



Referenz-Nr.: ARE 16-1288

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

Kommunale Nutzungsplanung Teilrevision Bau- und Zonenordnung – Genehmigung

Gemeinde **Dättlikon**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung (Teilrevision 2015) vom 23. Juni 2016
Unterlagen - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. Juni 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dättlikon setzte mit Beschluss vom 23. Juni 2016 eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 5. August 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 10. August 2016 ersucht der Gemeinderat Dättlikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die letzte Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 2011. Mit der Teilrevision der BZO sollen einzelne Bestimmungen an die neuen Erkenntnisse und Entwicklungen gemäss § 9 Abs. 2 PBG sowie an das übergeordnete Recht angepasst werden.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Revisionsvorlage umfasst die Änderungen der BZO betreffend die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Art. 34 BZO), die Anrechenbarkeit von Wintergärten (Art. 13 Abs. 2 BZO), den Abstand zu Nichtbauzonen (Art. 28 BZO), die Nutzweise in Wohnzonen (Art. 12 Abs. 1 BZO) und der Besonderen Gebäude (Art. 13 Abs. 3 BZO). Die Rechtsbeständigkeit der Nutzungsplanung wird durch die Änderung einzelner Bestimmungen der BZO nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Wesentliche Vorschriften Am 1. Mai 2014 sind Änderungen im Bereich des Planungs- und Baurechts (RPG und RPV) in Kraft getreten. Mit Kreisschreiben vom 30. April 2014 hat die Baudirektion unter anderem über die Bestimmungen zu den Solaranlagen (Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV) orientiert. Die revidierten Bestimmungen befreien die Erstellung von Solaranlagen auf Dächern unter bestimmten Voraussetzungen von der Bewilligungspflicht und sehen ein Meldeverfahren vor. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet indessen gemäss § 2b Abs. 2 Bauverfahrensverordnung (BVV) nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten, zu denen insbesondere die neuen bundesrecht-

lichen Vorgaben gehören. Mit der Aufhebung einzelner Bestimmungen in Art. 34 BZO werden die Anforderungen gemäss Art. 32a Abs. 1 lit. a - d RPV hinsichtlich Solaranlagen auf Dächern erfüllt.

Die Baudirektion hat die Gemeinden mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 eingeladen, eine Abstandsregelung zu Nichtbauzonen in die BZO aufzunehmen. Rückmeldungen von Gemeinden sowie ein politischer Vorstoss haben die Baudirektion veranlasst, die Rechtslage nochmals zu überprüfen. Dabei hat sich ergeben, dass die Abstandsregelung einer gesetzlichen Grundlage entbehrt. Mit der Aufhebung von Art. 28 BZO wird diesem Anliegen Rechnung getragen.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 27. Januar 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mit Ausnahme der Empfehlungen, auf einen generellen Ausschluss von hotelähnlichen Nutzungen und Beherbergungsbetrieben in Wohnzonen zu verzichten sowie die Bewilligungspflicht von Solaranlagen in den übrigen Bauzonen gemäss Art. 34 Abs. 2 und Abs. 3 BZO wegzulassen, entsprochen.

Im Vorprüfungsbericht wurde festgehalten, dass in Wohnzonen grundsätzlich gemischte und gewerbliche Nutzungen, wie insbesondere hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe, der Wohnnutzung gleichgestellt werden. Als nicht störendes Gewerbe gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Massgebend für die definitive Zulässigkeit eines Betriebs ist die Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zum gegebenen Zeitpunkt.

Im Weiteren wurde festgehalten, dass Erlasse sich auf das wesentliche beschränken sollen und deshalb auf den Hinweis der Bewilligungspflicht von Solaranlagen in der BZO zu verzichten ist.

C. Ergebnis

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

Mit der Bestimmung in Art. 12 Abs. 1 BZO, wonach hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe unzulässig sind, wird die Möglichkeit der Gemeinden, die zulässige Nutzung in den Wohnzonen näher zu umschreiben, berücksichtigt.

Hinsichtlich der Bewilligungspflicht von Solaranlagen wird die Gemeinde im Rahmen der Kompetenzdelegation ersucht, Art. 34 Abs. 2 und Abs. 3 BZO wie folgt zu präzisieren:

2 Genügend angepasste Solaranlagen im Sinne von Art. 18a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) in Verbindung mit Art. 32a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV) bedürfen keiner Bewilligung. Sie sind vor der Erstellung zu melden.

3 Andere Solaranlagen bleiben unter Vorbehalt von § 2a lit. b BVV bewilligungspflichtig.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, die die Gemeindeversammlung Dättlikon mit Beschluss vom 23. Juni 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dättlikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Dättlikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung



Teilrevision 2015

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Ziff. 4.4, Art. 34 BZO)
 - Anrechenbarkeit von Wintergärten an die Baumasse (Art. 13 Abs. 2 BZO)
 - Abstand zu Nichtbauzonen (Art. 28 BZO)
 - Nutzweise in Wohnzonen (Art. 12 BZO)
 - Freilegung von Untergeschossen und Geschossigkeit in Hanglagen (Art. 15 und 16 BZO)
 - Besondere Gebäude (Art. 13 Abs. 3 BZO)
 - Inkrafttreten (Art. 35 BZO)
-

Durch die Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Juni 2016

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

J. Allenspach

Der Schreiber:

Hs. Schmid

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nummer:

Änderungen der einzelnen Vorschriften

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Bisherige Regelung	Neuregelung
4.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie Art. 34 Zulässigkeit 1 In der Kernzone KI sind <u>Energiekollektoren</u> auf gut einsehbaren Dachflächen nur bei guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zugelassen.	(unverändert) Kernzonen 1 Solaranlagen in den Kernzonen sind bewilligungspflichtig.
Einordnung 2 Energiekollektoren sind in allen Zonen grundsätzlich - gut in die Umgebung einzuordnen; - bezüglich Farbgebung, insbesondere der Kollektorrahmen, Armaturen und Leitungen auf das Gebäude abzustimmen; - mit blendfreien Glasabdeckungen zu versehen.	Übrige Bauzonen 2 Genügend angepasste Solaranlagen gemäss Art. 32a Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung bedürfen keiner Bewilligung. Sie sind vor der Erstellung zu melden. 3 Andere Solaranlagen bleiben bewilligungspflichtig.
Auf Schrägdächern sind sie - dachbündig einzubauen; - in einem Feld zusammenzufassen; - in rechteckiger Form und parallel zu den Dachflächen/Dachlinien zu gestalten; - so anzuordnen, dass sie die Horizontlinien nicht überschreiten.	(aufheben)
Auf Flachdächern sind sie - seitlich einzurücken und max. 1.20 m hoch auszuführen.	(aufheben)

Anrechenbarkeit von Wintergärten an die Baumasse in den Wohnzonen

Bisherige Regelung	Neuregelung
-	neuer Art. 13 Abs. 2 Wintergärten Unbeheizte Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen werden bis zu einer Fläche von 15 % der zugehörigen Bruttogeschossfläche der Wohneinheit, max. 40 m ² , nicht an die Baumasse angerechnet. Wird dieses Mass überschritten, ist die Mehrkubatur anzurechnen. bisheriger Art. 13 Abs. 2 (Besondere Gebäude) wird neu zu Art. 13 Abs. 3 [die Anrechenbarkeit der besonderen Gebäude wird ebenfalls neu geregelt]

Abstand zu Nichtbauzonen

Bisherige Regelung	Neuregelung
Art. 28 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen	Art. 28 (aufheben)
Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihaltezonen) einen Abstand von 3.50 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist nicht zugelassen. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen.	-

Nutzweise in Wohnzonen (Art.12 BZO)

Bisherige Regelung	Neuregelung
2.2 Wohnzonen 2.2.1 Allgemeine Bestimmungen Art. 12 Nutzweise	(unverändert)
1 In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.	1 In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.
2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	2 (unverändert)
3 Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf, mit Ausnahme in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, 1/3 des Gebäudevolumens nicht übersteigen.	3 (unverändert)

Freilegung von Untergeschossen und Geschossigkeit in Hanglagen

Bisherige Regelung	Neuregelung (Bisherige Regelung)
Art. 15 Untergeschosse	Art. 15 Untergeschosse
1 Untergeschosse dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.50 m überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind in Hanglagen Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen.	1 Untergeschosse dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.50 m überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind in Hanglagen Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen.
2 Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn sich die gesetzlich nötigen Fenster der einzelnen Wohneinheiten mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden befinden.	2 Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn sich die gesetzlich nötigen Fenster der einzelnen Wohneinheiten mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden befinden.
Grafik neben Art. 13 Abs. 1 BZO.	Grafik neben Art. 13 Abs. 1 BZO.

