



Referenz-Nr.: ARE 16-1705

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Bachenbülach**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 5. Oktober 2016
 - Festgesetzte Änderungen am Zonenplan vom 5. Oktober 2016
 - Kernzonenplan Mst. 1: 2500 vom 5. Oktober 2016
 - Waldabstandslinie im Gebiet Chürzi vom 5. Oktober 2016
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 5. Oktober 2016

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Bachenbülach setzte mit Beschluss vom 15. September 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 31. Oktober 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 2. November 2016 ersucht die Gemeinde Bachenbülach um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung
der Planung Die Gemeinde Bachenbülach hat ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) an die Zielsetzungen der Gemeinde und die veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen angeglichen. Hierfür werden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung angepasst und teilweise vereinfacht. Im Sinne einer Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen werden die Nutzungsmöglichkeiten für einzelne Zonen verbessert. Dabei wird Rücksicht genommen auf die Anordnungen des kantonalen Richtplans und der darin enthaltenen Abgrenzungslinie, innerhalb derer sich Bachenbülach teilweise befindet. Der Zonenplan erfährt mehrheitlich untergeordnete Anpassungen, die sich auf die bestehende Bauzone beschränken.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage Die vorliegende Teilrevision umfasst mehrere Änderungen am Zonenplan. Diese beziehen sich zum grössten Teil auf die Anpassung von Zonengrenzen an die Parzellarstruktur innerhalb der bestehenden Bauzonen. Weiter werden bisher in der Landwirtschaftszone liegende Erschliessungsstrassen eingezont sowie für das Gebiet Oberdorf in der Kernzone eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Kernzonenbestimmungen und der Kernzonenplan werden teilweise veränderten Anforderungen angepasst und einzelne Zonenvorschriften für weitere Zonen überarbeitet und für den Vollzug handhabbarer gemacht. Mit der vorliegenden Teilrevision wird das Nutzungspotential innerhalb der bestehenden Bauzonen moderat erhöht und damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert, was der Lage der Gemeinde Bachenbülach im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept gerecht wird.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. Dezember 2015 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

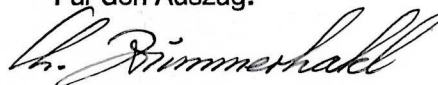
C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Bachenbülach mit Beschluss vom 15. September 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Bachenbülach 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 Bachenbülach (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



VERSENDET AM - 1. FEB. 2017

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Zonenplan

Festgesetzter Zonenplan

vom 15. September 2016

Mst. 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


Franz Bieger

Der Gemeindeschreiber:


Hans Lüssi

Von der Baudirektion genehmigt - 1. Feb. 2017

Für die Baudirektion



BDV Nr. 1705/16

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 cs

Gemeinde Bachenbülach

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Zonenplan

Festgesetzter Zonenplan

vom 15. September 2016

Mst. 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

Franz Bieger

Hans Lüssi

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion BDV Nr. /

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 cs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU s.a
Rindholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Kommunale Grundzonierungen

Zone	Bezeichnung	Code	ES
K	Kernzone	K	III
QE	Quartierhaltungzone	QE	II
W2/25	Wohnzone 2 Geschosse	W2/25	II
W2/30	Wohnzone 2 Geschosse	W2/30	II
W2/35	Wohnzone 2 Geschosse	W2/35	II
W2/40	Wohnzone 2 Geschosse	W2/40	II
WG/2/45	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse	WG/2/45	III
I1	Industriezone 1	I1	III
I2	Industriezone 2	I2	III
G	Gewerbezone	G	III
OeB	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
E	Erholungszone C und D	E	III
F	Freihaltezone	F	
•••••	Gestaltungsplanpflicht		
○ ○ ○ ○ ○	Sonderbauvorschriften		
▬▬▬▬▬	Besondere Lärmschutzbestimmungen (Art. 54c BZO)		

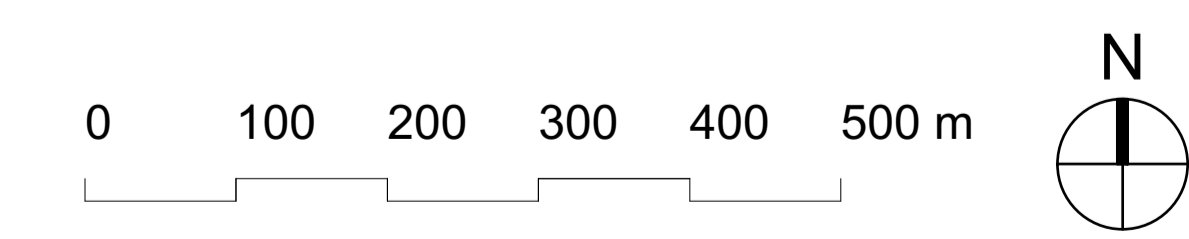
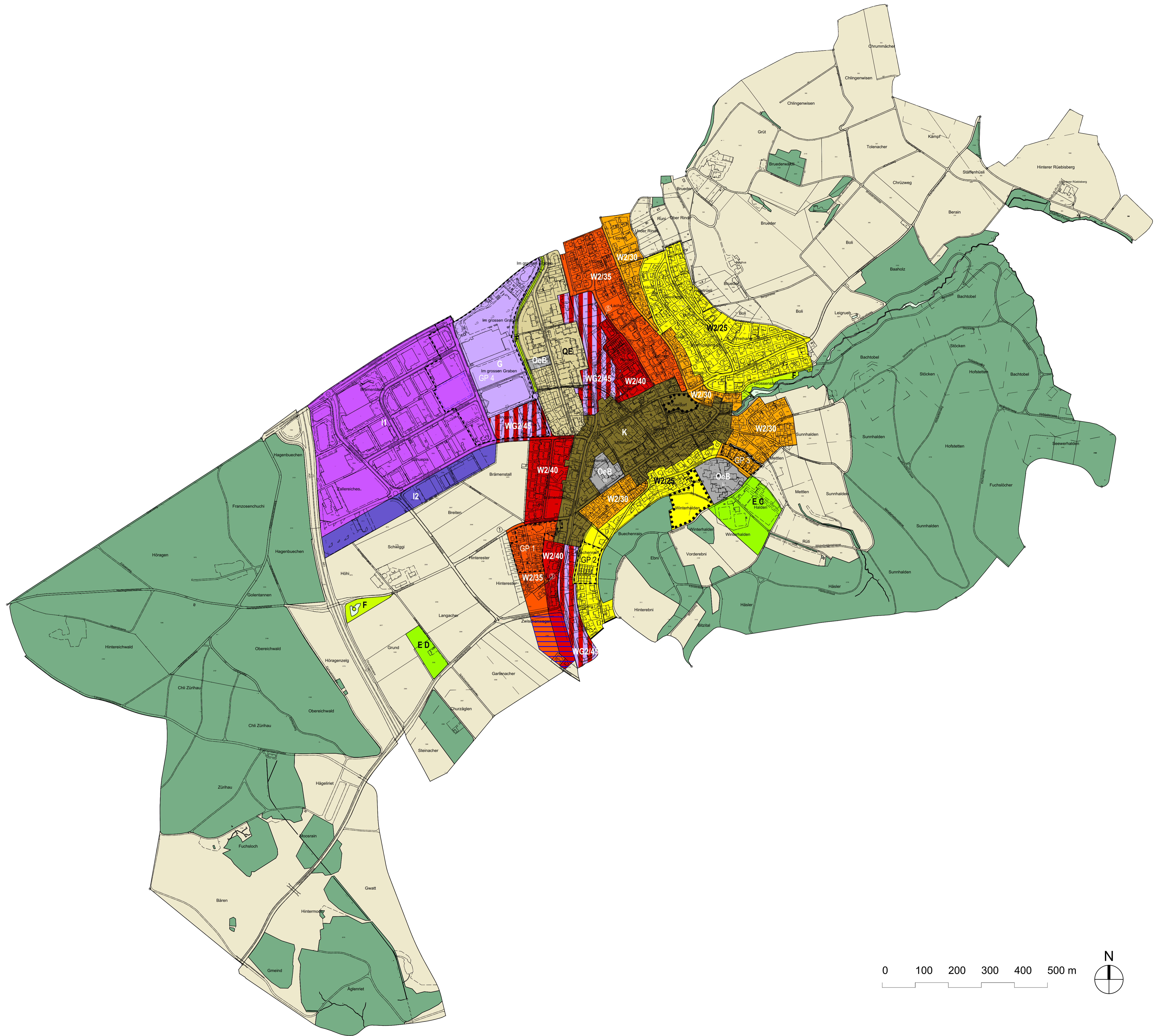
Informationsinhalte

■	Gewässer
■	Landwirtschaftszone
■	Wald
GP Nr.	Gestaltungspläne bestehend
1	GP 1: Privater Gestaltungsplan Hinterrester vom 5. Februar 1990
2	GP 2: Privater Gestaltungsplan Parz. 2202 Bachernrain vom 17. Juni 2002
3	GP 3: Privater Gestaltungsplan Halden vom 8. November 2005
4	GP 4: Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse vom 15. Dezember 2008

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
ES: * Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Koordinatenpunkte Zonengrenze

1	683165.125	261706.229	4	683492.865	262102.788
2	683371.659	261995.408	5	683464.351	262355.395
3	683295.934	261554.252			



Gemeinde Bachenbülach

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Zonenplan

Festgesetzte Änderungen am Zonenplan vom 15. September 2016

Mst. 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


Franz Bieger

Der Gemeindeglied:


Hans Lüssi

Von der Baudirektion genehmigt - 1. Feb. 2017

Für die Baudirektion



BDV Nr. 1705/16

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 cs

Gemeinde Bachenbülach

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Zonenplan

Festgesetzte Änderungen am Zonenplan vom 15. September 2016

Mst. 1:5'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand:

Franz Bieger

Hans Lüssi

Von der Baudirektion genehmigt

Für die Baudirektion BDV Nr. /

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 cs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU s.a
Rindholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax 044 721 11 55

Kommunale Grundzonierungen

Farbe	Bezeichnung	Code	ES
K	Kernzone	K	III
QE	Quartierhaltungzone	QE	II
W2/25	Wohnzone 2 Geschosse	W2/25	II
W2/30	Wohnzone 2 Geschosse	W2/30	II
W2/35	Wohnzone 2 Geschosse	W2/35	II
W2/40	Wohnzone 2 Geschosse	W2/40	II
WG/45	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse	WG/45	III
I1	Industriezone 1	I1	III
I2	Industriezone 2	I2	III
G	Gewerbezone	G	III
OeB	Zone für öffentliche Bauten	OeB	*
E	Erholungszone C und D	E	III
F	Freihaltezone	F	
•••••	Gestaltungsplanpflicht		
○ ○ ○ ○ ○	Sonderbauvorschriften		
	Besondere Lärmschutzbestimmungen (Art. 54c BZO)		

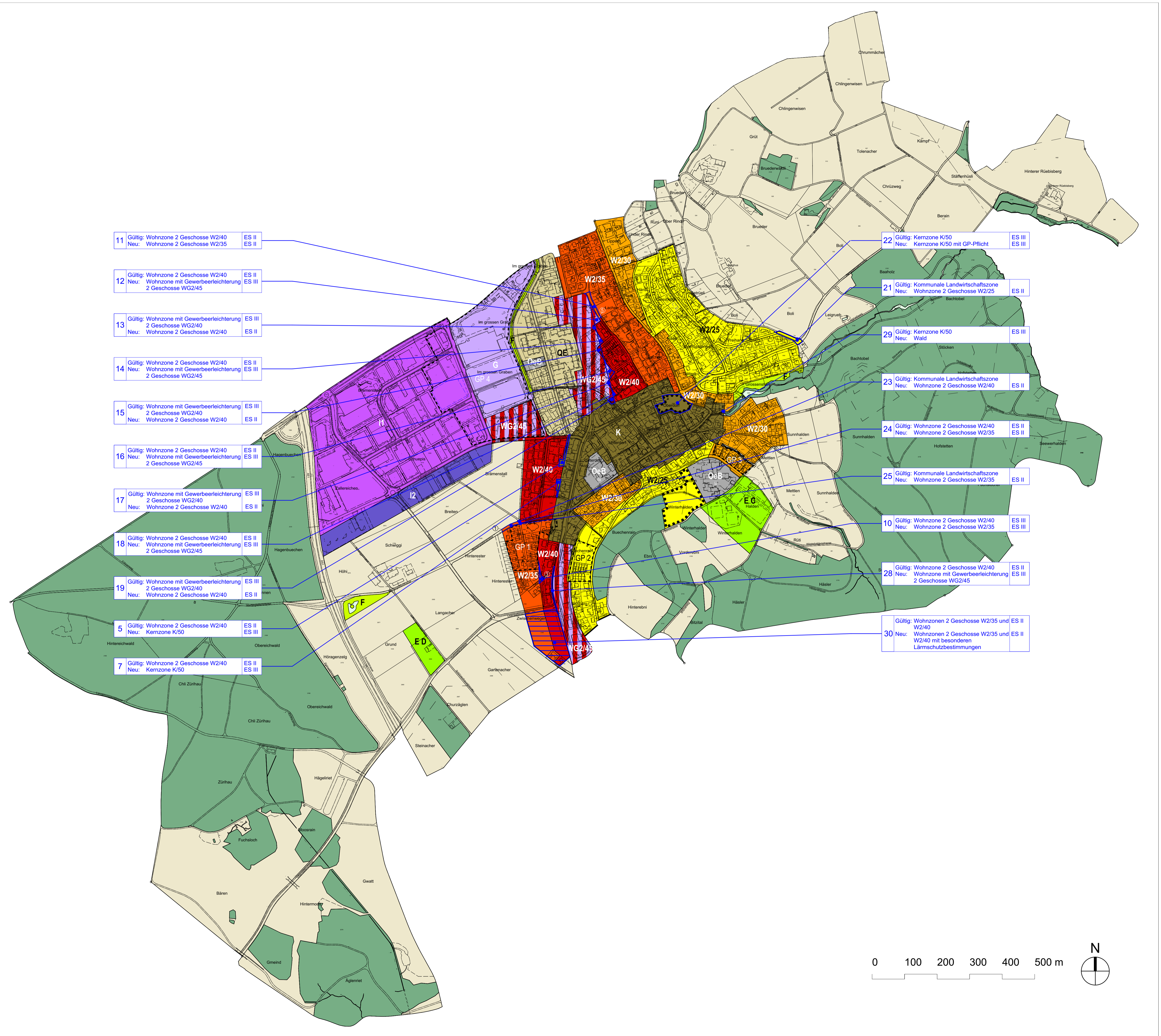
Informationsinhalte

□	Planänderungen
□	Gewässer
□	Landwirtschaftszone
□	Wald
GP Nr.	Gestaltungspläne bestehend GP 1: Privater Gestaltungsplan Hintererster vom 5. Februar 1990 GP 2: Privater Gestaltungsplan Parz. 2202 Bucherstr. vom 17. Juni 2002 GP 3: Privater Gestaltungsplan Halden vom 8. November 2005 GP 4: Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Grenzstrasse vom 15. Dezember 2008

ES: Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
ES: * Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan

Koordinatenpunkte Zonengrenze

① 683165.125	261706.229	④ 683492.865	262102.788
② 683371.659	261995.408	⑤ 683464.351	262355.395
③ 683295.934	261554.252		



- 11 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/35 ES II
- 12 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES III
Neu: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/45 ES III
- 13 Gültig: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/40 ES III
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
- 14 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/45 ES III
- 15 Gültig: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/40 ES III
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
- 16 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/45 ES III
- 17 Gültig: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/40 ES III
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
- 18 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/45 ES III
- 19 Gültig: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/40 ES III
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
- 5 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Kernzone K/50 ES III
- 7 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Kernzone K/50 ES III

- 22 Gültig: Kernzone K/50 ES III
Neu: Kernzone K/50 mit GP-Pflicht ES III
- 21 Gültig: Kommunale Landwirtschaftszone ES II
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/25 ES II
- 29 Gültig: Kernzone K/50 ES III
Neu: Wald
- 23 Gültig: Kommunale Landwirtschaftszone ES II
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
- 24 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/35 ES II
- 25 Gültig: Kommunale Landwirtschaftszone ES II
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/35 ES II
- 10 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES III
Neu: Wohnzone 2 Geschosse W2/35 ES III
- 28 Gültig: Wohnzone 2 Geschosse W2/40 ES II
Neu: Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse WG/45 ES III
- 30 Gültig: Wohnzonen 2 Geschosse W2/35 und W2/40 ES II
Neu: Wohnzonen 2 Geschosse W2/35 und W2/40 mit besonderen Lärmschutzbestimmungen ES II

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Kernzonenplan

Festgesetzter Kernzonenplan vom 15. September 2016

Mst. 1:2'500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


Franz Bieger

Der Gemeindeschreiber:


Hans Lüssi

Von der Baudirektion genehmigt - 1. Feb. 2017

Für die Baudirektion

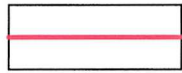


BDV Nr. 1705/16

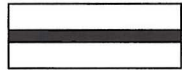
Planinhalt



rot bezeichnete Gebäude
(Beibehalten der bisherigen Erscheinung gemäss Art. 9 BZO)

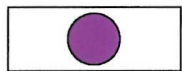


Gestaltungsbauflicht

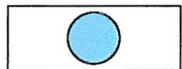


Kernzonengrenze

Informative Darstellung



Inventarisierte Objekte (kommunal)



Inventarisierte Objekte (regional)

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 cs

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Ergänzungsplan

Festgesetzte Änderung der Waldabstandslinie im Gebiet Chürzi vom 15. September 2016

Mst. 1:1'000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

F. Bieger
Franz Bieger

Der Gemeindeschreiber:

Hans Lüssi
Hans Lüssi




Von der Baudirektion genehmigt - 1. Feb. 2017

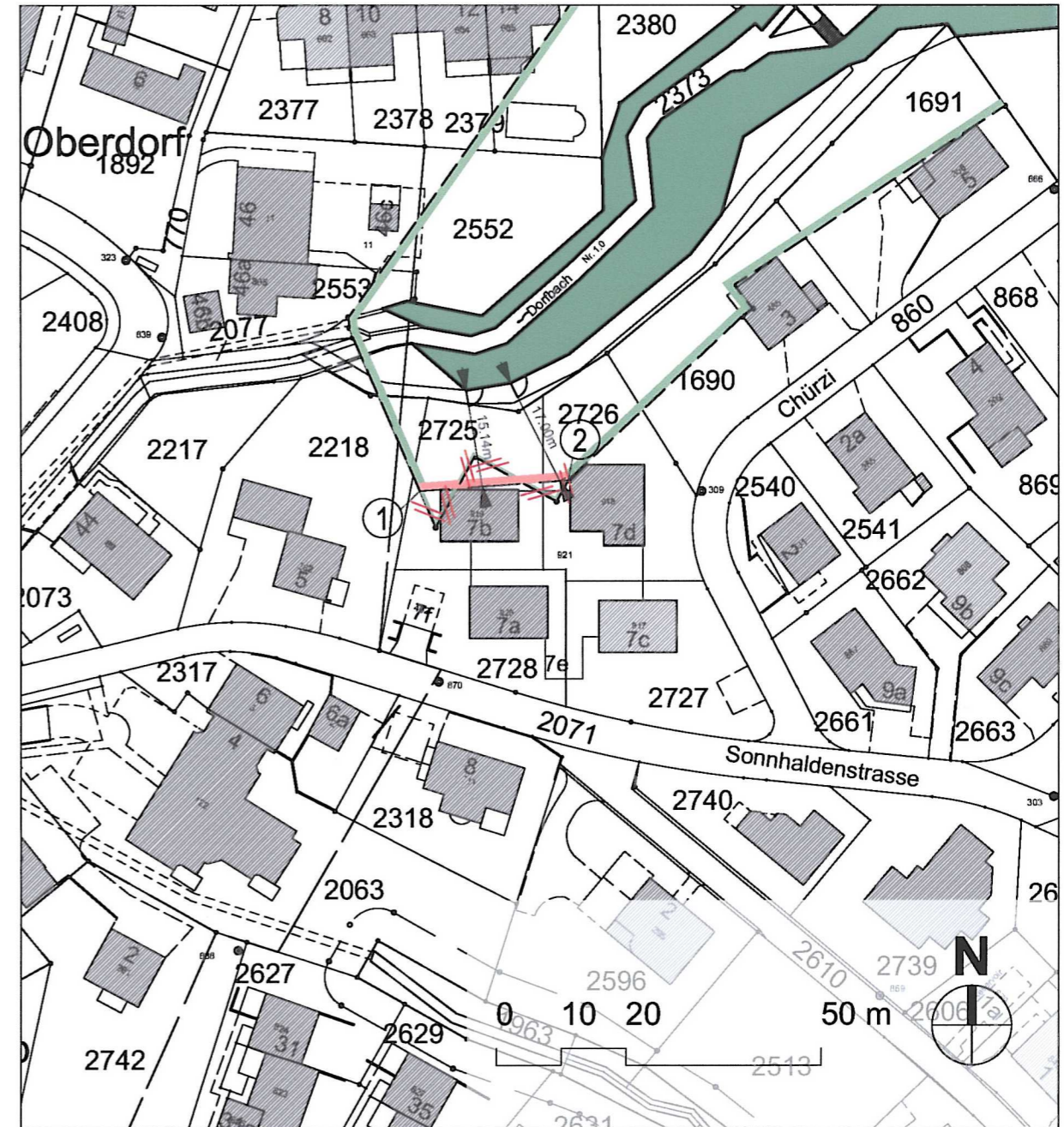
Für die Baudirektion

Ch. Zimmerhald

BDV Nr. 1705/16

Planinhalt

	Rechtskräftige Waldabstandslinie
	Aufzuhebende Waldabstandslinie
	Projektierte Waldabstandslinie



Informative Darstellungen

	Wald
---	------

Koordinatenpunkte Änderung Waldabstandslinie

① 683850.732	262040.585	② 683873.608	262042.236
--------------	------------	--------------	------------

Gemeinde Bachenbülach

Teilrevision der Nutzungsplanung
(Bearbeitungsstrang II)

Festgesetzte Änderungen an der Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


Franz Bieger

Der Gemeindegemeinschreiber:


Hans Lüssi

Von der Baudirektion genehmigt am - 1. Feb. 2017

Für die Baudirektion



BDV Nr. 1705/16

Die geänderten Textteile sind mit **roter Farbe** hervorgehoben, wegfallende Textteile sind **durchgestrichen**.

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 DCH-cs

Inhalt

Art.		Seite
	Erlass	7
1	Zoneneinteilung	7
2	Massgebende Grundlagen	7
3	Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen	8
4	Empfindlichkeitsstufe in Freihalte- und Erholungszone	8
5	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	8
6	Lärmvorbelastung	9
	Kernzone K	9
7	Zweck und Nutzungen	9
7a	Einordnung und Gestaltung	9
7b	Zulässige Abweichungen	9
8	Zusätzliche Bewilligungspflicht	10
9	Umbau und Ersatzbauten	10
	Gestaltungsbaufuchten	10
	Baufuchten	10
	Übrige Gebäude	10
	Abstand von Staatsstrassen	10
	Abweichungen	11
10	Neubauten (Regelbauweise) / Grundmasse	11
10a	Mehrlängenzuschlag	11
11	Gestaltung, Einordnung	11
	Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten	12
12	Landwirtschaftlich genutzte Bauten	12
13	Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	12
14	Fassadengestaltung	12
15	Material- und Farbwahl	12
16	Fensterform	12

Inhalt

Art.		Seite
17	Balkone und Lauben	12
18	Dachform, Dacheindeckung	12
19	Dachaufbauten, Dachflächenfenster	13
20	Dacheinschnitte	13
21	Umgebungsgestaltung	14
22	Reklamen	14
23	Nutzweise	14
	Quartiererhaltungszone QE	14
24	Zweck	14
25	Nutzweise	14
26	Bauliche Veränderung	14
27	Gestaltung, Einordnung	15
	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone	15
27a	Geltungsbereich	15
27b	Zweck	15
27c	Voraussetzungen	16
	Qualitative Grundanforderungen	16
	Gestaltungsplanpflicht	16
	Rahmen für den Gestaltungsplan	16
	Unterteilung des Gebietes	16
27d	Grundmasse	16
27e	Gestaltungsplaninhalte	16
	Wohnzonen	17
28	Grundmasse	17
29	Nutzweise W2/25	17
30	Nutzweise W2/30, W2/35 und W2/40	17
	Verzicht Dachgeschoss in W2/25 und W2/30	17

Inhalt

Art.		Seite
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	18
31	Grundmasse	18
32	Erleichterungen für Gewerbe	18
	Grenzabstand für Gewerbebauten	18
	Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss	18
33	Nutzweise, Immissionen	18
	Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G	19
34	Grundmasse	19
35	Mehrlängenzuschlag	19
36	Nutzweise, Immissionen	19
37	Bepflanzung	19
38	Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	19
	Zone für öffentliche Bauten OeB	20
39	Zone für öffentliche Bauten	20
	Freihaltezone und Erholungszone	20
40	Freihaltezone F	20
41	Erholungszone C und D	20
41a	Erholungszone D	20
	Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685	20
	Ergänzende Bauvorschriften	21
42	Grosser und kleiner Grenz-Grund abstand	21
43	Mehrlängenzuschlag	21
44	Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude	21
45	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	21
46	Freilegung von Unter-Geschossen / Terrainver- änderungen	21

Inhalt

Art.		Seite
47	Grenzabstand für besondere Gebäude	22
48	Bauweise	22
49	Autoabstellplätze	22
50	Kinderspielplätze-Spiel- und Ruheflächen	23
51	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	24
52	Nutzung der Sonnenenergie	24
53	Abfall, Kompost	24
54	Sexgewerbe	24
54a	Gebäudehöhe	24
54b	Begrünung von Flachdächern	24
54c	Besondere Lärmschutzbestimmungen	25
	Weitere Festlegungen	25
55	Arealüberbauungen	25
56	Terrassenhäuser	26
57	Gestaltungspläne	27
	Schlussbestimmungen	27
58	Ausnahmebewilligungen	27
59	Inkrafttreten	27

Die Gemeinde Bachenbülach erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 / 1.9.1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Bau- und Zonenordnung

Erlass

Artikel 1

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

Kernzone	K
Quartiererhaltungszone	QE
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/25
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/30
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/35
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/40
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2/45 40
Industriezonen	I
Gewerbezone	G
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erholungszone	E
Freihaltezone	F

Artikel 2

Massgebende Grundlagen

¹ Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben sind der Zonenplan Mst. 1:5'000 und der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 sowie der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:2'500 ~~und~~ oder 1:1'000 dargestellt.

^{2a} Die Abgrenzung der Zonen sowie der Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutzzonen sind in der amtlichen Vermessung festgelegt.

³ Für die Kernzone gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500.

⁴ ~~Die Der Ergänzungsplan pläne~~ und der Kernzonenplan gelten vor dem Zonenplan Mst. 1:5'000.

⁵ Alle obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁶ Der reproduzierte Zonenplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.

Artikel 3

Empfindlichkeitsstufen

Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zuordnung für Bauzonen

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzonen, 2 Geschosse	II
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	III
Industriezonen	III
Gewerbezone	III
Zone für öffentliche Bauten	*
Erholungszone	III

* ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan

~~Artikel 4~~

~~*Empfindlichkeitsstufe in Freihalte- und Erholungszone*~~

~~¹ In der Freihaltezone sind Bauten mit lärmempfindlichen Räumen nach LSV Art. 2 Abs. 6 nicht gestattet.~~

~~*Freihaltezone*~~

~~² Speziell ruhebedürftige Funktionen sind in keiner Freihaltezone vorgesehen.~~

~~³ Es wird keine Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.~~

~~⁴ In der Erholungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.~~

~~*Erholungszone*~~

Artikel 5

Für die weiteren Zonen ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

~~Artikel 6~~

~~Lärmvorbelastung~~ ~~Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen im Sinne von Art. 43/2 LSV sind nicht vorhanden.~~

Kernzone K

Artikel 7

Zweck und Nutzungen ¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.

² Zulässig sind Wohnungen sowie ~~„mässig störende~~ Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen. ~~sowie landwirtschaftliche Betriebe.~~

Artikel 7a

Einordnung und Gestaltung ¹ Bei allen baulichen Vorkehrungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und am Umschwung ist auf eine gute Gesamtwirkung, Einordnung und Gestaltung zu achten.

² Die Bauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gliederung, Fassaden, Material und Farbe gut in die ortstypische Bauweise sowie Umgebungsgestaltung einzuordnen.

Artikel 7b

Zulässige Abweichungen ¹ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortstypischen Bauweise in der Kernzone sowie von den materiellen Gestaltungsvorschriften insbesondere über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden.

² Für Bauprojekte gemäss Abs. 1 hat der Gemeinderat ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt.

³ Die direkt aus der Ortsbaulichen Beurteilung eines Bauvorhabens entstehenden Kosten werden bei der Festlegung der Gebührenhöhe angemessen berücksichtigt.

⁴ Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Artikel 8

- ¹ In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig: *Zusätzliche Bewilligungspflicht*
- der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
 - Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
 - die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen
 - die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen.
- ² Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und deren Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist, oder wenn durch die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Artikel 9

- ¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind **Stellung**, Lage, Grundriss, kubische Gliederung, **wesentliches Erscheinungsbild Ausbildung der Fassaden**, Dachform und Firstrichtung. *Umbau und Ersatzbauten*
- ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- ³ Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest (rot). Neubauten sind auf diese Fluchten zu stellen. *Gestaltungsbaufuchten*
- ~~⁴ Der Kernzonenplan legt Baufuchten fest (blau). Neubauten dürfen bis auf die entsprechenden Fluchten gestellt werden, wenn keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen.~~ *Baufuchten*
- ⁵ Alle übrigen, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen **an der bisherigen Lage und** im bisherigen Ausmass **ersetzt oder umgebaut** oder **durch einen Neubau** nach den Vorschriften für Neubauten (Art. 10 ~~und 11~~) ersetzt werden. *Übrige Gebäude*
- ^{5a} **Alle oberirdischen Gebäude dürfen abweichend von den Bestimmungen gemäss § 265 Abs. 1 PBG näher an die Grenzen der Staatsstrassen gestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Abs. 3 und 6.** *Abstand von Staatsstrassen*

Abweichungen ⁶ Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels sind zulässig oder können bewilligt oder angeordnet werden: ~~-, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.~~

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

Artikel 10

Neubauten (Regelbauweise) ¹

<i>Grundmasse</i>	Vollgeschosse	max.	2
	Dachgeschosse	max.	2
	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
	Ausnutzungsziffer	max. %	50 %
	Gebäudehöhe	max. m	7.5 m
	Gebäudelänge	max. m	30.0 m
	Kleiner Grundabstand	min. m	4.0 m
	Grosser Grundabstand	min. m	5.0 m

^{1a} Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn für die Belichtung und Belüftung gemäss § 302 Abs. 2 PBG der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.

² Die im Kernzonenplan bezeichneten **Gestaltungs**bauflichten gehen den Abstandsvorschriften vor.

Artikel 10a

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Artikel 11

Gestaltung, Einordnung

~~Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gestaltung, Fassaden, Material und Farben in die vorherrschende Bauweise der Kernzone sowie in die ortstypische Umgebungsgestaltung gut einzuordnen.~~

*Gemeinsame
Bestimmungen für
Um-, Ersatz- und
Neubauten*

Artikel 12

Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Bauten nicht.

*Landwirtschaftlich
genutzte Bauten*

Artikel 13

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach § 14 BBV II findet keine Anwendung.

*Gebäude mit
brennbaren Aus-
senwänden*

~~Artikel 14~~

~~Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.~~

~~*Fassadengestal-
tung*~~

~~Artikel 15~~

~~Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.~~

~~*Material- und
Farbwahl*~~

~~Artikel 16~~

~~¹ Fenster müssen gut proportioniert sein. In der Regel haben sie die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.~~

~~*Fensterform*~~

~~² Die Fenster sind mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen, sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht.~~

~~³ Bei herkömmlichen und ortstypischen Bauten, insbesondere an exponierten Lagen, sind grossflächige Fensterausbrüche in Giebelfassaden nicht zulässig.~~

Artikel 17

¹ Balkone und Lauben sind auf den Charakter der Baute abzustimmen. Sie sind an den Eckpunkten abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

*Balkone und Lau-
ben*

² Frei auskragende Balkone und Lauben sind nicht gestattet.

Artikel 18

¹ Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen.

*Dachform, Dach-
eindeckung*

² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.

³ Aufschieblinge sind zulässig.

⁴ Die Dächer sind mit Ziegeln ~~ortsüblicher Form und Farbe~~ einzudecken.

~~⁵ Glasziegel sind in beschränkter Zahl gestattet.~~

~~⁶ Für landwirtschaftlich genutzte Oekonomiegebäude mit einer maximalen Höhe von 6 m und für besondere Gebäude sind ähnlich wie Ziegel wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.~~

⁷ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

~~⁸ Für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen gestattet.~~

Artikel 19

*Dachaufbauten,
Dachflächenfenster*

~~¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass abgestimmt werden. Die Proportionen sind auf die Erscheinung des Gebäudes abzustimmen.~~

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.

³ Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über Dachaufbauten unterstehen, sind gestattet, wenn sie als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Ihre Höchstbreite beträgt unter Einschluss allfälliger Dachaufbauten und Dacheinschnitte $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge.

⁴ Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich **harmonisch gut** in die Dachlandschaft einordnen.

⁵ Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume oder als zusätzliche Belichtung für Wohnräume gestattet. Die Summe der effektiven **Lüftungs Lichtflächen** darf insgesamt nicht mehr als 2.5% der Dachflächenansicht betragen. Dachflächenfenster sind in der Grösse von je max. 0.6 m² **Lüftungs Lichtfläche** zulässig.

Artikel 20

Dacheinschnitte

~~Dacheinschnitte sind im 1. Dachgeschoss auf der strassenabgewandten Seite zulässig, sofern keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Sie haben sich an die Bestimmungen über Dachaufbauten (Art. 19) zu halten, ausschliesslich mit einer vollständigen Überdachung gestattet. Für die Überdachungen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten (Art. 19 BZO).~~

Artikel 21

¹ Die Höhenlage der Gebäude sowie die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken (in der Regel max. 1.0 m). *Umgebungsgestaltung*

² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen usw.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Fahrzeugabstellplätze verbieten.

³ Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

Artikel 22

¹ Werbeformen dürfen ~~den Charakter die Wirkung~~ der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. *Reklamen*

² Fremdreklamen sind nicht gestattet.

~~Artikel 23~~

~~In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens 1/2 der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.~~ *Nutzweise*

Quartiererhaltungszone QE

Artikel 24

Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauungen. *Zweck*

Artikel 25

Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet. *Nutzweise*

Artikel 26

¹ ~~Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes gemäss § 258 PBG gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt.~~ *Bauliche Veränderung*

~~2 Neu, Ersatz, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) nur~~ Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen ~~überschreiten. Dabei~~ sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 5% des bestehenden oberirdischen ~~Gebäudevolumens umbauten Raumes~~ zulässig. Massgebend ist der am 27. Januar 1997 vorhandene oberirdisch umbaute Raum.

Artikel 27

Gestaltung, Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone

Artikel 27a

Geltungsbereich

Die im Zonenplan bezeichneten Bereiche der Quartiererhaltungszone können alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 27a – 27e überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone.

Artikel 27b

Zweck

Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone.

Artikel 27c

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: *Voraussetzungen*

- a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten. *Qualitative Grundanforderungen*
- b) Das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. *Gestaltungsplanpflicht*
- c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten. *Rahmen für den Gestaltungsplan*

² Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden. *Unterteilung des Gebietes*

Artikel 27d

¹

Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	19.5	<i>Grundmasse</i>
Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	4.0	
Baumassenziffer im Bereich westlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	3.5	
Gebäudelänge	max. m	unbeschränkt	
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0	
Grosser Grundabstand	mind. m	10.0	

² Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei.

Artikel 27e

Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern: *Gestaltungsplaninhalte*

- Einheitliches sowie zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Erhalt des Charakters der Quartiererhaltungszone
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
- Einhalten der massgebenden Immissionsgrenzwerte (ES II).

