



Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung 1996  
(Teilrevision 2000)

Sonderbauvorschriften Cholplatz

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 29. Okt. 2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Ratssekretär

Genehmigt durch Verfügung der Baudirektion  
des Kantons Zürich Nr. 304 vom: - 5. April 2002

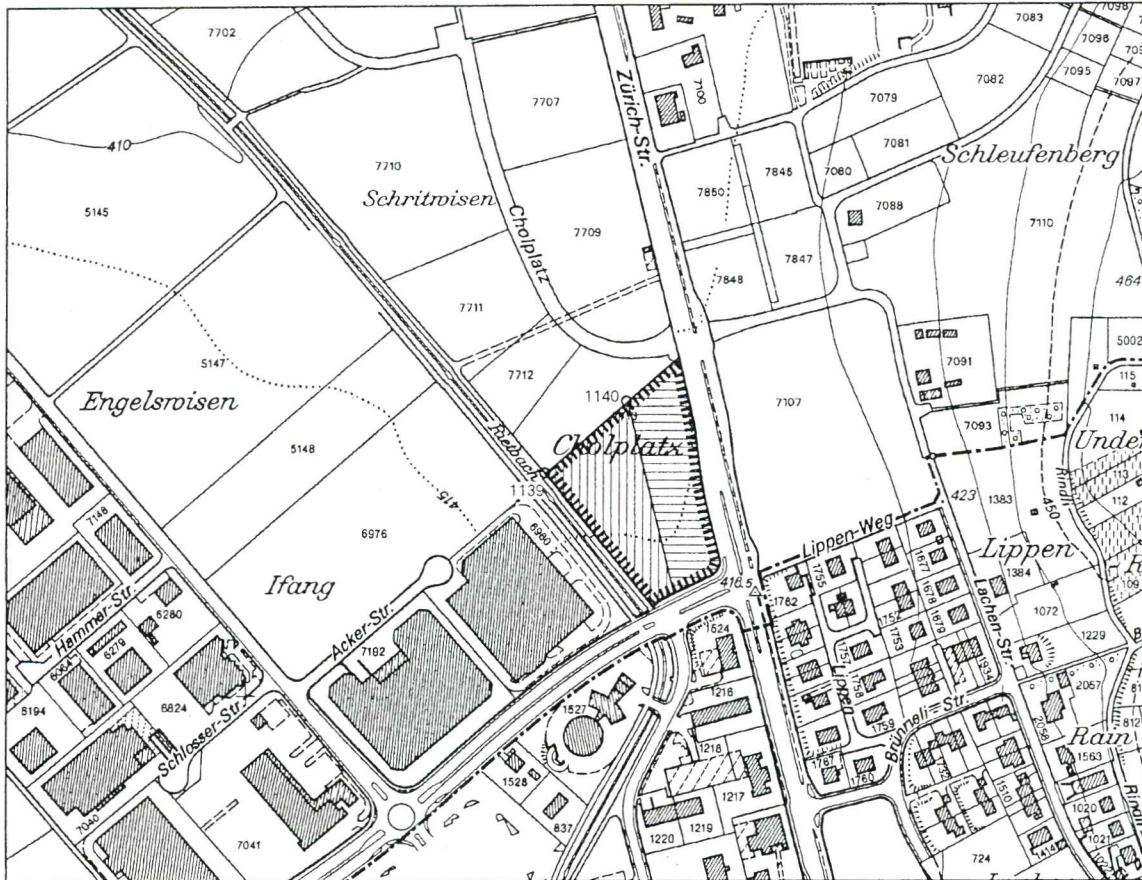
*Der Gemeinderat Bülach erlässt, gestützt auf § 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 und 1. September 1992 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.*

