

Kernzonenplan Raat

Plan 1:2'000

10. Februar 2026

Beschluss der Gemeindeversammlung vom:

10. Dezember 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Von der Baudirekt
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Publikation Inkraftsetzung am:





Planbearbeitung: Mirjam Junod
Druckdatum: 10.02.2026

Grundlagedaten:
AV-Daten: ARE, GIS Kanton Zürich vom 07. November 2023


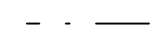


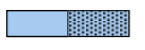
H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO Revision\4_BZO\4_Kernzonenpläne

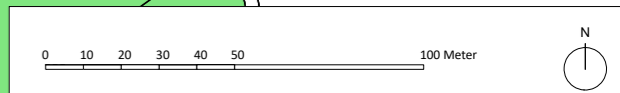
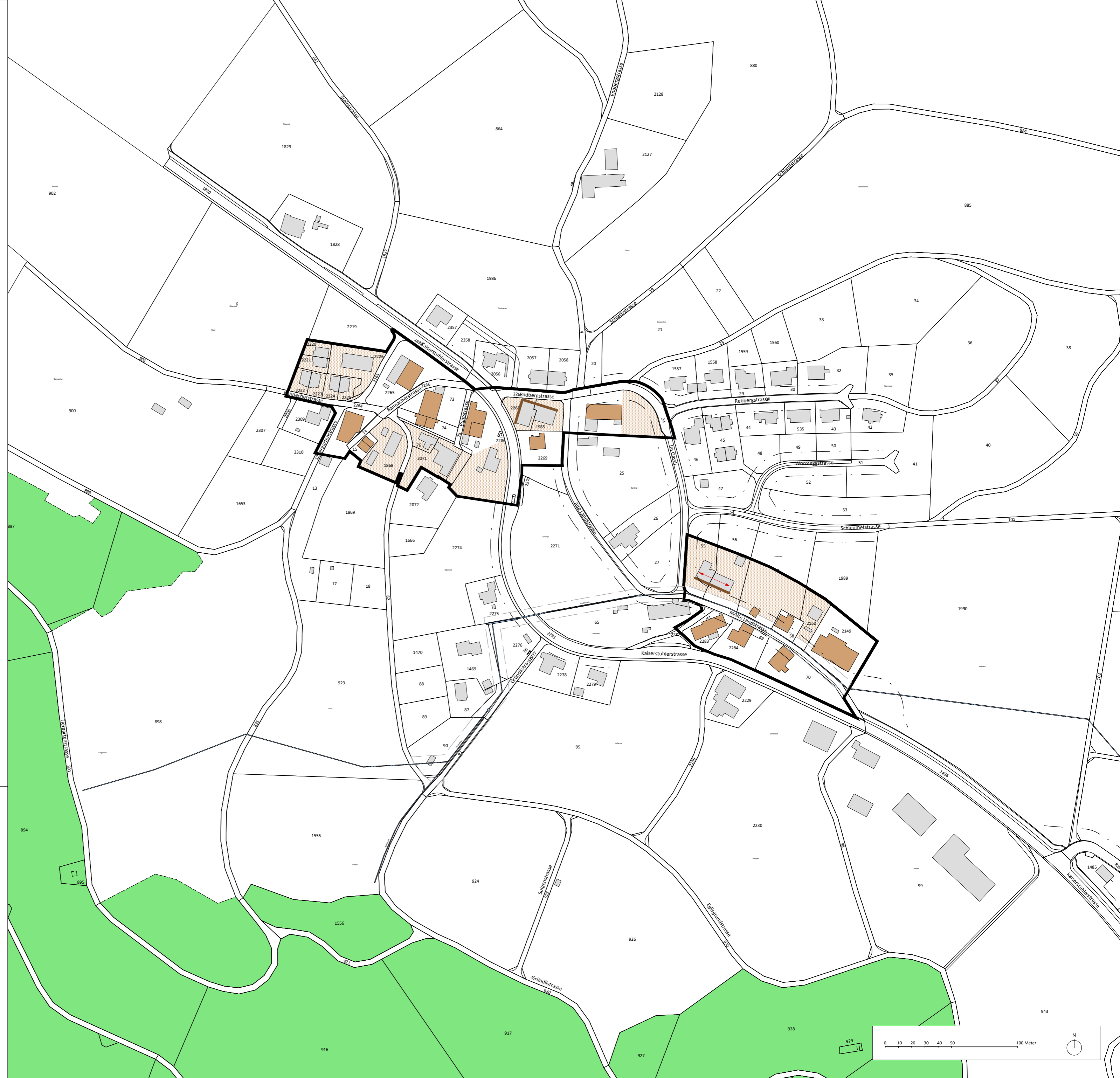
FESTLEGUNGEN

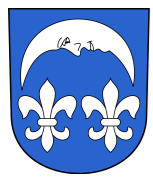
Kommunale Inhalte

-  Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile (Art. 5, Abs. 1 BZO)
-  Neubauten zulässig (Art. 6, Abs. 2 BZO)
-  Zwingende Baubegrenzungslinie (Art. 6, Abs. 4 BZO)
-  Zwingende Firstrichtung (Art. 6, Abs. 5 BZO)

INFORMATIONSMHALTE

-  Geltungsbereich Kernzone
-  Verkehrsbaulinie
-  Gewässerraum
-  Wald
-  Gewässer





Kernzonenplan Schüpheim

Plan 1:2'000

10. Februar 2026

Beschluss der Gemeindeversammlung vom:

10. Dezember 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirekt
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Publikation Inkraftsetzung am:

Planbearbeitung: Mirjam Junod
Druckdatum: 10.02.2026

Grundlagedaten:
AV-Daten: ARE, GIS Kanton Zürich vom 07. November 2023

H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO Revision\4_BZO\4_Kernzonenpläne

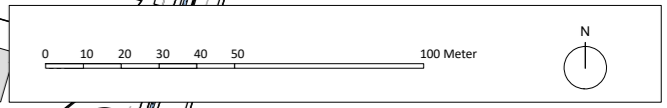
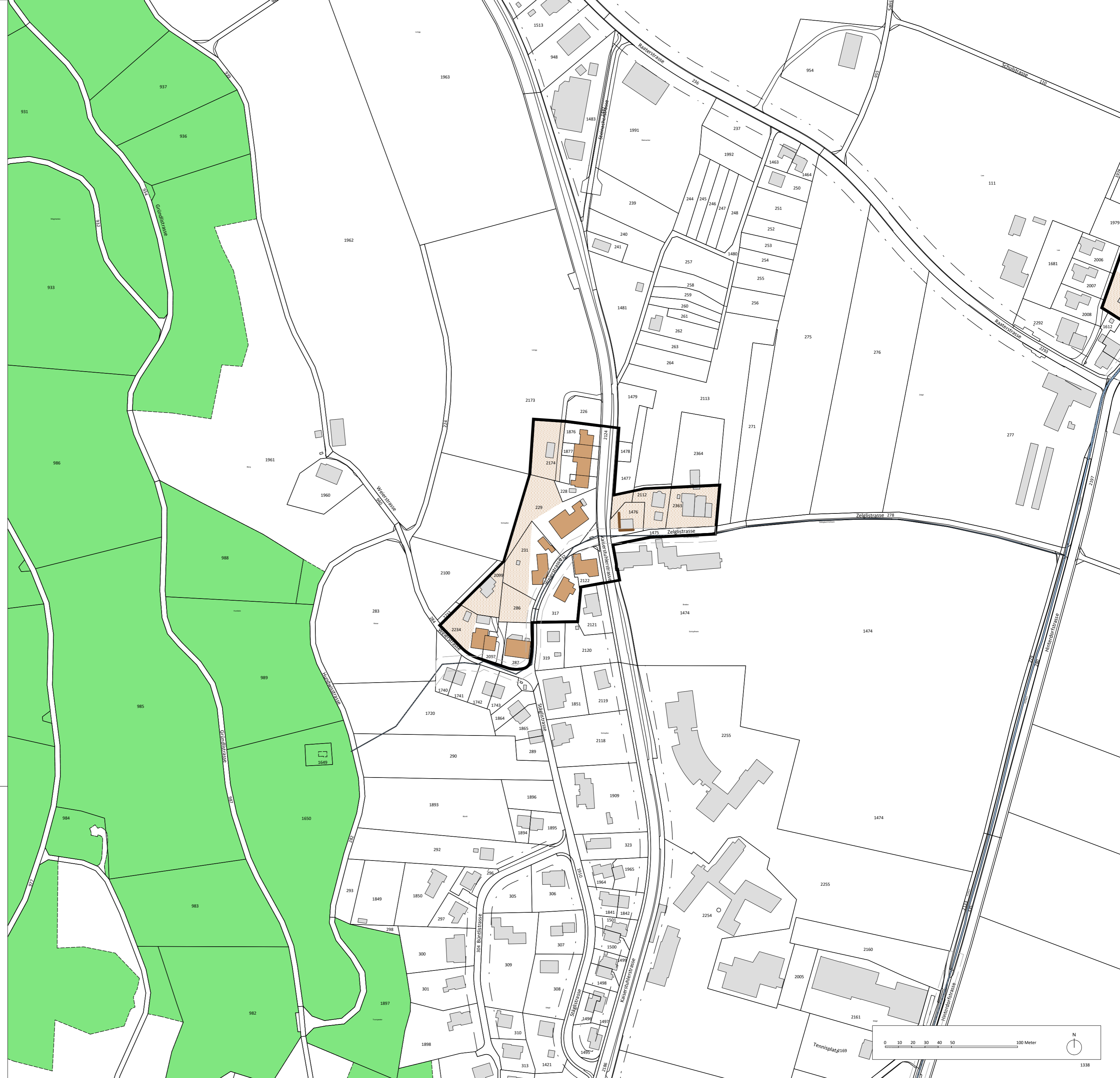
FESTLEGUNGEN

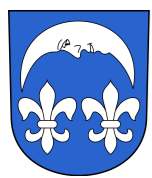
Kommunale Inhalte

- Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile (Art. 5, Abs. 1 BZO)
- Neubauten zulässig (Art. 6, Abs. 2 BZO)
- Zwingende Baubegrenzungslinie (Art. 6, Abs. 4 BZO)

INFORMATIONSMHALTE

- Geltungsbereich Kernzone
- Verkehrsbaulinie
- Gewässerraum
- Wald
- Gewässer





Kernzonenplan Stadel

Plan 1:2'000

10. Februar 2026

Beschluss der Gemeindeversammlung vom: 10. Dezember 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirekt
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Publikation Inkraftsetzung am:






Planbearbeitung: Mirjam Junod
Druckdatum: 10.02.2026

Grundlagedaten:
AV-Daten: ARE, GIS Kanton Zürich vom 07. November 2023




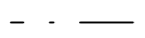


H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO Revision\4_BZO\4_Kernzonenpläne

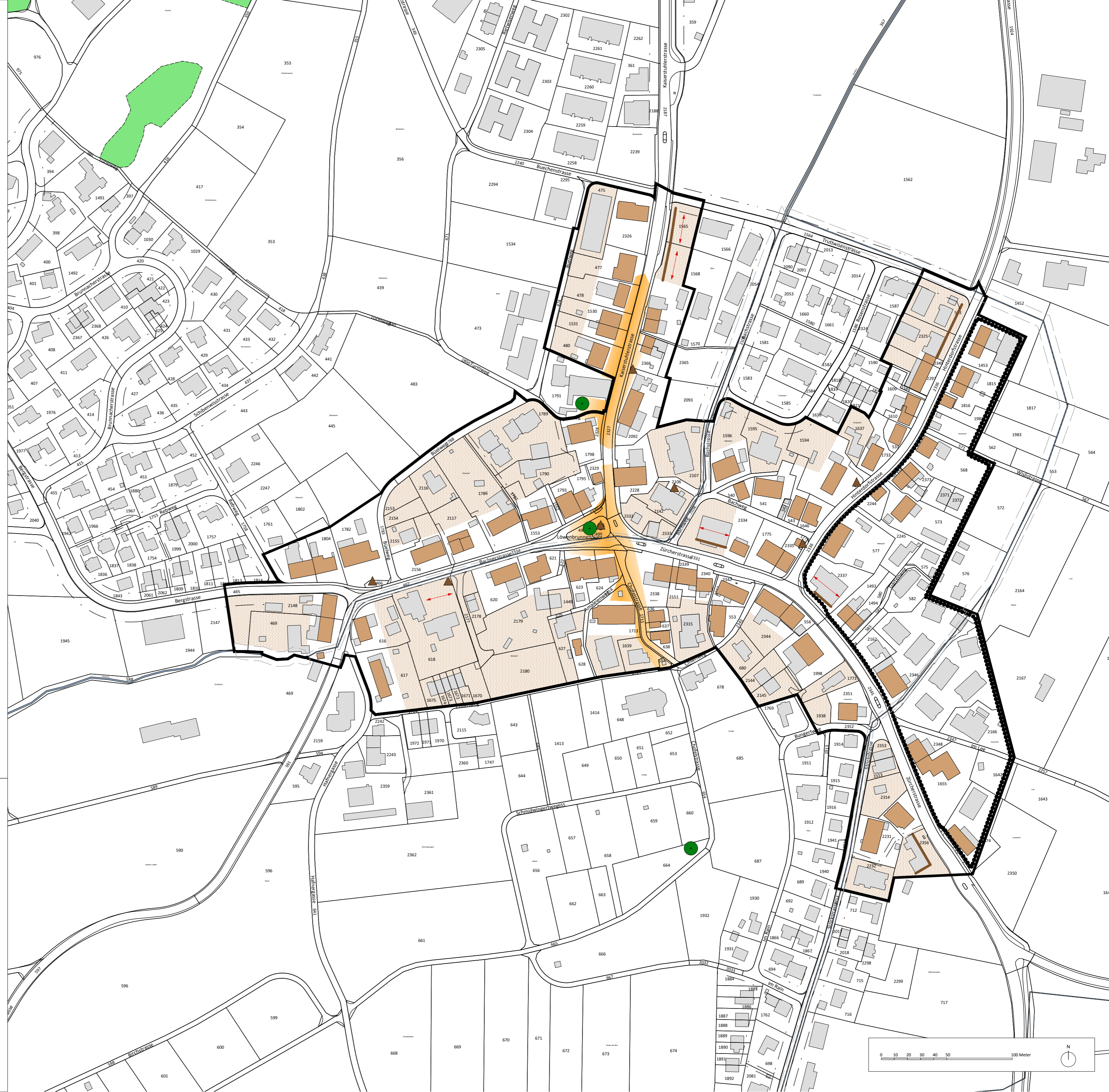
FESTLEGUNGEN

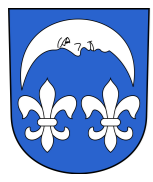
Kommunale Inhalte

-  Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile (Art. 5, Abs. 1 BZO)
-  Neubauten zulässig (Art. 6, Abs. 2 BZO)
-  Zwingende Baubegrenzungslinie (Art. 6, Abs. 4 BZO)
-  Zwingende Firstrichtung (Art. 6, Abs. 5 BZO)
-  Ausgeprägte Plätze / Strassenräume (Art. 7, Abs. 4 BZO)

INFORMATIONSMHALTE

-  Geltungsbereich Kernzone
-  Brunnen / Bäume (KOBI)
-  Gewässerraum
-  Verkehrsbaulinie
-  Wald
-  Gewässer





Kernzonenplan Windlach

Plan 1:2'000

10. Februar 2026

Beschluss der Gemeindeversammlung vom:

10. Dezember 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

Publikation Inkraftsetzung am:





Planbearbeitung: Mirjam Junod
Druckdatum: 10.02.2026

Grundlagedaten:
AV-Daten: ARE, GIS Kanton Zürich vom 07. November 2023






H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO Revision\4_BZO\4_Kernzonenpläne

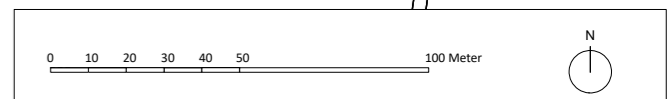
FESTLEGUNGEN

Kommunale Inhalte

-  Ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile (Art. 5, Abs. 1 BZO)
-  Neubauten zulässig (Art. 6, Abs. 2 BZO)
-  Zwingende Baubegrenzungslinie (Art. 6, Abs. 4 BZO)
-  Zwingende Firstrichtung (Art. 6, Abs. 5 BZO)

INFORMATIONENHALTE

-  Geltungsbereich Kernzone
-  Verkehrsbaulinie
-  Gewässerraum
-  Wald
-  Gewässer



MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Stadel (ZH)

Planung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Bauordnung

Genehmigung

Synoptische Darstellung

Projekt-Nr. 94.0822, 10.02.2026, LD/MJ

Änderung der Bau und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung (BZO)
Gemäss § 45 ff PBG

Öffentliche Auflage vom 04.10.2024 bis 03.12.2024
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10.12.2025

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Vorname Name
Funktion

Vorname Name
Funktion

Müller Ingenieure AG
Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt
Gesamtrevision der Nutzungsplanung
Bauordnung

Auftraggeber
Gemeinde Stadel
Zürcherstrasse 15
8174 Stadel

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe	16.09.2024, LD/MJ
Revision 1	30.06.2025, LD/MJ
Revision 2	01.09.2025, LD/MJ
Revision 3	10.02.2026, LD/MJ

Projektorganisation
Projektleiter Luca D'Ascanio (LD)
T 043 422 70 27
Luca.dascanio@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin Mirjam Junod (MJ)
Zeichnerin Mirjam Junod (MJ)
Projektausschuss Gemeinderat Reto Grossmann
Gemeindegeschreiber Manuel Frei

Projekt-Nr.
94.0822

Datei
H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO
Revision\4_BZO\2_Bauordnung\Bauordnung_Stadel_Synopse_20250703.docx

Inhalt

1 Erlass	4
2 Kernzonen	6
3 Wohnzonen W1.2,W1.5 und W2.5	15
4 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.5 a und WG 2.5 b	17
5 Zone für öffentliche Bauten öB	19
6 Freihaltezone F	19
7 Erholungszone Familiengärten E	20
8 Reservezonen R	20
9 Ergänzende Bauvorschriften	21
10 Inkrafttreten	27

Gültige Fassung 2011	BZO 2024	Erläuterungen
Links: Gültige BZO, festgesetzt durch Beschluss der Gemeindeversammlung. Grün = Änderungen Begriffe oder Definition (auf Grund IVHB)	Mitte: Beantragte neue BZO rot: = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen: Verschiebung oder aufzuhebender Text grau: Wiederholung Text gültige BZO, bei verschobenen Art. bzw. Abs. gelb markiert: Änderungen nach Vernehmlassung blau markiert: Änderungen nach Gemeindeversammlung	Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i>

1 Erlass

BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE STADEL	BAU- UND ZONENORDNUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE STADEL	
Die Gemeinde Stadel erlässt gestützt auf die §§ 45 und 46 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen: - Landwirtschaftszone - Kantonale und regionale Freihaltezonen - Waldareal Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	Die Gemeinde Stadel erlässt gestützt auf die §§ 45 und 46 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 die nachstehende Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen: - Landwirtschaftszone - Kantonale und regionale Freihaltezonen - Waldareal Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung.	<i>Keine Änderungen nötig. Die Grundlagen sind weiterhin unverändert.</i>
Art. 1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne 1 Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für die Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan im Mst. 1:5000 massgebend.	Art. 1 Zonenplan und Ergänzungspläne	<i>Keine Änderungen nötig. Die massgebenden Unterlagen bleiben die selben.</i>

<p>2 Für die Ortsteile Stadel, Windlach, Schüpfheim und Raat gelten auch die Kernzonenpläne im Mst. 1:2500.</p> <p>3 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan und die beigelegten Kernzonenpläne besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.</p>	<p>1 Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für die Anordnungen innerhalb derselben ist der Zonenplan im Mst. 1:5'000 massgebend.</p> <p>2 Für die Ortsteile Stadel, Windlach, Schüpfheim und Raat gelten auch die Kernzonenpläne im Mst. 1:2'500.</p> <p>3 Gewässerraum und Waldabstandslinienplan</p> <p>4 Der mit der Bau- und Zonenordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan und die beigelegten Kernzonenpläne besitzen keine Rechtsverbindlichkeit.</p>																																																																						
<p>Art. 1.2 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt bzw. gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:</p> <table border="1" data-bbox="241 804 898 1281"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone W1.5</td><td>W1.5</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W1.2</td><td>W1.2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W2.5</td><td>W2.5</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5a</td><td>WG2.5a</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5b</td><td>WG2.5b</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>öB</td><td>II</td></tr> <tr><td>Erholungszone Familiengärten</td><td>E</td><td>III</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td>-</td></tr> <tr><td>Reservezone</td><td>R</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>	Zone	Bezeichnung	ES	Kernzone	K	III	Wohnzone W1.5	W1.5	II	Wohnzone W1.2	W1.2	II	Wohnzone W2.5	W2.5	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	Erholungszone Familiengärten	E	III	Freihaltezone	F	-	Reservezone	R	-	<p>Art. 2 Kommunale Nutzungszonen und Empfindlichkeitsstufen Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt bzw. gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 der Lärmschutzverordnung folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:</p> <table border="1" data-bbox="987 804 1644 1321"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Bezeichnung</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone W1.5</td><td>W1.5</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W1.2</td><td>W1.2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone W2.5</td><td>W2.5</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5a</td><td>WG2.5a</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone WG2.5b</td><td>WG2.5b</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>öB</td><td>II</td></tr> <tr><td>Erholungszone Familiengärten</td><td>E</td><td>III</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td><td>-</td></tr> <tr><td>Reservezone</td><td>R</td><td>-</td></tr> <tr><td>Kommunale Landwirtschaftszone</td><td>LW</td><td>I</td></tr> </tbody> </table>	Zone	Bezeichnung	ES	Kernzone	K	III	Wohnzone W1.5	W1.5	II	Wohnzone W1.2	W1.2	II	Wohnzone W2.5	W2.5	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II	Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III	Zone für öffentliche Bauten	öB	II	Erholungszone Familiengärten	E	III	Freihaltezone	F	-	Reservezone	R	-	Kommunale Landwirtschaftszone	LW	I	<p><i>Keine Änderungen nötig. Die Zonen bleiben die gleichen sowie die dazugehörigen Empfindlichkeitsstufen.</i></p>
Zone	Bezeichnung	ES																																																																					
Kernzone	K	III																																																																					
Wohnzone W1.5	W1.5	II																																																																					
Wohnzone W1.2	W1.2	II																																																																					
Wohnzone W2.5	W2.5	II																																																																					
Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II																																																																					
Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III																																																																					
Zone für öffentliche Bauten	öB	II																																																																					
Erholungszone Familiengärten	E	III																																																																					
Freihaltezone	F	-																																																																					
Reservezone	R	-																																																																					
Zone	Bezeichnung	ES																																																																					
Kernzone	K	III																																																																					
Wohnzone W1.5	W1.5	II																																																																					
Wohnzone W1.2	W1.2	II																																																																					
Wohnzone W2.5	W2.5	II																																																																					
Wohn- und Gewerbezone WG2.5a	WG2.5a	II																																																																					
Wohn- und Gewerbezone WG2.5b	WG2.5b	III																																																																					
Zone für öffentliche Bauten	öB	II																																																																					
Erholungszone Familiengärten	E	III																																																																					
Freihaltezone	F	-																																																																					
Reservezone	R	-																																																																					
Kommunale Landwirtschaftszone	LW	I																																																																					

<p>Art. 1.3 Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzonen Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.</p>	<p>Art 1.3 Empfindlichkeitsstufen ausserhalb der Bauzonen Ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.</p>	<p><i>Artikel kann gestrichen werden, da es sich um einen Verweis auf übergeordnete Vorschriften handelt, die nicht nötig sind.</i></p>
---	---	---

2 Kernzonen

<p>Die Kernzone K bezweckt den Erhalt und die sinnrichtige Erweiterung der jeweiligen Ortskerne durch besonders gut gestaltete sowie besonders gut eingeordnete Um- und Neubauten.</p>	<p>Art. 3 Zweck</p> <p>1 Die Kernzone K bezweckt den Erhalt und die sinnrichtige Erweiterung der jeweiligen Ortskerne durch besonders gut gestaltete sowie besonders gut eingeordnete Um- und Neubauten.</p> <p>2 Der Ortsteil Stadel ist ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, wobei dem Erhalt und der ortsbildverträglichen Weiterentwicklung besonders Rechnung zu tragen ist. Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Der südlich der Kirche gelegene «Chofel» muss als wichtiger Ortsbildhintergrund unüberbaut erhalten bleiben.</p>	<p><i>Der Zweck der Kernzone Stadel wird im Sinne der Schutzziele des KOBİ präzisiert, die übrigen bleiben unverändert.</i></p>
	<p>Art. 4 Nutzungsweise</p> <p>In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p><i>Der Artikel ist bestehend und wurde lediglich in seiner Position verschoben (aus 2.3)</i></p>
<p>Art. 2.1 Umbau und Ersatzbaute</p> <p>1 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, Form sowie</p>	<p>Art. 5 Umbau und Ersatzbauten</p> <p>1 Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen</p>	<p><i>Der Artikel ist weiterhin zweckmässig. Die Formulie-</i></p>

<p>die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.</p> <p>2 Alle übrigen bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss und kubische Form) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p>Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, Form Volumetrie sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen.</p> <p>2 Alle übrigen bestehenden Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundrissmasse und kubische Form) umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>3 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildschutzes liegt oder dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist. Beim Ersatz- und Umbau können bei im Kernzonenplan bezeichnete Gebäude oder Gebäudeteile geringfügige Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.</p> <p>Abgewichen werden darf von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellung • Fassadengestaltung • Dachgestaltung <p>4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p>	<p><i> rung von Abs. 1 und 2 werden aufeinander abgestimmt.</i></p> <p><i> Art. 3 wird neu formuliert, die öffentlichen Interessen werden allgemeiner gefasst und präzisiert, wovon abgewichen werden darf.</i></p>
---	---	---

Art. 2.2 Grundmasse für Neubauten

1 Sofern nicht Ziffer 2.1 zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

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

3 Es gelten die folgenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 1
Gebäudehöhe	max. m 7.0
Firsthöhe	max. m 5.0
Gebäuelänge bei offener Überbauung ¹⁾	max. m 25.0
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung ¹⁾	max. m 30.0
Kleiner Grundabstand	min. m 3.5
Grosser Grundabstand	min. m 5.0

¹⁾ Offene bzw. geschlossene Überbauung siehe § 31 ABV und §§ 286 – 291 PBG.