Wohnzonen

Artikel 28

Grundmasse	Zone		W2/25	W2/30	W2/35	W2/40
	Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
	Dachgeschosse	max.	1	1	2	2
	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1 1	1 1	1	1
	Gebäudehöhe	max. m	5.6 6.5	7.5	7.5	7.5
	Firsthöhe	max. m	4.0	4.5	5.5	5.5
	Gebäuelänge	max. m	25.0	25.0	25.0	25.0
	Ausnutzungsziffer	max. %	25	30	35	40
	Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	8.0
	Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	4.0

~~* bei Ersatz eines anrechenbaren Dachgeschosses gemäss Art. 30 Abs. 2~~

~~Artikel 29~~

~~Nutzweise W2/25 Es sind nur nicht störende Nutzungen gestattet.~~

~~Artikel 30~~

~~Nutzweise W2/30, W2/35 und W2/40 ¹ Es sind nur nicht störende Betriebe bis max. zur Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche des Gebäudes zulässig.~~

~~Verzicht Dachgeschoss in W2/25 und W2/30 ² In den Zonen W2/25 und W2/30 ist bei Verzicht auf ein anrechenbares Dachgeschoss das Untergeschoss anrechenbar.~~

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2

Artikel 31

Zone		WG2/45	Grundmasse
Vollgeschosse	max.	2	
Dachgeschosse	max.	2	
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Untergeschoss für gewerbliche Nutzungen	max.	1/2	
Gebäudehöhe	max. m	7.5	
Gebäuelänge	max. m	30.0	
Ausnützungsziffer für Wohnen	max. %	40 45	
Ausnützungsbonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max. %	10 15	
Freiflächenziffer	min. %	20	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	

Artikel 32

¹ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.

Erleichterung für Gewerbe

Grenzabstand für Gewerbebauten

~~² In der WG2 dürfen Untergeschosse bis zur Hälfte eines durchschnittlichen Vollgeschosses für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Auch derart genutzte Untergeschosse dürfen nicht mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.~~

~~*Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss*~~

Artikel 33

¹ Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Nutzweise, Immissionen

~~² Der Anteil der gewerblichen Nutzung darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche des Gebäudes sein.~~

Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G

Artikel 34

<i>Grundmasse</i>	Zone	I1	I2	G	
	Baummassenziffer	max. m ³ /m ²	6.0	5.0	4.0
	Gesamthöhe	max. m	21.5	13.5	10.5
	Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0
	Freiflächenziffer	min. %	5	5	5

Artikel 35

Mehrlängenzuschlag Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Artikel 36

Nutzweise, Immissionen ¹ Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Folgende Nutzweisen sind ausgeschlossen: Verkehrsintensive Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung mit einer Grösse von mehr als 500 m². Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

³ In der Gewerbezone G sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht gestattet.

Artikel 37

Bepflanzung ¹ Freiflächen sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen ansprechend zu bepflanzen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

² Entlang der an die Landwirtschaftszone angrenzenden Grundstücksgrenze sind pro Grundstück zumindest zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen. Untereinander haben die Bäume einen Abstand von maximal 20 m aufzuweisen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artikel 38

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet.

Zone für öffentliche Bauten OeB

Artikel 39

Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. ~~Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 m. Im übrigen~~ *Zone für öffentliche Bauten* Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Freihaltezone und Erholungszone

Artikel 40

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. *Freihaltezone F*

Artikel 41

¹ In der Erholungszone C "Halden" ~~sind~~ *Erholungszone C* ist die Anordnung von offenen Sport- und Freizeitanlagen wie Tennisplätze, Fussballplätze, Turn- und Leichtathletikanlagen ~~gestattet~~ *und D* gestattet. Ausserdem ist die Erstellung von mit diesen Nutzweisen in Zusammenhang stehenden Gebäuden ~~sowie diesem Zweck dienende, eingeschossige Bauten~~ mit einer maximalen Gesamthöhe ~~bis zu~~ *von* 7 m zulässig. Die Anzahl Geschosse ist nicht beschränkt.

^{1a} Die Errichtung von Gebäuden, welche das in Abs. 1 festgelegte Mass übersteigen, bedingt die Vorlage eines Gestaltungsplanes.

Artikel 41a

²¹ In der Erholungszone D "Altes Schützenhaus" sind Bauten ~~und Anlagen~~ *Erholungszone D* ~~und Einzäunungen~~ zulässig, die der Bewirtschaftung von Familiengärten dienen.

² Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II mit den folgenden Grundmassen:

Überbaute Fläche für Gartenhäuser und Schöpfe unter Einschluss von überdeckten und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offenen Gartensitzplätzen max. m² 17.0

Gesamthöhe max. m 2.7

³ Für das "Alte Schützenhaus" Vers. Nr. 106 sowie das Gebäude Vers. Nr. 685 gelten abweichend die nachstehenden besonderen Nutzungs- und Bauvorschriften: *Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685*

- Die beiden Gebäude dürfen als Freizeit- und Versammlungslokalitäten genutzt werden.
- Neu-, Um- und Ersatzbauten sind nur an der bisherigen Lage und der vorhandenen Stellung sowie maximal in den Abmessungen der bestehenden Gebäude gestattet.

Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 42

Grosser und kleiner Grenz-Grundabstand

¹ In der Kernzone K (Neubauten), den ~~Wohnzonen Zonen~~ W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und ~~der Wohnzone mit Gewerbebeileichtung~~ WG2/45 ~~40 kommt~~ kommen ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.

² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

³ In Hanglagen mit einer mittleren Neigung von mindestens 15 % kann der grosse Grundabstand und damit der Gebäudeabstand reduziert werden, wenn eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt. Mindestens muss jedoch der kleine Grundabstand eingehalten werden.

⁴ Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Artikel 43

Mehrlängenzuschlag

¹ In den Zonen ~~K~~, W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2/45 erhöht sich der Grundabstand bei einer Fassadenlänge von mehr als ~~16~~ 20 m um einen ~~Viertel~~ Fünftel der Mehrlänge; höchstens jedoch um ~~6~~ 4 m.

² Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen ~~Gebäudelängen~~ Fassadenlängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt.

Artikel 44

Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenlänge, ~~die das Mass von 16 m übersteigt~~, sind besondere Gebäude ~~bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m² nicht~~ zu berücksichtigen. Damit ~~fallen sind~~ sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages ~~zu beachten ausser Betracht~~.

Artikel 45

Abstände gegenüber Strassen und Wegen

¹ Der Strassenabstand ~~für von~~ Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen) ~~im Sinne von § 265 PBG~~ beträgt:

- gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen: 5 m für Hauptgebäude, 3.5 m für besondere Gebäude und unterirdische Gebäude
- gegenüber öffentlichen Wegen: 3.5 m für Hauptgebäude, besondere Gebäude und unterirdische Gebäude.

² Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei unterirdischen Gebäuden, kann die Baubehörde in begründeten Fällen abweichende Abstände verlangen bzw. gestatten.

Artikel 46

¹ Die Freilegung ~~von des Unter Geschossen~~ ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. ~~Von dieser Regelung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge, Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen und zu offenen Unterständen. Die Abgrabung von Einfahrten ist jedoch auf max. 7.0 m Breite beschränkt.~~

*Freilegung von
~~Unter Geschossen / Terrainveränderungen~~*

~~Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.~~

~~² In den Zonen W2/25 und W2/30 darf bei Verzicht auf ein anrechenbares Dachgeschoss das Untergeschoss freigelegt werden, sofern eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt.~~

³ Stützmauern dürfen bis max. 2.0 m in Erscheinung treten.

Artikel 47

Für besondere Gebäude mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 40 m² gilt ein Grundabstand von 1.75 m, sofern der Gebäudeabstand von 3.5 m gem. § 273 PBG eingehalten wird.

*Grenzabstand für
besondere Ge-
bäude*

Artikel 48

~~⁴ In der Wohnzone W2/25 sind nur Gebäude in offener Überbauung gestattet.~~

Bauweise

² ~~In den anderen Bauzonen ist~~ Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ~~ist~~ die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonen-gemässen Gebäudelänge gestattet.

³ Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Artikel 49

¹ Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen:

Autoabstellplätze

- a) pro 80 m² ~~Brutto~~ Nettogeschossfläche für Wohnzwecke; mindestens aber pro Wohnung
- b) pro 50 m² ~~Brutto~~ Nettogeschossfläche für gewerbliche Betriebe, ausser Lagerflächen
- c) pro 150 m² ~~Brutto~~ Nettogeschossfläche für Produktion und gewerbliche Lagerflächen.

² Pro Einfamilienhaus sind zwei Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen.

³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen wird die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend der Norm SN 640 281 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute festgesetzt.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind ~~40~~ 15% der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.

⁵ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen ~~sowie bei~~ (u.a. Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme, gesicherte Mehrfachnutzung) kann ~~verlangt werden, dass die vorgeschriebene ermittelte~~ Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht wird. ~~oder Ausserdem~~ kann eine Maximalzahl festgelegt und / oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden. ~~Gründe für eine Reduktion sind insbesondere: Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme, ausgewiesene Massnahmen zur Verminderung des Privatverkehrs.~~

⁶ Bruchteile von Pflichtabstellplätzen gem. Abs. 1 und 3 von 5/10 und mehr sowie solche von Besucherabstellplätzen gem. Abs. 4 von 1/10 und mehr sind aufzurunden.

⁷ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁸ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Artikel 50

*Kinderspielplätze
Spiel- und Ruhe-
flächen*

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ~~oder anderen Wohnformen~~ ab 3 Wohnungen sind ~~an~~ besonnter Lage und vom Verkehr abgewandt Spiel- und Ruheflächen ~~Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen~~ anzuordnen.

² Die Spiel- und Ruheflächen haben ~~insgesamt~~ mindestens 20% der zu Wohnzwecken anrechenbaren ~~Brutto~~ Nettogeschossfläche aufzuweisen.

³ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Artikel 51

¹ In Mehrfamilienhäusern ~~oder anderen Wohnformen~~ ab 3 Wohnungen sind ~~an zweckmässiger Lage in der Nähe des Hauseinganges~~ genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und / ~~oder~~ -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. *Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder*

~~² Die erforderliche Zahl der Fahrrad- und Motorfahrradabstellplätze bestimmt sich unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:~~

~~— für Wohnungen 1 Abstellplatz pro 40 m² BGF~~

~~— für Betriebe ein Abstellplatz pro 2 Autoabstellplätze~~

² Es ist genügend Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahräder zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.

Artikel 52

~~Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende, in der Kernzone eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.~~ *Nutzung der Sonnenenergie*

Artikel 53

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind ~~ab drei Wohnungen~~ geeignete Flächen des Umschwungs für die Abfallbeseitigung (Container) zu schaffen und ~~für die Kompostierung~~ zu sichern. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. *Abfall, Kompost*

Artikel 54

In der Kernzone, der Quartiererhaltungszone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet. *Sexgewerbe*

Artikel 54a

~~Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.~~ *Gebäudehöhe*

Artikel 54b

~~Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.~~ *Begrünung von Flachdächern*

Artikel 54c

*Besondere Lärm-
schutzbestim-
mungen*

In den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten sind die Regelungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c LSV einzuhalten.

Weitere Festlegungen

Artikel 55

*Arealüberbauun-
gen*

~~Die~~ Arealüberbauungen sind **nur** in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 **zu-
gelassen-zulässig**. ~~In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen
nicht-zulässig~~. Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschrif-
ten:

- ¹ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².
- ² Die Ausnützungsziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.
- ³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind (vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG) die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- ⁴ Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf **in den Wohnzonen** nicht erhöht werden. ~~Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.~~
- ^{4a} ~~In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind maximal drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 10.5 m gestattet.~~
- ^{4b} **Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.**
- ⁵ ~~Für Arealüberbauungen~~ **Es** ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeerzeugung zu achten.
- ⁶ Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie[®] oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

Artikel 56

~~Für Terrassenhäuser in der Wohnzone W2/30 gelten folgende Vorschriften:~~ *Terrassenhäuser*

Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2/25 und W2/30 zulässig. Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:

~~¹ Im Hinblick auf die gute Einordnung in die Landschaft haben sie eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen.~~

Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

^{1a} Es sind nur Flachdächer gestattet.

² Jedes Geschoss ist in der Tiefe abzustufen ~~und seitlich zu staffeln.~~

³ Es sind max. 3 Geschosstufen mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie zusätzlich eine Geschosstufe i.S. eines nicht anrechenbaren Untergeschosses zulässig. ~~für Wohngeschosse sowie ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet.~~

⁴ Die max. Gebäudelänge ~~für Terrassenhäuser~~ beträgt 30 m; die maximale Gebäudebreite 25 m. Gebäudelängen über 25 m sind nur in der Falllinie des Grundstückes gestattet.

^{4a} Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

~~⁵ Das Gebäude, ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten, sind innerhalb einer Linie von 7.5 m über dem gewachsenen Boden anzuordnen.~~

Die zonengemässe Gebäude- und Gesamthöhe darf ab gewachsenem Boden an keinem Punkt überschritten werden.

^{5a} Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m überschreiten.

~~⁶ Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.~~

⁷ Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine **fassadenbündige** Brüstungen aufweisen.

~~⁸ Kamine, Cheminées und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.~~

Artikel 57

Gestaltungspläne ¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden.

² In der Zone G sowie in Teilen der Zonen I1 und WG2 hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:

- Stärken ~~ung~~ des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bülach) als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung
- ~~Abstimmen das des~~ Potenzials an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur ~~ab-~~
~~zustimmen~~
- ~~die~~ Regeln ~~ung~~ der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung, damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt
- Schaffen der Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet ~~-schaffen~~, welches sich vom historischen Ortskern von Bachenbülach klar abgrenzt.

³ Der Gestaltungsplan Kernzone Oberdorf hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

- Schaffen der Voraussetzungen für eine zeitgemässe und gleichermassen qualitätsvolle Fortschreibung der Bebauung in der Kernzone
- Einheitliches Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
- Einhalten der massgebenden Lärmgrenzwerte (ES III).

Schlussbestimmungen

~~Artikel 58~~

~~Ausnahmebewilligungen~~

~~Ausnahmebewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.~~

Artikel 59

Inkrafttreten

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

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002, am 15. Dezember 2008, ~~und am~~ 17. März 2016 ~~und am~~ (dd.mmm.yyyy).

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

F. Bieger

Der Schreiber

H. Lüssi

Vom Regierungsrat am 30.7.1997 mit RRB Nr. 1641, von der Bau-
direktion am 27.2.1998 mit BDV Nr. 174/98, am 11.10.2002 mit
ARV Nr. 1128/2002, ~~und~~ am 14.7.2009 mit ARV Nr. 95/2009, ~~und~~
am 28.6.2016 mit BDV Nr. 0616/16 **und am (dd.mmm.yyyy) mit Nr.**
genehmigt.

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)

Bau- und Zonenordnung Festgesetzte Änderungen an der Bau- und Zonenordnung

Aufbau:

Erste Spalte

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002 und 15.12.2008 sowie vom 17.03.2016.

Kursive und graue Bestimmungen: Werden an anderer Stelle bereits genannt, stellen bei neuer Verwendung des gültigen Artikels einzig den Bezug zwischen gültiger Fassung und Entwurf her und dienen der Vergleichbarkeit der gültigen und der neuen Bestimmungen.

Zweite Spalte

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Bearbeitungsstrang II); festgesetzt am 15. September 2016.

Die geänderten Textteile sind mit **roter Farbe** hervorgehoben, wegfalende Textteile sind **durchgestrichen**.

Dritte Spalte

Anlass der Änderung / Erläuterung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 15. September 2016

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit
Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Art.		Seite	Art.		Seite
	Erlass	8		Erlass	8
1	Zoneneinteilung	8	1	Zoneneinteilung	8
2	Massgebende Grundlagen	10	2	Massgebende Grundlagen	10
3	Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen	11	3	Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen	11
4	Empfindlichkeitsstufe in Freihalte und Erholungszone	12	4	Empfindlichkeitsstufe in Freihalte und Erholungszone	12
5	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	13	5	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	13
6	Lärmvorbelastung	13	6	Lärmvorbelastung	13
	Kernzone K	13		Kernzone K	13
7	Zweck und Nutzungen	13	7	Zweck und Nutzungen	13
			7a	Einordnung und Gestaltung	14
			7b	Zulässige Abweichungen	15
8	Zusätzliche Bewilligungspflicht	16	8	Zusätzliche Bewilligungspflicht	16
9	Umbau und Ersatzbauten	17	9	Umbau und Ersatzbauten	17
	Gestaltungsbauflichten	17		Gestaltungsbauflichten	17
	Bauflichten	17		Bauflichten	17
	Übrige Gebäude	18		Übrige Gebäude	18
				Abstand von Staatsstrassen	18

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit
Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Art.		Seite	Art.		Seite
	Abweichungen	19		Abweichungen	19
10	Neubauten (Regelbauweise) Grundmasse	20	10	Neubauten (Regelbauweise)/ Grundmasse	20
			10a	Mehrlängenzuschlag	21
11	Gestaltung, Einordnung	21	11	Gestaltung, Einordnung	21
	Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten	22		Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten	22
12	Landwirtschaftlich genutzte Bauten	22	12	Landwirtschaftlich genutzte Bauten	22
13	Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	22	13	Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	22
14	Fassadengestaltung	22	14	Fassadengestaltung	22
15	Material- und Farbwahl	23	15	Material- und Farbwahl	23
16	Fensterform	23	16	Fensterform	23
17	Balkone und Lauben	24	17	Balkone und Lauben	24
18	Dachform, Dacheindeckung	24	18	Dachform, Dacheindeckung	24
19	Dachaufbauten, Dachflächenfenster	25	19	Dachaufbauten, Dachflächenfenster	25
20	Dacheinschnitte	27	20	Dacheinschnitte	27
21	Umgebungsgestaltung	27	21	Umgebungsgestaltung	27
22	Reklamen	28	22	Reklamen	28
23	Nutzweise	29	23	Nutzweise	29

