenteils entlang der Tannenstrasse sowie kleinräumig im Gebiet Hard Nord. Mit dem Verzicht auf die Beschränkung der Gebäudelänge soll den ortsansässigen Firmen ein grösserer Planungsspielraum ermöglicht werden. Andernfalls könnte die Einschränkung der Gebäudelänge, wenn eine Firma mehrere Grundstücke oder Liegenschaften insbesondere an der Tannenstrasse besitzt, eine Erweiterung verhindern.

### 3 Behandlung der Einwendungen zum Zonenplan

#### 3.1 Einwendungen Nrn. 2, 3 und 4

Anträge Nrn. 2, 3 und 4

Die verbleibende Fläche von 4'634 m<sup>2</sup> auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 3696 an der Hardstrasse, resp. soweit nicht durch den Neubau des Werkhofs beansprucht, soll von der Gewerbezone in die Wohnzone W2B umgezont werden (vgl. Einzelinitiative).

Begründung

Die Fläche soll zugunsten einer Wohnnutzung qualitativ weiterentwickelt werden. Ansonsten plant der Gemeinderat auf dieser Fläche, welche sich direkt neben einer Wohnzone W2B befindet, eine Entsorgungsanlage. Der Gemeinderat zeigt sich nach Kontaktaufnahme mit den Bewohnern der Hardstrasse kompromisslos und möchte auf dieser Gewerbefläche kein anderes Gewerbe planen, welches für die Bewohner weniger unangenehm ist als eine Entsorgungsanlage. Beim Bau einer Entsorgungsanlage muss in der Wohnzone direkt neben der Gewerbefläche mit Mehrverkehr, Lärm und Gestank gerechnet werden.

Die Einzelinitiative über die Umzonung kann auch als Grenzbereinigung umformuliert werden.

Stellungnahme

#### **Nicht berücksichtigt**

Im Rahmen der Prüfung der Einzelinitiative wurde seitens der regionalen Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück Kat.-Nr. 3696 gemäss regionalem Richtplan im regionalen Arbeitsplatzgebiet Nr. 6 «Hard» befindet. Da die hohen Anforderungen an eine Öffnung der Arbeitsplatzgebiete im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden, steht die beantragte Umzonung im Widerspruch zum regionalen Richtplan. Dementsprechend ist unter Ziffer 4.2.3 des Berichts nach Art. 47 RPV bereits festgehalten, dass dem Begehren der Initianten um Umzonung nicht zugestimmt werden kann.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat im Vorprüfungsbericht vom 23. August 2021 bestätigt, dass die beantragte Umzonung in eine Wohnzone im Widerspruch mit den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben steht und somit nicht genehmigungsfähig wäre. Die Begründung des Nichteintretens auf das Begehren im Bericht nach Art. 47 RPV wird deshalb auch seitens Kanton gestützt.

An dieser Beurteilung ändert sich nichts, auch wenn die Einzelinitiative über die Umzonung als Grenzbereinigung umformuliert würde.

### 3.2 Einwendung Nr. 5

Antrag Nr. 5

Die Zonengrenze zwischen Wohnzone und Landwirtschaftszone hat der Grundstücksgrenze Kat.-Nr. 3560 zu entsprechen.

Begründung

Gemäss Vorlage verfolgt der Gemeinderat das Ziel, die Zonengrenzen entsprechend den heutigen Grundstücksgrenzen zu bereinigen. Der Grossteil des Grundstücks Kat.-Nr. 3560 ist der Wohnzone W2A2 zugeteilt, ein kleinerer Teil der Landwirtschaftszone. Eine Ausdehnung der Wohnzone W2A2 auf die Grundstücksgrenze ist umso sinnvoller, da das kantonale Landwirtschaftsamt bestätigt hatte, dass der Grundstücksteil in der Landwirtschaftszone dauernd nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden kann resp. auch dafür nicht mehr geeignet ist (nicht mehr dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt).

Stellungnahme

#### **Nicht berücksichtigt**

Der Antrag wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 23. August 2021 hat das ARE festgehalten, dass das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt ist. Da sich die der Bauzone zuzuschlagende Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet, ist die vollständige Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 3560 zur Bauzone nicht genehmigungsfähig.