4 Bezeichnen die Kernzonenpläne eine oder mehrere zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese grundsätzlich einhalten. Für einzelne Gebäudeteile gilt ein Projektierungsspielraum von ±1.0 m.

5 Für landwirtschaftliche Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäuelänge nicht.

6 Die kantonale Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Art. 6 Grundmasse für Neubauten

1 Sofern nicht **Ziffer 2.1 Art. 5** zur Anwendung gelangt, gelten die nachstehenden Bestimmungen:

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

3 Es gelten die folgenden Grundmasse:

Vollgeschosse	max. 2
Anrechenbare Dachgeschosse ²⁾	max. 1 2
Gebäudehöhe -Traufseitige Fassadenhöhe	max. m 7.0
Firsthöhe -Giebelseitige Fassadenhöhe	max. m 5 12.0
Gebäuelänge bei offener Überbauung ¹⁾	max. m 25.0
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung ¹⁾	max. m 30.0
Kleiner Grundabstand	min. m 3.5
Grosser Grundabstand	min. m 5.0

¹⁾ Offene bzw. geschlossene Überbauung siehe § 31 ABV und §§ 286 – 291 PBG. **Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.**

²⁾ **Im zweiten Dachgeschoss sind einzig Nutzungen für Wohnen und Arbeiten zulässig, welche mit der Nutzung im ersten Dachgeschoss direkt verbunden sind.**

4 Bezeichnen die Kernzonenpläne eine oder mehrere zwingende Baubegrenzungslinien, so müssen Neubauten mit ihren Fassaden diese grundsätzlich einhalten. **Für einzelne Gebäudeteile gilt ein Projektierungsspielraum von ±1.0 m.**

⁵⁾ **Die zwingende Firstrichtung gemäss Kernzonenpläne sind für Hauptgebäude verbindlich.**

~~⁵⁾ Für landwirtschaftliche Bauten gelten die Beschränkungen der Gebäuelänge nicht.~~

⁶⁾ Die kantonale Abstandsverschärfung gemäss § 14 BBV II gegenüber Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

In der Kernzone sollen neu zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig sein. Damit können die teilweise grossvolumigen Gebäude in der Kernzone besser ausgenutzt werden. Im zweiten Dachgeschoss sind jedoch nur Nutzungen zulässig, die mit der Nutzung im ersten Dachgeschoss direkt in Verbindung stehen. Auf diesem Weg sollen Maisonette Wohnungen gefördert werden, wodurch der Druck nach Aussenräumen im zweiten Dachgeschoss genommen wird. Denn Aussenräume (Balkon, Loggia) im zweiten DG sind nicht ortstypisch und fügen sich nicht gut in das Fassadenbild ein.

Im Übrigen werden die neuen Begriffe der Fassadenhöhe anstelle der Gebäude- und Firsthöhe eingeführt. Eine Korrektur des Masses wird nicht als nötig erachtet. Ergänzt wird noch ein zusätzlicher Artikel der Bezug auf die zwingenden Firstrichtungen im Kernzonenplan nimmt. Der erleichternde Artikel für

		<p><i>Gebäuelängen von landwirtschaftlichen Bauten wird nicht mehr als nötig erachtet.</i></p> <p><i>Letzter Satz Abs. 4 wird gestrichen, da Abweichungen auch ohne diesen Abschnitt möglich sind.</i></p>
<p>Art. 2.3 Nutzweise In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p>Art. 2.3 Nutzungsweise In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Landwirtschaftsbetriebe und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.</p>	<p><i>Nach Art. 4 verschoben.</i></p>
<p>Art. 2.4 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>Art. 2.4 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p><i>Nach Art. 6 verschoben.</i></p>
<p>Art. 2.5 Gestaltung, Einordnung 1 Bauten und Anlagen haben sich in allen Belangen besonders gut einzuordnen. Die gleichen Anforderungen gelten für Materialien und Farbgebung. 2 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. 3 Traufseitig sind Balkone nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Giebelseitig angeordnete Balkone sind zu überdachen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Flucht der seitlich angrenzenden Fassade hinausragen. 4 Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung können zugelassen werden.</p>	<p>Art. 7 Gestaltung, Einordnung 1 Bauten und Anlagen haben sich in allen Belangen besonders gut einzuordnen. Die gleichen Anforderungen gelten für Materialien und Farbgebung. 2 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. 3 Traufseitig sind Balkone nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Giebelseitig angeordnete Balkone sind zu überdachen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Flucht der seitlich angrenzenden Fassade hinausragen. 1 Bauten haben sich hinsichtlich der Gestaltung und der Stellung gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Durch Stellung und Form der Bauten sollen der Massstab und die Gliederung des Dorfkernes gewahrt werden. Fassadenstruktur und -gliederung sind ortsüblich zu gestalten und müssen dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.</p>	<p><i>Abs. 1 zur Gestaltung und Einordnung wird umformuliert und damit präzisiert. Er soll allgemein verständlicher und inhaltlich der Rückmeldung aus der Bevölkerungsumfrage gerecht werden.</i></p> <p><i>Abs. 2 und 3 (alt) werden in Art. 8 (neu) verschoben</i></p>

	<p>² Körnung und Massstäblichkeit der heutigen Bauten sind bei Neubauten weiterzuführen und bestimmen im Wesentlichen die bauliche Dichte.</p> <p>³ Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind Verkehrsbaulinien.</p> <p>⁴ Die im Kernzonenplan Stadel als prägende Platz-/ Strassenräume ausgewiesenen Flächen sind grundsätzlich frei zu halten. Die Gebäudevorbereiche sind mit besonderer Rücksicht auf das Ortsbild in herkömmlicherweise hinsichtlich Massstäblichkeit, Materialien und Charakter mit Vorgärten, Hofplätze etc. zu gestalten.</p> <p>⁴ Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung können zugelassen werden.</p>	<p><i>Der neue Abs. 2 bezüglich Körnung und Massstäblichkeit soll die zulässige Dichte eingrenzen.</i></p> <p><i>Verkehrsbaulinien werden hier explizit ausgenommen, um übergeordnetes Recht zu stärken.</i></p> <p><i>Die Platz-/Strassenräume aus dem KOBİ werden in den Kernzonenplan aufgenommen, um Stringenz und Transparenz zu schaffen.</i></p> <p><i>Abs. 4 (alt) wird gestrichen und durch Art. 13 (neu) ersetzt.</i></p>
	<p>Art. 8 Fassaden, Balkone, Fenster</p> <p>¹ Für die Fassaden, Türen und Tore sind Materialien und Farben zu verwenden, die sich den Herkömmlichen anpassen. Türen und Tore sind in der Regel in Holz zu fertigen.</p> <p>² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Fenster und Fensterläden aus Kunststoff sind nicht zulässig. Im Ortsteil Stadel müssen Fenster und Beschattungselemente von Hauptbauten sich den herkömmlichen anpassen.</p> <p>³ Traufseitig sind Balkone nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Giebelseitig angeordnete Balkone sind zu überdachen. Lauben und Balkone dürfen nicht über die Flucht der seitlich angrenzenden Fassade hinausragen.</p>	<p><i>Es wird ein zusätzlicher Artikel explizit für die Fassadengestaltung und Regelung der Balkone und Fenster eingeführt. Bestehende Inhalte von Art. 5 (alt) werden übernommen. Zur Fassadengestaltung werden detailliertere Vorschriften hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung ergänzt. Für Stadel gibt es auf Grund des Ortsbildschutzes noch präzisierende Bestimmungen.</i></p>

<p>Art. 2.6 Dachgestaltung</p> <p>1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für besondere Gebäude sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind auch andere Dachformen gestattet.</p> <p>2 Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Neubauten einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung bei Neubauten so zu wählen, dass eine sinnrichtige Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>3 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Die Verwendung von Ortgangziegeln ist nicht gestattet.</p> <p>4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseitig mindestens 50 cm und giebelseitig mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p>	<p>Art. 9 Dachgestaltung</p> <p>1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Für besondere Gebäude-Klein- und Anbauten sowie eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind auch andere Dachformen Pult- und Schleppdächer gestattet.</p> <p>2 (Haupt-)Gebäude haben Schrägdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35 – 45° aufzuweisen, soweit nicht bestehende Dachformen übernommen werden. Die Dachneigung kann mit ortsüblichen Aufschieblingen reduziert werden.</p> <p>3 Soweit die Kernzonenpläne zwingende Hauptfirstrichtungen bezeichnen, sind diese bei Neubauten einzuhalten. In allen übrigen Fällen ist die Hauptfirstrichtung bei Neubauten so zu wählen, dass eine sinnrichtige Einordnung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.</p> <p>4 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Tonziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken. Die Verwendung von Ortgangziegeln ist nicht gestattet. Werden Solaranlagen erstellt, sind auch andere Dachmaterialien zulässig.</p> <p>5 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. In der Regel haben Dachvorsprünge traufseitig mindestens 50 cm und giebelseitig mindestens 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p>6 Quergiebel sind nur zulässig, wenn der Gebäudetyp dies bauhistorisch zulässt. Weiter muss er sich dem Hauptdach deutlich unterordnen, dessen Dachneigung übernehmen und in einer guten Proportion zum übrigen Gebäude stehen. Die Breite des Quergiebels darf nicht mehr als ein Viertel der massgeblichen Fassadenlänge betragen.</p>	<p><i>Der Begriff «besondere Gebäude» wird durch den harmonisierten Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt. Weiter soll die Dachgestaltung bei solchen Gebäuden neu auf Pult- und Schleppdächer eingeschränkt werden. Diese ordnen sich deutlich besser in das Ortsbild ein als Flachdächer. Weiter wird neu eine ortsübliche Dachneigung definiert und vorgeschrieben.</i></p> <p><i>Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Bis anhin gibt es keine Vorschriften zur Quergiebel. Um die Anforderungen des Ortsbildschutzes zu präzisieren, werden Vorschriften in die BZO aufgenommen.</i></p>
<p>Art. 2.7 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasziegelfelder und Dacheinschnitte</p> <p>1 Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.</p> <p>2 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten zulässig, sofern: - sie insgesamt nicht breiter als ¼ der betreffenden Fassadenlänge sind,</p>	<p>Art. 10 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasziegelfelder und Dacheinschnitte</p> <p>1 Die Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes hat in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen.</p> <p>2 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten zulässig, sofern:</p>	<p><i>Es soll darauf verzichtet werden, dass Detailpläne von Dachaufbauten einzureichen sind. Dies entspricht nicht der Praxis und erfüllt keinen bestimmten Zweck.</i></p>

<p>- für Aufbauten in der Regel das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird, - die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird und - auf derselben Dachfläche in der Regel nur gleiche Arten von Aufbauten angebracht werden.</p> <p>3 Das Giebeldreieck von Lukarnen darf nicht verglast werden.</p> <p>4 Seitliche Fenster sind nicht gestattet.</p> <p>5 Für Dachaufbauten sind Detailpläne im Massstab von mindestens 1:20 einzureichen.</p> <p>6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>7 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche von max. 0.5 m² aufweisen.</p> <p>8 Dachflächenfenster haben das Format eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p> <p>9 Glasziegelfelder sind bei guter Einordnung gestattet. Die Grösse darf diejenige der zulässigen Dachflächenfenster nicht überschreiten.</p>	<p>- sie insgesamt nicht breiter als ¼ der betreffenden Fassadenlänge sind, - für Aufbauten in der Regel das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird, - die Trauflinie des Hauptdaches nicht unterbrochen wird und - auf derselben Dachfläche in der Regel nur gleiche Arten von Aufbauten angebracht werden.</p> <p>3 Das Giebeldreieck von Lukarnen darf nicht verglast werden.</p> <p>4 Seitliche Fenster sind bei Dachaufbauten nicht gestattet.</p> <p>5 Für Dachaufbauten sind Detailpläne im Massstab von mindestens 1:20 einzureichen.</p> <p>5 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>6 Dachflächenfenster sind in der Dachfläche ausgewogen zu platzieren und nur soweit zulässig, als diese für die Belichtung erforderlich sind. Sie weisen in der Regel eine Glasfläche von max. 0.5 m² auf, haben das Format eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und müssen sich in Material und Farbe in die Dachfläche einpassen.</p> <p>7 Weitere Elemente zur Belichtung der Dachgeschosse wie andere Formen und Grössen von Dachflächenfenster sowie Lichtbänder können zugelassen werden, wenn eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird (z.B. Dachfenster inkl. Beschattungselement bündig mit Dachhaut, Verzicht auf Dachaufbauten).</p> <p>7 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster gestattet. Sie dürfen eine Glasfläche 0.5 m² aufweisen.</p> <p>8 Dachflächenfenster haben das Format eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.</p> <p>9 Glasziegelfelder sind bei guter Einordnung gestattet. Die Grösse darf diejenige der zulässigen Dachflächenfenster nicht überschreiten.</p>	<p><i>Es werden neue Bestimmungen zu Dachflächenfenster formuliert. Ziel ist es, dass unter Berücksichtigung des Ortsbildes eine zeitgemässe Belichtung der Dachgeschosse möglich ist. Zudem will man bei guter Gesamtwirkung auch moderne Belichtungsmöglichkeiten zulassen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass beispielsweise durch dachbündige grössere Dachflächenfenster anstelle von Dachaufbauten eine bessere Dachgestaltung erreicht werden kann. Damit will man dem Bedürfnis der Bevölkerung (gemäss Bevölkerungsumfrage) unter Berücksichtigung des Ortsbildes nachkommen. Abs. 7, 8 und 9 (alt) werden in Abs. 6 (neu) aufgenommen.</i></p>
---	---	---

<p>Art. 2.8 Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Veränderungen am gewachsenen Boden sind auf ein Minimum zu beschränken. Der gewachsene Boden darf bis höchstens 0.5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen.</p> <p>2 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung sowie Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten.</p> <p>3 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.</p> <p>4 Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlicher Form gestattet. Im Einzelnen gelangen die Bestimmungen der Polizeiverordnung zur Anwendung.</p>	<p>Art. 11 Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung</p> <p>1 Veränderungen am gewachsenen Boden massgebenden Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken. Der gewachsene Boden darf bis höchstens 0.5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen Aus- und Einfahrten zu Tiefgaragen, Garagen und Abstellplätzen sowie Hauszugänge haben möglichst unauffällig in Erscheinung zu treten. Ein- und Ausfahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen und sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren oder zu überdecken. Offene Tiefgarageneinfahrten sind nicht zulässig.</p> <p>2 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind ortstypische Elemente wie Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung sowie Bäume, Brunnen und dergleichen weit möglichst zu erhalten und wenn nicht möglich zu ersetzen. Es sind nur ortsübliche Pflanzen zu verwenden. Autoabstellplätze sind, wo immer möglich, im Gebäude oder im Untergrund anzuordnen. Einzelne Besucherparkplätze sind zulässig.</p> <p>3 Es sind nur ortsübliche Einfriedungen gestattet.</p> <p>4 Es sind nur Eigenreklamen in unaufdringlicher Form gestattet. Im Einzelnen gelangen die Bestimmungen der Polizeiverordnung zur Anwendung.</p>	<p><i>Das Mass der zulässigen Abgrabung ist auf Grund der Harmonisierung (neuer Begriff vom massgebenden Terrain) zu streichen, da die Referenz eine andere ist. Dies könnte zu ungewollten zulässigen Terrainveränderungen führen. Ansonsten wurde die Vorschrift präzisiert und verständlicher formuliert. Es wird zudem ergänzt, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind.</i></p> <p><i>Weiter wird die bestehende Praxis zu Autoabstellplätzen ausformuliert. Um die Umgebung zu schützen, sind Fahrzeuge nach Möglichkeit ins Gebäude oder den Untergrund anzuordnen.</i></p>
<p>Art. 2.9 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>1 Die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich der Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>3 Die Neugestaltung des Umschwunges mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.</p>	<p>Art. 2.9 Zusätzliche Bewilligungspflicht</p> <p>1 Die Veränderung von Fassaden- und Dachmaterialien einschliesslich der Farbgebung sowie die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenelementen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Der Abbruch von Bauten und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaues gesichert ist.</p> <p>3 Die Neugestaltung des Umschwunges mit Vorplätzen, Garten- und Grünflächen oder die Änderung der Nutzweise sind bewilligungspflichtig.</p>	<p><i>Der Artikel ist zu streichen, da die BVV diesen Sachverhalt abschliessend regelt.</i></p>

<p>Art. 2.10 Renovationen Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung gelten auch bei Renovationen.</p>	<p>Art. 2.10 Renovationen Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung gelten auch bei Renovationen.</p>	<p><i>Dieser Artikel wird gestrichen, da die anderen Artikel die Gestaltung und Einordnung abschliessend behandeln.</i></p>
	<p>Art. 12 Abweichungen von Kernzonenvorschriften Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Abgewichen werden darf in Bezug auf die Stellung, Fassadengestaltung (Art. 8), Dachgestaltung (Art. 9 und 10).</p>	<p><i>Abweichungen von den Kernzonenvorschriften mit nachweislicher Qualität sollen möglich sein. Ob es sich nachweislich um besonders gute Architektur handelt, ist je nach Situation abhängig. Als Nachweis bei grösseren Projekten, kann unter Umständen ein Projektwettbewerb möglich sein oder es ist ein Variantenstudium aufzuzeigen. Untergeordnete Abweichungen können auch vom Gemeinderat mit fachlicher Unterstützung beurteilt werden. Analog zu Art. 5 wird auch hier die zulässigen Abweichungen definiert.</i></p>

3 Wohnzonen W1.2, W1.5 und W2.5

Art. 3.1 Grundmasse		W1.5	W1.2	W2.5	Art. 13 Grundmasse		W1.2	W1.5	W2.5	<i>Die Gebäudehöhe wird durch eine traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (Harmonisierung). Die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt im Grunde genommen die bisherige Definition von der Firsthöhe. Eine Korrektur des Masses wird nicht als nötig erachtet.</i>
Zone					Zone					
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.5	1.2	2.5	Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.2	1.5	2.5	
Baumassenziffer Für besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3	Baumassenziffer für Klein-/Anbauten besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.3	0.3	0.3	
Gebäudehöhe	max. m	6.5	6.5	7.5	Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe (Grundmass)	max. m	6.5	6.5	7.5	
Firsthöhe	max. m	5.0	5.0	5.0	giebelseitige Fassadenhöhe	max. m	11.5	11.5	12.5	
Gebäudelänge bei offener Überbauung	max. m	25.0	25.0	30.0	Firsthöhe	max. m	5.0	5.0	5.0	
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	30.0	30.0	35.0	Gebäudelänge bei offener Überbauung	max. m	25.0	25.0	30.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	30.0	30.0	35.0	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	
					Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	
Art. 3.2 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.					Art. 14 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet.					<i>Keine Anpassung nötig</i>
Art. 3.3 Nutzweise Neben der Wohnnutzung sind auch nichtstörende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil hat in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 mindestens die Hälfte der tatsächlichen Gebäudenutzfläche zu umfassen.					Art. 15 Nutzweise Neben der Wohnnutzung sind auch nichtstörende Betriebe zulässig. Der Wohnanteil hat in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 mindestens die Hälfte der tatsächlichen Gebäudenutzfläche zu umfassen.					<i>Keine Anpassung nötig</i>

	<p>Art. 16 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 um 1/3 der Gebäudelänge über 16.00 m, jedoch um höchstens 6.00 m.</p>	<p><i>Der Artikel wurde aus den ergänzenden Vorschriften verschoben. Das Höchstmass der Erhöhung von max. 6 m ist nicht nötig. Das Mass kann aufgrund der Beschränkung der Gebäude-/Gesamtlänge nicht so hoch ansteigen.</i></p>
--	--	--

4 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.5 a und WG 2.5 b

Art. 4.1 Grundmasse				Art. 17 Grundmasse			
1		Zone		WG 2.5 a		WG 2.5 b	
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	2.5	2.5	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	2.5	2.5
Gebäudehöhe	max. m	7.5	9.0	Baumassenziffer für Klein-/Anbauten	max. m ³ /m ²	0.3	0.3
Firsthöhe	max. m	5.0	4.0	Gebäudehöhe—traufseitige Fassadenhöhe	max. m	7.5	9.0
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m		40.0	giebelseitige Fassadenhöhe	max. m	14	13
Gebäuelänge bei offener Überbauung	max. m	30.0		Firsthöhe	max. m	5.0	4.0
Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	35.0		Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m		40.0
Grundabstand allseitig	min. m		5.0	Gebäuelänge bei offener Überbauung	max. m	30.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0		Gesamtlänge bei geschlossener Überbauung	max. m	35.0	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0		Grundabstand allseitig	min. m		5.0
<p>2 Die grösste Höhe von Gebäuden in den im Zonenplan bezeichneten Bereich zwischen der Kaiserstuhlerstrasse und der Raaterstrasse darf nicht mehr als 4.0 m über der Niveaulinie der Kaiserstuhlerstrasse liegen.</p>				<p>2 Die grösste Höhe von Gebäuden in den im Zonenplan bezeichneten Bereich zwischen der Kaiserstuhlerstrasse und der Raaterstrasse darf nicht mehr als 4.0 m über der Niveaulinie der Kaiserstuhlerstrasse liegen.</p>			
<p>Art. 4.2 Nutzweise 1 Es sind höchstens mässig störende Betriebe, in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b auch industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie und das Gewerbe, gestattet. 2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.</p>				<p>Art. 18 Nutzweise 1 1 In den WG Zonen Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet, in In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b sind auch industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie Dienstleistungsbetriebe für die Industrie und das Gewerbe zulässig, gestattet. 2 Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind unzulässig.</p>			

In den WG-Zonen wird ebenfalls eine zusätzliche BMZ für Klein-/Anbauten eingeführt, damit keine Benachteiligung gegenüber der reinen Wohnzone besteht. Die Gebäudehöhe wird durch eine traufseitige Fassadenhöhe ersetzt (IVHB). Die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt im Grunde genommen die bisherige Definition von der Firsthöhe. Eine Korrektur des Masses wird nicht als nötig erachtet. Abs. 2 wird gestrichen, da die darauf bezogene Niveaulinie nicht mehr existiert. Auf Antrag der Gemeindeversammlung wurde die giebelseitige Fassadenhöhe der WG 2.5a auf 14m festgelegt. Dies entspricht einer Erhöhung von 1.5m.