Bisherige Regelung	Neuregelung (Bisherige Regelung)
Art.16 Umgebung 1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen. 2 Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens 1.50 m zurück zu setzen.	Art.16 Umgebung 1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen. 2 Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens 1.50 m zurück zu setzen.

Besondere Gebäude

Bisherige Regelung	Neuregelung
Art. 13 Grundmasse (...) Besondere Gebäude 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt eine Überbauungsziffer von 5%.	(unverändert) (Der bisherige Absatz 2 wird geändert und neu zu Absatz 3; in Art. 13 Abs. 2 wird neu die Anrechenbarkeit von Wintergärten geregelt) Besondere Gebäude 3 Besondere Gebäude, deren Grundfläche gesamthaft 10 % der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreitet, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen.

Inkrafttreten

Bisherige Regelung	Neuregelung
Art. 35 Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.	Art. 35 Inkrafttreten Der Gemeinderat setzt Änderungen der Bau- und Zonenordnung in Kraft. Er publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Dättlikon, 23. Juni 2016

GEMEINDERAT DÄTTLIKON

Nutzungsplanung

Bericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung)



Bau- und Zonenordnung, Teilrevision 2015

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Ziff. 4.4, Art. 34 BZO)
- Anrechenbarkeit von Wintergärten an die Baumasse (Art. 13 Abs. 2 BZO)
- Abstand zu Nichtbauzonen (Art. 28 BZO)
- Nutzweise in Wohnzonen (Art. 12 BZO)
- Freilegung von Untergeschossen (Art. 15 und 16 BZO)
- Besondere Gebäude (Art. 13 Abs. 3 BZO)

Durch die Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am 23. Juni 2016

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

J. Allenspach

Der Schreiber:

Hs. Schmid

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nummer:

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Anlass und Handlungsbedarf

Seit der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung Dättlikon (BZO) sind rund fünf Jahre vergangen; die geltende BZO wurde am 8. November 2010 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt. Es besteht deshalb noch keine langdauernde Vollzugspraxis zum geltenden Recht. Gleichwohl ist vom 10- bis 15-jährigen Turnus, in dem die Nutzungsplanungen üblicherweise überprüft und allenfalls angepasst werden, abzuweichen und bereits heute eine Revision anzupacken. Nutzungspläne sind gemäss Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Ob die Veränderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Revision der Nutzungsplanung besteht, ist mittels Interessenabwägung unter Berücksichtigung namentlich der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung zu prüfen (vgl. BGE 128 I 190, E. 4.2, BGE 140 II 25, E. 3). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGer, Urteil vom 12. Oktober 2009, 1C_202/2009).

Die vorliegende Revision betrifft nur die Bestimmungen der Bauordnung, nicht aber den Zonenplan. Die Grösse und Zuordnung der Zonen bleiben unverändert.

Einerseits erfordern oder ermöglichen Änderungen des übergeordneten Rechts Anpassungen an der Dättliker BZO (Solaranlagen, Anrechenbarkeit von Wintergärten, Abstand zu Nichtbauzonen), andererseits hat die Praxis zur Anwendung der BZO gezeigt, dass Klarstellungen im Dienste der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit für Bauherren, Nachbarn und die Bewilligungsbehörde erforderlich sind (Nutzweise in Wohnzonen, Freilegung von Untergeschossen, Anrechenbarkeit von besonderen Gebäuden).

Vorliegend geht es um Anpassungen an neue Erkenntnisse und neue Entwicklungen im Sinne von § 9 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (LS 700), die sich nicht einschneidend auswirken.

Im Einzelnen ist eine Anpassung der BZO zum jetzigen Zeitpunkt aus folgenden Gründen notwendig und sinnvoll:

- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Ziff. 4.4 BZO, Art. 34): Der Bundesgesetzgeber wollte mit der (erneuten) Revision von Art. 18a des Raumplanungsgesetzes, in Kraft seit dem 1. Mai 2014, ein deutliches Zeichen zur Förderung der Solarenergie setzen. Genügend angepasste Solaranlagen können in allen Bauzonen sowie in Landwirtschaftszonen ohne Baubewilligung erstellt werden. Die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten gehen den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor (Art. 18a Abs. 4 RPG). Art. 34 BZO, der in allen Zonen eine gute Einordnung verlangt, widerspricht dem übergeordneten Recht.

- Anrechenbarkeit von Wintergärten (neuer Art. 13 Abs. 2 BZO): Wintergärten (die Allgemeine Bauverordnung, ABV, LS 700.2, spricht von verglasten Balkonen, Veranden und anderen Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen) sind in Dättlikon voll an die zulässige Baumassenziffer anzurechnen. Dies ist gemäss kantonalem Recht nicht zwingend. Gestützt auf § 13 Bst. c ABV sollen Wintergärten privilegiert werden. Sie werden nur in dem Umfang an die Baumasse angerechnet, der 15 % der zugehörigen Geschossfläche überschreitet. Diese Privilegierungsmöglichkeit hätte zwar bereits bei der letzten BZO-Revision 2010 bestanden, sie wurde allerdings damals nicht genutzt. Das ist mit der vorliegenden Revision nachzuholen.
- Abstand zu Nichtbauzonen (Art. 28 BZO): Mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 wurden die Gemeinden von Herrn Regierungsrat Markus Kägi eingeladen, bei der nächsten Revision ihrer kommunalen Bau- und Zonenordnung den Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone verbindlich festzulegen. Dieser Einladung ist die Gemeinde Dättlikon gefolgt. Sie legte bei der Revision 2010 einen Mindestabstand von 3.50 m für oberirdische Bauten von der Zonengrenze fest (Art. 28 BZO). Die Baudirektion hat infolge Rückmeldungen verschiedener Gemeinden und eines politischen Vorstosses (KR-Nr. 23/2011) die Rechtslage nochmals überprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die Gemeinden gar nicht befugt sind, den Abstand von der Nichtbauzone zu regeln (Schreiben RR Kägi an Stadt Winterthur, 28.01.2013). Die Bestimmung ist deshalb aufzuheben und die in Aussicht gestellte kantonale Regelung abzuwarten.
- Nutzweise in Wohnzonen (Art.12 BZO): In reinen Wohnzonen in Dättlikon soll grundsätzlich gewohnt werden. Um Zweifelsfälle und Diskussionen zur Frage, wo das Wohnen aufhört und wo die gewerbliche Nutzung beginnt, zu vermeiden, drängt es sich auf, genauer zu umschreiben, welche Nutzungen in reinen Wohnzonen zulässig sind. Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe sind in reinen Wohnzonen zukünftig ausdrücklich ausgeschlossen.
- Freilegung von Untergeschossen (Art. 15 und 16 BZO): Die Bauzonen von Dättlikon liegen am Südhang des Irchels. Es liegt deshalb nahe, Untergeschosse auf der Sonnenseite freizulegen, um zusätzlichen (nicht an die Baumassenziffer anrechenbaren) Wohnraum zu gewinnen. Dies betrifft insbesondere die reinen Wohnzonen (W2/1.4 und W2/1.6) sowie die gemischte Wohnzone (WG2), in denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Erhebliche Abgrabungen in Kombination mit Untergeschossen, die das gewachsene Terrain überragen, könnten zu Baukörpern führen, die sich nicht mehr genügend in die homogene Struktur der Dättliker Wohnzonen einordnen. Dies wurde durch die bisherige konstante Bewilligungspraxis verhindert. Die geltenden Vorschriften (Art. 15 und 16 BZO), welche die Freilegung von Untergeschossen regeln, lassen einen erheblichen Auslegungs- und Ermessensspielraum zu. Die Vorschriften sind zu präzisieren, um die bisherige Bewilligungspraxis zu verdeutlichen und die Rechtssicherheit für Bauherren zu vergrössern. Rechtsklarheit verhindert Diskussionen und dient damit auch der Verfahrensbeschleunigung.