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit
Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Art.		Seite	Art.		Seite
	Quartiererhaltungszone QE	29		Quartiererhaltungszone QE	29
24	Zweck	29	24	Zweck	29
25	Nutzweise	29	25	Nutzweise	29
26	Bauliche Veränderung	30	26	Bauliche Veränderung	30
27	Gestaltung, Einordnung	31	27	Gestaltung, Einordnung	31
	Sonderbauvorschriften für die Quartie- rerhaltungszone	32		Sonderbauvorschriften für die Quartie- rerhaltungszone	32
27a	Geltungsbereich	32	27a	Geltungsbereich	32
27b	Zweck	32	27b	Zweck	32
27c	Voraussetzungen	33	27c	Voraussetzungen	33
	Qualitative Grundanforderungen	33		Qualitative Grundanforderungen	33
	Gestaltungsplanpflicht	33		Gestaltungsplanpflicht	33
	Rahmen für den Gestaltungsplan	33		Rahmen für den Gestaltungsplan	33
	Unterteilung des Gebietes	33		Unterteilung des Gebietes	33
27d	Grundmasse	34	27d	Grundmasse	34
27e	Gestaltungsplaninhalte	35	27e	Gestaltungsplaninhalte	35

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit
Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Art.		Seite	Art.		Seite
	Wohnzonen	36		Wohnzonen	36
28	Grundmasse	36	28	Grundmasse	36
29	Nutzweise W2/25	37	29	Nutzweise W2/25	37
30	Nutzweise W2/30, W2/35 und W2/40	37	30	Nutzweise W2/30, W2/35 und W2/40	37
	Verzicht Dachgeschoss in W2/25 und W2/30	37		Verzicht Dachgeschoss in W2/25 und W2/30	37
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	38		Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	38
31	Grundmasse	38	31	Grundmasse	38
32	Erleichterungen für Gewerbe	39	32	Erleichterungen ^{en} für Gewerbe	39
	Grenzabstand für Gewerbebauten	39		Grenzabstand für Gewerbebauten	39
	Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss	39		Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss	39
33	Nutzweise, Immissionen	40	33	Nutzweise, Immissionen	40
	Industriezonen I1, I2 und Gewerbezo- ne G	41		Industriezonen I1, I2 und Gewerbezo- ne G	41
34	Grundmasse	41	34	Grundmasse	41
35	Mehrlängenzuschlag	41	35	Mehrlängenzuschlag	41
36	Nutzweise, Immissionen	42	36	Nutzweise, Immissionen	42
37	Bepflanzung	43	37	Bepflanzung	43

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit
Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Art.		Seite	Art.		Seite
38	Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	43	38	Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	43
	Zone für öffentliche Bauten OeB	44		Zone für öffentliche Bauten OeB	44
39	Zone für öffentliche Bauten	44	39	Zone für öffentliche Bauten	44
	Freihaltezone und Erholungszone	44		Freihaltezone und Erholungszone	44
40	Freihaltezone F	44	40	Freihaltezone F	44
41	Erholungszone C und D	45	41	Erholungszone C und D	45
			41a	Erholungszone D	46
				Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685	47
	Ergänzende Bauvorschriften	48		Ergänzende Bauvorschriften	48
42	Grosser und kleiner Grenzabstand	48	42	Grosser und kleiner Grenz Grundabstand	48
43	Mehrlängenzuschlag	49	43	Mehrlängenzuschlag	49
44	Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude	50	44	Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude	50
45	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	50	45	Abstände gegenüber Strassen und Wegen	50
46	Freilegung Untergeschoss	51	46	Freilegung von Unter-Geschossen / Terrain- veränderungen	51
47	Grenzabstand für besondere Gebäude	52	47	Grenzabstand für besondere Gebäude	52
48	Bauweise	52	48	Bauweise	52

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit
Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Art.		Seite	Art.		Seite
49	Autoabstellplätze	54	49	Autoabstellplätze	54
50	Kinderspielplätze	56	50	Kinderspielplätze-Spiel- und Ruheflächen	56
51	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	57	51	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	57
52	Nutzung der Sonnenenergie	58	52	Nutzung der Sonnenenergie	58
53	Abfall, Kompost	59	53	Abfall, Kompost	58
54	Sexgewerbe	57	54	Sexgewerbe	59
			54a	Gebäudehöhe	59
			54b	Begrünung von Flachdächern	59
			54c	Besondere Lärmschutzbestimmungen	60
	Weitere Festlegungen	60		Weitere Festlegungen	60
55	Arealüberbauungen	60	55	Arealüberbauungen	60
56	Terrassenhäuser	62	56	Terrassenhäuser	62
57	Gestaltungspläne	64	57	Gestaltungspläne	64
	Schlussbestimmungen	67		Schlussbestimmungen	67
58	Ausnahmebewilligungen	67	58	Ausnahmebewilligungen	67
59	Inkrafttreten	67	59	Inkrafttreten	67

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Die Gemeinde Bachenbülach erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 / 1.9.1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Die Gemeinde Bachenbülach erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 / 1.9.1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung

Erlass

Erlass

Artikel 1

Artikel 1

Zoneneinteilung

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

Zoneneinteilung

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

Kernzone	K
Quartiererhaltungszone	QE
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/25

Kernzone	K
Quartiererhaltungszone	QE
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/25

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002,
15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Wohnzone, 2 Ge- schosse	W2/30	Wohnzone, 2 Ge- schosse	W2/30	
Wohnzone, 2 Ge- schosse	W2/35	Wohnzone, 2 Ge- schosse	W2/35	
Wohnzone, 2 Ge- schosse	W2/40	Wohnzone, 2 Ge- schosse	W2/40	
Wohnzone mit Ge- werbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2/40	Wohnzone mit Ge- werbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2/45 40	<i>In der WG wird eine Verdichtung ermöglicht und die Ausnützungszif- fer erhöht.</i>
Industriezonen	I	Industriezonen	I	
Gewerbezone	G	Gewerbezone	G	
Zone für öffentliche Bauten	OeB	Zone für öffentliche Bauten	OeB	
Erholungszone	E	Erholungszone	E	
Freihaltezone	F	Freihaltezone	F	

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 2

Massgebende Grundlagen

¹ Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben sind der Zonenplan Mst. 1:5'000 und der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 sowie der Datensatz der Amtlichen Vermessung massgebend.

² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:2'500 und 1:1'000 dargestellt.

³ Für die Kernzone gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500.

Artikel 2

Massgebende Grundlagen

¹ Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben sind der Zonenplan Mst. 1:5'000 und der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 sowie der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:2'500 ~~und-oder~~ 1:1'000 dargestellt.

^{2a} Die Abgrenzung der Zonen sowie der Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutz zonen sind in der amtlichen Vermessung festgelegt.

³ Für die Kernzone gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500.

Redaktionelle Anpassung

Der Waldabstandslinien- und Gewässerabstandslinienplan im Mst. 1:2'500 wurde am 24. Oktober 1984 und 1. Juni 1987 festgesetzt. Am 1. Dezember 1998 wurde die Waldabstandslinie im Bereich Loobach aufgehoben und eine Gewässerabstandslinie festgesetzt (Plan im Mst. 1:1'000).

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

⁴ Die Ergänzungspläne und der Kernzonenplan gelten vor dem Zonenplan Mst. 1:5'000.

⁵ Alle obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁶ Der reproduzierte Zonenplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.

⁴ ~~Die Der Ergänzungsplan pläne~~ und der Kernzonenplan gelten vor dem Zonenplan Mst. 1:5'000.

⁵ Alle obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁶ Der reproduzierte Zonenplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.

Redaktionelle Anpassung

Empfindlichkeitsstufen

Artikel 3

Zuordnung für Bauzonen

Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzonen, 2 Geschosse	II
Wohnzone mit Gewerbe- leichterung 2 Geschosse	III
Industriezonen	III

Empfindlichkeitsstufen

Artikel 3

Zuordnung für Bauzonen

Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzonen, 2 Geschosse	II
Wohnzone mit Gewerbe- leichterung, 2 Geschosse	III
Industriezonen	III

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

	Zone	ES	Zone	ES	
	Gewerbezone	III	Gewerbezone	III	
	Zone für öffentliche Bauten	*	Zone für öffentliche Bauten	*	
<i>Erholungszone</i>	⁴ In der Erholungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. (Gültig: Art. 4 Abs. 4 BZO)		<i>Erholungszone</i>	III	Da die Erholungszone eine beschränkte Bauzone darstellt, kann die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe unter Art. 3 BZO erfolgen.
	* ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan		* ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan		
<i>Empfindlichkeitsstufe in Freihalte- und Erholungszone</i>	Artikel 4		<i>Empfindlichkeitsstufe in Freihalte- und Erholungszone</i>	Artikel 4	
<i>Freihaltezone</i>	¹ In der Freihaltezone sind Bauten mit lärmempfindlichen Räumen nach LSV Art. 2 Abs. 6 nicht gestattet. ² Speziell ruhebedürftige Funktionen sind in keiner Freihaltezone vorgesehen. ³ Es wird keine Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.		¹ In der Freihaltezone sind Bauten mit lärmempfindlichen Räumen nach LSV Art. 2 Abs. 6 nicht gestattet. ² Speziell ruhebedürftige Funktionen sind in keiner Freihaltezone vorgesehen. ³ Es wird keine Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.		Wird ersatzlos gestrichen. Der Sachverhalt ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt. Wird ersatzlos gestrichen, weil damit keine Regelung verbunden ist. Wird ersatzlos gestrichen, weil damit keine Regelung verbunden ist.
<i>Erholungszone</i>	⁴ In der Erholungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		⁴ In der Erholungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.		Wird neu in Art. 3 geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 5

Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

Für die weiteren Zonen ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

Für die weiteren Zonen ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

Artikel 6

Lärmvorbelastung

Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen im Sinne von Art. 43/2 LSV sind nicht vorhanden.

~~*Lärmvorbelastung*~~

~~Artikel 6~~

~~Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen im Sinne von Art. 43/2 LSV sind nicht vorhanden.~~

Im rechtskräftigen Zonenplan vom 27. Januar 1997 sind keine Lärmvorbelastungen örtlich bezeichnet.

Kernzone K

Artikel 7

Zweck und Nutzungen

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe.

Zweck und Nutzungen

Artikel 7

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.

² Zulässig sind Wohnungen ~~sowie~~ ~~mässig störende~~ ~~Landwirtschafts-~~, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ~~mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.~~ ~~sowie landwirtschaftliche Betriebe.~~

Es sollen nicht nur mässig störende Betriebe, sondern alle Betriebe, welche höchstens diese Auswirkungen aufweisen, zulässig sein.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 7a

Einordnung und Gestaltung

¹ Bei allen baulichen Vorkehrungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und am Umschwung ist auf eine gute Gesamtwirkung, Einordnung und Gestaltung zu achten.

² Die Bauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gliederung, Fassaden, Material und Farbe gut in die ortstypische Bauweise sowie Umgebungsgestaltung einzuordnen.

Die Anforderungen an Einordnung und Gestaltung sind für die gesamte Kernzone zu beachten. Deshalb sollen diese in einem Artikel zusammengefasst werden. Nachfolgende Artikel können "vereinfacht" werden.

Ersetzt Art. 11, 14, 15 und 16 BZO.

Gestaltung, Einordnung Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gestaltung, Fassaden, Material und Farben in die vorherrschende Bauweise der Kernzone sowie in die ortstypische Umgebungsgestaltung gut einzuordnen.

(Gültig: Art. 11 BZO)

Fassadengestaltung Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

(Gültig: Art. 14 BZO)

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Material- und Farbwahl Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.
(Gültig: Art. 15 BZO)

Artikel 7b

Zulässige Abweichungen

¹ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortstypischen Bauweise in der Kernzone sowie von den materiellen Gestaltungsvorschriften insbesondere über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden.

² Für Bauprojekte gemäss Abs. 1 hat der Gemeinderat ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt.

³ Die direkt aus der ortsbaulichen Beurteilung eines Bauvorhabens entstehenden Kosten werden bei der Festlegung der Gebührenhöhe angemessen berücksichtigt.

Damit werden die Voraussetzungen auch für zeitgemässe Neu- und Umbauten mit hoher Qualität geschaffen.

Sofern ein Gebäude formell geschützt ist oder geschützt werden soll, geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Rechtsgrundlagen: Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden (VOGG), Gemeindegesetz (GG) und Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG).

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002,
15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 8

*Zusätzli-
che Bewil-
ligungs-
pflicht*

- ¹ In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig:
- der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
 - Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
 - die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen
 - die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen
- ² Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und deren Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist, oder wenn durch die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Artikel 8

*Zusätzli-
che Bewil-
ligungs-
pflicht*

- ¹ In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig:
- der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
 - Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
 - die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen
 - die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen.
- ² Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und deren Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist, oder wenn durch die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 9

Umbau und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind Lage, Grundriss, kubische Gliederung, Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung.

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Gestaltungsbaufuchten

³ Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest (rot). Neubauten sind auf diese Fluchten zu stellen.

Baufuchten

⁴ Der Kernzonenplan legt Baufluchten fest (blau). Neubauten dürfen bis auf die entsprechenden Fluchten gestellt werden, wenn keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen.

Artikel 9

Umbau und Ersatzbauten

¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind **Stellung**, Lage, Grundriss, kubische Gliederung, **wesentliches Erscheinungsbild**, **Ausbildung der Fassaden**, Dachform und Firstrichtung.

² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Gestaltungsbaufuchten

³ Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest (rot). Neubauten sind auf diese Fluchten zu stellen.

~~*Baufuchten*~~

~~⁴ Der Kernzonenplan legt Baufluchten fest (blau). Neubauten dürfen bis auf die entsprechenden Fluchten gestellt werden, wenn keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen.~~

Auch die Stellung der Gebäude sowie das wesentliche Erscheinungsbild sind massgebend für den Strukturerhalt.

Zulässige Abweichungen von den Gestaltungsbaufuchten werden unter Abs. 5 geregelt.

Auf die Bezeichnung von fakultativen Baufluchten wird verzichtet.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Übrige Gebäude ⁵ Alle übrigen, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen im bisherigen Ausmass oder nach den Vorschriften für Neubauten (Art. 10 und 11) ersetzt werden.

Übrige Gebäude ⁵ Alle übrigen, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen **an der bisherigen Lage und im bisherigen Ausmass ersetzt oder umgebaut oder durch einen Neubau** nach den Vorschriften für Neubauten (Art. 10 ~~und 11~~) ersetzt werden.

Abstand von Staatsstrassen ^{5a} Alle oberirdischen Gebäude dürfen **abweichend von den Bestimmungen gemäss § 265 Abs. 1 PBG näher an die Grenzen der Staatsstrassen gestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Abs. 3 und 6.**

Es wird unterschieden zwischen Neu- und Ersatzbau.

Gemäss § 265 Abs. 1 PBG haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen einzuhalten. Ein Abstand von 6 m kann in der Kernzone zu unbefriedigenden Lösungen führen. Deshalb soll das Näherbauen an die Strassengrenze zugelassen werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Abweichungen

⁶ Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.

Abweichungen

⁶ Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels **sind zulässig oder können bewilligt oder** angeordnet werden: ~~„wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.“~~

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

Die Formulierung des Artikels wird präzisiert.

Abweichungen vom Gebäudeprofil und der Gestaltungsbaufuchten werden auch im „Interesse des Gewässerraumes“ zugelassen. Namentlich sind die Gewährleistung des Hochwasserschutzes sowie die Zugänglichkeit zu Gewässern zu Unterhaltungszwecken zu erlauben.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002,
15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

	Artikel 10					Artikel 10			
	1					1			
<i>Neubau- ten (Re- gelbau- weise)</i>					<i>Neubau- ten (Re- gelbau- weise)</i>				
<i>Grund- masse</i>	Vollgeschosse	max.	2		<i>Grund- masse</i>	Vollgeschosse	max.	2	
	Dachgeschosse	max.	2			Dachgeschosse	max.	2	
						<i>Anrechenbare Unter- geschosse</i>	max.	1	
	Ausnutzungsziffer	max.	50 %			Ausnutzungsziffer	max. %	50 %	
	Gebäudehöhe	max.	7.5 m			Gebäudehöhe	max. m	7.5 m	
	Gebäuelänge	max.	30.0 m			Gebäuelänge	max. m	30.0 m	
	Kleiner Grundabstand	min.	4.0 m			Kleiner Grundabstand	min. m	4.0 m	
	Grosser Grundabstand	min.	5.0 m			Grosser Grundabstand	min. m	5.0 m	

*Die Nutzung des Untergeschosses
kann an Hanglagen in Betracht ge-
zogen werden.*

Redaktionelle Anpassung

*^{1a} Ein anrechenbares Unterge-
schoss ist nur gestattet, wenn für die
Belichtung und Belüftung gemäss
§ 302 Abs. 2 PBG der zum Aufent-
halt von Menschen bestimmten
Räumen keine Veränderungen am
gewachsenen Boden erforderlich
werden.*

*Der Ausbau von Untergeschossen
wird in Hanglagen ermöglicht. Ein-
schränkungen ergeben sich aus
der Voraussetzung, dass keine
Terrainveränderungen für Belich-
tungszwecke notwendig werden.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

² Die im Kernzonenplan bezeichneten Baufluchten gehen den Abstandsvorschriften vor.

² Die im Kernzonenplan bezeichneten **Gestaltungs**baufluchten gehen den Abstandsvorschriften vor.

Redaktionelle Anpassung

Artikel 10a

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Ein Mehrlängenzuschlag wird in der Kernzone neu ausgeschlossen (vergl. Art. 43 BZO).

Artikel 11

Gestaltung, Einordnung

Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gestaltung, Fassaden, Material und Farben in die vorherrschende Bauweise der Kernzone sowie in die ortstypische Umgebungsgestaltung gut einzuordnen.

~~Gestaltung, Einordnung~~

~~Artikel 11~~

~~Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gestaltung, Fassaden, Material und Farben in die vorherrschende Bauweise der Kernzone sowie in die ortstypische Umgebungsgestaltung gut einzuordnen.~~

Wird neu in Art. 7a abschliessend geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten

Artikel 12

Landwirtschaftlich genutzte Bauten

Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Bauten nicht.

Artikel 13

Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach § 14 BBV II findet keine Anwendung.

Artikel 14

Fassadengestaltung

Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten

Artikel 12

Landwirtschaftlich genutzte Bauten

Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Bauten nicht.

Artikel 13

Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach § 14 BBV II findet keine Anwendung.

~~Artikel 14~~

~~*Fassadengestaltung*~~

~~Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.~~

Material- und Farbwahl ist auch für die Fassadengestaltung zu beachten und wird in Art. 7a BZO und § 238 PBG abschl. geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 15

Material- und Farbwahl

Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

~~Material- und Farbwahl~~

~~Artikel 15~~

~~Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.~~

Die Material- und Farbwahl wird in Art. 7a BZO und § 238 PBG abschliessend geregelt.