Der letzte Absatz kann gestrichen werden. Die Nutzungseinschränkung in WG 2.5b Zone ist ausreichend. Zudem bezieht sich § 56 Abs. 3 PBG auf Industrie und Gewerbebezonen. Vorliegend handelt es

<p>3 Reine Lagerhallen sind nicht zulässig. 4 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b sind mindestens zwei Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse gewerblich zu nutzen.</p> <p>5 In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b darf zusätzlich zu den nach § 56 Absatz 3 PBG zulässigen Wohnungen ein Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse, maximal aber 800 m³, als Wohnraum erstellt werden.</p>	<p>³ Reine Lagerhallen sind nicht zulässig. ⁴ In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b sind mindestens zwei Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse gewerblich zu nutzen.</p> <p>⁵ In der Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 b darf zusätzlich zu den nach § 56 Absatz 3 PBG zulässigen Wohnungen ein Drittel der tatsächlichen, zu realisierenden Baumasse, maximal aber 800 m³, als Wohnraum erstellt werden.</p>	<p><i>sich jedoch um eine Mischzone. In Art. 4 wird bereits die Wohnnutzung auf 1/3 eingeschränkt. Diese Regulierung wird als ausreichend betrachtet weshalb Sinn und Zweck von Abs. 5 nicht gegeben ist.</i></p>
<p>Art. 4.3 Geschlossene Überbauung Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p>Art. 19 Geschlossene Überbauung Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen Gesamtlänge gestattet.</p>	<p><i>Keine Anpassung nötig</i></p>

5 Zone für öffentliche Bauten öB

<p>Art. 5.1 Grundmasse 1</p> <table border="1"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand, allseitig</td> <td>min. m</td> <td>3.5</td> </tr> </table> <p>2 Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	Vollgeschosse	max.	3	Dachgeschosse	max.	2	Grundabstand, allseitig	min. m	3.5	<p>Art. 20 Grundmasse 1</p> <table border="1"> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Grundabstand, allseitig</td> <td>min. m</td> <td>3.5</td> </tr> </table> <p>In der Zone öB gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber benachbarten Grundstücken in einer anderen Zone sind die Grundabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.</p>	Vollgeschosse	max.	3	Dachgeschosse	max.	2	Grundabstand, allseitig	min. m	3.5	<p><i>Das Vorschreiben von konkreten Grundmassen in der Zone für öffentliche Bauten öB ist nicht zweckmässig und verhindert oder erschwert den Neu-/Ausbau von allfälligen Infrastrukturanlagen. Es wird wie üblich, neu auf die kantonalen Mindestvorschriften verwiesen. Die Bevölkerung kann sich im Rahmen von konkreten Projekten mitwirken.</i></p>
Vollgeschosse	max.	3																		
Dachgeschosse	max.	2																		
Grundabstand, allseitig	min. m	3.5																		
Vollgeschosse	max.	3																		
Dachgeschosse	max.	2																		
Grundabstand, allseitig	min. m	3.5																		
<p>Art. 5.2 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist gestattet.</p>	<p>Art. 21 Geschlossene Überbauung Die geschlossene Überbauung ist gestattet.</p>	<p><i>Keine Anpassung nötig</i></p>																		

6 Freihaltezone F

<p>Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 PBG.</p>	<p>Art. 22 Zweck und Nutzungsweise Es gelten die Bestimmungen der §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 PBG.</p>	<p><i>Verweise sind weiterhin aktuell und sinnvoll.</i></p>
---	--	---

7 Erholungszone Familiengärten E

<p>Art. 7.1 Bauvorschriften</p> <p>1 Zulässig sind Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzflächen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen.</p> <p>2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Gebäudegrundfläche von max. 15.0 m² und eine höchste Höhe von 4.0 m aufweisen.</p> <p>3 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.</p>	<p>Art. 23 Bauvorschriften-Zweck und Nutzungsweise</p> <p>1 Zulässig sind Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzflächen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen.</p> <p>2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Gebäudegrundfläche von max. 15.0 m² und eine höchste Höhe Gesamthöhe von 4.0 m aufweisen.</p> <p>3 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.</p>	<p><i>Inhaltlich keine Anpassung nötig. Der Begriff der höchsten Höhe wird auf den neuen Begriff gemäss PBG der Gesamthöhe angepasst.</i></p>
---	---	---

8 Reservezonen R

<p>Es gelten die Bestimmungen des § 65 PBG.</p>	<p>Art. 24 Zweck und Nutzungsweise</p> <p>Es gelten die Bestimmungen des § 65 PBG.</p>	<p><i>Verweise sind weiterhin aktuell und sinnvoll.</i></p>
---	--	---

9 Ergänzende Bauvorschriften

<p>Art. 9.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.</p> <p>2 Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>3 In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p>4 Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.</p>	<p>Art. 25 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <p>1 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.</p> <p>2 Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>3 In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p> <p>4 Gegenüber Nichtbauzonen haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.</p>	<p><i>Artikel kann unverändert übernommen werden. Auch die Vorschrift zu einem Abstand zu Nichtbauzonen wird belassen, obschon eine Regelung im PBG vorgesehen ist. Da jedoch noch unklar ist, wann diese in Kraft tritt, soll Abs. 4 bis dahin belassen werden.</i></p>
<p>Art. 9.1.2 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 um 1/3 der Gebäuelänge über 16.00 m, jedoch um höchstens 6.00 m.</p>	<p>Art. 9.1.2 Mehrlängenzuschlag</p> <p>Der Grundabstand erhöht sich in den Wohnzonen W1.2 und W1.5 um 1/3 der Gebäuelänge über 16.00 m, jedoch um höchstens 6.00 m.</p>	<p><i>Artikel wurde zu Wohnzone verschoben.</i></p>
<p>Art. 9.1.3 Fassadenlänge bei Näherbau</p> <p>1 Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau nach § 270 Absatz 3 PBG auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich direkt gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteilen, werden die Fassadenlängen der beiden Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV für den Mehrlängenzuschlag zusammengerechnet.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Absatz 3 PBG und die Bestimmungen von Ziffer 2.1 Absatz 4.</p>	<p>Art. 26 Fassadenlänge bei Neubauten</p> <p>1 Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau nach § 270 Absatz 3 PBG auf ein kleineres Mass als ein Viertel der Summe der beiden sich direkt gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteilen, werden die Fassadenlängen der beiden Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV für den Mehrlängenzuschlag zusammengerechnet.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen gemäss § 270 Absatz 3 PBG und die Bestimmungen von Ziffer 2.1 Art. 5 Absatz 4.</p>	<p><i>Die Vorschrift ist weiterhin sinnvoll und zweckmässig. Sie sorgt für eine gewisse Körnung im Siedlungsgebiet.</i></p>
<p>Art. 9.1.4 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</p> <p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p>	<p>Art. 27 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</p> <p>Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für</p>	<p><i>Der erste Teilsatz kann weggelassen werden, weil es eine Wiederholung des übergeordneten Rechts ist.</i></p>

	<p>¹ Für unterirdische Bauten gilt ein Strassenabstand von mind. 2.50 m.</p> <p>² Für Kleinbauten bis 30.00 m² Grundfläche gilt ein reduzierter Strassenabstand von 2.50 m, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.</p>	<p><i>Unterniveaubauten werden nicht aufgeführt, da sie nach § 265 PBG als oberirdisches Gebäude gilt und die Gemeinde auf weiterführende Vorschriften verzichtet.</i></p> <p><i>Zudem wird dem Bedürfnis aus der Bevölkerung Rechnung getragen, dass Kleinbauten wie z.B. ein Carport oder Velounterstand näher an die Strasse gestellt werden dürfen.</i></p>
<p>Art. 9.2.1 Grenzbau Der Grenzbau für besondere Gebäude ist nur mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn gestattet.</p>	<p>Art. 28 Grenzbau für Klein- und Anbauten Der Grenzbau für Klein- und Anbauten besondere Gebäude ist nur mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn gestattet.</p>	<p><i>Die Vorschrift wäre nicht nötig, da der Grenzbau niemals ohne Zustimmung zulässig wäre. Er wird jedoch zum allgemein besseren Verständnis belassen.</i></p>
<p>Art. 9.2.2 Reduzierter Grundabstand für besondere Gebäude Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit höchstens 40.00 m² Gebäude-Grundfläche gilt ein reduzierter Grundabstand von mind. 1.75 m. Dächer von derartigen besonderen Gebäuden dürfen nicht begehbar ausgestattet werden.</p>	<p>Art. 29 Reduzierter Grundabstand für Klein- und Anbauten besondere Gebäude Für Klein- und Anbauten besondere Gebäude gemäss § 273 PBG mit höchstens 40.00 m² Gebäude-Grundfläche gilt ein reduzierter Grundabstand von mind. 1.75 m. Dächer von derartigen Klein- und Anbauten besonderen Gebäude dürfen nicht begehbar ausgestattet werden.</p>	<p><i>Anpassung der Begriffe gemäss Harmonisierung. Ansonsten ist die Vorschrift weiterhin sinnvoll und zweckmässig.</i></p>
<p>Art. 9.2.3 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei besonderen Gebäuden Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40.00 m² nicht übersteigt.</p>	<p>Art. 30 Fassadenmehrlänge / Gebäudelänge bei Klein- und Anbauten besondere Gebäude Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind Klein- und Anbauten besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40.00 m² nicht übersteigt.</p>	<p><i>Anpassung der Begriffe gemäss Harmonisierung. Ansonsten ist die Vorschrift weiterhin sinnvoll und zweckmässig.</i></p>

<p>Art. 9.3 Dachgestaltung</p> <p>1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist die Dachform auf Hauptgebäuden frei. In allen übrigen Zonen sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Terrassenhäuser sind auch in Flachdachbauweise gestattet. Für die Kernzone richtet sich die Dachgestaltung nach Ziffer 2.6 BZO.</p> <p>2 In Hanglagen hat der First von Schrägdächern auf Hauptgebäuden in der Regel parallel zum Hang zu stehen.</p> <p>3 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p>	<p>Art. 31 Dachgestaltung</p> <p>1 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen ist die Dachform auf Hauptgebäuden frei. In allen übrigen Zonen sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Terrassenhäuser sind auch in Flachdachbauweise gestattet. Für die Kernzone richtet sich die Dachgestaltung nach Ziffer 2.6 Art. 9 BZO.</p> <p>2 In Hanglagen hat der First von Schrägdächern auf Hauptgebäuden in der Regel parallel zum Hang zu stehen.</p> <p>3 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Für die Kernzone richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 10 BZO. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.</p>	<p><i>Die Regelung über die Dachgestaltung wird weiterhin als Sinnvoll und Zweckmässig erachtet. Die bezeichneten Gebiete mit Sattel-, Pult- und Walmdächer befinden sich landschaftlich exponiert und/oder im Einflussbereich von Kernzonen. Die Dachaufbauten werden auf 1/3 Beschränkt, was der bisherigen Regelung entspricht. Eine vom PBG vorgesehene Erhöhung auf 1/2 wird nicht als zweckmässig erachtet, da das dörfliche Erscheinungsbild und die prägende Dachlandschaft zu sehr beeinträchtigt werden würde. Die erfolgte Bevölkerungsumfrage stützt die bisherige Dachgestaltungsregelung.</i></p>
--	---	---

<p>Art. 9.4 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>1 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Abstellplatz oder eine Garage pro Wohneinheit mit bis zu 3 Zimmern - 1½ Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 3½ bis 4½ Zimmern - 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 5 und mehr Zimmern. <p>2 Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist zusätzlich pro Wohnung ein Fahrzeugabstellplatz-Anteil von 0.25 für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>3 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den Absätzen 1 und 2 sind ab 0.5 aufzurunden.</p> <p>4 Bei anderen als Wohnbauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Verkehrsaufkommen von Fall zu Fall.</p> <p>5 In der Kernzone K ist beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>	<p>Art. 32 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>1 Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 Abstellplatz oder eine Garage pro Wohneinheit mit bis zu 3 Zimmern – 1½ Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 3½ bis 4½ Zimmern – 2 Abstellplätze oder Garagen pro Wohneinheit mit 5 und mehr Zimmern. <p>2 Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist zusätzlich pro Wohnung ein Fahrzeugabstellplatz-Anteil von 0.25 für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.</p> <p>3 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen gemäss den Absätzen 1 und 2 sind ab 0.5 aufzurunden.</p> <p>4 Bei anderen als Wohnbauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den einschlägigen Normen (SN 640 281 der VSS). Verkehrsaufkommen von Fall zu Fall.</p> <p>5 In der Kernzone K ist beim Bau von Fahrzeugabstellplätzen besondere Rücksicht auf eine gute Umgebungsgestaltung zu nehmen.</p>	<p><i>Die Bevölkerungsumfrage hat ergeben, dass rund ein Drittel der Ansicht ist, es gäbe ausreichende Parkplätze in der Gemeinde. Und wenn Parkplätze fehlen, dann gemäss Umfrage am ehesten im öffentlichen Strassenraum als Besucherparkplätze. Aufgrund dessen wird die bisherige Regelung belassen, da sie sich bewährt hat und klar ist. Eine Reduktion wird ebenfalls nicht eingeführt, da in Stadel die Einwohner klar auf das Auto angewiesen sind auf Grund der mittelmässigen ÖV-Erschliessung. Abs. 5 wird gestrichen, da der Inhalt in Art. 11 (neu) übernommen wird.</i></p>
<p>Art. 9.5 Kinderspiel- und Ruheflächen</p> <p>1 Beim Bau von vier und mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen in angemessenem Umfang abseits vom Verkehr anzulegen.</p> <p>2 Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p>	<p>Art. 33 Kinderspiel- und Ruheflächen</p> <p>1 Beim Bau von vier und mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen in angemessenem Umfang abseits vom Verkehr verkehrssicher anzulegen.</p> <p>2 Die Kinderspiel- und Ruheflächen sind durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor Baubeginn zu sichern.</p>	<p><i>Der Artikel wird umformuliert. Verkehrssichere Flächen sind nicht per se abseits vom Verkehr. Die Anforderung, dass solche Flächen besonnt sein müssen wird gestrichen, da dies heute nicht mehr zweckmässig. Abs. 2 kann gestrichen werden, da im Baubewilligungsverfahren Situationsbezogen entschieden</i></p>

		<i>werden kann ob solche Flächen öffentlich-rechtlich zu sichern sind.</i>
	<p>Art. 34 Umgang mit Bäumen in der Bauzone</p> <p>¹ Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80cm ist bewilligungspflichtig.</p> <p>² Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden.</p>	<i>Der wertvolle Baumbestand in der Gemeinde soll gesichert und das Fällen von Bäumen überprüft werden.</i>
<p>Art. 9.6 Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen.</p>	<p>Art. 35 Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Mofas und Kinderwagen bereitzustellen. Die Bedarfsberechnung erfolgt basierend auf den gängigen Normen.</p>	<i>Die Vorschrift ist weiter zweckmässig und sinnvoll. Ergänzt mit Norm, die die Bedarfsberechnung beinhaltet.</i>
<p>Art. 9.7 Terrainveränderungen Das gewachsene Terrain darf ausser in der Kernzone K in allen übrigen Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>	<p>Art. 36 Abgrabungen und Aufschüttungen</p> <p>¹ Das gewachsene Terrain darf ausser in der Kernzone K in allen übrigen Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Anrechenbare Untergeschosse dürfen nur dann zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist.</p> <p>³ Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur sind zulässig, sofern sie sich gut dem natürlichen Terrain und an angrenzenden Parzellen anpassen. Ausgenommen sind Kellerabgänge, Hauszugänge und Garageneinfahrten.</p>	<i>Durch das Streichen der konkreten Massvorschrift soll mehr Flexibilität geschaffen werden wobei die situativen Gegebenheiten berücksichtigt werden können. Die Vorschrift wird auf die neuen harmonisierten Baubegriffe des PBGs zum Untergeschoss abgestimmt. Es bedarf auf Grund der BMZ weiterführende Abgrabungsvorschriften, weil das PBG alleine nicht vollständig greift (auf Grund fehlender Geschossvorschriften).</i>

<p>Art. 9.8 Aussenantennen 1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist.</p> <p>2 In den Kernzonen sind Aussenantennen und Parabol-Spiegel über 0.80 m Durchmesser nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</p>	<p>1 Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist.</p> <p>2 In den Kernzonen sind Aussenantennen und Parabol-Spiegel über 0.80 m Durchmesser nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.</p>	<p><i>Der Artikel ist nicht mehr Zeitgemäss und somit nicht mehr notwendig. In der Kernzone können Parabol-Spiegel über die erhöhten Anforderungen der Gestaltung und Einordnung beurteilt werden.</i></p>
<p>Art. 9.9 Anlagen zur Gewinnungen und Nutzung von erneuerbarer Energie 1 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien sind in allen Bauzonen gestattet.</p> <p>2 Sie haben sich ins Orts- und Landschaftsbild und in die Dachlandschaft einzuordnen. In den Kernzonen gelangen die festgelegten erhöhten Anforderungen zur Anwendung.</p> <p>3 In den Kernzonen sind derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig: - Flächenbündige Anordnung mit der anschliessenden Dacheindeckung - Keine Verwendung von spiegelnden und / oder reflektierenden Materialien sowohl bezüglich der eigentlichen Anlage als auch deren Einfassung - Anordnen der Anlageteile zu einer zusammenhängend und als Teil des Daches wirkenden Gesamtfläche.</p>	<p>Art. 37 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien</p> <p>1 Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien sind in allen Bauzonen gestattet. Die Gestaltung und Einordnung richtet sich nach dem übergeordneten Recht.</p> <p>2 Sie haben sich ins Orts- und Landschaftsbild und in die Dachlandschaft einzuordnen. In den Kernzonen gelangen die festgelegten erhöhten Anforderungen zur Anwendung.</p> <p>3 In den Kernzonen sind derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig: - Flächenbündige Anordnung mit der anschliessenden Dacheindeckung - Keine Verwendung von spiegelnden und / oder reflektierenden Materialien sowohl bezüglich der eigentlichen Anlage als auch deren Einfassung - Anordnen der Anlageteile zu einer zusammenhängend und als Teil des Daches wirkenden Gesamtfläche.</p>	<p><i>Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich, weshalb die bestehenden gestrichen werden. Die Solaranlage kann und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Bestimmungen in den BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts zu erstellen</i></p>
<p>Art. 9.10 Fachberatung Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.</p>	<p>Art. 38 Fachberatung Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Baugesuchen Fachberater beiziehen und Gutachten erstellen lassen.</p>	<p><i>Die Vorschrift ist weiter zweckmässig und sinnvoll.</i></p>
<p>Art. 9.11 Gestaltungsplanpflicht 1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.</p>	<p>1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne gemäss § 83 ff. PBG aufgestellt werden.</p>	<p><i>Es gibt keine Pflichtgebiete mehr, also kann der Artikel gestrichen werden. Wird ein</i></p>

<p>2 Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig aufgestellt werden.</p>	<p>2 Wo eine zweckmässige, ortsbaulich gute Unterteilung des jeweiligen Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig aufgestellt werden.</p>	<p><i>neues Pflichtgebiet aus- scheiden, wird auch ein neuer Artikel notwendig, der dann wiederum in die BZO aufge- nommen wird.</i></p>
	<p>Art. 39 Verzicht auf Mehrwertausgleich Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p>	<p><i>Es wird auf einen kommunalen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen verzichtet. Wortlaut aus kantonalen Vorgaben übernommen</i></p>

10 Inkrafttreten

<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (16. April 2011).</p>	<p>Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft (xx.xx.2025).</p>	
--	--	--











MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Stadel (ZH)

Planung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Genehmigung

**Erläuternder Bericht nach Art.
47 RPV
Bericht ü.d.n.b. Einwendungen**

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Zusammenfassung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Stadel wurde 2011 letztmalig gesamtrevidiert und 2017 teilrevidiert. Da die Begriffe und Messweisen des kantonalen Baugesetzes PBG geändert wurden, muss die Gemeinden nun ihre BZO an die neuen kantonalen Bestimmungen anpassen. Mit der vorliegenden Revision werden zum einen die Begriffe und Messweisen an das neue PBG angepasst und zum anderen die gesamte BZO auf notwendige Justierungen überprüft. Zudem wird die Rechtsgrundlage für einen Verzicht auf eine kommunale Abgabe auf Planungsmehrwerte (MWA) geschaffen.

Die neuen Bestimmungen wurden vom Planungsausschuss des Gemeinderats mit Unterstützung der beauftragten Planer erarbeitet. Vor der zeitgleichen Publikation und kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde über den Stand der Planung informiert und der Gemeinderat hat die Möglichkeit für Gespräche angeboten.

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Auftraggeber

Gemeinde Stadel
Zürcherstrasse 15, 8174 Stadel

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe	16.09.2024, MJ/LD
Revision 1	30.05.2025, MJ/LD
Revision 2	01.09.2025, MJ/LD
Revision	10.02.2026, MJ/LD

Projektorganisation

Projektleiter	Luca D'Ascanio (LD) T 043 422 70 27 luca.dascanio@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin	Mirjam Junod (MJ)
Begleitet durch	Reto Grossmann Hochbauvorstand Manuel Frei, Gemeindeschreiber

Projekt-Nr. **94.0822**

Datei

H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO Revision\4_BZO\1_Planungsbericht\Planungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Zentrale Themen der Revision	4
1.3 Bestandteil der Vorlage	4
1.4 Ziele der Revision	5
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1 Nationale Planungsinstrumente	7
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	9
2.3 Regionale Planungsinstrumente	10
2.4 Kommunale Planungsinstrumente	12
3 Entwicklung der Gemeinde	13
3.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	13
3.2 Siedlungsentwicklung	14
4 Bevölkerungsumfrage	16
5 Revisionsinhalte Pläne	17
5.1 Zonenplan	17
5.2 Kernzonenplan	27
6 Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung	31
6.1 Harmonisierung der Baubegriffe	31
6.2 Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet	31
6.3 Überkommunaler Ortsbildschutz	32
6.4 Mehrwertausgleich bei Ein-, Um- und Aufzonungen	34
6.5 Wesentliche Änderungen einzelner Vorschriften	36
7 Auswirkungen der Revision	39
7.1 Zielüberprüfung	39
7.2 Inputüberprüfung Bevölkerungsumfrage	40
7.3 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung	41
7.4 Siedlungsentwicklung	41
7.5 Weitere übergeordnete Bestimmungen	43
8 Bericht über die (nicht) berücksichtigten Einwendungen	46
9 Mitwirkung	48
9.1 Bevölkerung	48
9.2 Öffentliche Auflage	48
9.3 Kantonale Fachstellen	49
10 Planungsablauf	50

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die zurzeit rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel stammt aus dem Jahr 2011. Im Jahr 2014 wurde eine Teilrevision mit geringfügigen Anpassungen der Zonen- und Kernzonenpläne durchgeführt. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne und die Bauordnung regelmässig geprüft und nötigenfalls angepasst werden. Besonders dann, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist.

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung hat ihren Planungshorizont von 15 Jahre noch nicht erreicht und entspricht grundsätzlich den vorherrschenden Bedürfnissen sowie gewünschten Entwicklung der Gemeinde. Jedoch haben sich die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Deren Anpassungen, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz, die kantonalen und regionalen Richtpläne, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Harmonisierung der Baubegriffe, bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

1.2 Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss der Bevölkerungsumfrage.

Nicht Bestandteil der Revision ist der revidierte kommunale Verkehrsrichtplan.

1.3 Bestandteil der Vorlage

Es wird eine Gesamtrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Stadel durchgeführt.

Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Bauordnung
- Revision Zonenplan, M 1:5'000
- Revision Kernzonenpläne, M 1:2'000

1.4 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden.
- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.

Zielsetzungen nach Zonen

Kernzone

- Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben.
- Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude definieren, welche in ihrer Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen. Es wird zudem geklärt, ob zusätzlich wichtige Freiräume definiert werden sollen.
- Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften sollen trotzdem eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung ermöglichen. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen.
- Die Kernzonenvorschriften sowie Kernzonenpläne werden auf die Übereinstimmung und Betrachtung mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung überprüft und gegebenenfalls angepasst/ergänzt.