- Besondere Gebäude (Art. 13 Abs. 2 BZO, neu Art. 13 Abs. 3 BZO): Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt (§ 49 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz), sind nicht an die (volumenbezogene) Baumasse anzurechnen. Für sie gilt gemäss Art. 13 Abs. 2 BZO eine (flächenbezogene) Überbauungsziffer (§ 256 Abs. 1 PBG). Das Verhältnis der zulässigen Baumassenziffer für Hauptgebäude zur Überbauungsziffer für Besondere Gebäude gab in der Vergangenheit mehrfach Anlass zu Diskussionen. Die vorgesehene Gesetzesrevision stellt klar, dass besondere Gebäude erst dann an die Baumassenziffer anzurechnen sind, wenn sie 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche überschreiten.

Vorwirkung dieser Revisionsvorlage

Baugesuche sind in erster Linie auf ihre Übereinstimmung mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen. Wo allerdings mit einer Teilrevision Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorgesehen sind, können Bauvorhaben die beabsichtigten Vorschriften nachteilig beeinflussen, wenn sie die grundsätzlichen Zielvorstellungen der Planung unterlaufen. §§ 234 und 235 PBG sehen deshalb vor, dass die Baubehörde Baugesuche auch darauf prüft, ob sie dem zukünftigen Recht entsprechen. Baugesuche können deshalb nur bewilligt werden, wenn sie dem geltenden Recht entsprechen und dem zukünftigen nicht widersprechen. Man spricht von negativer Vorwirkung des zukünftigen Rechts.

Allerdings genügt nicht eine blosser Planungsabsicht, um einem Bauvorhaben die negative Vorwirkung entgegenzuhalten. Erforderlich ist gemäss konstanter Rechtsprechung eine von der Gemeindeexekutive verabschiedete Vorlage zuhanden der öffentlichen Auflage (siehe dazu BEZ 2014 Nr. 44, E. 5.5). Die negative Vorwirkung kann einem Vorhaben nur dann entgegengehalten werden, wenn die verabschiedete Vorlage eine ernsthafte Realisierungschance hat (RB 1999 Nr. 113, E. 3a). Sämtliche Baugesuche, die noch nicht bewilligt sind, sind von der Vorwirkung betroffen, da im Kanton Zürich das Recht im Zeitpunkt des Baubeschlusses massgebend ist. Nicht massgebend ist der Zeitpunkt der Gesuchseinreichung (VGr, 14.11.2002, VB.2002.00310).

Die Paragraphen 234 und 235 PBG sehen vor, dass die Baubehörde Bauprojekte im Hinblick auf geplante BZO-Änderungen prüft und gegebenenfalls schon vor Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen verweigert beziehungsweise die notwendigen Anpassungen verlangt. Fehlende planungsrechtliche Festlegungen können einem Bauvorhaben längstens drei Jahre entgegengehalten werden, es sei denn, die Inkraftsetzung werde durch ein Rechtsmittelverfahren verzögert.

Wo das zukünftige Recht Lockerungen vorsieht (z.B. bei der Privilegierung der Wintergärten), steht einer Bewilligung allerdings das geltende Recht entgegen. Wer die zulässige Baumasse ausgeschöpft hat und einen Wintergarten erstellen möchte, muss sich gedulden, bis das neue Recht in Kraft ist.

Zweck des Erläuterungsberichts

Dieser Bericht soll aufzeigen, wie die BZO die übergeordneten Ziele und Vorgaben von Bund und Kanton berücksichtigt (Art. 47 Abs. 1 RPV). Er zeigt die Ziele der Revision auf und legt dar, welche Wirkungen zu erwarten sind. Es werden die Änderungen gegenüber der geltenden BZO erläutert und begründet. Auf die in der eidgenössischen Raumplanungsverordnung

verlangte Darlegung, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden können (Art. 47 Abs. 2 RPV), kann bei dieser Teilrevision verzichtet werden, da sie im Hinblick auf die Nutzungsreserven und deren Mobilisierung nur unwesentliche Änderungen bringt (Wintergärten und besondere Gebäude).

Die Leitlinien für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich werden durch die vorliegende Teilrevision nicht tangiert. Allenfalls wird mit den revidierten Bestimmungen zur Anrechenbarkeit der Wintergärten, zur Nutzweise in Wohnzonen und zur Freilegung von Untergeschossen ein Beitrag zum "Erhalt und Steigerung der Siedlungsqualität" im Sinne der Richtplan-Leitlinien (Raumordnungskonzept, 29. April 2015) geleistet.

Zu den Änderungen im Einzelnen

a) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Bisherige Regelung	Neuregelung
4.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie Art. 34	(unverändert)
Zulässigkeit	Zulässigkeit Kernzone KI
1 In der Kernzone KI sind <u>Energiekollektoren</u> auf gut einsehbaren Dachflächen nur bei guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zugelassen.	1 In der Kernzone KI sind <u>Solaranlagen</u> auf gut einsehbaren Dachflächen nur bei guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zugelassen.
Einordnung	Übrige Bauzonen
2 Energiekollektoren sind in allen Zonen grundsätzlich - gut in die Umgebung einzuordnen; - bezüglich Farbgebung, insbesondere der Kollektorrahmen, Armaturen und Leitungen auf das Gebäude abzustimmen; - mit blendfreien Glasabdeckungen zu versehen.	2 Genügend angepasste Solaranlagen gemäss Art. 32a Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung bedürfen keiner Bewilligung. Sie sind vor der Erstellung zu melden. 3 Andere Solaranlagen bleiben bewilligungspflichtig. (Rest aufheben)
Auf Schrägdächern sind sie - dachbündig einzubauen; - in einem Feld zusammenzufassen; - in rechteckiger Form und parallel zu den Dachflächen/Dachlinien zu gestalten; - so anzuordnen, dass sie die Horizontlinien nicht überschreiten.	(aufheben)
Auf Flachdächern sind sie - seitlich einzurücken und max. 1.20 m hoch auszuführen.	(aufheben)

Der Bund hat im Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) das Bewilligungsverfahren für Solaranlagen neu geregelt (in Kraft seit dem 1. Mai 2014). Die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten gehen den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor (Art. 18a Abs. 4 RPG). Genügend angepasste Solaranlagen können neu in "gewöhn-

lichen" Bauzonen ohne Baubewilligung erstellt werden, sie sind lediglich meldepflichtig (Art. 18a Abs. 1 RPG). Für die baubewilligungsfreien Anlagen gelten grundsätzlich keine kommunalen Vorschriften wie z.B. betreffend die Gestaltung von Dachaufbauten oder Grenzabstände. Was genügend angepasst im Sinne der neuen Bestimmung bedeutet, hat der Bundesrat in Art. 32a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) geregelt: Die Solaranlagen dürfen die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen, sie dürfen von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen, müssen nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden und als kompakte Fläche zusammenhängen.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat den Gemeinden am 30. April 2014 ein Kreisschreiben zur Umsetzung des revidierten Raumplanungsrechts des Bundes zukommen lassen (Auszug):

Die revidierten Bestimmungen befreien die Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) unter bestimmten Voraussetzungen von der Bewilligungspflicht und sehen lediglich ein Meldeverfahren vor. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet indessen nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 der Bauverfahrensverordnung).

Die Beschränkung auf 35 m² in § 1 lit. k BW für die Befreiung von der Bewilligungspflicht ist nicht mehr massgeblich.

Nicht zur Anwendung kommt das Meldeverfahren für Solaranlagen auf Gebäuden in Freihalte- und Erholungszonen (§ 39 f. und § 61 f. PBG), in Reservezonen (§ 65 PBG) sowie in Schutzzonen im Sinne von Art. 17 RPG und im Wald (Art. 18 Abs. 3 RPG) sowie für Solaranlagen, die freistehend, d.h. gebäudeunabhängig, errichtet oder in Fassaden integriert werden.