Artikel 16

Fensterform

¹ Fenster müssen gut proportioniert sein. In der Regel haben sie die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

~~Fensterform~~

~~Artikel 16~~

~~¹ Fenster müssen gut proportioniert sein. In der Regel haben sie die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.~~

Wird neu in Art. 7a geregelt.

² Die Fenster sind mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen, sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht.

~~² Die Fenster sind mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen, sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht.~~

Wird neu in Art. 7a geregelt.

³ Bei herkömmlichen und ortstypischen Bauten, insbesondere an exponierten Lagen, sind grossflächige Fensterausbrüche in Giebelfassaden nicht zulässig.

~~³ Bei herkömmlichen und ortstypischen Bauten, insbesondere an exponierten Lagen, sind grossflächige Fensterausbrüche in Giebelfassaden nicht zulässig.~~

Wird neu in Art. 7a geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 17

Balkone und Lauben

¹ Balkone und Lauben sind auf den Charakter der Baute abzustimmen. Sie sind an den Eckpunkten abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

² Frei auskragende Balkone und Lauben sind nicht gestattet.

Artikel 18

Dachform, Dacheindeckung

¹ Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen.

² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.

³ Aufschieblinge sind zulässig.

⁴ Die Dächer sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

⁵ Glasziegel sind in beschränkter Zahl gestattet.

Artikel 17

Balkone und Lauben

¹ Balkone und Lauben sind auf den Charakter der Baute abzustimmen. Sie sind an den Eckpunkten abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.

² Frei auskragende Balkone und Lauben sind nicht gestattet.

Artikel 18

Dachform, Dacheindeckung

¹ Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen.

² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.

³ Aufschieblinge sind zulässig.

⁴ Die Dächer sind mit Ziegeln ~~ortsüblicher Form und Farbe~~ einzudecken.

~~⁵ Glasziegel sind in beschränkter Zahl gestattet.~~

Die Art der zu verwendenden Ziegel muss nicht weiter präzisiert werden.

Glasziegellösungen sind nicht auszuschliessen, müssen aber nicht namentlich erwähnt werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

⁶ Für landwirtschaftlich genutzte Oekonomiegebäude mit einer maximalen Höhe von 6 m und für besondere Gebäude sind ähnlich wie Ziegel wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

⁷ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

Artikel 19

*Dachaufbauten,
Dachflächenfenster*

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass abgestimmt werden. Die Proportionen sind auf die Erscheinung des Gebäudes abzustimmen.

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.

~~⁶ Für landwirtschaftlich genutzte Oekonomiegebäude mit einer maximalen Höhe von 6 m und für besondere Gebäude sind ähnlich wie Ziegel wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.~~

⁷ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

~~⁸ Für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen und Dach-eindeckungen gestattet.~~

Artikel 19

*Dachaufbauten,
Dachflächenfenster*

~~¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass abgestimmt werden. Die Proportionen sind auf die Erscheinung des Gebäudes abzustimmen.~~

² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.

Die "gelockerten" Bestimmungen sind auch für landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu beachten. Für besondere Gebäude werden andere Dachformen und – Eindeckungen gestattet (s. Abs. 8).

Es handelt sich um eine Bestimmung, welche die Einordnung betrifft. Die diesbezüglichen Anforderungen sind neu in Art. 7a gesamt-haft zusammengefasst.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

³ Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über Dachaufbauten unterstehen, sind gestattet, wenn sie als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Ihre Höchstbreite beträgt unter Einschluss allfälliger Dachaufbauten und Dacheinschnitte $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge.

⁴ Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich harmonisch in die Dachlandschaft einordnen.

⁵ Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume oder als zusätzliche Belichtung für Wohnräume gestattet. Die Summe der effektiven Lüftungsflächen darf insgesamt nicht mehr als 2.5% der Dachflächenansicht betragen. Dachflächenfenster sind in der Grösse von je max. 0.6 m² Lüftungsfläche zulässig.

³ Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über Dachaufbauten unterstehen, sind gestattet, wenn sie als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Ihre Höchstbreite beträgt unter Einschluss allfälliger Dachaufbauten und Dacheinschnitte $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge.

⁴ Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich **harmonisch gut** in die Dachlandschaft einordnen.

⁵ Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume oder als zusätzliche Belichtung für Wohnräume gestattet. Die Summe der effektiven **Lüftungs-Lichtflächen** darf insgesamt nicht mehr als 2.5% der Dachflächenansicht betragen. Dachflächenfenster sind in der Grösse von je max. 0.6 m² **Lüftungs-Lichtfläche** zulässig.

Der Wechsel von der Lüftungs- zur Lichtfläche führt dazu, dass max. 45% mehr Fläche für Dachflächenfenster möglich wird. Zudem ist diese Bezeichnung konform mit industriell gefertigten Angeboten.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 20

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im 1. Dachgeschoss auf der strassenabgewandten Seite zulässig, sofern keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Sie haben sich an die Bestimmungen über Dachaufbauten (Art. 19) zu halten.

Artikel 20

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind ~~im 1. Dachgeschoss auf der strassenabgewandten Seite zulässig, sofern keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Sie haben sich an die Bestimmungen über Dachaufbauten (Art. 19) zu halten~~ ausschliesslich mit einer vollständigen Überdachung gestattet. Für die Überdachungen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten (Art. 19 BZO).

Dacheinschnitte erweisen sich als störende Elemente in einem Ortsbild. Deshalb sind sie in Kernzonen grundsätzlich auszuschliessen bzw. nur in überdachter Form zuzulassen.

Artikel 21

Umgebungsgestaltung

¹ Die Höhenlage der Gebäude sowie die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken (in der Regel max. 1.0 m).

Artikel 21

Umgebungsgestaltung

¹ Die Höhenlage der Gebäude sowie die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken (in der Regel max. 1.0 m).

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen usw.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Fahrzeugabstellplätze verbieten.

³ Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

Artikel 22

Reklamen ¹ Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen sind nicht gestattet.

² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen usw.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Fahrzeugabstellplätze verbieten.

³ Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

Artikel 22

Reklamen ¹ Werbeformen dürfen ~~den Charakter~~ **die Wirkung** der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen sind nicht gestattet.

Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 23

Nutzweise In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens ½ der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.

Quartiererhaltungszone QE

Artikel 24

Zweck Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauungen.

Artikel 25

Nutzweise Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.

~~Artikel 23~~

~~*Nutzweise* In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens ½ der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.~~

Quartiererhaltungszone QE

Artikel 24

Zweck Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauungen.

Artikel 25

Nutzweise Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.

Es besteht keine Dringlichkeit eine Wohnschutzbestimmung aufzuführen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 26

*Bauliche
Veränderung*

Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) nur zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 5% des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens zulässig.

Artikel 26

*Bauliche
Veränderung*

¹ Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes gemäss § 258 PBG gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt.

² ~~Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) nur~~ Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen ~~überschreiten. Dabei~~ sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 5% des bestehenden oberirdischen ~~Gebäudevolumens~~ umbauten Raumes zulässig. Massgebend ist der am 27. Januar 1997 vorhandene oberirdisch umbaute Raum.

Es werden Regelungen bezüglich der Lage der Bauten formuliert. Zudem wird dargestellt, dass innerhalb der QE nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten zulässig sind. Eigentliche Neubauten werden nur über die Beanspruchung von Sonderbauvorschriften gestattet.

Es wird festgelegt, welches die Ausgangs- und Bezugsgrössen für die möglichen Volumenerweiterungen bilden. Damit bleiben allfällige vorhandene Reserven aus nur teilweise vollzogenen Volumenerweiterungen erhalten. Stichdatum bildet das Festsetzungsdatum der Quartiererhaltungszone.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 27

Gestaltung, Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Artikel 27

Gestaltung, Einordnung

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone

Artikel 27a

Geltungsbereich Die im Zonenplan bezeichneten Bereiche der Quartiererhaltungszone können alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 27a – 27e überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone.

Artikel 27b

Zweck Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone.

Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone

Artikel 27a

Geltungsbereich Die im Zonenplan bezeichneten Bereiche der Quartiererhaltungszone können alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 27a – 27e überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone.

Artikel 27b

Zweck Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone.

Gemäss Teilrevision Bearbeitungsstrang I, Bächliwis, von der Gemeindeversammlung am 17. März 2016 festgesetzt und von der Baudirektion am 28. Juni 2016 genehmigt.

Teilbereiche der Quartiererhaltungszone können alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. PBG überbaut werden.

Sofern die hohen qualitativen Anforderungen bezüglich Gestaltung und Wohnhygiene erfüllt werden, kann der bauliche Spielraum erweitert werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 27c

Voraussetzungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Qualitative Grundanforderungen

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

Gestaltungsplanpflicht

b) Das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten.

Rahmen für den Gestaltungsplan

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

Unterteilung des Gebietes

² Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

Artikel 27c

Voraussetzungen

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Qualitative Grundanforderungen

a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.

Gestaltungsplanpflicht

b) Das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten.

Rahmen für den Gestaltungsplan

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

Unterteilung des Gebietes

² Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

Es müssen die gleich hohen qualitativen Anforderungen wie bei Arealüberbauungen erfüllt werden (s. auch § 71 PBG).

Ein derartiger Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Baudirektion. Gestaltungspläne, welche weitergehend von der Grundordnung abweichen, sind nicht zulässig.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 27d			
1			
<i>Grundmasse</i>	Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	19.5
	Baummassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	4.0
	Baummassenziffer im Bereich westlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	3.5
	Gebäudelänge	max. m	unbeschränkt
	Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0
	Grosser Grundabstand	mind. m	10.0

² Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei.

Artikel 27d			
1			
<i>Grundmasse</i>	Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	19.5
	Baummassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	4.0
	Baummassenziffer im Bereich westlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	3.5
	Gebäudelänge	max. m	unbeschränkt
	Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0
	Grosser Grundabstand	mind. m	10.0

² Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei.

Um eine innere Verdichtung zu ermöglichen und den Spielraum der baulichen Möglichkeiten zu erweitern, wird eine Erhöhung des gemäss Art. 26 BZO zulässigen Gebäudevolumens erlaubt. Es werden bezogen auf die bestehende BM zusätzlich 25% zugelassen. Das Gebiet östlich der Strasse Bächliwis ist dichter bebaut als jenes westlich der Strasse. Um in beiden Teilen eine Verdichtung zu ermöglichen, werden unterschiedliche max. BMZ festgelegt. In der QE sind Gebäude mit einer Gebäudelänge von bis zu 80 m vorhanden. Es soll im Rahmen des GP oder des konkreten Bauvorhabens dargelegt werden, welche Gebäudelänge bezogen auf das jeweilige Projekt zu einer besonders guten Gesamtwirkung beiträgt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 27e

Gestaltungsplaninhalte

Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

- Einheitliches sowie zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Erhalt des Charakters der Quartiererhaltungszone
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
- Einhalten der massgebenden Immissionsgrenzwerte (ES II).

Artikel 27e

Gestaltungsplaninhalte

Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

- Einheitliches sowie zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Erhalt des Charakters der Quartiererhaltungszone
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
- Einhalten der massgebenden Immissionsgrenzwerte (ES II).

Es werden Mindestziele formuliert, die in einem Gestaltungsplan aufgenommen oder umgesetzt werden müssen. Darin enthalten sind Anforderungen an das Quartierbild, den Gewässerschutz und den Lärmschutz.

Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie der Charakter des Quartiers erhalten bleibt. Zudem sollen Freiflächen von hoher Qualität gesichert oder geschaffen werden. Die einzuhaltenden Anforderungen gemäss Lärmschutz und Gewässerschutz sind in übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen geregelt (Gewässerschutzverordnung und Lärmschutzverordnung).

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002,
15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Wohnzonen

Artikel 28

Grund- masse

Zone		W2/25	W2/30	W2/35	W2/40
Vollge- schosse	max.	2	2	2	2
Dachge- schosse	max.	1	1	2	2
Anrechen- bares Un- tergeschoss	max.	*	*	-	-
Gebäude- höhe	max. m	5.6	7.5	7.5	7.5
Firsthöhe	max. m	4.0	4.5	5.5	5.5
Gebäude- länge	max. m	25	25	25	25
Ausnüt- zungsziffer	max. %	25	30	35	40
Grosser Grundab- stand	min. m	8	8	8	8
Kleiner Grundab- stand	min. m	4	4	4	4

* bei Ersatz eines anrechenbaren Dachgeschosses ge-
mäss Art. 30 Abs. 2

Wohnzonen

Artikel 28

Grund- masse

Zone		W2/25	W2/30	W2/35	W2/40
Vollge- schosse	max.	2	2	2	2
Dachge- schosse	max.	1	1	2	2
Anrechen- bare Unter- geschoss	max.	1	1	1	1
Gebäude- höhe	max. m	5.6 6.5	7.5	7.5	7.5
Firsthöhe	max. m	4.0	4.5	5.5	5.5
Gebäude- länge	max. m	25.0	25.0	25.0	25.0
Ausnüt- zungsziffer	max. %	25	30	35	40
Grosser Grundab- stand	min. m	8.0	8.0	8.0	8.0
Kleiner Grundab- stand	min. m	4.0	4.0	4.0	4.0

* ~~bei Ersatz eines anrechenbaren Dachgeschosses ge-
mäss Art. 30 Abs. 2~~

*Die Nutzung des Untergeschosses
in den Wohnzonen wird ermöglicht.*

*Die Gebäude sollen nicht in den
Hang "gedrückt" werden.*

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom
27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002,
15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung;
festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 29

Nutzweise Es sind nur nicht störende Nutzun-
W2/25 gen gestattet.

~~Artikel 29~~

~~*Nutzweise* Es sind nur nicht störende Nutzun-
W2/25 gen gestattet.~~

In allen Wohnzonen werden nur nicht störende Nutzungen gestattet. Dies ergibt sich bereits aus der übergeordneten Gesetzgebung.

Artikel 30

Nutzweise ¹ Es sind nur nicht störende Betrie-
W2/30, be bis max. zur Hälfte der gesamten
W2/35 Bruttogeschossfläche des Gebäudes
und zulässig.
W2/40

~~Artikel 30~~

~~*Nutzweise* ¹—Es sind nur nicht störende Betrie-
W2/30, be bis max. zur Hälfte der gesamten
W2/35 Bruttogeschossfläche des Gebäudes
und zulässig.
W2/40~~

Der Art. wird gestrichen, weil er die Nutzweise Wohnen ausschliesst. Zudem soll neu keine Flächenbeschränkung vorgegeben werden.

Verzicht ² In den Zonen W2/25 und W2/30
Dachge- ist bei Verzicht auf ein anrechenba-
schoss in res Dachgeschoss das Unterge-
W2/25 schoss anrechenbar.
und
W2/30

~~*Verzicht* ²—In den Zonen *W2/25* und *W2/30*
Dachge- ist bei Verzicht auf ein anrechenba-
schoss in res Dachgeschoss das Unterge-
W2/25 schoss anrechenbar.
und
W2/30~~

Ein anrechenbares UG wird neu in allen Wohnzonen zugelassen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Wohnzone mit Gewerbebe- leichterung WG2

Artikel 31

Grund- masse	Zone		WG2
	Vollgeschosse	max.	2
	Dachgeschosse	max.	2
	Anrechenbares Un- tergeschoss	max.	-
	Untergeschoss für gewerbliche Nut- zungen	max.	1/2
	Gebäudehöhe	max. m	7.5
	Gebäuelänge	max. m	30
	Ausnützungsziffer für Wohnen	max. %	40
	Ausnützungsbonus für dauernd gewerb- lich genutzte Ge- bäudeteile	max. %	10
	Freiflächenziffer	min. %	20

Wohnzone mit Gewerbebe- leichterung WG2

Artikel 31

Grund- masse	Zone		WG2/45
	Vollgeschosse	max.	2
	Dachgeschosse	max.	2
	Anrechenbares Un- tergeschoss	max.	1
	Untergeschoss für gewerbliche Nutzun- gen	max.	1/2
	Gebäudehöhe	max. m	7.5
	Gebäuelänge	max. m	30.0
	Ausnützungsziffer für Wohnen	max. %	40 45
	Ausnützungsbonus für dauernd gewerb- lich genutzte Gebäu- deteile	max. %	10 15
	Freiflächenziffer	min. %	20

In der WG wird eine Verdichtung der Nutzweise "Wohnen" ermöglicht und die Ausnützungsziffer erhöht.

Die Nutzung des Untergeschosses in der Wohn- und Gewerbezone wird ermöglicht.

Es wird nicht vorgegeben, wie das Untergeschoss genutzt werden soll.

Redaktionelle Anpassung

Aufzonung

Der Ausnützungsbonus für dauernd gewerblich genutzte Anteile wird erhöht.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

	Zone		WG2		Zone		WG2/45	
	Grosser Grundabstand	min. m	8		Grosser Grundabstand	min. m	8.0	Redaktionelle Anpassung
	Kleiner Grundabstand	min. m	4		Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	Redaktionelle Anpassung
<i>Erleichterung für Gewerbe</i>	Artikel 32			<i>Erleichterung für Gewerbe</i>	Artikel 32			
<i>Grenzabstand für Gewerbebauten</i>	¹ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht an gerechnet.			<i>Grenzabstand für Gewerbebauten</i>	¹ Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht an gerechnet.			
<i>Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss</i>	² In der WG2 dürfen Untergeschosse bis zur Hälfte eines durchschnittlichen Vollgeschosses für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Auch derart genutzte Untergeschosse dürfen nicht mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.			<i>Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss</i>	² In der WG2 dürfen Untergeschosse bis zur Hälfte eines durchschnittlichen Vollgeschosses für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Auch derart genutzte Untergeschosse dürfen nicht mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.			Das zulässige Mass der Nutzung in den Untergeschossen (UG) wird nicht vorgegeben. Zudem wird im UG neu Wohn- und Gewerbenutzung zugelassen. Das zulässige Mass der Freilegung der UG wird in den Art. 46 ff. geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 33

Nutzweise, Immissionen

¹ Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

² Der Anteil der gewerblichen Nutzung darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche des Gebäudes sein.