---




- Art. 1  
Geltungsbereich
- Die Sonderbauvorschriften ergänzen die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach. Sie gelten für die im Plan zu den Sonderbauvorschriften bezeichnete Fläche der Wohnzone W 3.0 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A im Gebiet Cholplatz (Rietbach/Grenzstrasse/Zürichstrasse/Verlängerung Ackerstrasse)
- Art. 2  
Zweck
- Die Sonderbauvorschriften sollen Voraussetzungen für eine Wohn- und/oder Gewerbeüberbauung schaffen, welche besonders gut gestaltet, sorgfältig in die Umgebung eingepasst, zweckmässig erschlossen, ausgestattet und ausgerüstet ist sowie lärmempfindliche Nutzungen durch entsprechende Massnahmen schützt.
- Das vom Stadtrat Bülach am 24. März 1999 beschlossene Leitbild Bülach-Süd dient als Richtlinie und Beurteilungsgrundlage.
- Art. 3  
Wirkung
- Bei Beanspruchung der Sonderbauvorschriften kann von den Vorschriften über die Wohnzone W 3.0 sowie die Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A der allgemeinen Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 1996 gemäss den nachstehenden Bestimmungen abgewichen werden.
- Im Sinne von § 81 PBG können Baubewilligungen aufgrund der Sonderbauvorschriften nur erteilt werden, wenn eine entsprechende Überbauung auf dem ganzen Areal rechtlich gesichert ist.
- Art. 4  
Nutzungsart
- In dem Areal der Sonderbauvorschriften sind Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Anteilsbeschränkung zulässig.
- Art. 5  
Gebäudehöhe /  
massgebende Terrain-  
höhe
- Es gilt eine Gebäudehöhe und grösste Höhe von max. 13.50 m. Für die Bemessung dieser Höhe gilt für das ganze Areal anstelle des gewachsenen Terrains eine massgebende Terrainhöhe von 416.00 m.ü.M.
- Art. 6  
Bemessung der Bau-  
masse unterhalb mass-  
gebender Terrainhöhe
- Unterhalb der massgebenden Terrainhöhe liegende Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen können, sind bis zu einem Bauvolumen von 3000 m<sup>3</sup> nicht anzurechnen.
- Entsprechende Räume die das Mass von 3000 m<sup>3</sup> überschreiten, gelten im Sinne von § 258 PBG als anrechenbar.

- Art. 7  
übrige Grundmasse und  
Vorschriften
- Die übrigen Grundmasse und Vorschriften gelten gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung und des privaten Gestaltungsplanes Wisental.
- Art. 8  
Umgebungsgestaltung
- Es ist auf eine gute Durchgrünung mit vorwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie eine naturnahe Gestaltung zu achten.
- Die Versiegelung der Böden ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Für die Wohnnutzung sind vielfältige Spiel- und Ruhebereiche anzulegen, die sich zum Rietbach hin öffnen. Der Aussenraum ist für die private und gemeinschaftliche Nutzung klar zu gliedern.
- Art. 9  
Erschliessung und Par-  
kierung
- Das Areal soll über den neuen Cholplatz (Kreuzung Schleufenberg- / Cholplatz- / Zürichstrasse) erschlossen werden. Die nicht für Besucher oder Kunden vorgesehenen Motorfahrzeugabstellplätze sind zu überdecken oder unterirdisch anzulegen. Die Erschliessung soll möglichst flächensparend erfolgen.
- Die Fussgänger- und Veloachse zwischen Ackerstrasse und Cholplatz(strasse) ist im Bereich der Sonderbauvorschriften zusammen mit der Überbauung zu erstellen. Gestalterisch und verkehrstechnisch ist der Fussgänger- und Veloachse gegenüber der Arealerschliessung Priorität einzuräumen.
- Art. 10  
weitere Bestimmungen
- Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.
- Art. 11  
Inkrafttreten
- Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

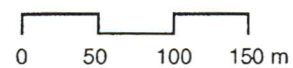
## Plan zu den Sonderbauvorschriften Cholplatz



### Legende

-  Perimeter mit Sonderbauvorschriften
-  Wohnzone W 3.0
-  Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A

Originalmassstab 1 : 5'000



### Koordinaten

Punkt Nr. 1139 683195.335 / 262643.221  
Punkt Nr. 1140 683252.801 / 262691.489



Kommunale Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung 1996  
(Teilrevision 2000)

Bericht

Sonderbauvorschriften Rietbach West

Sonderbauvorschriften Cholplatz

Vom Gemeinderat festgesetzt am: 29. Okt. 2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Ratssekretär

Genehmigt durch Verfügung der Baudirektion  
des Kantons Zürich Nr. 304 vom: - 5. April 2002

Bearbeitung:

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG  
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

## Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Auftrag	2
1.2	Ziel	2
2	Inhalt	3
2.1	Sonderbauvorschriften Rietbach West	3
2.2	Sonderbauvorschriften Cholplatz	3
3	Auswirkungen	4
3.1	bauliche Entwicklung, Bevölkerungskapazität	4
3.2	Verkehrsimmissionen	4
3.3	Siedlungsqualität	4
3.4	planungsrechtliche Koordination	5

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Auftrag

Der Stadtrat Bülach will im Neubaugebiet Bülach Süd die Siedlungsentwicklung lenken und veranstaltete 1997 einen Wettbewerb. Die Wettbewerbsresultate wurden in einem Leitbild festgehalten, das im März 1999 vom Stadtrat verabschiedet wurde. Gleichzeitig ging ein Auftrag an das Raumplanungsbüro Hesse + Schwarze + Partner, Zürich, gemäss dem Leitbild die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Rietbach auszuarbeiten. Zugleich werden auf Wunsch der Grundeigentümer im Gebiet Cholplatz Sonderbauvorschriften ausgearbeitet.