Gestützt auf Art. 18a Abs. 2 Bst. a RPG kann das kantonale Recht das Meldeverfahren für andere Solaranlagen auf Bauzonen ausdehnen, die ästhetisch weniger empfindlich sind. Mit "anderen Solaranlagen" sind insbesondere nicht parallel zur Dachfläche angebrachte, also aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern gemeint. Zu den ästhetisch weniger empfindlichen Bauzonen gehören die Industrie- und Gewerbebezonen. Für solche Bauzonen wird die Baudirektion eine Lockerung der Bewilligungspflicht prüfen. Bis zum Erlass entsprechender kantonaler Vorschriften bleiben "andere Solaranlagen" in Industrie- und Gewerbebezonen bewilligungspflichtig.

Solaranlagen sind weiterhin bewilligungspflichtig in Kernzonen, auf Gebäuden, die durch eine überkommunale Anordnung geschützt sind oder die Gegenstand eines überkommunalen Inventars sind sowie bei Bauten in Uferstreifen beziehungsweise im Gewässerraum (Kreisschreiben Baudirektion, 30. April 2014, Anhang).

Da das Bundesrecht bestimmt, welche Anlagen genügend angepasst sind und damit bewilligungsfrei erstellt werden können, kann auf die Regelung der Anforderungen für bewilligungsfreie Anlagen in der BZO verzichtet werden. Die Gemeinden verfügen gar nicht mehr über die Kompetenz, für bewilligungsfreie Anlagen (über das Bundesrecht hinausgehende) Anforderungen aufzustellen. Der Kanton wird im Weiteren das Merkblatt Solaranlagen überarbeiten.

Wo eine Bewilligung weiterhin erforderlich ist (Kernzonen, Schutz- und Inventarobjekte, Bauten in Uferstreifen), sind weitere Regelungen möglich. Die bisherigen gestalterischen Anforderungen für Solaranlagen in der Kernzone KI haben sich bewährt; sie können unverändert ins neue Recht übernommen werden. Im Übrigen genügt es, auf das übergeordnete Recht

zu verweisen. Die Verweisungen (neue Absätze 2 und 3) haben keinen eigenständigen normativen Gehalt; sie dienen lediglich dazu, dass sich Bauherren, die eine Solaranlage bauen wollen, rasch im (übergeordneten) Recht zurechtfinden.

Der in der BZO verwendete Begriff "Energiekollektoren" wurde früher häufig verwendet. Heute wird er in der Regel durch den Begriff "Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien" ersetzt. Da Ziff. 4.4 BZO Dättlikon mit "Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie" betitelt ist, können unter dem Begriff der Energiekollektoren gemäss Art. 34 BZO nur Solaranlagen verstanden werden.

b) Anrechenbarkeit von Wintergärten an die Baumasse in den Wohnzonen

Bisherige Regelung	Neuregelung
-	<p>neuer Art. 13 Abs. 2</p> <p>Wintergärten</p> <p>Unbeheizte Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen werden bis zu einer Fläche von 15 % der zugehörigen Geschossfläche nicht an die Baumasse angerechnet. Wird dieses Mass überschritten, ist die Mehrkubatur anzurechnen.</p> <p>bisheriger Art. 13 Abs. 2 (Besondere Gebäude) wird neu zu Art. 13 Abs. 3 [die Anrechenbarkeit der besonderen Gebäude wird ebenfalls neu geregelt]</p>

Wintergärten entsprechen in Dättlikon einem Bedürfnis. Wer nachträglich einen Wintergarten anbauen möchte, kann dies nur tun, wenn die zulässige Baumasse auf dem Baugrundstück noch nicht ausgeschöpft ist. Dies ist allerdings bei einigen Liegenschaften der Fall. Wer gleichwohl einen Wintergarten bauen will, muss die fehlende Baumasse von einem benachbarten Grundstück erwerben. Wo dies nicht gelingt, muss auf die Erstellung eines Wintergartens verzichtet werden.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, Wintergärten in Bezug auf ihre Anrechenbarkeit an die Baumasse zu privilegieren. Gemäss § 13 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) können sie die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für Hauptgebäude, besondere Gebäude und für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

Zu unterscheiden ist gemäss ABV in beheizte und unbeheizte Wintergärten. Beheizte Wintergärten gelten als Bestandteil des Hauptgebäudes. Die Baumasse von beheizten Wintergärten ist deshalb auch zukünftig an die Baumassenziffer anzurechnen. Nicht beheizte Wintergärten gelten dagegen nicht als Bestandteil des Hauptgebäudes. Es handelt sich um Anbauten/Vorbauten, die in räumlicher und funktionaler Hinsicht den anrechenbaren Wohn- und Arbeitsräumen untergeordnet sind.

Wintergärten, d.h. verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, sollen neu bis zu einer Fläche von 15 % der zugehörigen Geschossfläche nicht an die Baumasse angerechnet werden. Übersteigt ein Wintergarten dieses Mass, wird die Mehrkubatur auf die Baumasse angerechnet. Der neue Art. 13 Abs. 2 entspricht einem aktuellen Bedürfnis, ist einfach zu handhaben (bei

einem Wintergartenanbau ist in der Regel keine aufwendige Baumassenberechnung erforderlich) und fördert aufgrund des Umstandes, dass Wintergärten bis zu einer bestimmten, in Abhängigkeit zur zugehörigen Geschossfläche stehenden Grösse nicht auf die Baumasse anrechenbar sind, die Wohnqualität.

Befinden sich mehrere Wohnungen auf einem Geschoss, ist mit dem Begriff der "zugehörigen Geschossfläche" jeweils die Wohnung gemeint, an die ein Wintergarten angebaut werden soll. Bei Maisonnettewohnungen und Einfamilienhäusern ist nur die Fläche des Geschosses (berechnet nach SIA Norm 416) massgeblich, das auf dem gleichen Niveau liegt wie der Wintergarten. D.h. die nicht anrechenbare Wintergartenfläche einer Maisonnettewohnung ist nicht doppelt so gross wie bei einer eingeschossigen Wohnung. Das vorgesehene Mass von 15 % der zugehörigen Geschossfläche ermöglicht bei einem durchschnittlichen Wohngeschoss von 110 m² einen (nicht anrechenbaren) Wintergarten von 16.50 m². Das genügt in der Regel. Grössere Wintergärten sind bei dieser Annahme im Mass, das 16.50 m² überschreitet, an die Baumasse anzurechnen.

Der bisherige Absatz 2 (Besondere Gebäude) wird neu zu Absatz 3.

Die neue Vorschrift betrifft nur die Wohnzonen, da in der Kernzone (KI und KII) die Bauvolumen nicht über das Instrument der Baumassenziffer gesteuert werden. In der Kernzone II gilt weiterhin die Vorschrift von Art. 10 Abs. 8 BZO ("Wintergärten sind in der Kernzone KII gestattet, sofern sie sich bezüglich Lage und Erscheinung gut einordnen.").

c) Abstand zu Nichtbauzonen

Bisherige Regelung	Neuregelung
Art. 28 Grenzabstand gegenüber Nichtbauzonen	Art. 28 (aufheben)
Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihaltezonen) einen Abstand von 3.50 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist nicht zugelassen. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen.	

Nach der langjährigen kantonalen Praxis bestand bis 2007 die Möglichkeit, einen Streifen von 3.50 m Landwirtschaftsland einer unüberbauten Bauparzelle zuzuschlagen. Wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, führte dies in der Praxis dazu, dass der 3.50 m-Streifen im Landwirtschaftsland wie das Land in der Bauzone genutzt wurde, da die Grundeigentümer nicht zwischen dem Grundstücksanteil in der Bau- und in denjenigen in der Landwirtschaftszone unterschieden. Auf dem 3.50 m-Streifen wurden (Klein-)Bauten und Anlagen erstellt, die ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonform und deshalb nicht bewilligungsfähig gewesen wären (Gartengeräteschöpfe, Kleintierställe, Gartencheminées, aber auch Sitzplätze, Zugangswege, Pergolen sowie unterirdische Bauten wie Lichtschächte und Fluchtröhren). Faktisch führte dies zu einer (unerwünschten) Ausdehnung der Bauzone.