Artikel 33

Nutzweise, Immissionen

¹ Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

~~²—Der Anteil der gewerblichen Nutzung darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche des Gebäudes sein.~~

Der "Wohnschutz" wird aufgehoben. Die Aufteilung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung wird nicht vorgegeben.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G

Artikel 34

Grund- masse	Zone	I1 I2 G		
		I1	I2	G
Baumas- senziffer	max. m ³ /m ²	6.0	5.0	4.0
Gesamt- höhe	max. m	21.5	13.5	10.5
Grundab- stand	min. m	5.0	5.0	5.0
Freiflä- chenziffer	min. %	5	5	5

Artikel 35

*Mehrlän-
genzu-
schlag* Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G

Artikel 34

Grund- masse	Zone	I1 I2 G		
		I1	I2	G
Baumas- senziffer	max. m ³ /m ²	6.0	5.0	4.0
Gesamt- höhe	max. m	21.5	13.5	10.5
Grundab- stand	min. m	5.0	5.0	5.0
Freiflä- chenziffer	min. %	5	5	5

Artikel 35

*Mehrlän-
genzu-
schlag* Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

*Gemäss Teilrevision Bearbei-
tungsstrang I, Industriezone I2, von
der Gemeindeversammlung am 17.
März 2016 festgesetzt und von der
Baudirektion am 28. Juni 2016 ge-
nehmigt.*

*Die maximale Gesamt- und Ge-
bäudehöhe I2 wurde auf 13.5 m
angehoben. Der Siedlungsrand
wird durch die höheren Gebäude
nicht nachteilig beeinflusst. Viel-
mehr wird dadurch ermöglicht den
Fussabdruck der Gebäude zu ver-
ringern.*

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 36

Nutzweise, Immissionen

¹ Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Folgende Nutzweisen sind ausgeschlossen: Verkehrsintensive Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m². Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

³ In der Gewerbezone G sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht gestattet.

Artikel 36

Nutzweise, Immissionen

¹ Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Folgende Nutzweisen sind ausgeschlossen: Verkehrsintensive Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m². Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

³ In der Gewerbezone G sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht gestattet.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 37

Bepflanzung

Freiflächen sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen ansprechend zu bepflanzen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

² Entlang der an die Landwirtschaftszone angrenzenden Grundstücksgrenze sind pro Grundstück zumindest zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen. Untereinander haben die Bäume einen Abstand von maximal 20 m aufzuweisen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artikel 38

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet.

Artikel 37

Bepflanzung

¹ Freiflächen sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen ansprechend zu bepflanzen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

² Entlang der an die Landwirtschaftszone angrenzenden Grundstücksgrenze sind pro Grundstück zumindest zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen. Untereinander haben die Bäume einen Abstand von maximal 20 m aufzuweisen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artikel 38

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet.

Die Industriezone I2 grenzt direkt an die Landwirtschaftszone. Der Übergang von der Bauzone in die Landwirtschaftszone soll mit Bäumen bepflanzt werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Zone für öffentliche Bauten OeB

Artikel 39

Zone für öffentliche Bauten

Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 m. Im übrigen gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Freihaltezone und Erholungszone

Artikel 40

Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Zone für öffentliche Bauten OeB

Artikel 39

Zone für öffentliche Bauten

Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. ~~Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 m.~~ Im übrigen Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Freihaltezone und Erholungszone

Artikel 40

Freihaltezone F

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Eine Gebäudehöhe von 10.5 m stellt in einer OeB eine weitgehende Einschränkung dar. Die Gemeinde sollte zur Erfüllung ihrer öff. Aufgaben nicht durch derartige Vorschriften eingeschränkt werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 41

Erholungszone C und D

¹ In der Erholungszone C "Halden" sind offene Sport- und Freizeitanlagen wie Tennisplatz, Fussballplatz, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende, eingeschossige Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 7 m zulässig.

Artikel 41

Erholungszone C ~~und D~~

¹ In der Erholungszone C "Halden" ~~sind~~ ist die Anordnung von offenen Sport- und Freizeitanlagen wie Tennisplätze, Fussballplätze, Turn- und Leichtathletikanlagen gestattet. **Ausserdem ist die Erstellung von mit diesen Nutzweisen in Zusammenhang stehenden Gebäuden sowie diesem Zweck dienende, eingeschossige Bauten** mit einer maximalen Gesamthöhe ~~bis zu von~~ 7 m zulässig. **Die Anzahl Geschosse ist nicht beschränkt.**

^{1a} **Die Errichtung von Gebäuden, welche das in Abs. 1 festgelegte Mass übersteigen, bedingt die Vorlage eines Gestaltungsplanes.**

Neu soll bei gleichbleibender Gesamthöhe auch das Erstellen eines Dachgeschosses oder Untergeschosses ermöglicht werden. Zudem wird eine redaktionelle Anpassung vorgenommen.

Der Bau von Sporthallen oder anderen Gebäuden, welche das in Abs. 1 vorgegebene Mass übersteigen, bedingt die Vorlage eines Gestaltungsplanes.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

² In der Erholungszone D "Altes Schützenhaus" sind Bauten, Anlagen und Einzäunungen zulässig, die der Bewirtschaftung von Familiengärten dienen.

Erholungszone D

Artikel 41a

^{2 1} In der Erholungszone D "Altes Schützenhaus" sind Bauten **und** Anlagen **und Einzäunungen** zulässig, die der Bewirtschaftung von Familiengärten dienen.

Die Bestimmungen zur Erholungszone D "Familiengärten" werden präzisiert und neu in Art. 41a geregelt.

Einzäunungen dienen nicht der Bewirtschaftung. Zudem wäre die korrekte Bezeichnung Einfriedung.

² **Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II mit den folgenden Grundmassen:**

Überbaute Fläche für Gartenhäuser und Schöpfe unter Einchluss von überdeckten und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offenen Gartensitzplätzen	max. m ²	17.0
Gesamthöhe	max. m	2.7

Die zulässigen Masse entsprechen den max. zulässigen Baumassen gemäss dem Baureglement des Familiengartenvereins Bachenbülach vom 17. Februar 1975.

Das Reglement ist in einem separaten Verfahren auf seine Zweckmässigkeit zu überprüfen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685

³ Für das "Alte Schützenhaus" Vers. Nr. 106 sowie das Gebäude Vers. Nr. 685 gelten abweichend die nachstehenden besonderen Nutzungs- und Bauvorschriften:

- Die beiden Gebäude dürfen als Freizeit- und Versammlungslokalitäten genutzt werden.
- Neu-, Um- und Ersatzbauten sind nur an der bisherigen Lage und der vorhandenen Stellung sowie maximal in den Abmessungen der bestehenden Gebäude gestattet.

Das Benützungsreglement für das "Alte Schützenhaus" vom 31. Oktober 1979 ist in einem separaten Verfahren zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 42

Grosser und kleiner Grenzabstand

¹ In der Kernzone K (Neubauten), den Wohnzonen W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 kommt ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.

² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

³ In Hanglagen mit einer mittleren Neigung von mindestens 15 % kann der grosse Grundabstand und damit der Gebäudeabstand reduziert werden, wenn eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt. Mindestens muss jedoch der kleine Grundabstand eingehalten werden.

Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 42

Grosser und kleiner Grenz Grundabstand

¹ In der Kernzone K (Neubauten), den ~~Wohnzonen Zonen~~ W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und ~~der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung~~ WG2/45 ~~40 kommt kommen~~ ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.

² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

³ In Hanglagen mit einer mittleren Neigung von mindestens 15% kann der grosse Grundabstand und damit der Gebäudeabstand reduziert werden, wenn eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt. Mindestens muss jedoch der kleine Grundabstand eingehalten werden.

Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag sowie einem allfälligen Mehrhöhenzuschlag. Im Art. 42 wird der Grundabstand geregelt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

⁴ Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Artikel 43

Mehrlängenzuschlag

¹ In den Zonen K, W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2 erhöht sich der Grundabstand bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m um einen Viertel der Mehrlänge; höchstens jedoch um 6 m.

² Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt.

⁴ Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Artikel 43

Mehrlängenzuschlag

¹ In den Zonen ~~K~~, W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2/45 erhöht sich der Grundabstand bei einer Fassadenlänge von mehr als ~~16~~ 20 m um einen ~~Viertel~~ Fünftel der Mehrlänge; höchstens jedoch um ~~6~~ 4 m.

² Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen ~~Gebäudelängen~~ Fassadenlängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt.

Um eine Verdichtung (u. a. durch erhöhten Projektierungsspielraum) zu ermöglichen, wird der zu beachtende Mehrlängenzuschlag verringert bzw. es wird in der Kernzone auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet (vergl. Art. 10a).

Für die Grösse des Mehrlängenzuschlages ist nicht die Gebäudelänge, sondern die Fassadenlänge massgebend.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 44

Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind besondere Gebäude bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m² nicht zu berücksichtigen. Damit fallen sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht.

Artikel 45

Abstände gegenüber Strassen und Wegen

- ¹ Der Strassenabstand für Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen) im Sinne von § 265 PBG beträgt:
- gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen: 5 m für Hauptgebäude, 3.5 m für besondere Gebäude und unterirdische Gebäude
 - gegenüber öffentlichen Wegen: 3.5 m für Hauptgebäude, besondere Gebäude und unterirdische Gebäude.

Artikel 44

Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenlänge, ~~die das Mass von 16 m übersteigt~~, sind besondere Gebäude ~~bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m² nicht~~ zu berücksichtigen. Damit ~~fallen sind~~ sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages ~~zu beachten ausser Betracht~~.

Artikel 45

Abstände gegenüber Strassen und Wegen

- ¹ Der Strassenabstand ~~für von~~ Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen) ~~im Sinne von § 265 PBG~~ beträgt:
- gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen: 5 m für Hauptgebäude, 3.5 m für besondere Gebäude und unterirdische Gebäude
 - gegenüber öffentlichen Wegen: 3.5 m für Hauptgebäude, besondere Gebäude und unterirdische Gebäude.

Die Privilegierung des besonderen Gebäudes ist allzu weitgehend. Im nachbarlichen Verhältnis ist die Wirkung des gesamten in Erscheinung tretenden Baukörpers massgebend und nicht die Unterscheidung der Bauten in Hauptgebäude und besondere Gebäude.

Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

² Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei unterirdischen Gebäuden, kann die Baubehörde in begründeten Fällen abweichende Abstände verlangen bzw. gestatten.

Artikel 46

Freilegung Untergeschoss

¹ Die Freilegung des Untergeschosses ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.

² In den Zonen W2/25 und W2/30 darf bei Verzicht auf ein anrechenbares Dachgeschoss das Untergeschoss freigelegt werden, sofern eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt.

² Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei unterirdischen Gebäuden, kann die Baubehörde in begründeten Fällen abweichende Abstände verlangen bzw. gestatten.

Artikel 46

Freilegung von Unter Geschossen / Terrainveränderungen

¹ Die Freilegung ~~von des Unter Geschossen~~ ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. ~~Von dieser Regelung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge, Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen und zu offenen Unterständen. Die Abgrabung von Einfahrten ist jedoch auf max. 7.0 m Breite beschränkt.~~

~~Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.~~

~~² In den Zonen W2/25 und W2/30 darf bei Verzicht auf ein anrechenbares Dachgeschoss das Untergeschoss freigelegt werden, sofern eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt.~~

Die zulässigen Ausnahmen werden festgelegt.

Eine einwandfreie Lösung kann kaum erzielt werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 47
Grenzabstand für besondere Gebäude Für besondere Gebäude mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 40 m² gilt ein Grundabstand von 1.75 m, sofern der Gebäudeabstand von 3.5 m gem. § 273 PBG eingehalten wird.

Artikel 48
Bauweise ¹ In der Wohnzone W2/25 sind nur Gebäude in offener Überbauung gestattet.

² Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.
³ Stützmauern dürfen bis max. 2.0 m in Erscheinung treten.

Artikel 47
Grenzabstand für besondere Gebäude Für besondere Gebäude mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 40 m² gilt ein Grundabstand von 1.75 m, sofern der Gebäudeabstand von 3.5 m gem. § 273 PBG eingehalten wird.

Artikel 48
Bauweise ~~⁴ In der Wohnzone W2/25 sind nur Gebäude in offener Überbauung gestattet.~~

Das Mass der zulässigen Abgrabung wird in Bezug auf den Umfang des Gebäudes festgelegt.

Die sichtbaren Höhen der Stützmauern sollen beschränkt werden.

Die Bestimmung ist nicht mehr zeitgemäss. Auch in der Wohnzone W2/25 soll eine "verdichtete" Bauweise im Sinne von z.B. Doppel- bzw. Reiheneinfamilienhäusern zugelassen werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

² In den anderen Bauzonen ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

² ~~In den anderen Bauzonen ist~~ Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude **ist** die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

³ **Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.**

*Die geschlossene Überbauung wird in allen Bauzonen zugelassen.
Redaktionelle Anpassung*

Regelung der Voraussetzungen für den Grenzbau. Der zustimmungsfreie Grenzbau wird damit ausgeschlossen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 49

Autoabstellplätze

- ¹ Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen:
- a) pro 80 m² Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke; mindestens aber pro Wohnung
 - b) pro 50 m² Bruttogeschossfläche für gewerbliche Betriebe, ausser Lagerflächen
 - c) pro 150 m² Bruttogeschossfläche für Produktion und gewerbliche Lagerflächen.
- ² Pro Einfamilienhaus sind zwei Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen.
- ³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen wird die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend der Norm SN 640 281 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute festgesetzt.

Artikel 49

Autoabstellplätze

- ¹ Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen:
- a) pro 80 m² ~~Brutte~~ Nettogeschossfläche für Wohnzwecke; mindestens aber pro Wohnung
 - b) pro 50 m² ~~Brutte~~ Nettogeschossfläche für gewerbliche Betriebe, ausser Lagerflächen
 - c) pro 150 m² ~~Brutte~~ Nettogeschossfläche für Produktion und gewerbliche Lagerflächen.
- ² Pro Einfamilienhaus sind zwei Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen.
- ³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen wird die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend der Norm SN 640 281 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute festgesetzt.

Als Bezugsmass ist die Nettogeschossfläche anzuwenden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind 10 % der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.

⁵ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere: Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme, ausgewiesene Massnahmen zur Verminderung des Privatverkehrs.

⁶ Bruchteile von Pflichtabstellplätzen gem. Abs. 1 und 3 von 5/10 und mehr sowie solche von Besucherabstellplätzen gem. Abs. 4 von 1/10 und mehr sind aufzurunden.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind ~~10~~ 15% der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.

⁵ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen ~~sowie bei (u.a. Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme,~~ gesicherte Mehrfachnutzung) kann ~~verlangt werden, dass die vorgeschriebene ermittelte~~ Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht ~~wird. oder Ausserdem kann~~ eine Maximalzahl festgelegt ~~und /~~ oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden. ~~Gründe für eine Reduktion sind insbesondere: Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme, ausgewiesene Massnahmen zur Verminderung des Privatverkehrs.~~

⁶ Bruchteile von Pflichtabstellplätzen gem. Abs. 1 und 3 von 5/10 und mehr sowie solche von Besucherabstellplätzen gem. Abs. 4 von 1/10 und mehr sind aufzurunden.

Der erforderliche Anteil an Besucherparkplätze wird erhöht.

Klärung der Zuständigkeit für das Festlegen von abweichenden Abstellplatzzahlen. Die detaillierte Begründung für die Abweichung wird als nicht abschliessende Aufzählung bereits einleitend dargelegt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

⁷ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁷ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁸ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Es ist die gleiche Berechnungsart wie bei der Ausnutzungsziffer anzuwenden. Die genutzten Flächen in Dach- und Untergeschossen sind mitzurechnen.

Artikel 50

Artikel 50

*Kinder-
spielplät-
ze*

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

*Kinder-
spielplät-
ze-Spiel-
und Ruhe-
flächen*

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ~~oder anderen Wohnformen~~ ab 3 Wohnungen sind ~~an~~ **besonnter Lage** und vom Verkehr abgewandt Spiel- und Ruheflächen ~~Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen~~ **anzuordnen**.

Spielplätze sollen bei allen Wohnformen ab drei Wohnungen verlangt werden. Um den Spielraum zu erweitern und Bewohner- und Altersgruppen spezifische Freiraumlösungen zu ermöglichen, wird auf den Begriffszusatz "Kinder" verzichtet. Zudem sollen neu auch Ruheflächen zulässig sein.

² Die Spielflächen haben mindestens 20 % der zu Wohnzwecken anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufzuweisen.

² Die Spiel- und Ruheflächen haben **insgesamt** mindestens 20% der zu Wohnzwecken anrechenbaren **Brutto Netto**geschossfläche aufzuweisen.

Als Bezugsmass ist die Nettogeschossfläche anzuwenden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 51

Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

¹ In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

² Die erforderliche Zahl der Fahrrad- und Motorfahradabstellplätze bestimmt sich unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:

- für Wohnungen 1 Abstellplatz pro 40 m² BGF
- für Betriebe ein Abstellplatz pro 2 Autoabstellplätze

³ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Artikel 51

Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

¹ In Mehrfamilienhäusern ~~oder anderen Wohnformen~~ ab 3 Wohnungen sind ~~an zweckmässiger Lage in der Nähe des Hauseinganges~~ genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und / oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

~~² Die erforderliche Zahl der Fahrrad- und Motorfahradabstellplätze bestimmt sich unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:~~

- ~~— für Wohnungen 1 Abstellplatz pro 40 m² BGF~~
- ~~— für Betriebe ein Abstellplatz pro 2 Autoabstellplätze~~

Es ist die gleiche Berechnungsart wie bei der Ausnutzungsziffer anzuwenden. Die genutzten Flächen in Dach- und Untergeschossen sind miteinzurechnen.

Abstellflächen werden an zweckmässiger Lage verlangt. Auf die genauere Umschreibung der Lage "in der Nähe von Hauseingängen" wird verzichtet. Zudem werden neu leicht zugängliche Abstellräume und / oder -flächen verlangt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 52

Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende, in der Kernzone eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Artikel 53

Abfall, Kompost

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind geeignete Flächen des Umschwungs für die Abfallbeseitigung (Container) zu schaffen und für die Kompostierung zu sichern. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

² Es ist genügend Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahrräder zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.