Wohnzonen

- Die Wohnzonen W1.2, W1.5, W2.5 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Wohn- und Gewerbebezonen

- Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.5a und WG 2.5b bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Zone für öffentliche Bauten

- Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern.

Freihaltezonen

- Die Freihaltezonen sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Erholungszone

- Die Erholungszone für Familiengärten ist auf deren Lage und Zweck zu überprüfen.

Reservezonen

- Die Reservezonen sind zu überprüfen. Weiterhin sinnvoll angeordnete Reservezonen sind als zukünftige Entwicklungsgebiete beizubehalten. Reservezonen an nicht zweckmässigen und ungeeigneten Standorten sollen entlassen werden.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt. Es werden keine neuen Flächen eingezont.

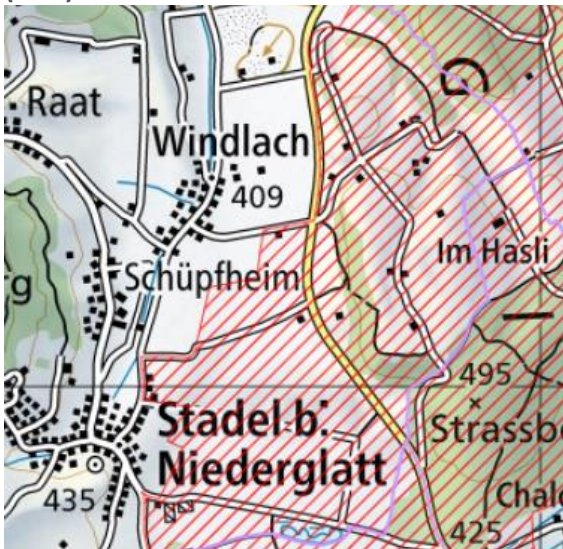
Inventar über die schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Die Gemeinde Stadel ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel A. Der Perimeter umfasst den Kern des Ortsteils Stadel. Stadel ist ein mittelgrosses, vielarmiges Ackerbauerndorf am Fuss eines gupfartigen Hügels mit weit sichtbarer Kirche. Dicht gereihete, traufständige Vielzweckbauernhäuser in Fachwerkkonstruktion, an westlicher Verzweigung wertvoller, besonders prächtiger Löwenbrunnen von 1636. Die Überprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch den Kanton.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
(Quelle: maps.ch)

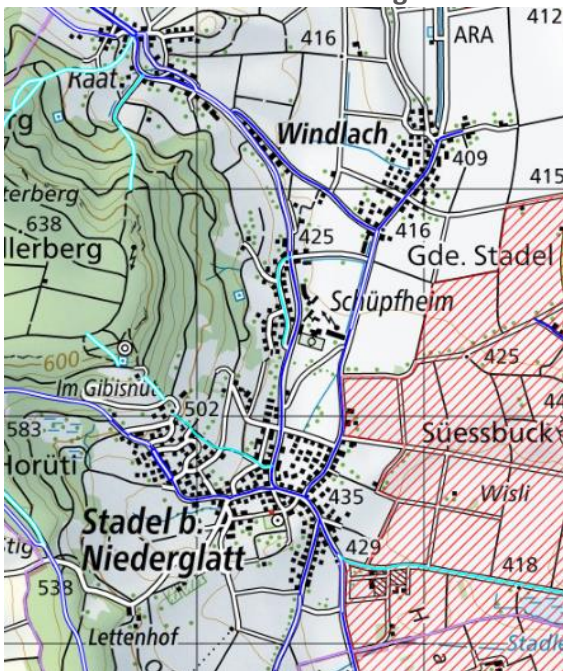
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)



Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (Quelle: maps.ch)

Das BLN umfasst einzigartige Landschaften, wie für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Teile des Gemeindegebiets befinden sich im BLN-Gebiet Nr. 1404 «Glaziallandschaft zwischen Neerach und Glattfelden». Da das Siedlungsgebiet jedoch nicht betroffen ist, hat die Revision der BZO keine Auswirkungen auf das Bundesinventar.

Inventar über die schutzwürdigen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

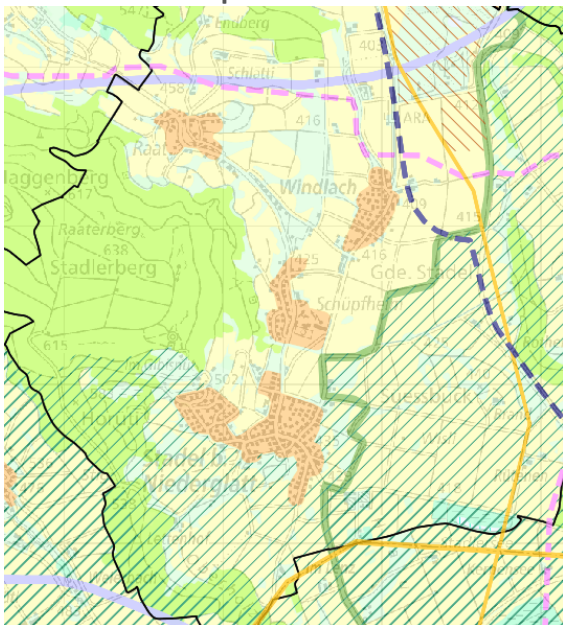


Inventar über die schutzwürdigen Verkehrswege der Schweiz (Quelle: maps.ch)

Das IVS beinhaltet mehrere Infrastrukturen im Gemeindegebiet. Die Revision der BZO hat keine Auswirkungen auf dieses Bundesinventar.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan

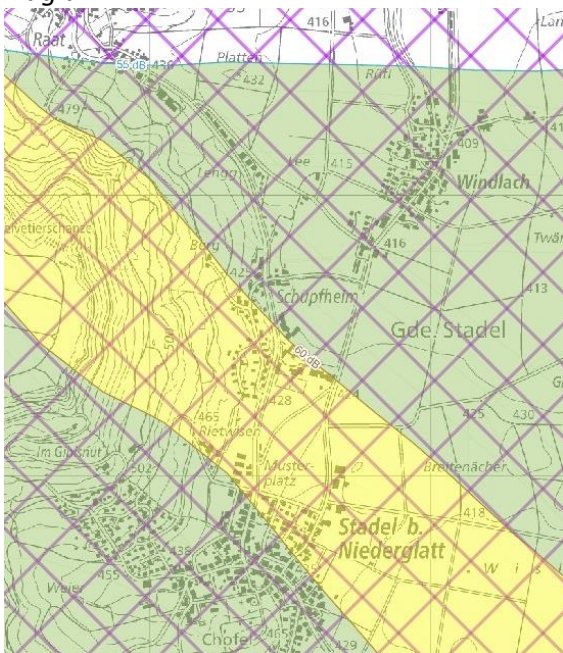


Kantonaler Richtplan Kanton Zürich (Quelle: maps.zh.ch)

Im kantonalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet für die Gemeinde ausgewiesen. Eine Entwicklung ist nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes möglich. Die Gemeinde Stadel kann sich nur noch im bereits bestehenden unbebauten Bauland entwickeln oder durch eine verdichtete Bauweise nach Innen.

Südlich von Stadel befindet sich das Landschaftsschutzgebiet «Neeracherried» und Landschaftsförderungsgebiet von kantonaler Bedeutung. Diese Schutzgebiete überlagern Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet. Bei der Umsetzung der für diese Schutzgebiete formulierten Ziele sollen die Interessen der Landwirtschaft sachgerecht berücksichtigt werden.

Fluglärm

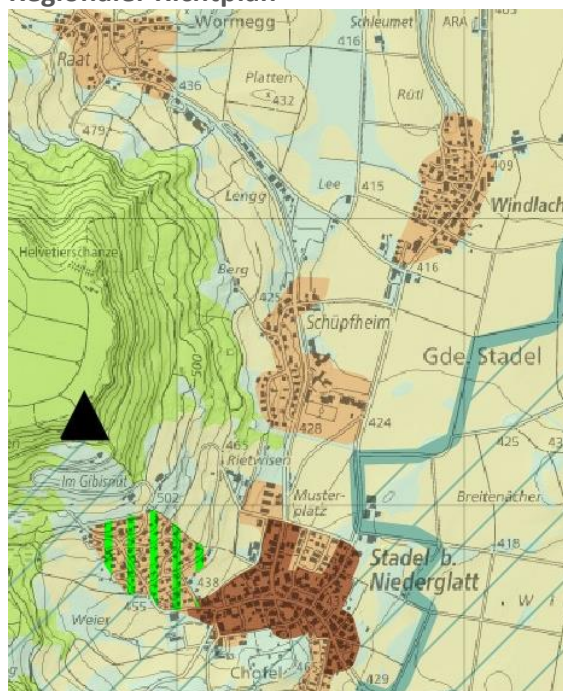


Blau: Abgrenzungslinie; Violett schraffiert: Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm; Grün: Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten; Gelb: Immissionsgrenzwert überschritten (Quelle: maps.zh.ch)

Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Bauzonen, welche noch nicht erschlossen sind, dürfen unabhängig ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Abgrenzungslinie erschlossen werden, solange die Immissionsgrenzwerte (IGW) nur in der ersten Nachtstunde überschritten werden. Die Lage der Abgrenzungslinie ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgesetzt. Da kein Bauland eingezont wird, hat die Revision keinen Einfluss auf diese Thematik.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland (Quelle: maps.zh.ch)

Um die Ziele aus dem Raumordnungskonzept zu erreichen, werden in Stadel die Strategien «Bewahren» und „Weiterentwickeln“ verfolgt. In Stadel sollen die bisherigen Strukturen bewahrt werden.

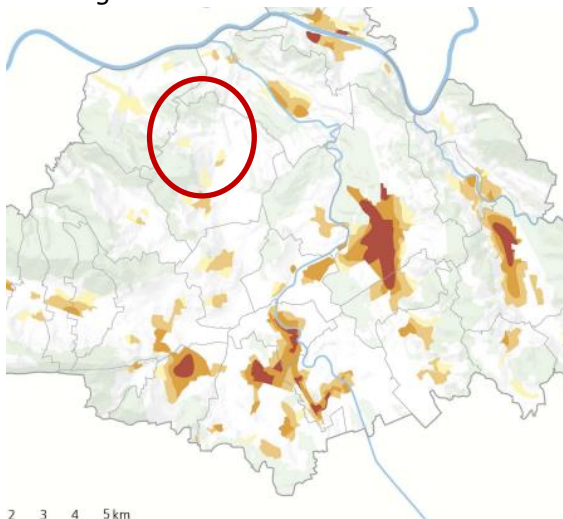
Bewahren:

Veränderungen in diesen Gebieten sollen gewährleisten, dass die qualitätsvollen baulichen Strukturen (Kernzone) und die besonders sensiblen Landschaftsbilder (Hanglage) erhalten bleiben.

Weiterentwickeln:

Die weitgehend bebauten Gebiete sollen weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die gebaute Struktur und die bestehende Bau- und Zonenordnung die beabsichtigten Dichten unterschreiten, können höhere Dichten geprüft werden.

Nutzungsdichte und bauliche Dichte

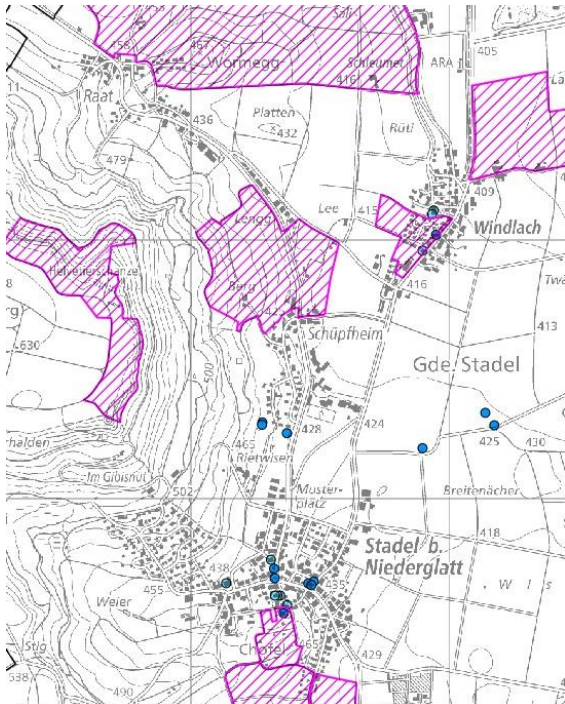


2 3 4 5 km

Verortung Nutzungsdichte und bauliche Dichte, Stadel eingekreist (Quelle: Regionaler Richtplan Zürcher Unterland)

Für das Gemeindegebiet Stadel wird eine Nutzungsdichte von einer sehr geringen bis zu einer geringen Dichte vorgegeben. Dies bedeutet weniger als 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar in den Hanglagen und 50-100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar im übrigen Gemeindegebiet. Auch betreffend baulicher Dichte werden Vorgaben gemacht. So sollen an den gekennzeichneten Hanglagen nicht mehr als 2 Vollgeschosse erstellt werden. Die minimale Ausnutzungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz Art. 49a dürfen in diesen Gebieten ausdrücklich unterschritten werden. Es werden keine Anpassungen an den Nutzungsziffern vorgenommen und die Vorgaben somit erfüllt.

Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und archäologische Zonen

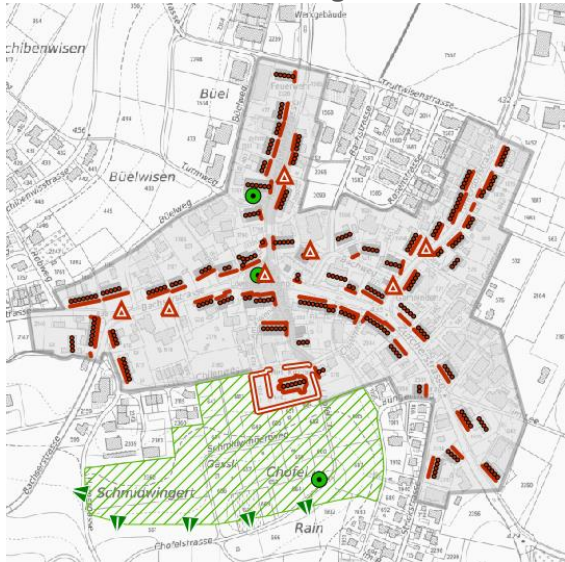


Denkmalschutz und archäologische Zonen (Quelle: maps.zh.ch)

Im Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Inventarobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung. Die meisten davon sind in Stadel und in Windlach. Darunter befinden sich ehem. Zehntenspeicher, Schulhäuser, Bauernhäuser, das sog. «Maaghaus», die Kirche oder der «Löwenbrunnen». Aber auch die ehem. Militärischen Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes zählen zu den kantonalen Inventarobjekten. Eine Schutzabklärung erfolgt im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens oder auf Begehren eines Grundeigentümers durch die kantonale Denkmalpflege.

Weiter sind in Stadel mehrere archäologische Zonen ausgeschieden. Wird in diesen Bereich gebaut, sind umfangreiche Abklärungen notwendig, da dort archäologische Funde vermutet werden. Die Überprüfung und Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch den Kanton.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)



KOB (Quelle: maps.zh.ch)

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung umfasst den Ortskern von Stadel sowie den angrenzenden Freiraum gegen Süden. Das Inventar beinhaltet prägende Firstrichtungen, wichtige Begrenzungslinien von Strassen-, Platz- und Freiräumen, markante Bäume, wichtige Freiräume und ortstypische Elemente wie Brunnen. Die Inhalte müssen mit der Nutzungsplanung, insbesondere den Kernzonenvorschriften und -plänen abgestimmt werden, damit keine widersprüchlichen Situationen entstehen. Die Überprüfung der Einhaltung des KOBs erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Ortsbild und Städtebau.

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Kommunaler Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Stadel wurde an der Gemeindeversammlung am 20. Januar 1982 festgesetzt. Mit dem Beschluss 19. Mai 1982 wurde der Gesamtplan vom Regierungsrat genehmigt. Der Gesamtplan besteht heute lediglich aus einem Verkehrsrichtplan. Der Verkehrsrichtplan wurde letztmals im Jahr 2011 revidiert und ist somit aktuell.

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde am 17. Mai 1983 und 25. Mai 1984 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 28. November 1984 vom Regierungsrat genehmigt. Bis heute wurden insgesamt sechs Teilrevisionen (1989, 1994, 1996, 2002, 2011 und 2017) durchgeführt. Die Bau- und Zonenordnung besteht aus der Bauordnung der Gemeinde Stadel sowie dem dazugehörigen Zonenplan sowie Kernzonenpläne.

Gestaltungspläne

Im Gemeindegebiet befinden sich fünf rechtskräftige Gestaltungspläne:

- Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbaugelände Rütifeld (Beschluss Nr. 0501/19)
- Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf Hinterdorf (BDV Nr. 62/11)
- Privater Gestaltungsplan Zur Heimat (BDV Nr. 202/04)
- Privater Gestaltungsplan Hau (BDV Nr. 1311/99)
- Privater Gestaltungsplan Schmidwingert (BDV Nr. 1383/99)

Gewässer- und Waldabstandslinienpläne

Gewässer- und Waldabstandslinienpläne sind in der amtlichen Vermessung nachgeführt. Die beiden Ergänzungspläne sind auf dem Zonenplan aufgeführt, jedoch im Plan nicht dargestellt. Dies um eine bessere Lesbarkeit der Planinhalte zu gewährleisten. Im digitalen OEREB-Kataster können die Layer indes überlagert werden. Die Gewässerräume im Siedlungsgebiet von Stadel wurden durch die Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 21. März 2024 festgelegt. Die Umsetzung dieser Ergänzungspläne erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Ebenso die umfassende Interessensabwägung, welche öffentliche Interesse höher gewichtet werden muss.

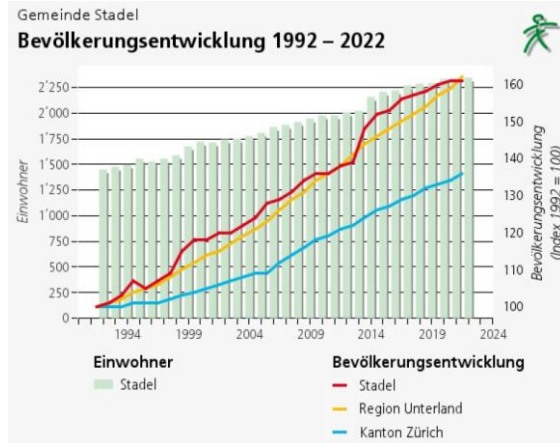
Inventar Kulturobjekte

Die Gemeinde Stadel besitzt ein Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Das Inventar wurde vom Gemeinderat erstmals am 25. Februar 1986 erlassen und im Jahr 2013 überarbeitet und durch die Behörde am 1. April 2014 erneut festgesetzt. Der Gemeinderat hat zusammen mit Herr Fritz Hirt, lic. phil (ehemaliger Leiter kantonale Fachstelle für Naturschutz) alle im Inventar enthaltenen Objekte auf ihren Bestand und ihre Qualität überprüft. Es dient unter anderem als Grundlage für die Revision der Kernzonenpläne.

3 Entwicklung der Gemeinde

3.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

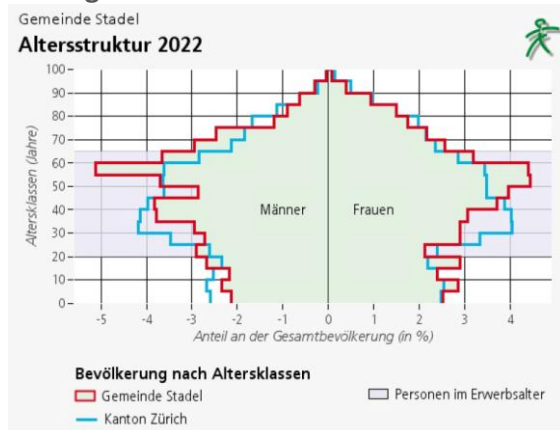
Bevölkerungsentwicklung



Statistisches Amt Kt. Zürich

Ende 2023 zählte die Gemeinde 2'359 Einwohner. Zwischen 2010 und 2020 stieg die Bevölkerung in Stadel überdurchschnittlich stark an, flachte dann ab und stagniert seither etwas. Die Prognosen besagen jedoch auch für Stadel, dass die Bevölkerung wie im restlichen Kanton stetig zunehmen wird, wenn auch nicht auf demselben Niveau, wie im städtischen Kontext und den Agglomerationsgemeinden.

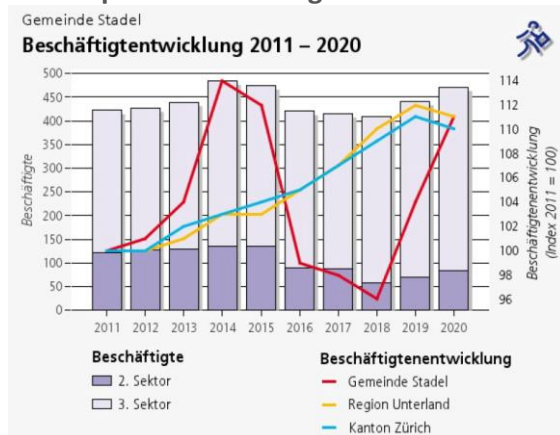
Demografie



Statistisches Amt Kt. Zürich

Stadel verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einwohner zwischen 50 und 60 Jahren. Diesem Umstand muss zukünftig eine besondere Beachtung geschenkt werden. Die Gemeinde selber verfügt über ein Wohn- und Pflegeheim sowie Wohnungen für altersgerechtes Wohnen. Beide Optionen ermöglichen es älteren Menschen in der Gemeinde wohnen zu bleiben, auch wenn es im eigenen Haus nicht mehr möglich ist. Auf Grund der guten Ausgangslage sind keine weiteren Massnahmen in Bezug auf diese Revision geplant.

Arbeitsplatzentwicklung

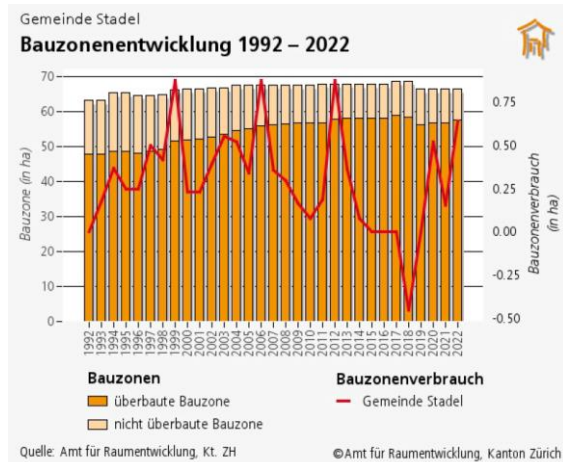


Statistisches Amt Kt. Zürich

Seit 2011 stieg die Anzahl Arbeitsplätze in der Gemeinde an, bis sie 2014 vorerst den Höchststand erreichte. Ein Rückgang der Entwicklung erfolgte in den Jahren 2016 bis 2018. Ein Rückgang der Anzahl Beschäftigten im 2. Sektor sorgte für die negative Entwicklung. Danach stieg die Anzahl Arbeitsplätze wieder an und erreichte 2020 wieder das Niveau von 2014. Die weitere Entwicklung während der Covid-Pandemie ist in dieser Darstellung statistisch noch nicht erfasst.