Mit Kreisschreiben vom 20. Dezember 2007 wollte die Baudirektion dieser Praxis Einhalt gebieten. Die Gemeinden wurden eingeladen, bei der nächsten Revision ihrer kommunalen Bau- und Zonenordnung den Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone verbindlich festzulegen. Dieser Einladung ist die Gemeinde Dättlikon gefolgt: Sie legte bei der Revision 2010

einen Mindestabstand von 3.50 m für oberirdische Bauten von der Zonengrenze fest (Art. 28 BZO).

Die Baudirektion hat infolge Rückmeldungen verschiedener Gemeinden und eines politischen Vorstosses (KR-Nr. 23/2011) die Rechtslage nochmals überprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die Gemeinden gar nicht über die Kompetenz verfügen, um den Abstand von der Nichtbauzone zu regeln (Schreiben RR Kägi an Stadt Winterthur, 28.01.2013). Die Bestimmung ist deshalb mangels rechtlicher Grundlage aufzuheben.

Der Regierungsrat schlug vor, den Abstand zu Nichtbauzonen im Rahmen der Umsetzung der Kulturlandinitiative zu regeln. Der Kantonsrat trat am 19. Mai 2014 allerdings nicht auf die Umsetzungsvorlage ein, woraufhin bekanntlich die Grüne Partei beim Bundesgericht eine Stimmrechtsbeschwerde einreichte, die vom Bundesgericht gutgeheissen wurde. Im September 2015 hat sich die vorberatende Kommission des Kantonsrates nun ein zweites Mal über die Umsetzungsvorlage gebeugt. Die Gemeinden werden sich voraussichtlich aber noch einige Zeit gedulden müssen, bis eine kantonale Bestimmung, welche den Abstand zu Nichtbauzonen regelt, in Kraft sein wird.

d) Nutzweise in Wohnzonen (Art.12 BZO)

Bisherige Regelung	Neuregelung
2.2 Wohnzonen	(unverändert)
2.2.1 Allgemeine Bestimmungen	
Art. 12	
Nutzweise	
1 In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.	1 In den Wohnzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. <u>Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.</u>
2 In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden, landwirtschaftliche Betriebe, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.	2 (unverändert)
3 Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen darf, mit Ausnahme in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, 1/3 des Gebäudevolumens nicht übersteigen.	3 (unverändert)

Wohnzonen sind gemäss Planungs- und Baugesetz "in erster Linie für Wohnbauten bestimmt" (§ 52 Abs. 1 PBG). Zulässig sind nicht störende Nutzungen. Auf den ersten Blick scheint klar zu sein, was Wohnbauten sind. Ein aktueller Fall in der Gemeinde Dättlikon hat allerdings Unschärfen in der Definition zu Tage gefördert. Obwohl der Gemeinderat die Nutzung eines Wohnhauses als Bed&Breakfast-Betrieb rechtskräftig verboten hatte, wurde diese Liegenschaft in der Folge weiterhin in einer Form betrieben, die aus Sicht des Gemeinderates einer Hotelnutzung oder einem Beherbergungsbetrieb ähnlicher ist als einer Wohnnutzung. Allerdings hat das Baurekursgericht die aktuelle Nutzung gleichwohl als zulässige Wohnnutzung bezeichnet (R4.2015.00068, Entscheid vom 19. August 2015). Wenn, wie das Baurekursgericht in seinen Erwägungen schreibt, "ein Mindestmass der Möglichkeit [bestehe], den häuslichen Wirkungskreis selber zu gestalten", dann handle es sich um eine Wohn-

nutzung, auch wenn es sich bei den Bewohnern um Personen handle, die nur während kürzerer Zeit anwesend seien, ihren Lebensmittelpunkt nicht in Dättlikon hätten, die Gemeinschaftsräume geputzt würden und das Haus nicht von den Bewohnern, sondern von ihrem Arbeitgeber gemietet werde. Ein Beherbergungsbetrieb könne erst dann angenommen werden, wenn ein "Mindestmass an organisatorischer Infrastruktur" vorhanden sei, wie z.B. eine Réception, Frühstück (entsprechend der Bezeichnung "Bed&Breakfast"), Reinigung auch der einzelnen Zimmer sowie eine Kontaktperson in unmittelbarer Nähe für Fragen/Anliegen etc. (R4.2015.00068, Erwägung 6.1.2).

Der Gemeinderat beurteilt es als wenig zielführend, wenn bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen von einem rabulistischen Verständnis des Begriffs "Wohnen" ausgegangen wird. Massgeblich sind vor allem die Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen. Erlaubt ist, was nicht stört. Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Im Lichte der gemachten negativen Erfahrungen mit der beschriebenen Nutzung (Immissionen, Polizeibesuche, Bedrohungssituationen etc.) sollen in reinen Wohnzonen in Zukunft hotelähnliche Betriebe und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Die Umschreibung der zulässigen Nutzung wird mit dieser Absicht verdeutlicht, ohne den Handlungsspielraum der Baubehörde unnötig einzuengen. Untersagt werden hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe. Damit sind Nutzungen gemeint, die sich mit folgenden Merkmalen beschreiben lassen:

- die Bewohnerinnen und Bewohner/Kurzaufenthalte wechseln häufig, ihre Verbleibdauer ist in der Regel weniger als ein Monat
- die Anzahl der häufig wechselnden Bewohnerinnen und Bewohner beträgt mindestens 5 Personen

Im Zusammenhang mit einer kommunalen Regelung, welche definiert, was unter Wohnnutzung zu verstehen ist und welche Nutzungen in der reinen Wohnzone nicht zulässig sind, stellt sich die Frage, ob die Gemeinde überhaupt über die erforderliche Kompetenz verfügt, um eine solche Regelung zu erlassen. Das Bundesgericht hat diese Frage zugunsten der Gemeinden entschieden (Entscheid vom 16. Juni 1993, 1P. 697/1992, ZBI 94/1993 S. 560). Die Stimmberechtigten der Gemeinde Opfikon setzten in ihrer BZO eine Regelung fest, wonach Beherbergungsbetriebe nicht der Wohnnutzung zugerechnet werden. Der Regierungsrat verweigerte die Genehmigung, weil erstens Beherbergungsbetriebe der Wohnnutzung gleichgestellt seien und zweitens § 52 PBG die Nutzweise in Wohnzonen abschliessend regle, so dass den Gemeinden kein Raum für eine weitergehende Vorschrift bleibe. Das Bundesgericht korrigierte den Regierungsrat. Die Zürcher Gemeinden haben damit die Möglichkeit, die zulässige Nutzung in den Wohnzonen näher zu umschreiben (§ 49 Abs. 1 und § 49a Abs. 3 PBG).

e) Freilegung von Untergeschossen

Bisherige Regelung	Neuregelung
<p>Art. 15</p> <p>Untergeschosse</p> <p>1 Untergeschosse dürfen den gewachsenen Boden um 1 (unverändert) nicht mehr als 1.50 m überragen. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind in Hanglagen Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen.</p> <p>2 Die Nutzung von Untergeschossen zu Wohnzwecken ist nur zulässig, wenn sich die gesetzlich nötigen Fenster der einzelnen Wohneinheiten mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden befinden.</p>	<p>2 Wird die erlaubte Zahl der Vollgeschosse erreicht, ist ein anrechenbares Untergeschoss nur gestattet, wenn dazu keine wesentlichen Abgrabungen oder Aufschüttungen erforderlich sind.</p>
<p>Grafik neben Art. 13 Abs. 1 BZO</p>	<p>Die Grafik ist zu streichen.</p>
<p>Art. 16</p> <p>Umgebung</p> <p>1 Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen. Böschungen sind gegenüber Stützmauern grundsätzlich vorzuziehen.</p>	<p>(Neuer Art. 16 Abs. 2)</p> <p>2 Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.</p> <p>(Neuer Art. 16 Abs. 3)</p> <p>3 Im Übrigen sind Abgrabungen nur gestattet, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt und bei Erreichen der zonengemässen Vollgeschosszahl kein Untergeschoss mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegt.</p>
<p>2 Stützmauern sind bezüglich Materialien, Höhe und Bepflanzung besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m pro Stufe nicht überschreiten. Gestufte Stützmauern sind pro Stufe um mindestens 1.50 m zurück zu setzen.</p>	<p>(Bisheriger Absatz 2 wird neu zu Absatz 4).</p>

Gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (Art. 13 Abs. 1 BZO) sind in allen Dättliker Wohnzonen (W2/1.4, W2/1.6 und WG2) maximal 2 Vollgeschosse, max. 1 anrechenbares Dachgeschoss und max. 1 anrechenbares Untergeschoss zulässig. Um überhohe Baukörper zu verhindern, beschränkt die BZO die maximale Bauhöhe, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, auf 7.50 m (Art. 13 Abs. 1 BZO). Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3.00 m darf ein Untergeschoss das gewachsene Terrain damit um maximal 1.50 m überragen ($7.50\text{ m} - 2 \times 3.0\text{ m} = 1.50\text{ m}$). Dieser rechnerische Zusammenhang wird in Art. 15 Abs. 1 BZO festgehalten: Untergeschosse dürfen den gewachsenen Boden um nicht mehr als

1.50 m überragen, es sei denn, sie ersetzen Vollgeschosse. Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, ist es zulässig, dass dieses den gewachsenen Boden um mehr als 1.50 m überragt (Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BZO). Die Möglichkeit, Vollgeschosse durch Unter- und Dachgeschosse zu ersetzen, ist jedoch beschränkt: Ersetzen Dach- und Untergeschosse Vollgeschosse, dürfen sie zusammengerechnet (VG+DG+UG) die erlaubte Zahl der Vollgeschosse (max. 2) nicht überschreiten (§ 276 Abs. 2 PBG).

Die Frage, wie weit Untergeschosse das gewachsene Terrain überragen dürfen, wird durch PBG und BZO klar beantwortet (max. 1.50 m). Weniger eindeutig ist die Frage, wie weit anrechenbare Untergeschosse (d.h. UG, welche zu Wohn- und Arbeitszwecken dienen) durch Abgrabungen freigelegt werden dürfen. Einigermassen klar ist dies bei den nicht anrechenbaren Untergeschossen: Diese dürfen höchstens 1.50 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten (§ 293 Abs. 1 PBG).

Geregelt ist die Freilegung der anrechenbaren Untergeschosse in Art. 15 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 1 BZO. Untergeschosse dürfen nur dann zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn sich die Fenster "mehrheitlich in gänzlich oder zum grossen Teil freiliegenden Fassaden" befinden. Diese Bestimmung wurde bisher so interpretiert, dass anrechenbare Untergeschosse nur zulässig sind, wenn die Fassaden mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegen. Denn Art. 15 Abs. 2 BZO würde keinen Sinn machen, wenn man ihn als Aufforderung zur Freilegung von Untergeschossen verstehen würde, im Sinne von: Untergeschosse dürfen nur dann zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn die Fassaden, in denen sich die Fenster befinden, freigelegt werden. Art. 15 Abs. 2 BZO ist keine Bestimmung zur Wohnhygiene – die Gemeinden verfügen im Bereich der Wohnhygiene gar nicht über die erforderliche Rechtsetzungskompetenz (vgl. § 49 Abs. 2 PBG) –, sondern es handelt sich um eine gestalterische Vorschrift, die im Zusammenhang mit Art. 16 Abs. 1 BZO zu verstehen ist. Art. 16 Abs. 1 BZO will die Veränderungen am gewachsenen Terrain auf das Minimum beschränken. Zusammen mit Art. 15 BZO will diese Bestimmung verhindern, dass durch Abgrabungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, der, soweit er unterhalb des gewachsenen Terrains liegt, nicht an die Baumasse anzurechnen ist.

Dieses Verständnis gab bisher auch keine Probleme auf. Grössere Abgrabungen zur Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen bei gleichzeitiger Vollaussnutzung der zulässigen Geschosshöhe waren in der Vergangenheit kein Thema. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen, die gemäss § 293 Abs. 2 PBG bewilligt wurden.

Ein aktuelles Bauvorhaben verlangt nach einer Präzisierung der geltenden Regelung. Das Bauvorhaben umfasst ein anrechenbares Dachgeschoss, ein Vollgeschoss, ein anrechenbares Untergeschoss, das ein Vollgeschoss ersetzt, und ein weiteres anrechenbares Untergeschoss, dessen Südfassade durch Abgrabungen freigelegt hätte werden sollen. Der Baukörper würde damit viergeschossig in Erscheinung treten. Zusätzlich wäre mit der Garage ein weiteres Untergeschoss sichtbar. Ein solches Bauvorhaben ordnet sich nicht genügend ein und widerspricht der bisherigen Praxis zu Art. 15 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 1 BZO.

Die mit der vorliegenden Revision beabsichtigte Präzisierung bedeutet gegenüber der bisherigen Praxis keine Änderung. Sie dient dazu, die bisherige Praxis auf eine einfach verständliche Bestimmung abzustützen. Die Praxis wird in diesem Sinne konsolidiert.

Die Präzisierung von Art. 15 und 16 BZO wird wie erwähnt durch ein konkretes Bauvorhaben ausgelöst. Es ist deshalb vorab die Frage zu beantworten, ob es im Lichte der rechtsstaatlichen Grundsätze (siehe zu diesen Grundsätzen Art. 2 Kantonsverfassung; die rechtsstaatlichen Grundsätze werden für Planänderungen konkretisiert in § 9 Abs. 2 PBG) zulässig ist, auf ein konkretes Bauvorhaben mit einer Rechtsänderung zu reagieren. Der Aargauer Regierungsrat hat in einem Entscheid aus dem Jahre 1988 unter Verweisung auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung festgestellt, dass allfällige Mängel einer Ortsplanung häufig erst aufgrund konkreter Baugesuche zutage treten. Erst die Rechtsanwendung ist in der Regel Prüfstein für die Qualität und Kohärenz der Rechtsetzung. "Eine durch ein bestimmtes Bauprojekt ausgelöste Revision des Zonenplans, welche sich zugunsten oder zuungunsten des Baugesuchs auswirken kann, ist daher nicht bereits wegen dieses Entstehungsgrundes rechtsmissbräuchlich oder rechtswidrig (vgl. BGE 112 Ib 118, 108 Ib 357 (...))." Da die geplante Teilrevision das geltende Recht lediglich präzisiert, stellt sich auch die Frage einer Abzonung (d.h. einer Herabsetzung der zulässigen baulichen Nutzung) nicht. Die Frage wäre ohnehin obsolet, da gemäss Rechtsprechung erhebliche Einschränkungen der bisher zulässigen Nutzung entschädigungslos sind, solange ein Grundstück wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. So wurde zum Beispiel die Reduktion der Ausnutzung auf ein Drittel der bisherigen Nutzung als zulässig erachtet; eine Entschädigung war nicht geschuldet (BGE 97 I 632).

Art. 15 Abs. 1 BZO bleibt unverändert. Er regelt, wie weit anrechenbare und nicht anrechenbare Untergeschosse über das gewachsene Terrain hinausragen dürfen, nämlich 1.50 m. Von dieser Beschränkung sind auch weiterhin Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen, nicht betroffen (Satz 2).