Artikel 52

Nutzung der Sonnenenergie

~~Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende, in der Kernzone eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.~~

Artikel 53

Abfall, Kompost

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind **ab drei Wohnungen** geeignete Flächen des Umschwungs für die Abfallbeseitigung (Container) zu schaffen und ~~für die Kompostierung~~ zu sichern. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder gelangen die normgemässen Richtwerte zur Anwendung.

Ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt.

Geeignete Flächen für die Abfallbeseitigung sind erst ab drei Wohnungen vorzusehen. Da die Gemeinde über eine Grünabfuhr verfügt, sind Flächen für die Kompostierung nicht zwingend vorzusehen.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 54

*Sexge-
werbe*

In der Kernzone, der Quartiererhaltungszone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Artikel 54

*Sexge-
werbe*

In der Kernzone, der Quartiererhaltungszone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Artikel 54a

*Gebäude-
höhe*

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Damit gelangen die festgelegten Gebäudehöhen zur Anwendung; s. § 278 Abs. 1 PBG.

Artikel 54b

*Begrü-
nung von
Flachdächern*

Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

Mit der extensiven Begrünung von Flachdächern soll zu einem im Gesamtzusammenhang befriedigenden Erscheinungsbild beigetragen werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 54c

Besondere Lärm-schutzbestimmungen

In den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten sind die Regelungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c LSV einzuhalten.

Regelung abgestimmt auf die ergänzten Bestimmungen der Lärm-schutzverordnung des Bundes Art. 31a (in Kraft seit 2. Februar 2015).

Weitere Festlegungen

Artikel 55

Areal-überbauungen

Die Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG2 zugelassen. In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig. Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschriften:

¹ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

² Die Ausnützungsziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Weitere Festlegungen

Artikel 55

Areal-überbauungen

Die Arealüberbauungen sind **nur** in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG2 **zugelassen** **zulässig**. ~~In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig.~~ Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschriften:

¹ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².

² Die Ausnützungsziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.

Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind (vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG) die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden. Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

⁵ Für Arealüberbauungen ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeerzeugung zu achten.

⁶ Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind (vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG) die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf **in den Wohnzonen** nicht erhöht werden. **Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.**

^{4a} **In den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sind maximal drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 10.5 m gestattet.**

^{4b} **Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.**

⁵ **Für Arealüberbauungen** Es ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeerzeugung zu achten.

⁶ Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

In der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung darf die Anzahl der Vollgeschosse erhöht werden (s. Abs. 4a).

In den Wohn- und Gewerbebezonen wird im Rahmen von Arealüberbauungen ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen.

Die Gebäudelängen werden nicht vorgegeben.

Redaktionelle Anpassung

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Artikel 56

Terrassenhäuser Für Terrassenhäuser in der Wohnzone W2/30 gelten folgende Vorschriften:

¹ Im Hinblick auf die gute Einordnung in die Landschaft haben sie eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen.

² Jedes Geschoss ist in der Tiefe abzustufen und seitlich zu staffeln.

Artikel 56

Terrassenhäuser ~~Für Terrassenhäuser in der Wohnzone W2/30 gelten folgende Vorschriften:~~

Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2/25 und W2/30 zulässig. Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:

~~¹ Im Hinblick auf die gute Einordnung in die Landschaft haben sie eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen.~~
Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.

^{1a} Es sind nur Flachdächer gestattet.

² Jedes Geschoss ist in der Tiefe abzustufen ~~und seitlich zu staffeln.~~

Terrassenhäuser werden auch in der W2/25 zugelassen.

Es kommen die gleich hohen Anforderungen wie bei Arealüberbauungen zur Anwendung; es werden eine besonders gute Gestaltung sowie eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung verlangt.

Schrägdächer auf Terrassenhäuser werden ausgeschlossen.

Die seitliche Staffelung wird nicht verlangt.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

³ Es sind max. 3 Stufen für Wohn-geschosse sowie ein sichtbares Un-tergeschoss für Garagen gestattet.

⁴ Die max. Gebäudelänge für Ter-rassenhäuser beträgt 30 m.

⁵ Das Gebäude, ausgenommen Kamine und kleinere technisch be-dingte Aufbauten, sind innerhalb ei-ner Linie von 7.5 m über dem ge-wachsenen Boden anzuordnen.

³ Es sind max. 3 **Geschossstufen mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie zusätzlich eine Geschossstufe i.S. eines nicht anrechenbaren Un-tergeschosses zulässig. für Wohn-geschosse sowie ein sichtbares Un-tergeschoss für Garagen gestattet.**

⁴ Die max. Gebäudelänge **für Ter-rassenhäuser** beträgt 30 m; die ma-ximale Gebäudebreite 25 m. Gebäu-delängen über 25 m sind nur in der Falllinie des Grundstückes gestattet.

^{4a} **Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.**

⁵ **Das Gebäude, ausgenommen Kamine und kleinere technisch be-dingte Aufbauten, sind innerhalb ei-ner Linie von 7.5 m über dem ge-wachsenen Boden anzuordnen.**

Die zonengemässe Gebäude- und Gesamthöhe darf ab gewachsenem Boden an keinem Punkt überschrit-ten werden.

Im Hinblick auf eine vertretbare Einordnung ins Ortsbild wird die maximale Gebäudebreite be-schränkt.

Da Terrassenhäuser neu in der W2/25 und W2/30 zugelassen werden, sind die zonengemässen Gebäude- und Gesamthöhen zu beachten.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

⁶ Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.

⁷ Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine Brüstungen aufweisen.

⁸ Kamine, Cheminées und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.

Artikel 57

Gestaltungspläne

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden.

^{5a} Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m überschreiten.

~~⁶ Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.~~

⁷ Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine **fassadenbündige** Brüstungen aufweisen.

~~⁸ Kamine, Cheminées und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.~~

Artikel 57

Gestaltungspläne

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden.

Die Gestaltung der Brüstung wird nicht vorgegeben.

Fassadenbündige Brüstungen auf den Dächern der obersten Stufe werden als störend empfunden.

Dies ist bereits eine gesetzliche Vorgabe und muss nicht nochmals erwähnt werden.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

² In der Zone G sowie in Teilen der Zonen I1 und WG2 hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:

- Stärkung des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bülach) als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung
- das Potenzial an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen
- die Regelung der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung, damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt
- Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet schaffen, welches sich vom historischen Ortskern von Bachenbülach klar abgrenzt.

² In der Zone G sowie in Teilen der Zonen I1 und WG2 hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:

- Stärken ~~ung~~ des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bülach) als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung
- ~~Abstimmen~~ ~~das des~~ Potenzials an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur ~~abzustimmen~~
- ~~die-Regeln~~ ~~ung~~ der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung, damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt
- ~~Schaffen der~~ Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet ~~-schaffen~~, welches sich vom historischen Ortskern von Bachenbülach klar abgrenzt.

Redaktionelle Anpassungen

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

³ Der Gestaltungsplan Kernzone Oberdorf hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

- Schaffen der Voraussetzungen für eine zeitgemässe und gleichermassen qualitätsvolle Fortschreibung der Bebauung in der Kernzone
- Einheitliches Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
- Einhalten der massgebenden Lärmgrenzwerte (ES III).

Es werden Mindestziele formuliert, die in einem Gestaltungsplan aufgenommen oder umgesetzt werden müssen. Darin enthalten sind Anforderungen an die Gestaltung, den Gewässerschutz und den Lärmschutz.

Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie die Bebauung in der Kernzone zeitgemäss und qualitativ fortgesetzt werden kann. Zudem sollen Freiflächen von hoher Qualität gesichert oder geschaffen werden. Die einzuhaltenen Anforderungen gemäss Lärmschutz und Gewässerschutz sind in übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen geregelt (Gewässerschutzverordnung und Lärmschutzverordnung).

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Schlussbestimmungen

Artikel 58

*Ausnah-
mebewilli-
gungen*

Ausnahmebewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Artikel 59

*Inkrafttre-
ten*

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002, am 15. Dezember 2008 und am 17. März 2016.

Schlussbestimmungen

~~Artikel 58~~

~~*Ausnah-
mebewilli-
gungen*~~

~~Ausnahmebewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.~~

Artikel 59

*Inkrafttre-
ten*

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002, am 15. Dezember 2008, ~~und am~~ 17. März 2016 ~~und am~~ (dd.mmm.yyyy).

Unnötige Regelung; für Ausnahmebewilligungen gilt ausschliesslich § 220 PBG und in Zusammenhang mit Baulinien § 100 PBG.

Der Art. wurde im Rahmen der Teilrevision Bearbeitungsstrang I dem revidierten Genehmigungsverfahren angepasst.

Die Formulierung wurde im Vorprüfungsbericht zur Teilrevision im Gebiet Bächliwis vom 17. September 2014 vorgegeben.

Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; festgesetzt am 15.09.2016

Anlass der Änderung / Erläuterung

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident Der Schreiber
F. Bieger H. Lüssi

Vom Regierungsrat am 30.7.1997 mit RRB Nr. 1641, von der Baudirektion am 27.2.1998 mit BDV Nr. 174/98, am 11.10.2002 mit ARV Nr. 1128/2002 und am 14.7.2009 mit ARV Nr. 95/2009 und am 28.6.2016 mit BDV Nr. 0616/16 genehmigt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident Der Schreiber
F. Bieger H. Lüssi

Vom Regierungsrat am 30.7.1997 mit RRB Nr. 1641, von der Baudirektion am 27.2.1998 mit BDV Nr. 174/98, am 11.10.2002 mit ARV Nr. 1128/2002, ~~und~~ am 14.7.2009 mit ARV Nr. 95/2009, ~~und~~ am 28.6.2016 mit BDV Nr. 0616/16 **und am (dd.mmm.yyyy) mit Nr.** genehmigt.

Gemeinde Bachenbülach

Teilrevision der Nutzungsplanung
(Bearbeitungsstrang II)

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung am 15. September 2016
in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Franz Bieger

Hans Lüssi

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 DCH-cs

Gemeinde Bachenbülach

Teilrevision der Nutzungsplanung
(Bearbeitungsstrang II)

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Genehmigungsdokumente:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II) wurde von der Gemeindeversammlung am 15. September 2016 festgesetzt.

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016
21'871 DCH-cs

Bauausschuss:

- Madeleine Prévôt Brunner, Hochbauvorsteherin (Vorsitz)
- Walter Dietrich, Gesundheitsvorsteher
- Arthur Cavegn, Tiefbauvorsteher
- Claudine Merz, EWP AG
- Markus Biser, Leiter Bau und Umwelt

Mit beratender Stimme (aber ohne Stimmrecht):

- Daniel Christoffel (Ortsplaner) und Conny Steiner

Inhalt, Redaktion und Projektleitung:

Conny Steiner und Daniel Christoffel, Planungsbüro Daniel Christoffel

Titelbild: Eigene Fotos / Darstellungen

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 5. Oktober 2016

Inhalt

Zusammenfassung		8
1	Ausgangslage	9
1.1	Planungsgegenstand und Perimeter	10
1.1.1	Teilrevisionen der kommunalen Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang I) für die Gebiete Bächliwis und Industriezone I2	12
1.1.2	Planungsperimeter	12
1.2	Siedlungsentwicklung nach innen	13
1.2.1	Potential des Siedlungsgebietes	14
1.3	Vorgehen	17
1.4	Zielsetzungen	18
1.4.1	Leitlinien und Zielsetzungen 2015	19
2	Planerische Rahmenbedingungen	21
3	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	22
3.1	Änderungen am Zonenplan	22
3.2	Änderungen an der Bau- und Zonenordnung	25
3.2.1	Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der baulichen Strukturen	25
3.2.2	Erhalt der baulichen und freiräumlichen Struktur	30
3.2.3	Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichten	30
3.2.4	Voraussetzungen für die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe schaffen	35
3.2.5	Erhalten und Weiterentwickeln der Sport- und Freizeitanlagen	35
3.2.6	Weitere	36
3.3	Änderungen am Kernzonenplan	40
3.4	Änderungen am Ergänzungsplan	42

4	Auswirkungen der Teilrevision	43
4.1	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	43
4.2	Auswirkungen auf das Ortsbild	44
4.3	Auswirkungen auf das Nutzungspotential	44
4.3.1	Abschätzung des Nutzungspotentials	45
4.3.2	Quartieranalyse als Vergleichswert	47
5	Mitwirkung und Vorprüfung	48
5.1	Gemeindeggespräch zur Ortsplanung	48
5.2	Vorprüfung	48
5.2.1	Anpassungen am Zonenplan	49
5.2.2	Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung	50
5.2.3	Anpassungen am erläuternden Bericht	52
5.3	Öffentliche Auflage	53
5.4	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	53
5.5	Beratung durch die Gemeindeversammlung	53
Anhang – Rahmenbedingungen (materielles Inhaltsverzeichnis der Anhänge)		54
A1	Bundesebene: Sachplan der Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) – Objektblatt für den Flughafen Zürich	60
A1.1	Abstimmung mit der Raumentwicklung – Abgrenzungslinie	60
A1.2	Gebiet mit Hindernisbegrenzung	60
A2	Kantonale Ebene	62
A2.1	Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)	62
A2.2	Kantonaler Richtplan	62
A3	Regionale Ebene	64
A3.1	Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	64

	A3.2	Regionaler Richtplan	66
	A3.3	Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal	68
	A3.4	Projekt "Tragfähige Gebietsstrukturen als Bausteine einer langfristigen Raumentwicklungsstrategie" – gemeinsamer kommunaler Richtplan Raum Bülach	68
A4		Kommunale Ebene	69
	A4.1	Kommunaler Gesamtplan – Siedlungs- und Landschaftsplan	69
	A4.2	Verkehrsplan	69
	A4.3	Energieplan	70
A5		Lärmschutz	71
	A5.1	Anpassung Lärmschutz- Verordnung (LSV) – zulässige Planungsverfahren in Bachenbülach	72
A6		Schutz vor Naturgefahren	74
A7		Gewässer- und Grundwasserschutz	74
	A7.1	Gewässerschutz	74
	A7.2	Grundwasserschutz	75
A8		Belastete Standorte	76
A9		Natur- und Heimatschutz	77
	A9.1	Archäologie und Denkmalpflege	77
	A9.2	Landschaft- und Naturschutz	78
A10		Umsetzung kant. PP-Wegleitung prüfen – Ergebnis der Beratung im Bauausschuss vom 3. Juni 2015 (Auszug Aktennotiz)	79
A11		Richtwerte für die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze	81
	A11.1	Berechnungsbeispiel Fahrradabstellplätze gemäss Art. 51 BZO	81
A12		Dachflächenfenster in der Kernzone (Art. 19 Abs. 5 BZO)	82
		Grundlagen	83

Zusammenfassung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Bachenbülach vermag den Zielsetzungen für die Entwicklung der Gemeinde sowie den angepassten übergeordneten Rahmenbedingungen nicht mehr in allen Teilen zu entsprechen. Mit der vorliegenden Teilrevision wird eine zeitgemässe Nutzungsplanung angestrebt. Die Teilrevision umfasst Änderungen an den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sowie Anpassungen am Zonenplan, am Kernzonenplan sowie an den Ergänzungsplänen.

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche zu unterschiedlichen Interpretationen geführt haben, werden vereinfacht. Zudem werden Ergänzungen an den Vorschriften vorgenommen, soweit sich solche aufgrund der Erfahrungen mit dem gültigen Instrument als erwünscht erwiesen haben. Im Sinne einer Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen werden abgestimmt auf die übergeordneten Rahmenbedingungen einzelne Zonen "aufgezont". Zur Erweiterung des baulichen Spielraumes und im Sinne eines Abbaus von unnötigen Restriktionen werden die Nutzung der Untergeschosse zugelassen und die zu beachtenden Grundmasse teilweise angepasst bzw. neu formuliert. Innerhalb der Kernzone wird neu ein zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen ermöglicht.

Am Zonenplan werden keine tiefgreifenden Änderungen vorgenommen. Die Zonenabgrenzungen werden der heute vorherrschenden Parzellarstruktur sowie der rechtskräftigen Waldgrenze angepasst. Erschliessungsstrassen, welche ausserhalb der Bauzonen liegen, werden eingezont. Zudem wird Vorsorge getroffen, dass ein Gebiet – in welchem die Planungswerte der Lärmschutzverordnung des Bundes infolge Fluglärm während der ersten Nachtstunde überschritten werden – erschlossen werden kann.

Im Bereich des ehemaligen Kindergartens an der Sonnhaldenstrasse (Gebiet Chürzi) wird die Waldabstandslinie begradigt und der Ergänzungsplan entsprechend angepasst.

1 Ausgangslage

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Bachenbülach stammt in ihren Grundzügen aus den 1990-er Jahren. Die darin enthaltenen Festlegungen vermögen heutigen Ansprüchen und den zu beachtenden Rahmenbedingungen nicht in allen Teilen zu genügen. Zu beachtende übergeordnete Rahmenbedingungen wie der Sachplan Infrastruktur Luftfahrt, der kantonale Richtplan sowie die Lärmschutzverordnung wurden überarbeitet. Der regionale Richtplan befindet sich in Revision. Die Nutzungsplanung wird im vorliegenden Verfahren überprüft und auf die rechtskräftigen Rahmenbedingungen sowie geänderten Anforderungen abgestimmt.