3.2 Siedlungsentwicklung

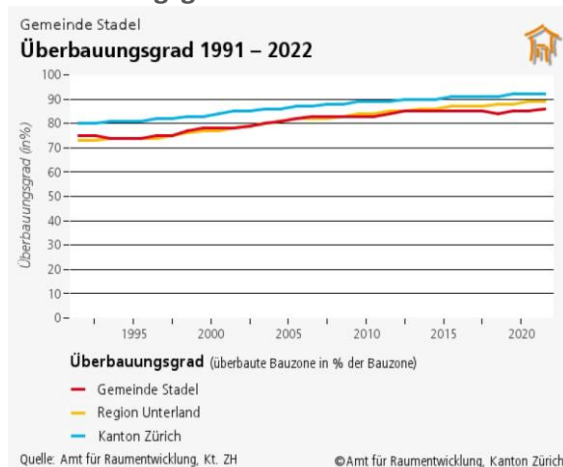
Bauzone



Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Fläche der Bauzone nahm zwischen 1992 und 2018 stetig zu und erreichte dann vorerst den Höchststand. 2019 sank sie auf ein Niveau, das seither unverändert ist. Dies bleibt auch vorerst so, da keine weiteren Einzonungen in der Wohn- und Mischzone zulässig sind. Die Zahl der nicht überbauten Bauzonen nimmt stetig ab. Es kommt zu einer Verknappung der Bauzonenreserven. Der Bauzonenverbrauch schwankt dabei stark von Jahr zu Jahr.

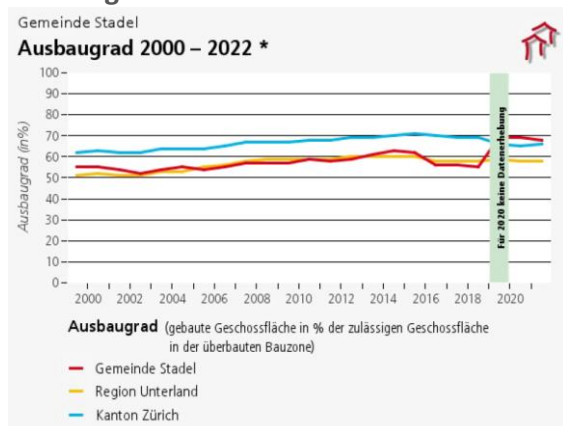
Überbauungsgrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Der Überbauungsgrad der vorhandenen Bauzonen nimmt seit Beginn der Messung stetig zu. Stadel liegt leicht unter dem Durchschnitt von Region und Kanton.

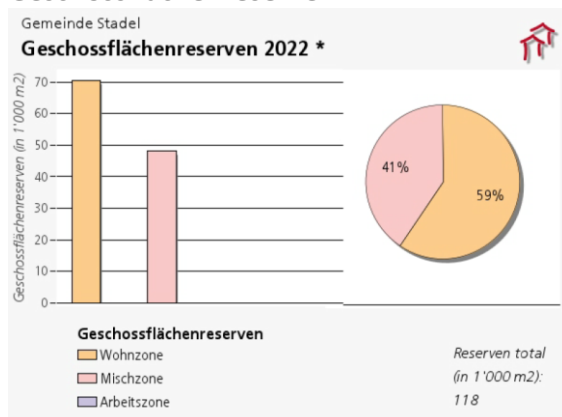
Ausbaugrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Über viele Jahre stagnierte der Ausbaugrad in der Gemeinde. 2018 stieg er dann markant an und stagniert seither auf einem Niveau, das leicht über dem Durchschnitt des Kantons liegt. Der höhere Ausbaugrad hängt wohl mit den knapperen Bauzonenreserven seit 2018 zusammen. Ab 2021 erfolgte die Datenerhebung nach einem neuen Berechnungsmodell, was einen starken Einfluss auf die Grafik hat. Diese beiden Phasen sind daher nur bedingt vergleichbar.

Geschossflächenreserven



Die Geschossflächenreserven liegen mehrheitlich in den reinen Wohnzonen. 2022 betrug die Reserve in den Wohnzonen bei ca. 70'000 m². In der Mischzone (Kernzone und Wohn- und Gewerbezone) ist dieser Wert etwas tiefer und lag bei knapp 50'000 m².

Potenzial

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der heutigen Geschossflächenreserven kann das Einwohnerpotential abgeschätzt werden. Die Gemeinde besitzt Geschossflächenreserven, die meisten davon jedoch in der bebauten Bauzone. Darunter befinden sich viele Reserve, welche rechnerisch vorhanden ist, aber nicht oder nur schwierig mobilisiert werden können. Die Geschossflächenreserven auf den unbebauten Parzellen stünden hypothetisch sofort zu Verfügung. Im Rahmen dieser Reserven ist es in der Gemeinde Stadel theoretisch möglich, Wohnraum für zusätzlich rund 165 Personen zu generieren. Durch innere Verdichtung und Anreize in bebauten Bauzonen, ergibt sich weiteres Bevölkerungspotential. Ein griffiges Instrument zur Mobilisierung der Reserven auf bebauten wie auch auf unbebauten Grundstücken steht aber leider im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich nicht bzw. noch nicht zur Verfügung. Somit ist davon auszugehen, dass lediglich ein Teil der unbebauten Grundstücke in den nächsten Jahren überbaut wird und ein insgesamt unbedeutender Teil einer Nachverdichtung zugeführt wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der heutigen BZO bis ins Jahr 2035 Wohnraum für mehr als 2'600 Einwohner zur Verfügung gestellt werden kann. Dies entspräche einem Wachstum der Bevölkerung um maximal 240 Einwohner oder rund 10 %. In den letzten 20 Jahren wuchs die Bevölkerung von Stadel um rund 38 %, in den letzten 10 Jahren rund 15 %. Das heutige Potential reicht somit für eine ähnliche Entwicklung zurzeit nicht aus und würde die immer deutlicher stagnierende Entwicklung fortsetzen. Eine Einzonung von Bauland ist zurzeit jedoch nicht erforderlich.

4 Bevölkerungsumfrage

Zu Beginn der Revision wurde die Bevölkerung der Gemeinde zu Themen wie Regelungsdichte, Erscheinungsbild, die Weiterentwicklung der Bauzonen und die Zufriedenheit mit der öffentlichen Infrastruktur befragt. Die Gemeinde hat eine online Bevölkerungsumfrage durchgeführt, wo alle Bewohner von Stadel teilnehmen konnten. Als Fazit kann aus der Umfrage gezogen werden, dass ein Grossteil der befragten Bevölkerung keine Verschärfung oder Lockerungen der Vorschriften wünschen. Weiter gefällt den Befragten die heutige, traditionelle Erscheinung des Ortsbildes. Moderne Interpretationen der Vorschriften werden eher kritisch eingestuft. Dabei soll auch das vorhandene Flachdachverbot in den Wohnzonen für den Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes aufrecht gehalten werden. Darüber hinaus stimmten über 75% der Befragten für die Einführung einer Grünflächenziffer und stehen Steingärten kritisch gegenüber. Dagegen werden überdeckte Autoabstellplätze direkt an der Strasse mehrheitlich als nicht störend empfunden. Auch stehen gemäss Umfrage ausreichend Autoabstellplätze und Gewerbeflächen zur Verfügung. Die wichtigsten Anliegen, die ausserdem genannt worden sind, lauten: den Dorfcharakter beibehalten, Begrünung (Fassaden, Dächer, etc.) fördern, PV-Anlage im Ortskern zulassen, ein zweites anrechenbares Dachgeschoss in der Kernzone zulassen und den Ortsbildschutz nicht generell über die Wohnqualität zustellen.

Im Zuge der BZO Revision wird versucht, auf die Anliegen aus der Bevölkerung einzugehen und nach Möglichkeit rechtliche Grundlagen für deren Umsetzung der zu schaffen.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit der Umfrage auch genutzt, um auch die bestehenden öffentlichen Infrastrukturen beurteilen zu lassen. Ein Grossteil der Befragten ist mit der vorhandenen Infrastruktur zufrieden. Es gab auch Anregungen zur Erstellung eines Spielplatzes ausserhalb der Schularealen oder den Bau einer Bademöglichkeit im Ort. Diese Anregungen können nicht in der Revision umgesetzt werden, der Gemeinderat nimmt diese Anliegen aber zur Kenntnis.

5 Revisionsinhalte Pläne

5.1 Zonenplan

① Bauzonenumlegung öB, Kat.-Nr. 2255

Der östliche Abschnitt der Parzelle Kat.-Nr. 2255, welcher sich heute in der kantonalen Landwirtschaftszone befindet soll vollständig in die Zone für öffentliche Bauten überführt werden. Die überlagerte Nutzung der Dachgestaltung, wie sie über die ganze Zone für öffentliche Bauten festgelegt ist, soll weitergeführt werden. Damit keine Einzonung erforderlich ist, wird innerhalb derselben Parzelle Bauzone flächengleich verlegt.



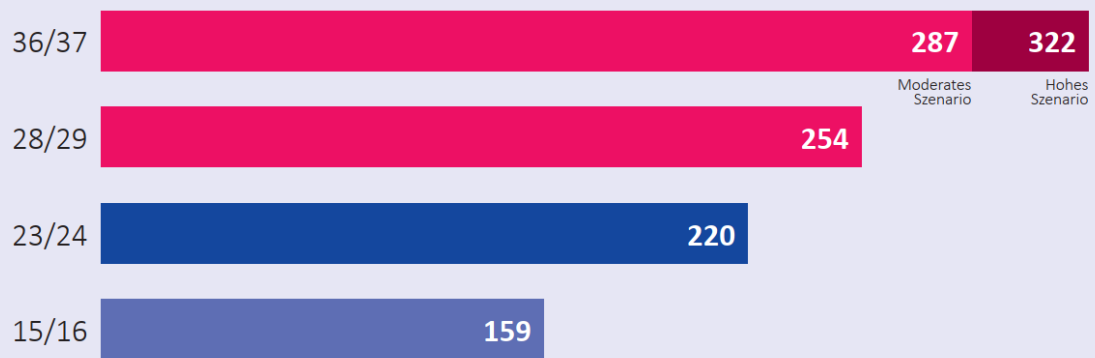
Zone für öffentliche Bauten Neuwies (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Zone für öffentliche Bauten Neuwies (Ausschnitt Zonenplan)

Bedarf einer neuen Sportanlage

Die Sekundarschule (Sekundarschulkreisgemeinde aus Bachs, Neerach, Stadel und Weich) entwickelt sich stetig weiter und muss sich den steigenden Schülerzahlen aus vier Gemeinden anpassen. In den letzten Jahren wurde an der Sek Stadel bereits eine Vielzahl von Anpassungen vorgenommen, um die bestehenden Räume besser zu nutzen. So wurden Umnutzungen vorgenommen, fixe Zuordnungen zugunsten einer flexiblen Belegung aufgehoben oder etwa die Abwartwohnung in Fachzimmer und Gruppenräume umgestaltet. Die Turnhalle der Sek Stadel hat ihre Nutzungskapazität bereits überschritten. Konkret heisst das, dass bereits heute Sportangebote ausgelagert werden müssen, etwa in die Primarschule. Benötigte Fachzimmer stehen aktuell nicht mehr im vom Volksschulamt vorgeschriebenen Umfang zur Verfügung. Im Rahmen einer strategischen Planung zur Schulentwicklung hat die Sekundarschule eine umfassende Analyse (Zustand bestehender Schulanlagen, Raumanalyse, Schüler-/Klassenprognosen) durchführen lassen. Anschliessend wurden vier Entwicklungsstrategien erarbeitet, analysiert und bewertet. Als Bestlösung resultierte die Strategie mit einer Anpassung im bestehenden Schulraum und Erstellung eines Neubaus mit Doppelturnhalle und weiteren Unterrichtsräumen, die den zusätzlichen Raumbedarf sicherstellen.

Die Schülerzahl steigt bis 2037 um bis zu 46 %



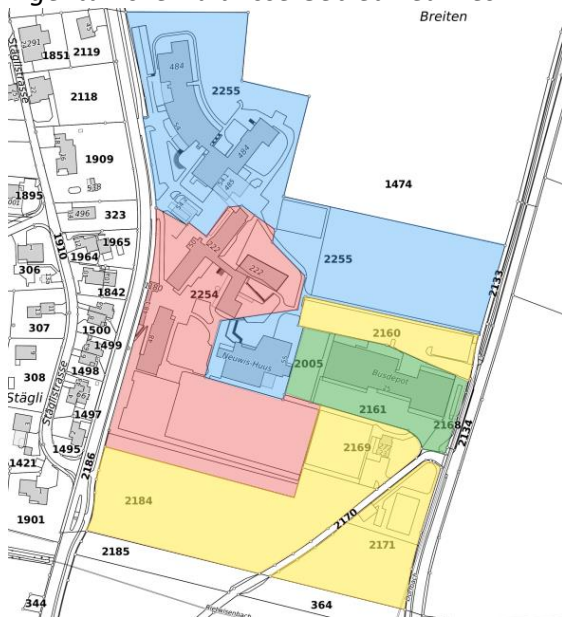
Grafik von Mitteilung aus Dorfblatt vom November 2023

Bei einer anschliessenden Machbarkeitsstudie für den Erweiterungsbau wurde festgestellt, dass die vorhandene freie Fläche im östlichen Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 2255 nicht ausreicht, um neben dem Neubau auch die entsprechenden Aussenräume sowie Aussensportanlagen vollständig in der Bauzone zu erstellen. Der Kauf von zusätzlichem Bauland ist nicht möglich, da die Sek umgeben ist von Landwirtschaftsland, der Primarschule und dem Busbetrieb. Freie Flächen stehen in diesem Teil der Zone für öffentliche Bauten nicht mehr zur Verfügung und schon gar nicht in der Grösse, die eine Aussensportanlage für die Sekundarschule erfordert. Daher ist die Sek heute auf die Flächen der Primarschule angewiesen. Dies führt regelmässig zu Ressourcenknappheit und Konflikte. Zudem erfordert dies ein hohes Mass an Koordination. Die vorhandenen Flächenreserven der Sek sind mit der geplanten Doppelsporthalle und den Schulräumen aufgebraucht. Daher stellte die Sek bei der Gemeinde den Antrag die übrige Fläche (1'967 m²) der Parzelle Kat.-Nr. 2255 der Zone für öffentliche Bauten zu zuweisen. Eine Einzonung ist Stand jetzt jedoch nur möglich, wenn dafür anderenorts Bauland ausgezont wird, da die Gemeinde Stadel noch über unbebaute Reserven verfügt, diese aber an ungeeigneter Lage sind.

Variantenstudie im Gemeindegebiet

Um die Gesamtheit der Situation zu erfassen, wurden alle drei Standorte in der Gemeinde mit Zone für öffentliche Bauten analysiert. Das Gebiet Neuwies mit allen Schulanlagen, die reformierte Kirche und die Entsorgungsstelle Stadel. Von diesen Gebieten eignet sich lediglich das Neuwies-Areal, da die anderen beiden Standorte kein Ausbau ermöglichen und die Distanz zur bestehenden Schule zu gross ist. Weiter wurde auch geprüft, welche Grundstücke im Besitz der Sekundarschule sind. Diese verfügt nur über dieses eine Grundstück im besagten Gebiet. Anderweitige Umlegungen ausserhalb des Gebiets Neuwies kommen somit nicht in Frage, da die Sekundarschule keine weiteren Grundstücke besitzt, die für eine Umlegung geeignet wären.

Eigentumsverhältnisse Gebiet Neuwies



Eigentumsverhältnisse (gemgis.ch)

Blau = Sekundarschule, Rot = Primarschule, Gelb = Gemeinde
Grün = Autobetriebe Stadel

Im Gebiet Neuwies sind die Eigentumsverhältnisse aktuell wie folgt. Die Sekundarschule Stadel ist ein Zweckverbund der Gemeinden Bachs, Neerach, Stadel und Weiach. Da Stadel keine Einheitsgemeinde ist, sind sowohl Primarschule als auch Sekundarschule eigenständig. Daher müssen die Eigentumsverhältnisse bei der Planung mitberücksichtigt werden. Wie hier ersichtlich verfügt die Sek über begrenzte Reserven, wenn der geplante Neubau mitberücksichtigt wird.

Variantenstudie Gebiet Neuwies - Masterplan

In einem weiteren Schritt und parallel zur BZO-Revision wurde ein Masterplan durch die politische Gemeinde erarbeitet, um eine gesamtheitliche Entwicklung im Gebiet Neuwies zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Das Areal mit einer Gesamtfläche von knapp 70'000 m² befindet sich in Schüpfheim, zwischen der Kaiserstuhler- und Hinterdorfstrasse. Auf dem Areal befinden sich heute unterschiedliche Nutzungen mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Alle schulischen Einrichtungen, Freizeitanlagen, sowie der Autobetrieb Stadel-Neerach befinden sich auf dem Areal. Es drängen sich diverse Entwicklungen von verschiedenen Akteuren auf. Die politische Gemeinde hat dies zum Anlass genommen, einen Masterplan zu erstellen, um die Entwicklung, allfällige Synergien und Abhängigkeiten möglichst früh zu erkennen, zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Bei der Analyse zum Masterplan hat sich ergeben, dass eine Verlegung der Sek auf Grund der bestehenden Bauten, die erhalten werden sollen, nicht in Frage kommt. Lediglich das Neuwies-Huus soll verkauft werden, um die finanziellen Mittel für den Neubau zu generieren. Für den Kauf kommen die politische Gemeinde sowie die Primarschule in Frage.

Ein wichtiges Interesse bei der Planung war, die Busbetriebe räumlich von den Schulanlagen zu trennen, die Durchwegung nach Verkehrsteilnehmenden zu entflechten und kompakte Gebiete für jeden Nutzer auszuscheiden, um die Bewegungen auf dem Areal möglichst zu reduzieren.

Auf Grund dieser Faktoren wurde die nachfolgende Übersicht möglicher Standorte einer Sportanlage innerhalb des Areals zusammengestellt.

Möglicher Standort	Eigentum (gemäss Masterplan)	Vorteile / Nachteile	Fazit
Kat.-Nr. 2184	Gemeinde	+ keine Einzonung notwendig + unbebaute Fläche	ungeeignet

		<ul style="list-style-type: none"> - Fläche gehört nicht der Sekundarschule - verzettelte Anordnung der Flächen - keine kompakte Anordnung der Nutzungen (Nutzungskonflikt mit Busbetrieb) - grosse Fläche Kulturland geht verloren 	
Kat.-Nr. 2171	Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> + keine Einzonung notwendig + unbebaute Fläche 	ungeeignet
		<ul style="list-style-type: none"> - Fläche gehört nicht der Sekundarschule - verzettelte Anordnung der Flächen - alternativer Standort für den Tennisklub 	
Kat.-Nr. 2169	Autobetriebe Stadel	<ul style="list-style-type: none"> + keine Einzonung notwendig + näher an der Sekundarschule 	ungeeignet
		<ul style="list-style-type: none"> - Fläche ist für den Ausbau der Busbetriebe vorgesehen, für welchen es keinen alternativen Standort gibt - Fläche gehört nicht der Sekundarschule - keine Trennung zwischen Schulbetrieb und Busbetrieb 	
Kat.-Nr. 2160	Gemeinde / Autobetriebe Stadel	<ul style="list-style-type: none"> + keine Einzonung notwendig + direkt angrenzend an bestehende Schulanlage 	ungeeignet
		<ul style="list-style-type: none"> - Teilfläche ist für den Ausbau der Busbetriebe vorgesehen, für welchen es keinen alternativen Standort gibt - Fläche gehört nicht der Sekundarschule - keine Trennung zwischen Schulbetrieb und Busbetrieb 	
Kat.-Nr. 2255 (eingezonter Teil)	Sekundarschule	<ul style="list-style-type: none"> + keine Einzonung notwendig + Fläche gehört der Sekundarschule + Fläche aktuell unbebaut + direkt angrenzend an bestehende Schulanlage 	ungeeignet
		<ul style="list-style-type: none"> - Fläche ist für neues Schulgebäude vorgesehen (kein alternativer Standort möglich) 	
Kat.-Nr. 2255 (nicht eingezonter Teil)	Sekundarschule	<ul style="list-style-type: none"> + Fläche gehört der Sekundarschule + Fläche aktuell unbebaut + direkt angrenzend an bestehende Schulanlage + Siedlungsgebiet (im kant. Richtplan) 	geeignet
		<ul style="list-style-type: none"> - Umzonung notwendig - FFF muss kompensiert werden 	
Kat.-Nr. 2255 (Teil mit Neuwieshus)	unklar	<ul style="list-style-type: none"> + keine Einzonung notwendig 	ungeeignet
		<ul style="list-style-type: none"> - Fläche gehört nicht der Sekundarschule - Fläche zurzeit bebaut 	
Kat.-Nr. 2254	Primarschule	<ul style="list-style-type: none"> + keine Einzonung notwendig + direkt angrenzend an bestehende Schulanlage 	ungeeignet
		<ul style="list-style-type: none"> - Fläche ist mit Sportanlagen der Primarschule belegt - Fläche ist zu klein, um von beiden Schulen benutzt werden zu können - Fläche gehört nicht der Sekundarschule 	

Auf Grund der Variantenstudie schliesst die Gemeinde, dass die geplante Umlegung auf der Parzelle Kat.-Nr. 2255 die beste Option zur Weiterentwicklung der Schulanlage ist.

Zielbild Masterplan

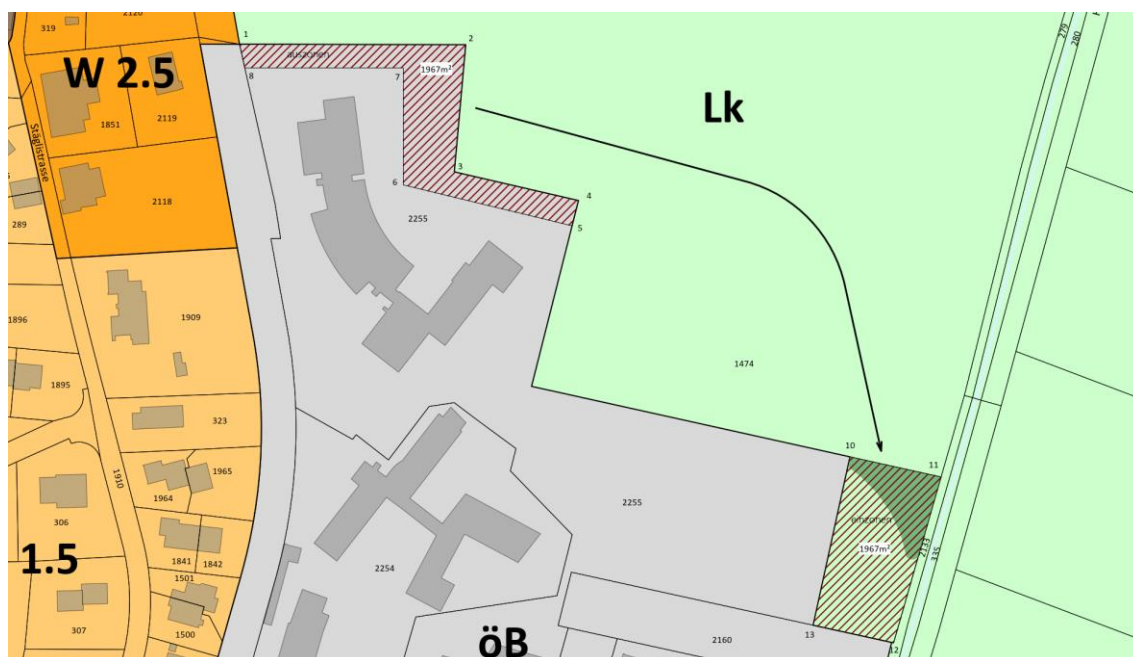
Der nachfolgend abgebildete Masterplan dient als Zielbild der Weiterentwicklung des Areals. Darauf ist sowohl die künftige Nutzung der Flächen der Sek, aber auch die notwendige Sportanlage ersichtlich. Eine Umlegung wurde dabei noch nicht berücksichtigt.



Verlegungsnachweis im Detail

Für die Umlegung der Fläche kommt nur der nördliche Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 2255 in Frage. Dieser Bereich ist am besten geeignet, da er bereits der Sek gehört und die Fläche, die ausgezont wird, an die Landwirtschaftszone angrenzt. So kann weiterhin möglichst viel kultivierbare Fläche erhalten werden, ohne die Nutzung des Schulhauses massgeblich einzuschränken. Es erfolgt eine flächengleiche Umlegung, was so viel bedeutet, dass gleich viel Land ausgezont und am neuen Standort wieder eingezont wird. Die Bauzonenstatistik bleibt unverändert.