Der bisherige Absatz 2, der auf Verständnisschwierigkeiten gestossen ist, wird aufgehoben und durch einen inhaltlich vollständig neuen Absatz 2 ersetzt. Der neue Absatz 2 sowie die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 16 BZO entsprechen weitgehend der geltenden BZO der Stadt Zürich (ohne Berücksichtigung der mit der Teilrevision 2014 geplanten Verschärfungen). Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, für Gartenzugänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind gemäss § 293 Abs. 2 PBG auch weiterhin zulässig, selbst wenn sie mehr als 1.50 m betragen und die Gebäudehöhe ab gestaltetem Terrain nicht eingehalten wird. Allerdings werden die Abgrabungen für Zugänge und für Ein- und Ausfahrten bei der massgeblichen Abgrabungslänge, die maximal die Hälfte des Gebäudeumfangs betragen darf, mitberücksichtigt.

f) Besondere Gebäude

Bisherige Regelung	Neuregelung
Art. 13 Grundmasse (...)	(unverändert)
Besondere Gebäude 2 Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG gilt eine Überbauungsziffer von 5%.	(Der bisherige Absatz 2 wird geändert und neu zu Absatz 3; in Art. 13 Abs. 2 wird neu die Anrechenbarkeit von Wintergärten geregelt) Besondere Gebäude 3 Besondere Gebäude, deren Grundfläche gesamthaft 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche nicht überschreitet, sind nicht auf die Baumassenziffer anzurechnen.

Besondere Gebäude sind gemäss PBG-Definition Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind; ihre grösste Höhe darf bei Flachdächern 4.00 m und bei Schrägdächern 5.00 m nicht übersteigen (§ 49 Abs. 3 PBG). Zu denken ist insbesondere an Garagen, Geräteräume und Gebäude für die Unterbringung von Tieren. Beheizte Räume, (unbeheizte) Wintergärten und Saunas gelten gemäss Praxis nicht als Besondere Gebäude.

Die Dättliker BZO-Regelung der besonderen Gebäude kann, wie die Praxis zeigt, unterschiedlich verstanden werden.

- Ist damit gemeint, dass die anrechenbare Fläche der besonderen Gebäude (d.h. aller besonderen Gebäude auf dem Grundstück) maximal 5 % der massgeblichen Grundstücksfläche betragen darf? Das würde bedeuten, dass derjenige der für seine besonderen Gebäude bereits die zulässige Überbauungsziffer von 5 % ausgeschöpft hat, keine besonderen Gebäude mehr erstellen kann, auch wenn noch Baumasse für Hauptgebäude vorhanden ist. Diese Interpretation würde verhindern, dass anstelle von Hauptgebäuden besondere Gebäude erstellt werden.
- Oder meint die Bestimmung, dass besondere Gebäude mit einer anrechenbaren Fläche bis 5 % der massgeblichen Fläche nicht an die Baumasse anzurechnen sind (im Sinne eines 'Ausnützungsbonus' für besondere Gebäude)? Erst wenn die 5 %-Überbauungsziffer überschritten ist, werden diejenigen besonderen Gebäude, die das Mass überschreiten, an die Baumassenziffer angerechnet.

Die zweite Auslegung entspricht den Intentionen des Gesetzgebers. Die Absicht wird neu in der BZO deutlich zum Ausdruck gebracht. Verwendet wird der Wortlaut, wie ihn beispielsweise die Stadt Winterthur verwendet, die allerdings besondere Gebäude bis zu 10 % der massgeblichen Fläche privilegiert.

Dättlikon, 03. November 2015

GEMEINDERAT DÄTTLIKON

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Teilrevision 2015

Bericht zu den Einwendungen



Durch die Gemeindeversammlung zugestimmt am 23. Juni 2016

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

J. Allenspach

Der Schreiber:

Hs. Schmid

Durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nummer:

Einwendungen zur Änderung der Bau- und Zonenordnung

Innert Auflagefrist gingen zwei Einwendungen von Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Dättlikon ein: Die erste betrifft die Grösse der nicht anrechenbaren Wintergärten, die zweite eine Ausnahmeregelung für "übergeschossige" Häuser an Hanglagen.

Einwendung "Erhöhung der ausnutzungsprivilegierten Fläche von Wintergarten"

Zwei Eigentümer an der Breitstrasse, vertreten durch eine Rechtsanwältin, beantragten, der Wintergartenartikel (neuer Art. 13 Abs. 2 BZO) sei abzuändern. Wintergärten seien bis zu einer Fläche von 15 % der Flächen aller Geschosse (und nicht nur der Geschossfläche auf dem gleichen Stock wie der Wintergarten) nicht an die Baumasse anzurechnen. Sie schlagen folgende Bestimmung vor (geänderter Art. 13 Abs. 2 BZO):

Wintergärten

Unbeheizte Wintergärten und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen werden bis zu einer Fläche von 15 % der Summe aller Geschossflächen nicht an die Baumasse angerechnet. Wird dieses Mass überschritten, ist die Mehrkubatur anzurechnen.

Bei kleinen Grundrissen sei der Anteil von 15 % der dazugehörigen Geschossfläche nicht ausreichend, um einen zweckmässigen Wintergarten zu erstellen. Die vom Gemeinderat geplante Neuregelung würde für die meisten Grundeigentümer nicht zum Vorteil gereichen. Die von den Einwendenden beantragte Änderung (Flächen aller Geschosse anstelle der Fläche des zugehörigen Geschosses) ermögliche bei Häusern mit mehreren Geschossen, aber kleinen Grundrissen einen genügend grossen Wintergarten. Eine solche zusätzliche Privilegierung sei für die verschiedensten Haustypen (Reihen-EFH, MFH, Eckhäuser) sinnvoll und ermögliche interessante Lösungen. Die Einwendenden halten die vorgeschlagene Regelung für ungerecht, weil Häuser mit kleinen Grundrissen benachteiligt würden.

Der Gemeinderat lehnt diesen Antrag ab. Wintergarten treten räumlich zwar weniger stark in Erscheinung als das Hauptgebäude. Gleichwohl haben sie eine räumliche Wirkung, gerade an den südexponierten Hanglagen. Die von den Einwendenden geforderte Ausdehnung der massgeblichen Bezugsfläche auf alle Geschossflächen, worunter auch die Flächen der Dachgeschosse und Untergeschosse zu verstehen wären, liesse praktisch beliebig grosse Wintergärten zu.

An einem Haus mit zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und zwei nicht anrechenbaren Untergeschossen mit einer Grundfläche von 100 m² könnte ein nicht anrechenbarer Wintergarten in der Grösse von 75 m² angebaut werden (0.15 x 5 x 100 m²). Das würde das verträgliche Mass bei Weitem überschreiten. Eine Regelung, die eine Privilegierung der Wintergärten in einem Mass vorsehen würde, das bei Wohnhäusern mit mehreren Geschossen in der Regel gar nicht realisiert werden kann, erscheint wenig sinnvoll.

Der Vorwurf der Einwendenden, nur bei grossen Wohngeschossflächen könne von der geplanten Neuregelung profitiert werden, trifft nicht zu. Die neue "Freifläche" von 15 % des zugehörigen Geschosses steht jedem Grundeigentümer zu. Hingegen ist es zutreffend, dass Eigentümer von mehrgeschossigen Wohnhäusern mit kleinem Grundriss auf die Erstellung eines komfortablen Wintergartens verzichten müssen, allerdings nur dann, wenn sie für das Hauptgebäude die zulässige Baumasse bereits vollständig ausgeschöpft haben.

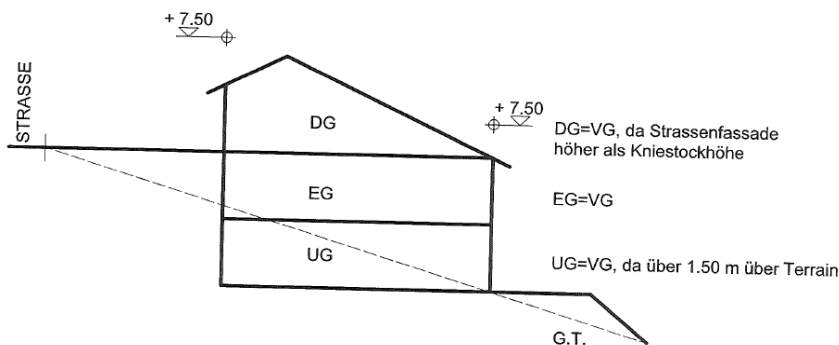
Die Einwendung zielt möglicherweise auf die nachträgliche Legalisierung von Wintergärten, die baurechtswidrig erstellt wurden. Es wäre aber nicht sachgerecht, die Teilrevision auf das Ziel auszurichten, baurechtswidrige Wintergärten zu legalisieren. Bei der Festsetzung von Nutzungsplänen dürfen nicht Einzelinteressen massgebend sein; die raumplanungsrechtlichen Mittel dienen – wie das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ausführt – nicht dazu, die nachträgliche Genehmigung illegal erstellter Bauten zu ermöglichen (VB.2009.00009, Entscheid vom 19. März 2009, E. 5.2). Die Vorlage sucht einen Ausgleich zwischen dem Interesse des einzelnen Hauseigentümers an möglichst grossen Wintergärten und dem Interesse an einer quartierverträglichen baulichen Dichte sowie an gestalterisch befriedigenden Lösungen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte um 15 % der zugehörigen Bruttogeschossfläche wird beiden Anliegen Rechnung getragen.