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan Bülach wurden am 8. Juli 1996 beschlossen. Danach liegt das Gebiet westlich des Rietbaches in den Zentrumszonen ZD und ZE, das Gebiet östlich des Baches in der Wohnzone W 3.0 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG 3.0 A.

Der vorliegende Bericht erläutert die Sonderbauvorschriften Rietbach West und Cholplatz. Er dient der Genehmigungsbehörde bei der Zweckmässigkeitsprüfung.

## 1.2 Ziel

Gestützt auf das Leitbild Bülach Süd soll im Gebiet Rietbach West eine Ausdehnung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Gebiet eignet sich wegen der ruhigen Lage sowie der Nähe und guten Erreichbarkeit des Zentrums ausgezeichnet für eine mit der östlichen Rietbachseite in Zusammenhang stehenden dichten Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität. Es wird eine besonders gute Gestaltung, sorgfältige Einpassung in die Umgebung sowie eine zweckmässige Erschliessung angestrebt. In der gemäss Zonenplan geltenden Zentrumszone ist eine Wohnnutzung im erwünschten Umfang nicht möglich.

Im Gebiet Cholplatz soll die Nutzungsart (Wohn- und / oder Gewerbenutzung) grundsätzlich frei sein. Die gewählte Nutzung muss so angeordnet werden, dass trotz der Immissionslage auf dem ganzen Areal eine hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität entstehen kann.

## 2 Inhalt

### 2.1 Sonderbauvorschriften Rietbach West

Die Sonderbauvorschriften Rietbach West gelten in dem im Plan bezeichneten Gebiet. Sie umfassen die Zentrumszone ZD in den Gebieten Nebelwinkel, Engelwiesen und Ifang.

Um zu verhindern, dass nur vereinzelte Wohnbauten auf kleinen Teilflächen entstehen, wurde die Anwendung der SBV an eine Mindestfläche von 8'000 m<sup>2</sup> gebunden. Damit muss sich die Wohnüberbauung jeweils über eine grössere zusammenhängende Fläche erstrecken.

Der Gewerbeanteil wird auf 1/4 der gesamten Geschossfläche und die Gebäudehöhe und grösste Höhe auf 13.50 m beschränkt. Eine 4geschossige Bauweise ist möglich, auf die Festlegung einer Geschosszahl sowie von Dachgeschossen wird aber bewusst verzichtet.

Zur Sicherung der Siedlungsqualität werden weitere Anforderungen gestellt wie: zusammenhängende Grünbereiche, Spiel- und Ruheflächen, Durchgrünung, flächensparende Erschliessung, zusammengefasste Parkierung, Begrünung der Flachdächer.

### 2.2 Sonderbauvorschriften Cholplatz

Die Sonderbauvorschriften „Cholplatz“ gelten für den südlichen Teil der Parzelle 7713. Die Nutzungsart des bisher der Wohnzone W 3.0 und der Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A zugeteilten Areals, wird für Wohn- und Gewerbenutzung frei wählbar, d.h. es gibt keine Einschränkung bezüglich Wohn- resp. Gewerbeanteil. Die Immissionslage (Strassenlärm der Zürich- und Grenzstrasse) wird die Nutzungsanordnung und im speziellen die Anordnung der lärmempfindlichen Räume bestimmen. An der Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss BZO und Gestaltungsplan Wisental wird festgehalten.

Der Hauptteil des Areals liegt bis zwei Meter tiefer als die auf der Süd- und Ostseite anschliessende Grenz- und Zürichstrasse. Deshalb und wegen des schwierigen Baugrundes, wird innerhalb der Sonderbauvorschriften eine für das ganze Areal massgebende Terrainhöhe von 416.00 m.ü.M festgelegt.

Anstelle der Gebäude- und Firsthöhen gemäss BZO wird eine Gebäude- und Gesamthöhe von 13.50 m festgelegt. Um eine Benachteiligung infolge der Festlegung einer massgeblichen Terrainhöhe bei der zulässigen Nutzungsdichte zu verhindern, sind für Wohnen oder Arbeiten genutzte Bauvolumen bis 3000 m<sup>3</sup> nicht in den umbauten Raum einzurechnen. Eine 4geschossige und teilweise eine 5geschossige Bauweise ist möglich, auf die Festlegung einer Geschosszahl sowie von Dachgeschossen wird aber bewusst verzichtet.