Kat.-Nr.	Auszuzonende Fläche	Einzuzonende Fläche	Differenz
2255	1'967 m ²	1'967 m ²	±0 m ²



Referenzierung der Flächen

Punkt	Koordinate
1	2'677'436.941m / 1'265'602.021m
2	2'677'518.535m / 1'265'601.853m
3	2'677'514.415m / 1'265'556.043m
4	2'677'559.195m / 1'265'545.704m
5	2'677'556.894m / 1'265'536.603m
6	2'677'496.016m / 1'265'551.330m
7	2'677'496.016m / 1'265'593.507m
8	2'677'438.842m / 1'265'593.507m

Punkt	Koordinate
10	2'677'657.104m / 1'265'453.385m
11	2'677'689.986m / 1'265'446.115m
12	2'677'672.845m / 1'265'386.374m
13	2'677'643.819m / 1'265'392.731m

Nachweis über die Erfüllung von Art. 15 Abs. 3 RPG

Um Land einzuzonen bzw. zu umlegen zu können, müssen die Anforderungen nach Art. 15 Abs. 3 RPG erfüllt werden:

Anforderung Art. 15 Abs. 3 RPG	Begründung für Erfüllung der Anforderung
Das Land muss sich für eine Bebauung eignen.	Die Teilparzelle ist eben und grenzt direkt an bereits eingezonte Fläche. Die Parzelle gilt im Allgemeinen bereits als erschlossen nach §234 PBG. Die Standortermittlung siehe oben.
Es muss in den nächsten 15 Jahren benötigt und somit überbaut werden.	Die Einzonung stellt den notwendigen Ausbau der Schulanlage sicher, ermöglicht eine kompakte Anordnung der Infrastruktur sowie eine Unabhängigkeit zwischen Primar- und Sekundarschule. Der Bedarf für das Bauland ist aktuell und es wird ein Neubau bis 2028 benötigt. Darüber hinaus wurde bei einer Masterplanung (noch in Bearbeitung), die die Gemeinde Stadel in Auftrag gegeben hat, festgestellt, dass südlich der geplanten Sporthalle ein grosser Konfliktpunkt mit den Busbetrieben und der heute vorhandenen Parkierungsanlage besteht. Dieses Problem könnte durch den Neubau der Sek noch verschärft werden. Eine Einzonung nach Osten könnte ganz neue Ansätze eröffnen, wie die Verkehrsflächen entflechtet und die Schulwegsicherheit der Kinder und Jugendlichen deutlich erhöht werden könnte.
Kulturland darf damit nicht zerstückelt werden	Das geplante Einzonungsgebiet liegt zwischen einer kommunalen Strasse und der bereits eingezonten Fläche. Durch die Einzonung wird somit kein Kulturland zerstückelt. Vielmehr noch wird eine Lücke geschlossen. Ein kleiner Teil der einzuzonende Fläche ist heute Fruchtfolgefläche. Diese kann jedoch innerhalb der Gemeinde kompensiert werden.
Die Verfügbarkeit muss rechtlich sicherstellt werden	Da die gesamte Parzelle bereits im Besitz der Sek ist, ist die Verfügbarkeit bereits jetzt sicher gestellt.
Die Vorgaben des Richtplans müssen umgesetzt werden.	Fast die gesamte Fläche ist gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Lediglich ein kleiner Anteil der Fläche ist nicht Siedlungsgebiet. Die Anforderungen an den Richtplan können somit erfüllt werden.

Die Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 3 RPG sind erfüllt und die Einzonung widerspricht nicht dem übergeordnetem Recht. Somit sind die Voraussetzungen erfüllt, die Teilparzelle einzuzonen bzw. Bauzone dorthin zu verlegen.

Interessenabwägung

Bei der Landumlegung ist eine Fläche von 532 m² Fruchtfolgefläche betroffen. Diese befindet sich am nordöstlichen Rand der Parzelle und ist die Schnittfläche aus Siedlungsgebiet und Landwirtschaft. Auf Grund der daraus resultierenden Geometrie und Fläche ist diese FFF zur Bewirtschaftung äusserst ungeeignet.

Auf der anderen Seite befinden sich die Interessen der Schule, die für die Erfüllung ihres Lehrauftrags ausreichend Sportflächen an geeigneter Lage benötigen. Wie bereits aufgeführt ist die aktuelle Nutzung der Flächen der Primarschule keine langfristige Sicherung.

Daher ist die Sek mittelfristig auf eigene Sportanlagen angewiesen. Wie bereits beleuchtet, eignet sich die angestrebte Fläche am besten, weil sie den geeignetsten Standort mit den geringsten Einflüssen auf die anderen Interessen aufweist.

Das dritte von der Umlegung betroffene Interesse ist der Gewässerschutz. Der Gewässerraum könnte künftig teilweise innerhalb der Umlegung liegen, wird aber bis zur definitiven Ausscheidung des Gewässerraums mittels Übergangsbestimmungen geschützt und kann nicht von Bauten und Anlagen überstellt werden. Sobald die Bauzonenumlegung rechtskräftig ist, wird der Gemeinderat die Gewässerraumausscheidung in diesem Bereich in Auftrag geben.

Fazit

Zusammengefasst wird festgehalten, dass vorliegend das öffentliche Interesse der Schulschen Nutzung respektive der Sportanlagen höher gewichtet wird, als die bestehende Fruchtfolgefläche, die auf Grund ihrer Grösse und Lage von untergeordneter Bedeutung ist. Darüber hinaus ist die Sekundarschule auch bereit, diese anderenorts zu kompensieren. In der näheren Umgebung kann ohne weiteres Kulturland aufgewertet werden.

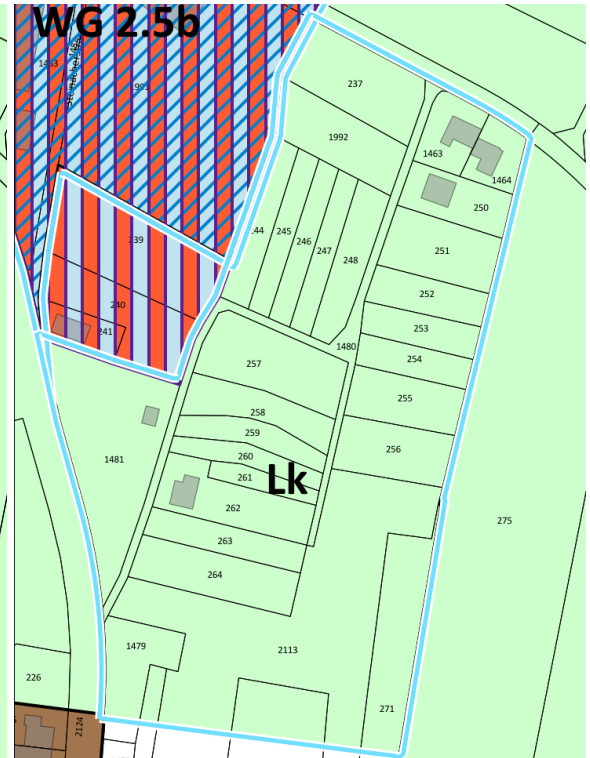
Auf Grund der flächengleichen Umlegung der Bauzone entsteht kein Mehrwert und daher sind auch keine Mehrwertabgaben zu leisten.

② Umzonung Reservezone Steinacher

Ein Teil der Reservezone zwischen dem Siedlungsgebiet vom Ortsteil Schüpfheim und der WG 2.5b Zone wird aufgehoben, respektive der Landwirtschaftszone (kantonal) überführt. Grund dafür ist die fehlende Grundlage im kantonalen Richtplan, welcher in diesem Gebiet Landwirtschafts- und kein Siedlungsgebiet vorsieht. Weiter handelt es sich um eine wichtige Landschaftskammer, welche das Siedlungsgefüge visuell gliedert und trennt. Zudem entspricht eine räumliche Entwicklung in diesem Bereich nicht den allgemeinen raumplanerischen Zielen einer kompakten Siedlungsstruktur. Der Bereich der Reservezone, welcher sich innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befindet, wird in der Reservezone belassen. Dies ist auch mit dem Grundsatz einer kompakten Siedlungsstruktur und Entwicklung vereinbar.



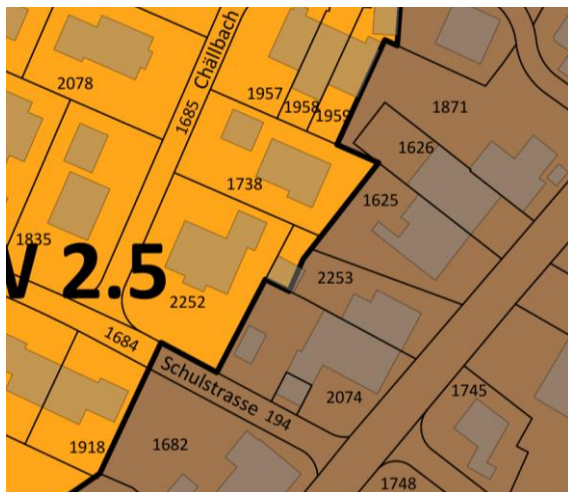
Reservezone Steinacher (Ausschnitt Zonenplan)



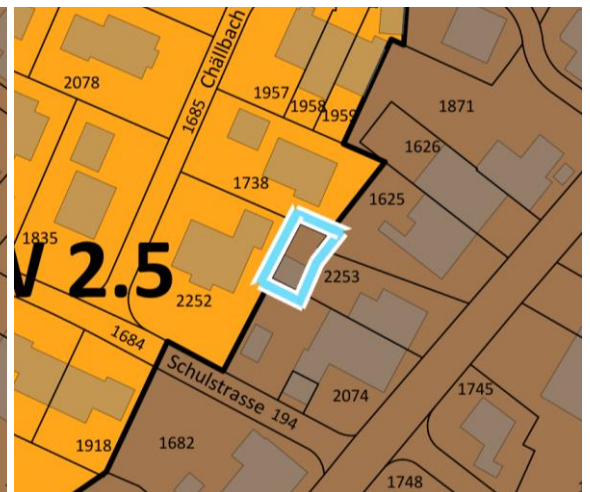
Umzonung Reservezone Steinacher (Ausschnitt Zonenplan)

③ Umzonung Kat.-Nr. 2253, Dorfstrasse 13.1

Ein Grossteil der Parzelle Kat.-Nr. 2253 liegt in der Kernzone, die übrige Fläche in der W2.5. Dies erschwert eine konsequente Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstücks sichergestellt werden kann, wird das rund 60 m² umfassende Teilstück von der W2.5 in die Kernzone umgezont und so auf die Parzellengrenzen abgestimmt.



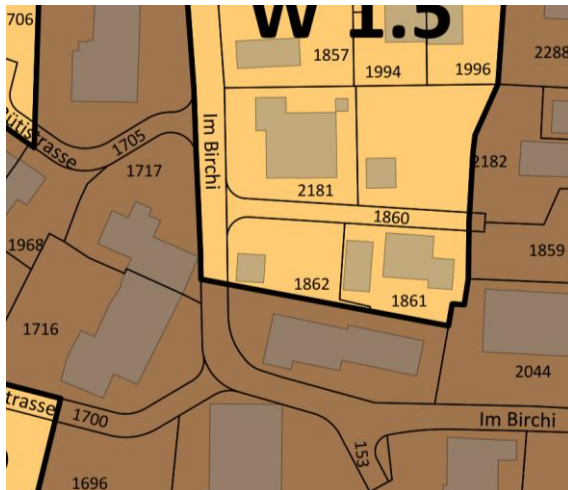
Kat.-Nr. 2253 (Ausschnitt Zonenplan)



Umzonung Kat.-Nr. 2253 (Ausschnitt Zonenplan)

④ Umzonung Kat.-Nr. 1862, Im Birchi 4.1

Das nördliche Teilstück des Grundstückes Kat.-Nr. 1862 liegt in der W1.5, die übrige Fläche in der Kernzone. Dies erschwert eine konsequente Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstückes sichergestellt werden kann, wird das rund 340 m² umfassende Teilstück von der W2.5 in die Kernzone umgezont und so auf die Parzellengrenzen abgestimmt.



Kat.-Nr. 1862 (Ausschnitt Zonenplan)



Umzonung Kat.-Nr. 1862 (Ausschnitt Zonenplan)

⑤ Aufhebung Höhenbegrenzung

Das Ziel der Höhenbegrenzungslinie war die bessere Einordnung dieses Gebiets in die Landschaft. Das Gebiet ist weitestgehend überbaut. Die Höhenbegrenzung wird gestrichen, da zum einen die darauf bezogene Niveaubaulinie nicht mehr ermittelt werden konnte und zum anderen so flexibler auf die einzelnen Bauvorhaben eingegangen werden kann. Bauvorhaben, die sich gar nicht in die Landschaft einordnen, müssen weiterhin die Anforderungen der genügenden Gestaltung nach § 238 PBG erfüllen.



WG 2.5 b mit Höhenbeschränkung (Ausschnitt Zonenplan)



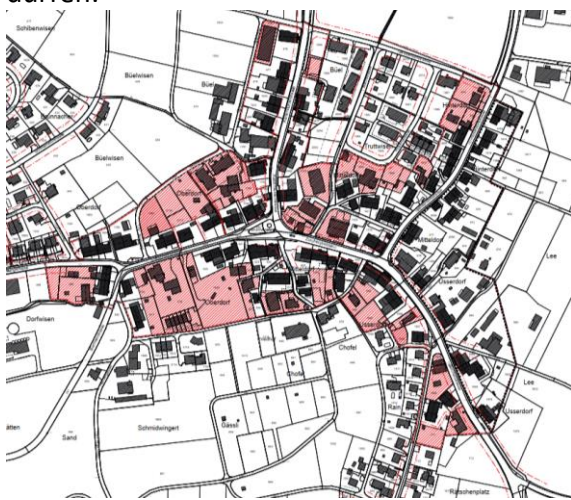
Aufhebung Höhenbeschränkung (Ausschnitt Zonenplan)

5.2 Kernzonenplan

In den nachfolgenden Übersichten sind die einzelnen Anpassungen zwischen den alten und revidierten Kernzonenplänen dargestellt und aufgelistet. Die Neubauf Flächen werden überall so reduziert, damit diese nicht im Gewässerraum liegen.

Stadel

Der Ortsteil von Stadel ist geprägt von den vier Hauptverkehrsachsen an denen sich die ortsbaulich prägenden Gebäude befinden. Bisher waren für die ortsbaulich wichtigen Gebäude auch zwingende Firstrichtungen definiert. Diese Festlegung ist nicht nötig, da die ortsbaulich wichtigen Gebäude hinsichtlich Standort, Stellung, Grundmasse mit allen wesentlichen gestalterischen Elemente zu erhalten sind und wichtige Firstrichtungen bereits übergeordnet im KOBi geregelt ist. Daher werden diese überlagernden Festlegungen gestrichen. Im Ortskern wird bei einem bestehenden Neubau (Kat.-Nr. 2334) die Firstrichtung festgelegt, damit die ortsübliche Struktur und Ausrichtung entlang der Zürcherstrasse erhalten bleibt. Gleiches erfolgt bei einer Baulücke (Kat.-Nr. 618) an der Bachserstrasse. Beim Ortseingang an der Kaiserstuhlstrasse (Kat.-Nrn. 1565 und 1568) wird die Neubauf Fläche auf das Grundstück Kat.-Nr. 1565 erweitert und eine zwingende Firstrichtung sowie Baubegrenzungslinie festgelegt. Damit wird bei einer Neubebauung Einfluss auf den ortsbaulichen Dorfeingang genommen. Eine Neubauf Fläche wird auf der anderen Strassenseite in der zweiten Bautiefe ermöglicht, da diese kein wesentlicher Einfluss auf das prägende Ortsbild hat. Eine letzte Neuerung erfolgt mit einer Baubegrenzungslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2356 womit ebenfalls Einfluss auf den baulichen Ortseingang genommen wird. Neu wird der Kernzonenplan mit den prägenden Plätzen und Strassenräume ergänzt. An diese Räume werden erhöhte Anforderungen gestellt (Art. 7). Der Kernzonenplan in Stadel ist auf das überkommunale Ortsbildschutzinventar abgestimmt. Zudem wurden alle Flächen im Gewässerraum gelöscht, da dort ohnehin keine Neubauten erstellt werden dürfen.



Kernzonenplan Stadel



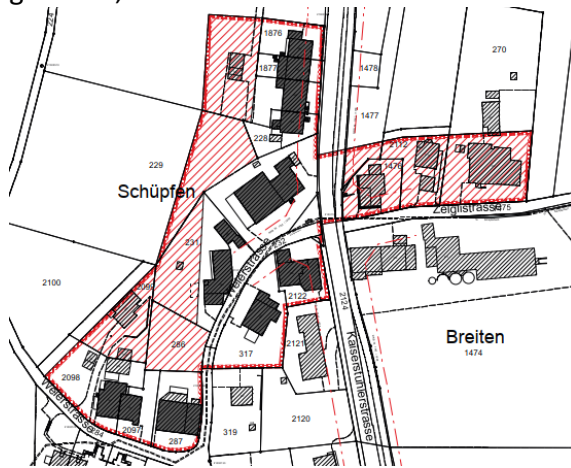
Revidierter Kernzonenplan Stadel mit Änderungen

Kat.-Nr.	Änderungen
diverse	Bei allen braun markierten Gebäude wurden die zwingenden Firstrichtungen und Baubegrenzungslinien entfernt
469	zwingende Firstrichtung entfernt
618	zwingende Firstrichtung eingeführt

2334	Baubegrenzungslinie eingeführt, zwingende Firstrichtung eingeführt
477, 478, 1530, 1531, 480	Neubaufäche eingeführt
1565 / 1568	zwingenden Firstrichtung und Baubegrenzungslinie eingeführt, Neubaufäche erweitert auf Kat.-Nr. 1565
2356	zwingende Baubegrenzungslinien eingeführt
Diverse.	Ausgeprägte Plätze / Strassenräume ergänzt
Diverse	Die Neubaufächen werden überall so reduziert, damit diese nicht im Gewässerraum liegen.

Schüpfheim

Der Dorfkern von Schüpfheim ist sehr klein und kompakt. Es werden nur untergeordnete Änderungen vorgenommen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2334 wird eine Neubaufäche zur Landwirtschaftszone, am Rande der Kernzone eingeführt. Neue Gebäude an dieser Lage haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild. Weiter wird der Perimeter auf die Zonengrenze der Kernzone angepasst. Zudem wurden alle Flächen im Gewässerraum gelöscht, da dort ohnehin keine Neubauten erstellt werden dürfen.



Kernzonenplan Schüpfheim

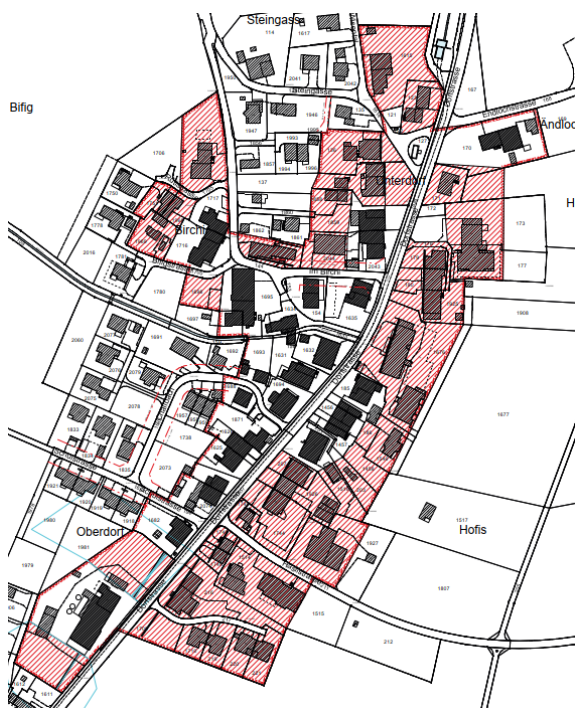


Revidierter Kernzonenplan Schüpfheim mit Änderungen

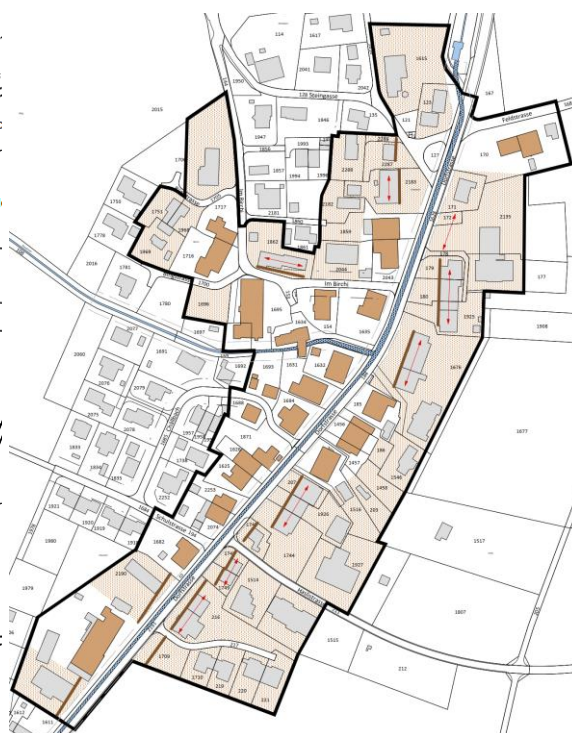
Kat.-Nr.	Änderungen
2234	Neubaufäche eingeführt
1474	Perimeter Kernzonenplan auf Zonierung angepasst (Strasse)
Diverse	Die Neubaufächen werden überall so reduziert, damit diese nicht im Gewässerraum liegen.

Windlach

In Windlach werden hauptsächlich neue zwingende Firstrichtungen eingeführt. Der Orts- teil ist geprägt durch die Dorfstrasse. Entlang dieser Achse hat sich der historische und prägende Ortskern von Windlach entwickelt. Die Gebäude stehen dabei fast ausschliesslich traufseitig zur Strasse, wobei sie jedoch nicht ganz parallel ausgerichtet sind. Indem für die übrigen Gebäude eine zwingende Firstrichtung definiert wird, soll das für Windlach prägende Strassenbild mit den begleitenden traufseitigen Gebäuden erhalten werden. Zudem wurden alle Flächen im Gewässerraum gelöscht, da dort ohnehin keine Neubauten erstellt werden dürfen.



Kernzonenplan Windlach



Revidierter Kernzonenplan Windlach mit Änderungen

Kat.-Nr.	Änderungen
2183	zwingende Firstrichtung eingeführt
1862	zwingende Firstrichtung eingeführt
172 / 2135	Neubaufäche und zwingende Firstrichtung eingeführt
179 / 180 / 1925	zwingende Firstrichtung eingeführt
1676	zwingende Firstrichtung eingeführt
207 / 1926 / 1744	zwingende Firstrichtung eingeführt
1748 / 1749	zwingende Firstrichtung eingeführt
216	zwingende Firstrichtung eingeführt
Diverse	Die Neubaufächen werden überall so reduziert, damit diese nicht im Gewässerraum liegen.

Raat

Der Ortsteil Raat gliedert sich in zwei Bereiche, wobei heute keine deutliche Struktur mehr zu erkennen ist. Im südlichen Bereich befinden sich einzelne ortsbaulich prägende Gebäude entlang der «Alte Landstrasse». Das Gebäude Vers.-Nrn. 422/1061 ist als übriges Gebäude aufgeführt, jedoch sorgt dessen Ausrichtung für einen harmonischen Abschluss der Gebäudegruppe. Aus diesem Grund soll die Firstrichtung gesichert werden. Im nördlichen Bereich wird ein neuer Bereich für Neubauten ausgeschieden, da eine Erweiterung zu dem angrenzenden Einfamilienhaus zweckmässig ist und keine negative Auswirkung auf das Ortsbild haben wird.



Kernzonenplan Raat

Revidierter Kernzonenplan Raat mit Änderungen

Kat.-Nr.	Änderungen
25	Neubaufäche eingeführt
55 / 56	zwingenden Firstrichtung eingeführt
Diverse	Die Neubaufächen werden überall so reduziert, damit diese nicht im Gewässer- raum liegen.