Die Einwendung wird auf Grund der Erwägungen nicht berücksichtigt.

Die Einwendung gibt gleichwohl Anlass zu einer Präzisierung. Um die Privilegierung im Vollzug so einfach wie möglich zu machen, soll auf die Bruttogeschossfläche (d.h. inkl. Aussenwände) abgestellt werden. Die Bruttogeschossfläche entspricht in der Regel der im Grundbuch (sowie im WebGIS ZH) ausgewiesenen Kategorie Bodenbedeckung "Gebäude Wohnen". Die Grundeigentümer können damit sehr einfach feststellen, wie gross ein Wintergarten bei bereits vollständiger Ausnützung eines Grundstücks sein darf.

Einwendung "Ausserkraftsetzung Kniestockregelung an Hanglagen"

Ein Dättliker regte eine zusätzliche Regelung für Gebäude in Hanglagen in der zweigeschossigen Wohnzone an. Es komme in Hanglagen häufig vor, dass Untergeschosse ein Vollgeschoss ersetzen würden, weil sie talseitig mehr als 1.50 m über das gewachsene Terrain hinausragen (Art. 15 Abs. 1 BZO Dättlikon). Die "Dachgeschosse" würden bei starker Hangneigung bergseitig die für Dachgeschosse zulässige Kniestockhöhe (0.90 m, gemessen 0.40 m hinter der Fassade) überschreiten, dies, weil die bergseitigen Zugänge (Hauseingang, Garagen) direkt ins Dachgeschoss führen (müssen). Das "Dachgeschoss" sei deshalb kein Dachgeschoss mehr und ersetze ebenfalls ein Vollgeschoss. Im Ergebnis würden drei Vollgeschosse vorliegen, was nach übergeordnetem Recht unzulässig sei (§ 276 Abs. 2 PBG). Die nachstehende Abbildung, die vom Einwendenden erstellt wurde, verdeutlicht den Sachverhalt:



Dieses Problem betreffe, so der Einwendende, vorwiegend Grundstücke unterhalb der Ost-West verlaufenden Quartierstrassen am ehemaligen Rebhang in der Zone W2/1.4 (insbesondere Grundstücke an der Lärchenstrasse und an der Sonnhalde).

Der Einwendende beantragt eine Ausnahmeregelung an Hanglagen. Er schlägt folgende Formulierung vor:

An steilen Lagen wird die Regelung der Kniestockhöhe bei Dachgeschossen bergseitig ausser Kraft gesetzt, wenn die Gebäudehöhe an dieser Fassade unter dem Maximum liegt und das Dachgeschoss maximal 2/3 Nutzfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beansprucht.

Das vom Einwendenden angeführte Problem ist nicht erst mit der vorliegenden Teilrevision entstanden. Vielmehr besteht diese baurechtliche Beschränkung bereits im geltenden Recht.

Der Gemeinderat teilt die Beurteilung des Einwendenden, dass dieses Problem im Rahmen der vorliegenden Teilrevision zu lösen sei, und dankt dem Einwendenden für seine sorgfältige Analyse. Das oben abgebildete Gebäude in der W2 zu verweigern, weil es drei Vollgeschosse aufweist, ist auch aus der Sicht des Gemeinderats unangemessen, weil das Gebäude sowohl talseitig als auch bergseitig nicht dreigeschossig in Erscheinung tritt.

Die vom Einwendenden vorgeschlagene Lösung scheidet jedoch an der fehlenden Gesetzgebungskompetenz der Gemeinde. Die Gemeinde kann kantonale Definitionen nicht ausser Kraft setzen, sondern ist an diese gebunden. Das Planungs- und Baugesetz regelt abschliessend, was unter einem Dachgeschoss zu verstehen ist (BEZ 2001 Nr. 41). Von den kantonalrechtlichen Definitionen dürfen die Gemeinden nicht abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). § 275 Abs. 2 PBG definiert Dachgeschosse bei Neubauten wie folgt:

² Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,90 m, gemessen 0,40 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. (...)

Wird das gemäss § 275 Abs. 2 PBG zulässige Mass überschritten, so liegt ein Vollgeschoss vor (BEZ 1994 Nr. 21). An dieses Ergebnis sind die Gemeinden gebunden.

Der Vorschlag kann materiell jedoch gleichwohl umgesetzt werden. Auszugehen ist dabei vom Zweck der neuen Bestimmung. In steilen Lagen will der Einwendende das Dachgeschoss, das gemäss gesetzlicher Regelung ein Vollgeschoss ist, nicht als Vollgeschoss anrechnen. Dies will er durch eine generelle Ausserkraftsetzung der Regelung zur (bergseitigen) Kniestockhöhe erreichen. Das ist wie gesagt unzulässig. Der neue, nachstehende Vorschlag setzt nicht am Dachgeschoss, sondern am Untergeschoss an, weil das PBG den Gemeinden die Kompetenz gibt, die Freilegung von Untergeschossen in der Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 293 Abs. 4 PBG). So sollen zukünftig Untergeschosse, die den gewachsenen Boden um mehr als 1.50 m überragen und die demzufolge als Vollgeschoss gelten würden, in Hanglagen ermöglicht werden. Damit wird im Ergebnis das erreicht, was der Einwendende beabsichtigt. Der Gemeinderat hält es im Weiteren für angezeigt, den Begriff der steilen Lagen zu präzisieren. Eine steile Lage im Sinne der Bestimmung liegt vor, wenn die Hangneigung mehr als 25 % beträgt. Diese Anforderung wird beispielsweise von den Grundstücken unterhalb der Lärchenstrasse erfüllt. Dort beträgt die Hangneigung rund 30 %.

Der vom Einwendenden beantragte Zweck kann deshalb wie folgt umgesetzt werden:

Art. 15, Abs. 1 BZO

Untergeschosse

Sofern Untergeschosse den gewachsenen Boden um mehr als 1.50 m überragen, wird die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss reduziert. Von dieser Beschränkung ausgenommen ist das erste Untergeschoss auf Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 25 %.

Die vorgesehene Änderung hat keinen Einfluss auf die Höhen. Die maximale Firsthöhe bleibt unverändert: Sie beträgt in der W2/1.4 3.50 m, und in der W2/1.6 sowie in der WG2 5.00 m. Auch die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden Boden, bleibt unverändert. Sie beträgt in allen Wohnzonen (W2/1.4, W2/1.6 und WG2) 7.50 m. Die neue Regelung wird deshalb nicht zu überhöhten Gebäuden führen.

Die vom Einwendenden vorgeschlagene Beschränkung der Nutzweise des Dachgeschosses ist aus Sicht des Gemeinderates unnötig. Sie bringt in gestalterischer Hinsicht keine Verbesserung, kann aber den Bauherrn einengen.

Die Einwendung wird im Sinne der Erwägungen berücksichtigt.

Dättlikon, 29. März 2016

GEMEINDERAT DÄTTLIKON

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Kommunale Nutzungsplanung / Teilrevision Bau- und Zonenordnung Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Dättlikon. Der Gemeinderat Dättlikon hat am 10.01.2017 beschlossen:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dättlikon an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 2. November 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. Dezember 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 10. Januar 2017 am 1. Januar 2017 in Kraft.

Gemeinderat Dättlikon

00181065