Zur Sicherung der Siedlungsqualität werden weitere Anforderungen gestellt wie: zusammenhängende Grünbereiche, Spiel- und Ruheflächen (sofern Wohnnutzung geplant wird), Durchgrünung, flächensparende Erschliessung, zusammengefasste Parkierung, Begrünung der Flachdächer.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 bauliche Entwicklung, Bevölkerungskapazität

Der Bereich der Sonderbauvorschriften (SBV) Rietbach West gehört zu einem städtebaulich wichtigen Entwicklungsgebiet im Grenzgebiet zwischen Bülach und Bachenbülach. Hier kann ein qualitätvoller neuer Stadtteil mit hohem Wohnanteil entstehen. Mit den Sonderbauvorschriften Cholplatz wird auf die Immissionslage, wie auch auf die topographischen und geologischen Verhältnisse reagiert und die Wohn- und Gewerbenutzung den Standortqualitäten angepasst.

Bei einer Anwendung der SBV Rietbach West auf die gesamte Fläche mit einem maximalen Wohnanteil von 90 % könnten Wohnraum für ca. 1'100 EinwohnerInnen und 100 Arbeitsplätze geschaffen werden. Im Vergleich dazu besteht in der Zentrumszone ZD auf der gleichen Fläche ohne Sonderbauvorschriften eine Kapazität von 400 EinwohnerInnen und max. 1350 Arbeitsplätzen. Diese Umverteilung von Arbeitsplätzen in Wohnraum wird mit den optimalen Voraussetzungen für die Wohnnutzung durch die Aufwertung des Rietbaches und weiterer Massnahmen begründet. Im Gebiet der SBV Cholplatz sind bis ca. 240 neue Arbeitsplätze oder bis ca. 270 zusätzliche EinwohnerInnen möglich.<sup>1</sup>

### 3.2 Verkehrsimmissionen

Auf die Immissionslage an der Zürich- und der Grenzstrasse muss unter Berücksichtigung des privaten Gestaltungsplanes Wisental auf Projektstufe angemessen reagiert werden.

Der Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach-West ist bezüglich der geringen Verkehrsimmissionen sehr gut für die Wohnnutzung geeignet. Falls auf Teilflächen gewerbliche Nutzungen realisiert werden, sind deren Erschliessungsflächen möglichst klein zu halten und die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnlagen einzuschränken.

### 3.3 Siedlungsqualität

Mit den Sonderbauvorschriften werden Beiträge für eine hohe Siedlungsqualität möglich oder werden verlangt.

Bauten mit Flachdach sind in Bezug auf die erreichbare Nutzfläche gegenüber Bauten nach Regelbauweise nicht benachteiligt, womit die Gestaltungsfreiheit vergrössert wird. Bei gleicher Nutzfläche sind kompaktere, wirtschaftlichere und energetisch effizientere Baukörper möglich. Die Gesamthöhe der Bauten ist kleiner, was sich positiv auf die Besonnung und die Aussicht auswirkt.

Bei Flachdächern ist deren Begrünung erforderlich, was die Retention des Regenwassers begünstigt.

---

<sup>1</sup> Die Kapazitätsberechnung erfolgt auf folgenden Annahmen:

- 50 m<sup>2</sup> BGF pro EinwohnerIn
- 60 m<sup>2</sup> BGF pro Arbeitsplatz

### 3.4 planungsrechtliche Koordination

Gemäss dem kommunalen Richtplan vom 24. April 1996, Teil Energie ist im Gebiet Rietbach West die Wärmeversorgung mit Gas oder Erdwärmesonden vorgesehen.

Der kommunale Verkehrsrichtplan vom 24. April 1996 wird gegenwärtig revidiert und dabei inhaltlich an das Leitbild Bülach Süd angepasst.

Die Bestimmungen der Parkplatzverordnung vom 8. Juli 1996 sind gültig. Das Gebiet der Sonderbauvorschriften und der Zonenplanänderung sind der Güteklasse 3 zugeteilt. Dementsprechend sind 70 – 100 % des Normbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen zu erstellen.

Der private Gestaltungsplan Wisental überlagert das Gebiet Cholplatz mit Sonderbauvorschriften. Er ist weiterhin gültig, es bestehen keine Konflikte zu den BZO-Bestimmungen und den Sonderbauvorschriften.