6 Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung

6.1 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Gesamtrevision werden die Baubegriffe und Messweisen in der Bau- und Zonenordnung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen angepasst (harmonisierte Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). Die IVHB beinhaltet sowohl neue Begriffe als auch neue Messweisen. Der Kanton Zürich ist der IVHB nicht beigetreten, hat die Änderungen aber im Wesentlichen übernommen. Alle Definitionen zu den harmonisierten Begriffen sind im Leitfaden der Baudirektion des Kantons Zürich «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand 1. März 2017, ersichtlich. An dieser Stelle wird auf eine detaillierte Definition der einzelnen Begriffe verzichtet und auf den Leitfaden verwiesen.

Die Harmonisierung der Baubegriffe hat im Wesentlichen keine direkten Auswirkungen auf die Revision der kommunale Bau- und Zonenordnung gehabt. Die Begrifflichkeiten wurden in den neuen Vorschriften übernommen. Dabei wurde jeweils überprüft, ob aufgrund des neuen Begriffes, dessen Definition oder Messweisen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung nötig sind. Grundsätzlich wurde dabei darauf geachtet, dass die Vorschriften möglichst gleichbleiben wie bisher. Daher wurden auch keine Korrekturen der Höhenmasse oder der Baumassenziffer vorgenommen. Die Dachgestaltung (Dachaufbauten) wurde entgegen der Lockerung durch die Harmonisierung in den kommunalen Vorschriften so geregelt, dass diese ebenfalls wie heute gleichbleibt. Dadurch kann das Landschaftsbild mit der prägenden Dachlandschaft erhalten bleiben.

6.2 Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Versiegelungsgrad im Siedlungsgebiet mit der Innenverdichtung stetig gestiegen ist. Um einen ausreichenden Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebiets zu sichern, war geplant, eine Grünflächenziffer (GFZ) einzuführen.

Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone

In den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone sollte künftig eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt werden, um übermässige Versiegelungen zu verhindern. Die Höhe der Ziffer wurde über eine schematische Modellrechnung ermittelt. Da bei Zonen mit einer Baumassenziffer jedoch der Grundfläche eines Gebäudes stark variieren kann, wurde zusätzlich eine Kontrolle anhand realen Grundstücken und deren aktuellen Grünflächen durchgeführt. Dabei wurden eher Grundstücke ausgewählt, die augenscheinlich oder gemäss aktuellen Luftbilder eine hohe Versiegelung aufweisen. Die Kontrolle hat ergeben, dass eine GFZ von 35 % bis auf einzelne Ausnahmefälle den heute vorhandenen Grünflächen entspricht und die gewünschte Wirkung erbringen würde. Einzig in der WG 2.5b, wo eine Gewerbenutzung vorherrschend ist, wurde die GFZ deutlich tiefer angesetzt, um gewerbliche Nutzung zu fördern und nicht mit einer Ziffer zu verhindern. Trotzdem ist es wichtig, dass auch diesem gewerblich geprägten Ortsteil eine gewisse Durchgrünung stattfindet.

Die geplante Grünflächenziffer liesse Spielraum für Gestaltung des Umschwungs und sichert trotzdem den Erhalt der Durchgrünung im Siedlungsgebiet. Sonderfällen, wie zum

Beispiel eine erforderliche grundstücksinterne Zufahrt, könnte durch Ausnahmegewilligungen Rechnung getragen werden. Weiter bestünde die Möglichkeit, fehlende Grünfläche durch Ersatzmassnahmen wie Bäume pflanzen oder eine Flachdachbegrünung zu kompensieren. Um trotzdem eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, darf maximal die Hälfte der erforderlichen Fläche kompensiert werden.

Die geplante Einführung wurde durch die Gemeindeversammlung abgelehnt. Daher wird auf eine Grünflächenziffer in allen Zonen verzichtet.

Verzicht auf Grünflächenziffer in den anderen Zonen

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone wird nicht als sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit Ortsbild- und Denkmalschutz situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen in der Kernzone eine gewisse Versiegelung erfordern.

Auch in der Zone für öffentliche Bauten soll auf die Einführung einer GFZ verzichtet werden. Die Gemeindeversammlung entscheidet fallweise über die Projekte und die Begrünung.

Bäume im Siedlungsgebiet

Innerhalb des Siedlungsgebiets sollen bestehende, qualitativ wertvolle Bäume nach Möglichkeit erhalten oder durch angemessene Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Um dies überprüfen zu können, ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80cm im Anzeigeverfahren bewilligungspflichtig. Diese Massnahme soll den heutigen Baumbestand auch ausserhalb von klassischen Baubewilligungsverfahren wie Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses schützen.

Siedlungsrand

Die Einführung von speziellen Bestimmungen zur Eingliederung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand wird in der ländlichen geprägten Siedlung als nicht notwendig erachtet.

Mikroklima

Aufgrund der offenen Körnung und niedrigen Gebäude, werden die natürlichen Windströme nicht massgeblich beeinflusst. Die offene Bebauungsstruktur wird durch die neuen Bestimmungen zur geschlossenen Bauweise gesichert. Die Bestimmungen zur Begrünung der Vorgartenbereiche fördern das Mikroklima.

6.3 Überkommunaler Ortsbildschutz

Der Ortsteil Stadel liegt, wie bereits erläutert innerhalb des Ortsbildschutzinventars von überkommunaler Bedeutung sowie im ISOS. Die beiden Instrumente sind Inventare, die bei einer Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen, jedoch sollen diese nicht direkt in die grundeigentümerverbindlichen Instrumente wie eine BZO übernommen werden.

Schutzziele ISOS	Massnahmen BZO
Lagequalität Gewisse Lagequalitäten dank der Situierung an einem Hügelfuss in weitem, leicht gewelltem Gelände, weshalb der Ort trotz kleinerer und grösserer, meist auf kurzen Abschnitten an die Altbebauung anschliessen der Neubauquartiere noch unverbaut wirkt, und dank	Auf Grund der belassenen Zonierung (es werden keine massgeblichen Ein- oder Umzonungen im Bereich des alten Ortskerns von Stadel geplant), hat diese Revision keine Einfluss auf die Lagequalität des ISOS'.

der in erhöhter Hanglage errichteten reformierten Kirche in ummauertem Friedhof mit Weitwirkung. Teilweise fließender Übergang der Kernsiedlung ins unmittelbar folgende Kulturland.

Räumliche Qualität

Bemerkenswerte räumliche Qualitäten aufgrund der oft dichten Anordnung und – mit wenigen Ausnahmen – konsequenten traufseitigen Ausrichtung der ehemaligen Bauernhäuser auf die mehrfach verzweigten Strassen, wodurch grosszügige, durch Vor- und Rücksprünge der Gebäude rhythmisierte Strassenräume gebildet werden. Akzentuierung durch Kleinbauten wie den speicherartigen, massiv erbauten Pulverturm und vor allem auch durch den wertvollen Brunnen in der westlichen der beiden zentralen Strassenverzweigungen.

Die im Kernzonenplan ausgewiesenen Firstrichtungen sichern diese traufseitige Ausrichtung der Gebäude entlang der Strasse weiterhin. Weiter unterstützten die Ersatzbaupflicht der braun gekennzeichneten Gebäude den Erhalt des räumlichen Erscheinungsbildes. Weiter wird der Platz- und Strassenraum des KOBIs im Kernzonenplan Stadel aufgenommen und entsprechende Regelungen zum Umgang damit in der BZO formuliert.

Architekturhistorische Qualität

Hohe architekturhistorische Qualitäten wegen der aus geprägten, vielarmigen Dorfstruktur und der zahlreichen intakten bäuerlichen Altbauten – stattliche Vielzahl Fachwerkhäuser in Fachwerkbauweise. Besonders eindrückliche Reihung von gut erhaltenen Fachwerkhäusern im westlichen Ortsteil Oberdorf beidseits der Bachserstrasse. Wenige herausragende Einzelbauten wie die Kirche von 1738, der ehemalige Pulverturm aus dem 16. Jahrhundert und der mit 1636 datierte, nach Meinung von Fachleuten bedeutendste Brunnen der Zürcher Landschaft.

Architekturhistorische Qualität wird nicht direkt über die BZO sichergestellt, aber über kürzlich revidierte Denkmalschutzinventar. Die BZO kann indes mit ihren Artikel, die einen Bezug auf den Altbestand nehmen, darauf hinwirken, dass Neubauten im Einklang mit dem wertvollen Bestand gestaltet werden.

Schutzziele KOB I

Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Der südlich der Kirche gelegene «Chofel» muss als wichtiger Ortsbildhintergrund unüberbaut erhalten bleiben.

Massnahme BZO

Art. 7 nimmt die herkömmliche Bebauungsstruktur auf und verlangt die Fortführung dieser auch bei Neubauten. Der Freiraum «Chofel» befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und liegt in einer Freihaltezone. An dieser werden keine Änderungen vorgenommen. Daher wird er auch weiterhin unüberbaut bleiben. Zudem wird dieser im Zweckartikel zu Stadel ergänzt.

Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind.

In Art. 7 und 8 wird die Gestaltung und Einordnung sowie die Fassadengestaltung geregelt und berücksichtigt das Schutzziel. Geringfügige Abweichungen sind nur bei besonders guter Architektur möglich. Dies soll nicht Willkür ermöglichen, sondern viel mehr renommierte Architektur zulassen, sofern sie dem Ortsbild dienlich ist. Die detaillierte Beurteilung erfolgt im Bewilligungsverfahren.

Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 9 und 10 regelt die Dachgestaltung und sorgt dafür, dass diese dem herkömmlichen Charakter entspricht.

Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen. Der Gestaltung des ortstypisch ausgeprägten, dicht begrenzten Strassenraumes ist grosse Beachtung zu schenken.

Der wichtige Platz- und Strassenraum wurde in den Kernzonenplan aufgenommen. Da die Zürcherstrasse jedoch eine Kantonsstrasse ist, ist die Gemeinde bei der Umsetzung des Strassenraums ebenfalls eingeschränkt. Des weiteren schenkt Art. 7 diesem Ziel beachten, in der er Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche macht und die First- und Fassadenlinien sowie die braunen Gebäude im Kernzonenplan geben vor, wie der Strassenraum baulich gefasst werden soll.

Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

Mit Art. 11 hat die BZO eine Vorschrift, die den Bau von Parkplätzen im Aussenbereich einschränkt. Wo immer möglich sollen Abstellplätze im Gebäudeinneren oder im Untergrund untergebracht werden. Jedoch muss an dieser Stelle auch der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die Anordnung der Parkplätze im Vorgartenbereich der kleinste Gesamteingriff darstellt. Denn weitere Interessen wie § 238 a PBG verhindern eine lange Zufahrt in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks und ganz auf Fahrzeuge zu verzichten, weil diese lediglich im Vorgartenbereich parkiert werden können, dort aber nicht zulässig sind, ist auch keine praktikable Lösung. Daher muss jeweils im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall geprüft werden, wie viele Parkplätze zwingend notwendig sind. In einem zweiten Schritt muss dann geprüft werden, welcher Standort (unterirdisch, im Gebäude, im Aussenraum) für die Gesamtsituation die beste Lösung darstellt.

Die Übersicht zeigt, dass sich die BZO-Revision vertieft mit den überkommunalen Schutzinventaren auseinandergesetzt hat und für Stadel spezifische Kernzonenvorschriften beinhaltet. Die effektive Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit der kantonalen Koordination.

6.4 Mehrwertausgleich bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Verzicht auf kommunalen Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und § 19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes können die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen einführen. Planungsvorteil (= Mehrwert) ist die Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks vor und nach Planung. Einzonungen, Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Entschädigungen für Auszonungen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Die kommunale Mehrwertabgabe wird für Auf- und alle übrigen Umzonungen erhoben.

Infolge des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» (1C_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Baudirektion BZO-Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der BZO-Vorlage nicht mehr genehmigen. In der Zwischenzeit hat das Bundesparlament im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Gemäss Mitteilung der Baudirektion vom 11. März 2024 ist es somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Entsprechende Vorlagen können der Baudirektion wieder zur Genehmigung eingereicht werden. Ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe muss in der BZO explizit geregelt werden.

Ein Bedarf für eine kommunale Mehrwertabgabe ist in Stadel angesichts fehlender abgaberelevanter Um- oder Aufzonungen sowie anderweitigen Bestrebungen wie Gestaltungsplanpflichten nicht ersichtlich. Deshalb wird auf das Erheben einer Mehrwertabgabe verzichtet.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Der kantonale Mehrwertausgleich wird bei einer Einzonungen fällig, auch wenn die Gemeinde selber auf alle Formen von Mehrwertausgleich verzichtet. Dieser Mehrwertausgleich muss während dem Planungsprozess berechnet und dann der Bevölkerung vorgelegt werden. Im vorliegenden Fall (Sportanlage der SEK) wird jedoch keine Ausgleichzahlung fällig, da die Bauzone flächengleich innerhalb derselben Parzelle abgetauscht wird. Dadurch entsteht kein Mehrwert und somit sind auch keine Zahlungen notwendig. Auf eine Berechnung kann daher ebenfalls verzichtet werden.

6.5 Wesentliche Änderungen einzelner Vorschriften

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen erläutert. In der synoptischen Darstellung der Bauordnung wurde zu jedem Artikel die entsprechende Erläuterung abgehandelt. Im Detail ist somit auf diese Ausführung hinzuweisen.

Kernzone

- Art. 3, Zweck: Der Zweckartikel der Kernzone wird durch einen Absatz ergänzt, der explizit auf den Zweck der Kernzone von Stadel und dem Schutzziel des KOBIs Bezug nimmt.
- Art. 6, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass werden für die Kernzone die giebel- und traufseitige Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1. Des Weiteren werden in der Kernzone neu zwei anrechenbare Dachgeschosse zugelassen. Dabei handelt es sich auch um ein Bedürfnis aus der Bevölkerung gemäss Umfrage. Damit jedoch der Druck auf die Belichtung und die Aussenräume im zweiten Dachgeschoss minimiert werden, sind nur Nutzungen für Wohnen- und Arbeiten zulässig, welche direkt mit der Nutzung im ersten Dachgeschoss stehen. Ansonsten hat das zusätzlich zulässige anrechenbare Dachgeschoss, negative Auswirkungen auf die Fassaden- und Dachgestaltung.
- Art. 7, Gestaltung und Einordnung: Der Artikel zur Gestaltung und Einordnung wird umformuliert und damit präzisiert. Er soll damit allgemein verständlicher und inhaltlich der Rückmeldung aus der Bevölkerungsumfrage gerecht werden. Insbesondere wird neu auch von der Massstäblichkeit und im Sinne einer baulichen Dichte bei Neubauten gesprochen. Ebenfalls wird neu das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet. Weiter werden die Platz-/ Strassenräume des KOBIs in den Kernzonenplan übernommen und mit einem entsprechenden Absatz in Art. 7 die erhöhten Anforderungen definiert. Dieser stellt sicher, dass die Strassenräume in der Kernzone grundsätzlich von Bauten freigehalten werden. Diese Bestimmungen sind heute übergeordnet geregelt und werden zur Präzisierung besseren Transparenz in die BZO übernommen.
- Art. 8, Fassaden, Balkone, Fenster: Es wird ein zusätzlicher Artikel explizit für die Fassadengestaltung und Regelung der Balkone und Fenster eingeführt. Bestehende Inhalte werden dabei übernommen und mit detaillierteren Vorschriften zur Fassadengestaltung hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung ergänzt. Ergänzt wurde zudem, dass Fenster und Beschattungselemente von Hauptbauten im Ortsteil Stadel sich den herkömmlichen anpassen müssen. Auf eine explizite Pflicht von Sprossen soll verzichtet werden. Je nach Charakter und Fassadengestaltung von Neubauten (z.B. Holzfassaden) ist es nicht zweckmässig Sprossenfenster zu verlangen. Die Fenster in Stadel müssen zudem auf den Bestand rücksichtnehmen und sich daran anpassen.
- Art. 9, Dachgestaltung: Für einen besseren Vollzug und Verständnis wird neu eine ortsübliche Dachneigung definiert und vorgeschrieben. Bis anhin gibt es keine Vorschriften zu Quergiebel. Als untergeordnete Anbauten sind diese im Ortsbild üblich und in Stadel verbreitet. Im Ortsteil Stadel ist jedoch besonders auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Um die Anforderungen des Ortsbildschutzes zu präzisieren, werden Vorschriften in die BZO aufgenommen. Diese ermöglichen, dass ausschliesslich Quergiebel realisiert werden, die situationsangepasst und ortsbildverträglich sind.
- Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich. Die Solaranlage kann

und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es wird jedoch sichergestellt, dass die Bestimmungen in der BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts auch in Kernzonen zu erstellen.

- Art. 10, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte: Es werden neue Bestimmungen zu Dachflächenfenster formuliert. Ziel ist es, dass unter Berücksichtigung des Ortsbildes eine zeitgemässe Belichtung der Dachgeschosse möglich ist. Zudem will man bei guter Gesamtwirkung auch moderne Belichtungsmöglichkeiten zulassen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass beispielsweise durch grössere jedoch dachbündige Dachflächenfenster anstelle von Dachaufbauten eine bessere Dachgestaltung erreicht werden kann. Bei Lichtbändern ist besonders auf eine möglichst harmonische Eingliederung in die Dachgestaltung zu achten. In der Regel kann dies mit vertikalen Lichtbändern erfüllt werden. Damit will man die Bedürfnisse der Bevölkerung und den Ortsbildschutz in Einklang bringen.
- Art. 11, Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung: Die Vorschriften zur Geländeänderungen sind aufgrund der Harmonisierung anzupassen. Das Mass der zulässigen Abgrabung ist auf Grund der Harmonisierung (neuer Begriff vom massgebenden Terrain) zu streichen, da die Referenz eine andere ist. Dies könnte zu ungewollten zulässigen Terrainveränderung führen. Ansonsten wurde die Vorschrift präzisiert und verständlicher formuliert. Zudem werden offene Tiefgarageneinfahrten explizit ausgeschlossen. Diese waren zuvor auf Grund übergeordnetem Recht nicht möglich, auf Grund der Transparenz wird diese Vorschrift explizit in die BZO aufgenommen. Es wird zudem ergänzt, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind.
- Art. 12, Abweichungen von Kernzonenvorschriften: Neu sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen der Kernzonenbestimmungen möglich. Bei grösseren Neubauvorhaben bildet z.B. ein Wettbewerb oder eine Variantenstudie mit unabhängiger Fachjury die Bewilligungsgrundlage. Bei Umbauten oder Anbauten kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Fachgutachtens oder selbst entscheiden. Es handelt sich dabei um eine kann Vorschrift und ist keinesfalls in jedem Fall anzuwenden. Nur wenn bei speziellen Verhältnissen von den üblichen Kernzonenvorschriften abgewichen werden will. In diesem Artikel wird weiter definiert, von welchen Punkten generell abgewichen werden darf. Die Umgebung wird dabei explizit ausgenommen und erfordert bei Bedarf eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG.

Wohnzone W1.2, W1.5 und W2.5

- Art. 13, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass werden für die Wohnzonen die giebel- und traufseitige Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1.

Wohn- und Gewerbebezonen WG2.5a und WG2.5b

- Art. 17, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass werden für die Wohn- und Gewerbebezonen die giebel- und traufseitige Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird auf Antrag an der Gemeindeversammlung auf 14m in der WG 2.5a erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung von 1.5m.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Art. 20, Grundmasse: In der Zone für öffentliche Bauten soll zukünftig auf die konkreten Grundmasse-Vorschriften verzichtet werden und auf die kantonalrechtlichen Mindestmassvorschriften hingewiesen. Das Vorschreiben von konkreten Grundmassen in der Zone für öffentliche Bauten öB ist nicht zweckmässig und verhindert oder erschwert den Neu-/Ausbau von allfälligen Infrastrukturanlagen.

Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 27, Strassenabstand bei fehlenden Baulinien: Der Abschnitt zu fehlenden Baulinien wird gestrichen, da dies übergeordnet abschliessend geregelt ist. Es wird jedoch eine Reduktion des Strassenabstandes von Kleinbauten neu eingeführt. In der Praxis wurden bereits Carports und ähnliches näher an der Strasse zugelassen. Die Bevölkerungsumfrage ergab zudem, dass dies aus ortsbaulicher Sicht nicht als störend empfunden wird. Daher wurde eine Reduktion eingeführt, die es ermöglicht, z.B. Carports oder Velounterstände bis zu 2.50 m an die Strassengrenze heran zu bauen.
- Art. 31, Dachgestaltung: Die Dachaufbauten werden auf 1/3 beschränkt, was der bisherigen Regelung entspricht. Eine vom PBG vorgesehene Erhöhung auf 1/2 wird nicht als zweckmässig erachtet, da das dörfliche Erscheinungsbild und die prägende Dachlandschaft zu sehr beeinträchtigt werden würde. Die erfolgte Bevölkerungsumfrage stützt die bisherige Dachgestaltungsregelung ebenfalls. Abs. 5 wird gestrichen, da dieser neu über die Kernzonenbestimmungen abgedeckt ist.
- Art. 34 Umgang mit Bäumen in der Bauzone: Dieser Artikel wird zur Förderung des Baumbestandes in der Bauzone neu eingeführt. Näheres dazu in Kapitel 6.2.
- Art. 36 Abgrabungen und Aufschüttungen: Durch das Streichen der konkreten Massvorschrift für Abgrabungen und Aufschüttungen (1.0 m) soll mehr Flexibilität geschaffen werden, wobei die situativen Gegebenheiten berücksichtigt werden können. Die Vorschrift wird auf die neuen harmonisierten Baubegriffe des PBGs betreffend Untergeschoss abgestimmt. Es bedarf auf Grund der BMZ weiterführende Abgrabungsvorschriften, weil das PBG aufgrund fehlender Geschossvorschriften alleine nicht vollständig greift. Auch diese Vorschrift zielt wieder darauf ab, masslose Einzelfälle zu verhindern. Es ist eine reine Gestaltungsvorschrift, die sich nicht mit der Anrechenbarkeit von Unterschossen auseinandersetzt. Dieser Sachverhalt ist übergeordnet abschliessend geregelt.
- Art. 37, Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien: Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich, weshalb die bestehenden Vorschriften zu Solaranlagen gestrichen werden können. Die Solaranlage kann und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es wird sichergestellt, dass die Bestimmungen in den BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts zu erstellen.
- Art. 39, Verzicht auf Mehrwertausgleich: Es wird auf einen kommunalen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen verzichtet. Der Wortlaut wird aus den kantonalen Vorgaben übernommen.

7 Auswirkungen der Revision

7.1 Zielüberprüfung

Planungsziele	Massnahme
Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden..	Die Bau- und Zonenordnung wird auf die neuen Baubegriffe angepasst. Ebenfalls wurde überprüft ob weitere Anpassungen nötig sind. Auf einen kommunalen Mehrwertausgleich wird verzichtet.
Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.	Die Bauvorschriften wurden auf Anwendungs- und Auslegungsprobleme, welche sich aus Erfahrungswerte aus den letzten Jahren im Vollzug ergeben haben, überprüft und angepasst.

Ziele nach Zonen	Massnahme
<p>Kernzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben. – Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen. Es wird zudem überprüft, ob zusätzlich wichtige Freiräume definiert werden sollen. – Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen. – Die Kernzonenvorschriften sowie Kernzonenpläne werden auf die Übereinstimmung und Betrachtung mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung überprüft und gegebenenfalls angepasst/ergänzt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Kernzonenvorschriften sorgen weiterhin dafür, dass das herkömmliche Erscheinungsbild erhalten bleibt. Einzelne neue Vorschriften lassen gewisse Modernisierungen zu (z.B. Ausnahmeregelung Dachflächenfenster). Diese Ausnahmeregelungen sind jedoch an erhöhte Qualitätsansprüche geknüpft, weshalb dies mit den Anforderungen des herkömmlichen Erscheinungsbildes vereinbar ist. – Die Kernzonenpläne wurden auf ihre Aktualität geprüft und an einzelnen Punkten angepasst. Man ist zum Schluss gekommen, dass das zusätzliche definieren von wichtigen Freiräumen nicht nötig ist. Aufgrund der Definition, wo Neubauten zulässig sind, werden alle übrigen Flächen aus Freiräume gesichert, da sie nicht bebaut werden dürfen. – Es werden explizit neue Formulierungen der Bauvorschriften für Neubauten in Kernzonen eingeführt. Zudem sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich. – Mit den vorliegenden Anpassungen der Kernzonenpläne und –vorschriften wird explizit auf die Schutzziele des KOBi Rücksicht genommen und diese respektiert.
<p>Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnzonen W1.2, W1.5, W2.5 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. – Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren 	<ul style="list-style-type: none"> – An den Wohnzonen werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten unverändert erhalten bleiben. – Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren.
<p>Wohn- und Gewerbebezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2.5a und WG2.5b bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot 	<ul style="list-style-type: none"> – An den Wohnzonen werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten unverändert erhalten bleiben.

<p>für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren. 	<ul style="list-style-type: none"> – Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren.
<p>Zone für öffentliche Bauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern. 	<p>Damit eine bauliche Entwicklung der Sekundarschule, angepasst an die Bevölkerungsentwicklung der dazugehörigen Gemeinden möglich ist, ist die Verlegung von Bauzone notwendig. Damit wird die Realisierung einer Aussensportanlage sichergestellt.</p>
<p>Freihaltezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Freihaltezonen sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen. 	<p>Die Freihaltezonen sind weiterhin an ihrer bestehenden Lage zweckmässig und mussten nicht angepasst werden.</p>
<p>Erholungszone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone für Familiengärten ist auf deren Lage und Zweck zu überprüfen. 	<p>Auch wenn die Erholungszone zurzeit nicht für deren Zweck als Familiengarten genutzt wird, soll diese als solche erhalten bleiben.</p>
<p>Reservezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Reservezonen sind zu überprüfen. Weiterhin sinnvoll angeordnete Reservezonen sind als zukünftige Entwicklungsgebiete beizubehalten. Reservezonen an nicht zweckmässigen und ungeeigneten Standorten können entlassen werden. 	<p>Ein Teil der Reservezone im Steinacher liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Dieser Bereich ist somit nicht mehr zweckmässig und wird ausgezont. Die weiteren Reservezonen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes und werden als mögliche Entwicklungsgebiete beibehalten.</p>

Die vom Planungsausschuss definierten Planungsziele können im Rahmen des Möglichen mit der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

7.2 Inputüberprüfung Bevölkerungsumfrage

Inputs aus der Bevölkerungsumfrage	Umsetzung
Die bestehende BZO ist von der Regelungsdichte gut so wie sie ist	Es wird darauf geachtet, möglichst wenig neue Vorschriften zu erlassen und bestehende Vorschriften, wo immer möglich zu vereinfachen.
Das traditionelle Ortsbild ist wichtig bis sehr wichtig. Es wird zugestimmt, dass der Charakter von Stadel eindeutig ländlich ist.	Die Kernzonenvorschriften werden an gewissen Stellen neu formuliert und wo nötig ergänzt. Mit den neuen Vorschriften wird darauf geachtet, dass das charakteristische ländliche Ortsbild von Stadel erhalten bleibt. Dennoch sollten bei besonders guter Architektur auch einzelne moderne Lösungen möglich sein.
Umbauten und Neubauten in der Kernzone sollten eher traditionell gestaltet sein. Eine grosse Anzahl erachtet aber auch, dass bei guter architektonischer Gestaltung und Einordnung moderne Bauten möglich sein sollen.	
Das in gewissen Ortsteilen vorhandene Flachdachverbot wird als wichtig erachtet.	Die Vorschriften zu Dachgestaltung wird beibehalten.
Das grüne Erscheinungsbild soll erhalten und zu diesem Zweck soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden.	Es wird in den Wohn- und Wohn- und Gewerbebezonen eine Grünflächenziffer eingeführt und eine Bewilligungspflicht für das Fällen von qualitativ hochwertigen Bäumen eingeführt.

Überdachte Autoabstellplätze direkt an der Strasse werden nicht als störend erachtet.	Der Strassenabstand für Kleinbauten (Carports etc.) wird reduziert.
In der Gemeinde stehen grundsätzlich ausreichend Parkplätze zur Verfügung.	Die Vorschriften zu den Pflichtparkplätzen wird beibehalten

Der Gemeinderat konnte wesentliche Inputs aus der Bevölkerungsumfrage bei der Bearbeitung der Nutzungsplanung miteinfließen lassen. In einzelnen Punkten wurde man durch die Bevölkerungsumfrage aktiv auf Handlungsbedarf und nun vorliegende Änderungen (2. aDG in Kernzone, Strassenabstand Carports etc.) hingewiesen. Inhalte der Bevölkerungsumfrage, welche nicht im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung einfließen konnten, werden für weitere Planungen vom GR b

7.3 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung

Das Siedlungsgebiet wird durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Mit der Auszonung der Reservezone Steinacher wird der übergeordneten Festlegung Rechnung getragen.

Die geplante Landumlegung in der Zone Oe deckt sich mit dem, im Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiet. Auch ihr Bedarf konnte nachgewiesen werden. Sie steht daher nicht im Widerspruch zur übergeordneten Planung.

Ansonsten stimmt die vorliegende Revision der Nutzungsplanung mit den übergeordneten Festlegungen und Vorgaben der Richtplanungen überein.

7.4 Siedlungsentwicklung

Eignung der Nutzungszuordnung und Verfügbarkeit Bauland

Die Eignung der verschiedenen Nutzungszonen wurde im Rahmen der Revision überprüft und hinsichtlich Grössen und Anordnung als zweckmässig beurteilt. Es sind mehrheitlich genügend Flächen für öffentliche Bauten vorhanden, einzig die Sek benötigt eine Umlegung von Bauzone für die bessere Anordnung der Flächen zur Sicherung der baulichen Entwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung wird keine wesentliche Kapazitätserhöhung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen. Durch das gleichbleibende Potential der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der Verkehrsentwicklung gewährleistet.

Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Im Zuge der Revision werden in den Wohn- und Mischzonen keine Einzonungen vorgenommen. Dadurch wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Die Qualität wird durch die präzisierenden Vorschriften für die Umgebung und den Erhalt des Ortsbildes gestärkt. Namentlich sind dies die GFZ und die moderat angepassten Kernzonenvorschriften.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In der Gemeinde Stadel wird mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung kein zusätzliches Entwicklungspotenzial geschaffen. Grössere Entwicklungsgebiete sind ebenfalls

nicht vorhanden. Der Verkehr ist heute schon auf die Siedlung gut abgestimmt, weshalb dies auch weiterhin so bestehen bleiben wird.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Da die Bevölkerungsdichte gemäss regionalem Richtplan nicht wesentlich erhöht werden soll, sind keine konkreten Mobilisierungsmassnahmen vorgesehen. In der Kernzone sind neu zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. Damit können Reserven im bestehenden Volumen in einem zweiten Dachgeschoss mobilisiert werden. Es kann somit zusätzliche Nutzung in einem bereits bestehenden oder ansonsten kernzonentypischen Bauvolumen generiert werden. In den Wohnzonen von Stadel besteht ansonsten kein Bedarf innere Reserven aktiv zu mobilisieren. Der bestehende Überbauungsgrad liegt nur minimal unter dem regionalen und kantonalen Durchschnitt. Zudem gibt es im Kanton Zürich noch keine wirksame rechtliche Grundlage, um Bauland zu mobilisieren

Überkommunale abgestimmte Siedlungskapazität

Gemäss regionalem Richtplan liegt Stadel im Raumtyp «erneuerte ländliche Räume» mit einer geringen bis sehr geringen Dichte als Zielbild. Dies bedeutet eine Nutzungsdichte von < 50 – 100 Einwohner/Beschäftigte pro Hektare. Die Gemeinde Stadel entspricht dem Zielbild bereits heute. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsdichte ist aufgrund der Nutzungsplanung nicht anzunehmen. Die Siedlungskapazität ist somit überkommunal abgestimmt.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung genügt grundsätzlich für die nächste Planungsperiode den gesetzlichen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung. Da keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen werden, genügen die vorliegenden Erschliessungsanlagen den Anforderungen. Der kommunale Richtplan Verkehr wurde 2011 letztmals revidiert und ist somit auf einem aktuellen Stand.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt GWP stammt von 2018. Zudem wurde mit dem GWP-Berichtaktualisierung 2021 die Planung auf die neusten Löschwascherschutzanforderungen optimiert. Die Generelle Entwässerungsplanung GEP ist derzeit in Überarbeitung. Die massgeblichen Abflussbeiwerte sind dabei auf die zu erwartenden bauliche Dichten abgestimmt. Nicht verschmutztes Abwasser ist wie bisher zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind lokal Rückhaltmassnahmen zu treffen.

Bei konsequenter Umsetzung der massgeblichen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren genügt die Erschliessung den Anforderungen für die nächste Planungsperiode.

Einordnung in die Landschaft

Durch die Revision wird die Einordnung in die Landschaft sichergestellt. Am empfindlichen Siedlungsrand wird weiterhin eine niedrige Dichte und geringe Höhe angestrebt. Die Struktur soll durch die entsprechenden Zonenvorschriften erhalten bleiben.

Ortsbild, Natur- und Heimatschutz

Der mit dem aktuellen Denkmalschutzinventar abgeglichenen Kernzonenplan sorgt für mehr Planungs- und Vollzugssicherheit und stellt zusammen mit den Kernzonenvorschriften den Erhalt des Ortsbilds sicher. Ebenfalls ist der Kernzonenplan in Stadel mit dem Ortsbildschutzinventar vereinbar.

Koordination Schulraumplanung

Die stetige Bevölkerungsentwicklung wird Auswirkungen auf die Schulraumplanung haben. Stadel ist keine Einheitsgemeinde und die Sekundarschule ist ein Zusammenschluss mit Weiach, Neerach und Bachs. Die beiden Schulgemeinden haben jeweils eine Schulraumplanung und einen unterschiedlichen Bedarf. Die Sekundarschule ist aktuell in der Planung einer Erweiterung. Bei der Primarschule kann die Weiterentwicklung innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten stattfinden. Die Sek benötigt für die Weiterentwicklung der Schulanlage mehr Fläche, die im Zuge dieser Revision besser angeordnet wird, um Raum für eine Sportanlage zu schaffen. Die Gemeinde hat parallel zur Nutzungsplanungsrevision einen Masterplan zur koordinierten Entwicklung dieses Areals lanciert.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Arbeitsplatzkapazität in den Wohn- und Gewerbezone und in der Kernzone bleibt unverändert. Nicht störende gewerbliche Nutzungen in den Wohnzonen bleiben gemäss übergeordneter Gesetzgebung weiterhin zulässig.

7.5 Weitere übergeordnete Bestimmungen

Lärm

Die grösste Lärmbelastung in der Gemeinde ist dem Strassen- und Flugverkehr zuzuordnen. Überwiegend auf den Hauptachsen ist eine erhöhte Lärmbelastung festzustellen. Durch die BZO-Revision ist jedoch nicht von einer Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Die Planungswerte werden eingehalten und es sind auch keine weiteren Erschliessungen und Einzonungen von unerschlossenem Gebiet vorgesehen.

In Stadel gibt es stark befahrene Strassen, die jedoch keine Grenzwertüberschreitungen aufweisen. Erhebliche Teile von Stadel sind hingegen lärmrechtlich vom Fluglärm betroffen (Immissionsgrenzwertüberschreitungen). Die Flughafen Zürich hat in den lärmempfindlichen Räumen Schallschutzfenster einbauen lassen. Von Grenzwertüberschreitungen betroffene Neubauten benötigen Fenstermotoren an den Lüftungsfenstern. Die Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Luft- und Geruchsemissionen

In Stadel gibt es keine luftverschmutzenden Betriebe. Es sind auch keine schädlichen oder störenden Luft- oder Geruchsemissionen bekannt.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden. Im Einzelfall wird die nichtionisierende Strahlung im Baubewilligungsverfahren abgehandelt.

Energie

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden.

Störfallversorgung

Es sind keine störfallrelevanten Betriebe in der Gemeinde vorhanden.

Abfälle

Stadel hat eine Wertstoffsammelstelle an der Neuwiesstrasse. Dieser erfüllt die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde und ist ausreichend.

Belastete Standorte

Belastete Standorte sind innerhalb der Bauzone keine bekannt. Ausserhalb der Bauzone erfolgt die Überwachung respektive Sanierung gemäss den gesetzlichen Anforderungen.

Sicherheitszonenplan (Luftfahrthindernisse)

Der Sicherheitszonenplan weist im eingezonten Gebiet von Stadel eine Höhe von 585 m_üm auf, also rund 70 m über Terrain. Da die Höhe von Bauten innerhalb der Bauzone auf maximal 12.50 m eingeschränkt ist, wird diese Sicherheitszone bei weitem nicht tangiert. Alle anderen Bauvorhaben, die nicht der BZO entsprechen müssen im Baubewilligungsverfahren im Detail geprüft und dann mittels Ausnahmegewilligung bewilligt werden. In diesem Zusammenhang muss dann auch der Sicherheitszonenplan auf mögliche Beeinträchtigungen geprüft werden.

Neobiota

Akuter Handlungsbedarf besteht zurzeit keiner. Weitere Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bei Bedarf behoben

Boden

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2255 soll die östliche Fläche von der Landwirtschaftszone der Zone für öffentlichen Baute zugewiesen werden. In diesem Bereich befinden sich ca. 530 m² Fruchtfolgeflächen der Nutzungseignungsklasse 1-5. Im Rahmen des Baugesuches kann eine Kompensation der Fruchtfolgefläche erfolgen. Beispielsweise kann auf der östlichen Landwirtschaftsfläche eine entsprechende Bodenaufwertung erfolgen. Grössere Flächen in den Bauzonen in ehemaligen Rebbau-Gebieten sind im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen verzeichnet. Die Kontrolle der Verschiebung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Natur und Landschaft

Die Revision der Nutzungsplanung betrifft die bestehenden Schutzgebiete nicht. Die bestehenden Freihaltezonen sind sinnvoll angeordnet und bleiben ungeschmälert erhalten. In der Kernzone wird vorgeschrieben, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind. Des Weiteren setzt sich der Gemeinderat für eine nachhaltige Begrünung einheimische Pflanzen und vielfältige Lebensräume ein.

Wald



Waldabstandslinie Stadel, Quelle: gemgis.ch

Die Waldgrenzen in der Gemeinde Stadel sind rechtskräftig statisch festgesetzt. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenzen wurden die überkommunalen Nutzungszonen überprüft und wo nötig angepasst. Sie sind im revidierten Zonenplan informativ dargestellt. Gemäss Überprüfung sind aufgrund der neuen statischen Waldgrenzen keine Anpassungen an kommunalen Zonen nötig (keine Zonenlücken). Die Waldabstandslinien sind vollständig ausgeschieden, eine Handlungsbedarf für Änderungen besteht nicht.

Wassernutzung/Gewässerschutz

Die Gewässerräume in Stadel wurden im Siedlungsgebiet bereits festgelegt. Diverse Gebäude können nach Art. 5 BZO ersetzt werden und liegen innerhalb des Gewässerraums. Eine umfassende Interessensabwägung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Im Bereich der Landumlegung für die Sekundarschule auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2255 ist nach erfolgter und rechtskräftiger Einzonung ein ergänzender Gewässerraum festzulegen. Da das Gewässer heute in diesem Bereich an die Landwirtschaftszone grenzt, wurde bei der Erstfestlegung in diesem Bereich darauf verzichtet.

Hochwasserschutz

Starkniederschläge in den vergangenen Jahren zeigten, dass Oberflächenabflüsse aus dem Landwirtschaftsgebiet an einzelnen Stellen ernstzunehmendes Gefährdungspotential für das Siedlungsgebiet darstellen. Gebiete mit erheblichen Gefährdungen (Verbotbereich) sind gemäss Gefahrenkarte jedoch keine verortet. Auch hat die Revision keinen negativen Einfluss auf die Naturgefahren und den Hochwasserschutz. Die Massnahmenplanung aus dem Jahr 2017 wird im Rahmen des Gewässerunterhalts sowie im Zuge von Baubewilligungsverfahren laufend umgesetzt. Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. Auf eine Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO wird verzichtet, da die Rechtsgrundlage für das Erstellen und Berücksichtigen dieser übergeordnet geregelt sind. Nach § 9 Abs. 2 der Hochwasserschutzverordnung können die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnung ergänzende Vorschriften über Objektschutzmassnahmen erlassen. Die Gemeinde Stadel verzichtet darauf.

8 Bericht über die (nicht) berücksichtigten Einwendungen

	Gegenstand/ Geschäft	Antrag (EinwenderIn)	Begründung (EinwenderIn)	Antrag GR an GV
1	PB, S. 17	Im Bericht Gesamtrevision der Nutzungsplanung stimmt auf der Seite 17 der Text nicht mit dem Bild überein. Es ist nicht der Steinacker abgebildet, sondern die Einzonung der Parzelle 2255 der Sekundarschule Stadel.	-	Antrag wird berücksichtigt <i>Formeller Fehler, der korrigiert werden kann.</i>
2	PB, S. 23	Im Text über Schöpfheim steht: Auf dem Grundstück Kataster Nr.2334 wird eine Neubaufäche zur Landwirtschaftszone. Im blauen Abschnitt unterhalb des Bildes steht: Kat Nr. 2234 Neubaufäche eingeführt. Deshalb stimmt die Kataster Nr. 2334 i m Text oberhalb des Bildes nicht, richtig wäre Kat.-Nr. 2234.	-	Antrag wird berücksichtigt <i>Formeller Fehler, der korrigiert werden kann.</i>
3	Art. 8, Kernzone	Absatz 1 und 2 steht, dass Türen und Tore aus Holz und Fenster und Fensterläden nicht aus Kunststoff sein dürfen. -> beide Absätze streichen	Es gibt schon Liegenschaften in der Kernzone, welche Kunststofffenster haben und Haustüren aus Metall sind auch schon an einigen Orten eingebaut. Holzfenster verwittern schnell und es ist aus Distanz nicht ersichtlich, ob die Fenster aus Holz, Kunststoff oder Metall sind.	Antrag nicht berücksichtigen <i>In der Kernzone geht es um den Erhalt der herkömmlichen Erscheinung. Dazu zählt auch die Materialisierung. Auch wenn es bereits andere Beispiele gibt, erachtet es der Gemeinderat als wichtig, die zukünftige Gestaltung zu sichern. Wie richtig erläutert, verwirtern Holz- und Holz-Metallfenster. Da wird unterschied mit den Jahren klar ersichtlich, da Kunststoff nicht wittert.</i>
4	Art. 9, Kernzone	Absatz 2 Dachneigung zwischen 35-45° -> Dachneigung soll zwischen 30-50°aufweisen.	Ist zu eng gefasst. In der Kernzone stehen jetzt schon Gebäude die nicht zwischen 35-45°aufweisen.	Antrag nicht berücksichtigen <i>Das blosse vorhanden sein, von Gebäude, die eine andere Dachneigung aufweisen, legiti-</i>

			<i>miert nicht eine Anpassung der Vorschriften. Der Gemeinderat hält an der heute gültigen Vorschrift fest.</i>
5	Art. 14, Wohnzone	Baumassenziffer für Hauptgebäude in der Spalte W1.5 sollte 1.5 stehen, jetzt steht 1.2 Baumassenziffer für Hauptgebäude in der Spalte W1.2 sollte 1.2 stehen, jetzt steht 1.5	Antrag wird berücksichtigt <i>Formeller Fehler, der korrigiert werden kann.</i>

9 Mitwirkung

9.1 Bevölkerung

Bevölkerungsumfrage

Als Vorbereitung auf die Revision der Bau- und Zonenordnung und Bedarfsanalyse hat die Gemeinde zwischen dem 15.01.-16.02.2024 eine online Bevölkerungsumfrage durchgeführt. Insgesamt haben rund 300 Personen an der Umfrage teilgenommen. Das Angebot wurde von allen Alterskategorien gut angenommen. Die Bevölkerung konnte sich dabei informell zu verschiedenen Themen rund um die Gemeindeentwicklung äussern. Die Ergebnisse der Umfrage wurden im Anschluss veröffentlicht und sind nach Möglichkeit in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

Information der Bevölkerung

Im Zuge der Publikation wird die Bevölkerung mittels Gemeindeblatt über den Zwischenstand der Revision informiert. Darin wird auch Raum für Gespräche und Fragestunden angeboten.

9.2 Öffentliche Auflage

Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde am 16.09.2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 04.10.2024 bis zum 03.12.2024. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Da nur eine Einwendung mit zwei Anträgen eingegangen ist, wird der Bericht über die (nicht) berücksichtigten Einwendungen im Kapitel 8 des Planungsberichtes integriert. Dieser ist zusammen mit der Festsetzung des Zonenplanes, den Ergänzungsplänen und der Bau- und Zonenordnung zur Kenntnis zu nehmen.

Anhörung Nachbargemeinden und Planungsgruppe

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden Bachs, Neerach, Hochfelden, Glattfelden und Weiach wurden zur Anhörung eingeladen. Die PZU empfiehlt, den Verkehrsrichtplan parallel zur BZO-Revision zu überarbeiten, für eine bessere Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr. Wie bereits erwähnt, erachtet dies die Gemeinde nicht als notwendig. Weiter stellt die PZU die Revision von Art. 18 betreffend BMZ für Nebenbauten, obwohl diese Zone nicht im Siedlungsgebiet ist. Im Sinne des Gegentromprinzips sieht die Gemeinde keinen Widerspruch zum kantonalen Richtplan, da dieses Gebiet WG 2.5b rechtmässig eingezont ist. Vielmehr müsste der kantonale Richtplan angepasst werden, in dem Siedlungsgebiet ausgediebt wird.

Aus den Nachbargemeinden sind keine Anträge eingegangen.

9.3 Kantonale Fachstellen

Gemeindeggespräch ARE

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt eine Beratung ihrerseits, damit die Anforderungen an die Nutzungspläne in der Gemeinde frühzeitig bekannt sind. Dadurch können die Planungsarbeiten auf kommunaler Ebene gezielt angegangen werden.

Die Gemeinde Stadel nahm diese Möglichkeit am 23. Januar 2024 wahr und hielt ein Gemeindeggespräch mit Amt für Raumentwicklung vor Ort in Stadel ab. Neben einem Ortsrundgang wurden erste Grundüberlegungen und Planungsziele diskutiert, sowie die wichtigsten Änderungsvorhaben thematisiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) am 23. September 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht mit Datum vom 31. Januar 2025 liegt vor. Am 6. Mai.2025 fand zudem eine Nachbesprechung des Vorprüfungsberichtes zur Klärung einzelner Anträge mit dem Gebietsbetreuer vom ARE statt. Die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurden soweit wie möglich und für die Gemeinde Stadel sinnvoll berücksichtigt.

9.4 Gemeindeversammlung

Auf Antrag wurde an der Gemeindeversammlung die Einführung der Grünflächenziffer in allen Zonen abgelehnt. Zudem wurde beantragt, dass die Flächen der «ausgeprägte Plätze/ Strassenräume» gemäss KOB nicht zu einer Fläche zusammengefügt werden. Diesem Antrag wurde ebenfalls stattgegeben. In einem dritten Antrag wurde die Fassadenhöhe der Zone WG 2.5a auf 14m erhöht. Das entspricht einer Differenz von 1.50m zum IST-Zustand. In allen übrigen Punkten wurde die Vorlage ohne Anpassungen angenommen.

10 Planungsablauf

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel wurde gemäss nachfolgendem Planungsablauf gesamthaft revidiert.

Planungsablauf	
Startsitzung Gesamtrevision	Dezember 2023
Bevölkerungsumfrage	15.01. – 16.02.2024
Gemeindeggespräch	26.01.2024
Auswertung Bevölkerungsumfrage	März 2024
Entwurf Planungsunterlagen	Dezember 2023 – August 2024
Lesung Planungsausschuss und Gemeinderat mit anschliessender Anpassungen	September 2024
Verabschiedung Gemeinderat z.H. kant. Vorprüfung und öffentliche Auflage und Anhörung	16. September 2024
Kantonale Vorprüfung	September 2024 – Januar 2025
Anhörung und öffentliche Auflage	Oktober – Dezember 2024
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input kant. Vorprüfung / öffentliche Auflage)	Februar – Juli 2025
Verabschiedung Gemeinderat z.H. GV	01.09.2025
Termin Festsetzung durch GV	10.12.2025
Genehmigung Baudirektion, Publikation	
Rekursfrist 30 Tage, Inkraftsetzung	