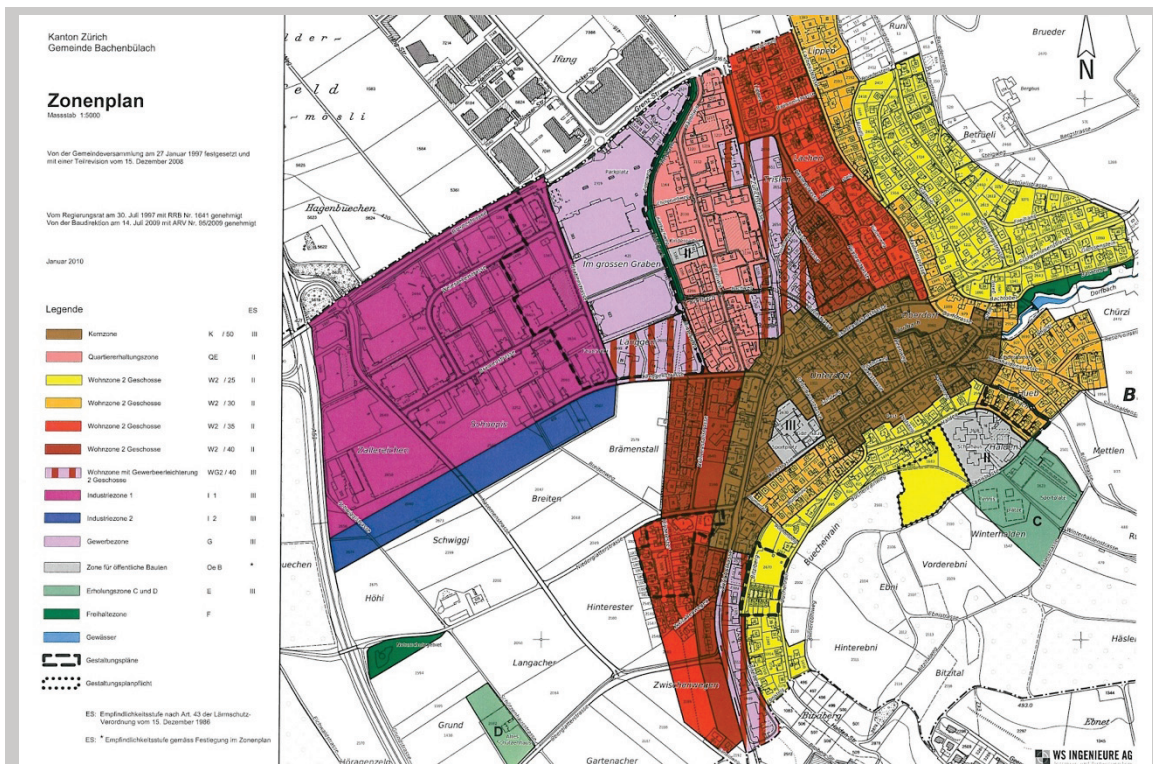
Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde 2015/2016 erfolgt in zwei voneinander getrennten Bearbeitungssträngen. Der Bearbeitungsstrang I umfasst die teilweise Neufassung der Quartiererhaltungszone Bächliwis unter Einschluss des Erlasses von Sonderbauvorschriften sowie Anpassungen an den Bestimmungen zur Industriezone I2. Der Bearbeitungsstrang I wurde am 17. März 2016 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 28. Juni 2016 von der Baudirektion genehmigt (vergl. Ziff. 1.1.1). Die vorliegende Teilrevision (Bearbeitungsstrang II) umfasst das gesamte weitere Bauzonegebiet.

Im Hinblick auf die Perimetergespräche im Rahmen des SIL-Prozesses hat der Gemeinderat im Jahre 2007 die wesentlichen Aspekte der von ihm angestrebten Gemeindeentwicklung in den "Entwicklungsleitlinien 2007" zusammengefasst. Die Entwicklungsleitlinien wurden 2010 überprüft (Leitlinien und Zielsetzung 2010). Im Rahmen eines Workshops im Sommer 2013 hat der Gemeinderat die Leitlinien und Zielsetzungen für die Entwicklung der Gemeinde – unter Einbezug der Festlegungen und Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen sowie der teilweise geänderten Vorstellungen des Gemeinderates – überprüft und neu formuliert. Aufbauend auf die angepassten Leitlinien und Zielsetzungen hat der Gemeinderat nun zusammen mit dem Bauausschuss die kommunale Nutzungsplanung überarbeitet.

1.1 Planungsgegenstand und Perimeter

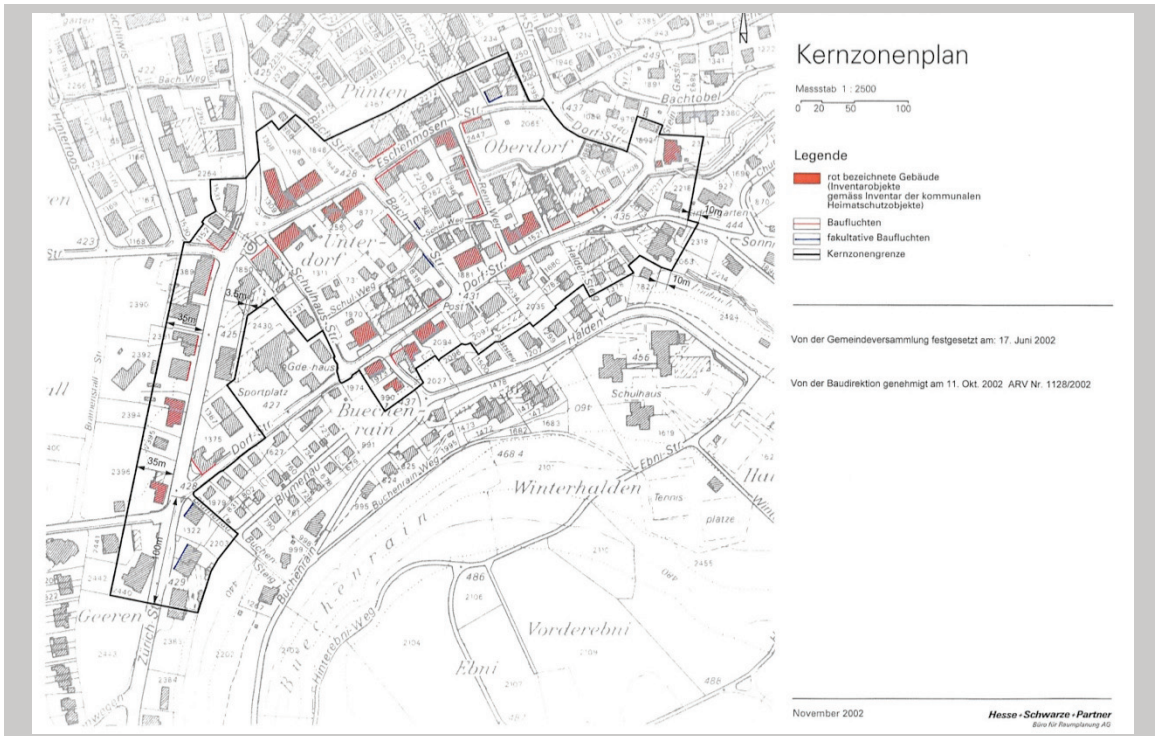
Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst Änderungen an den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sowie Anpassungen am Zonenplan, am Kernzonenplan sowie an den Ergänzungsplänen.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Zonenplan wurden am 27. Januar 1997, der Kernzonenplan am 17. Juni 2002 – gleichzeitig mit einer ersten Teilrevision der BZO – von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Eine weitere Teilrevision der BZO sowie des Zonenplanes ist auf den 15. Dezember 2008 datiert. Der Ergänzungsplan "Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien" wurde am 24. Oktober 1984 und am 1. Juni 1987 – die Änderung der Waldabstandslinie und Gewässerabstandslinie im Gebiet Loobach am 1. Dezember 1998 – festgesetzt.

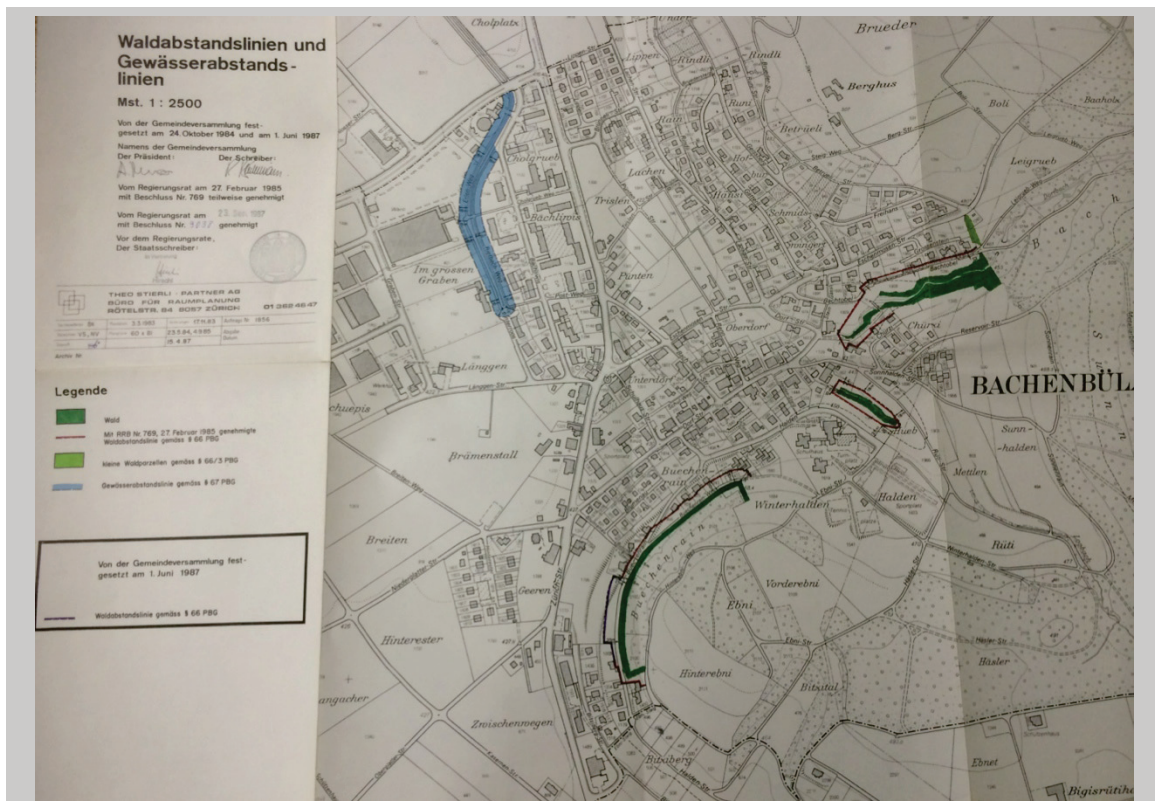


Zonenplan vom 27. Januar 1997 mit einer Teilrevision vom 15. Dezember 2008

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Kernzonenplan vom 17. Juni 2002



Ergänzungsplan "Waldabstandslinien und Gewässerabstandslinien" vom 24. Oktober 1984 und vom 1. Juni 1987

1.1.1 Teilrevisionen der kommunalen Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang I) für die Gebiete Bächliwis und Industriezone I2

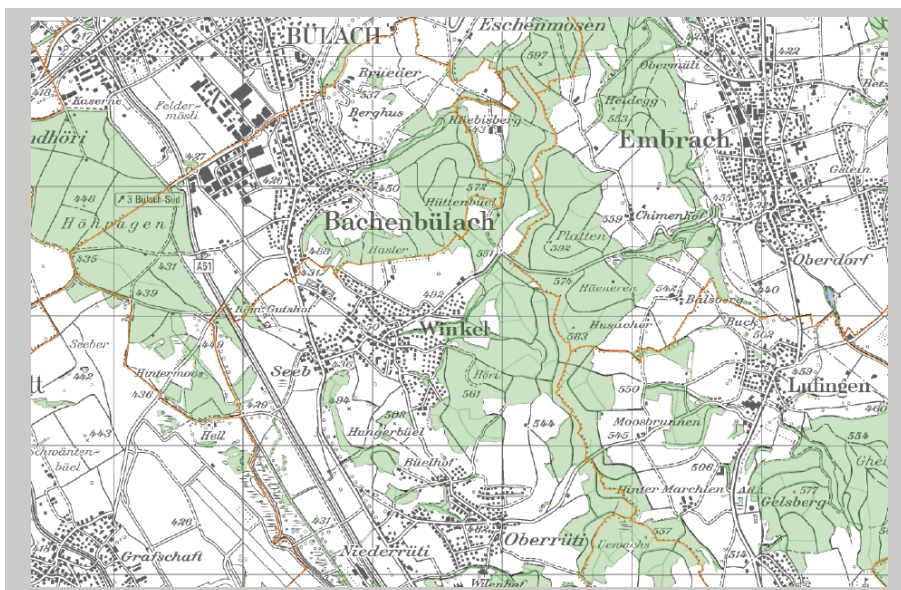
Die Gemeindeversammlung Bachenbülach hat am 17. März 2016 die Teilrevisionen der kommunalen Nutzungsplanung für die Gebiete Bächliwis und Industriezone I2 festgesetzt. Die Teilrevisionen wurden am 28. Juni 2016 von der Baudirektion genehmigt.

Im Rahmen der Teilrevision im Gebiet Bächliwis wurden Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone Bächliwis eingefügt, welche eine bauliche Verdichtung ermöglichen.

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Industriezone I2 wurden die zulässige Gesamt- und Gebäudehöhe in der I2 von 10.5 auf 13.5 m angehoben. Durch diese Massnahme soll der "Fussabdruck" der Gebäude verringert werden. Im Hinblick auf einen gut gestalteten Übergang zur Landwirtschaftszone wird entlang der Zonengrenze – die Industriezone I2 grenzt direkt an die Landwirtschaftszone – eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen verlangt.

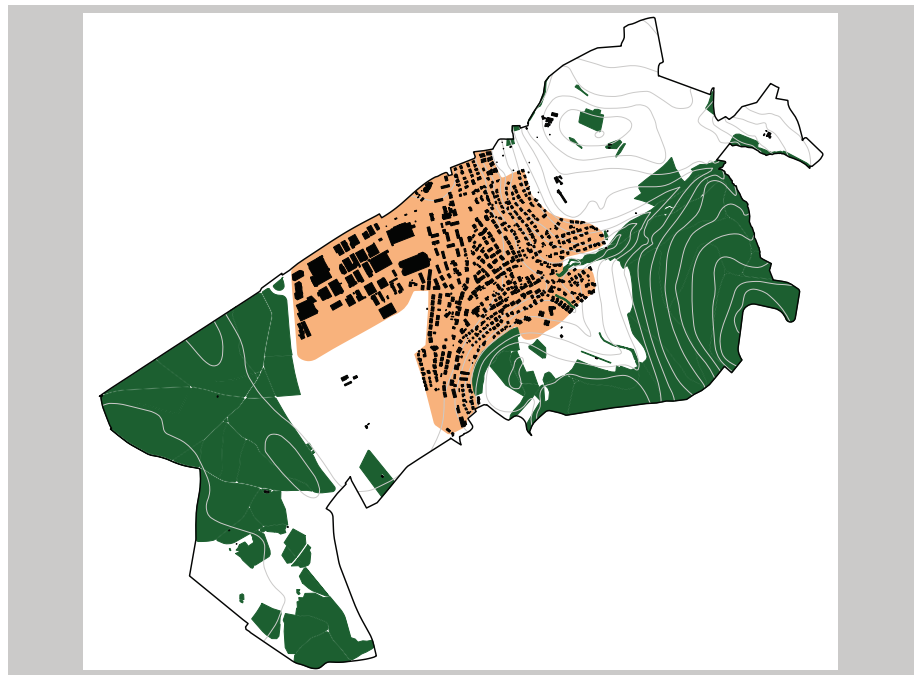
1.1.2 Planungsperimeter

Die Gemeinde Bachenbülach liegt im Zürcher Unterland zwischen den Städten Kloten und Bülach im Einflussbereich des Flughafens Zürich. Der Planungsperimeter umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Vordergründig wird das Siedlungsgebiet (die Bauzonen) betrachtet. Es werden aber auch die Bestimmungen für die Freihalte- und Erholungszonen, welche ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen, überprüft.



Lage der Gemeinde
Bachenbülach im
Zürcher Unterland
(Gemeindegrenzen
orange)
Quelle: GIS-ZH
2015

Planungsperimeter:
Gemeinde Bachen-
bülach mit Sied-
lungsgebiet (lachs-
farben)
Eigene Darstellung



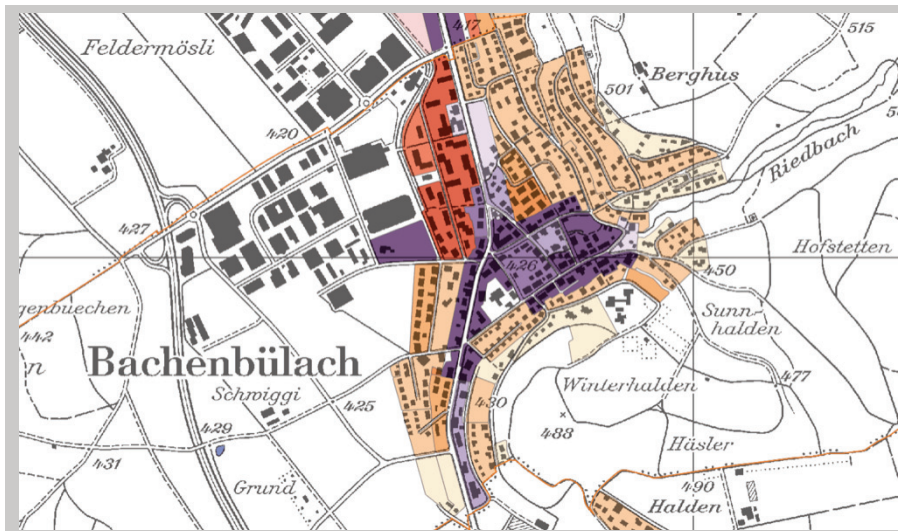
1.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Das Potential des Siedlungsgebietes wird in Bachenbülach durch verschiedene Faktoren eingeschränkt: Im kantonalen Richtplan wird vorgegeben, dass sich die Siedlungsentwicklung ausschliesslich auf die gültige Abgrenzung des Siedlungsgebietes bzw. auf die im Zonenplan bezeichneten Bauzonen zu beschränken hat. Zudem dürfen bestehende Bauzonen in den flughafennahen Teilen der Gemeinde (insb. westlich der Zürichstrasse) aufgrund der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Fluglärmbelastung nur unter Einhaltung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Kapitel 4.7.1.2 (Anhang A2.2) für Wohnzwecke aufgezont werden. Gleichzeitig sind die Festlegungen im kantonalen Raumordnungskonzept zu beachten, welche vorsehen, dass die Handlungsräume "Stadtlandschaften" und "urbane Wohnlandschaften" – zu welchen auch Bachenbülach zählt – zukünftig 80% des Bevölkerungswachstums des Kantons Zürich aufnehmen. Gemäss den Aussagen der Vertreter des ARE (s. Ziff. 5.1) soll Bachenbülach bis ins Jahr 2040 etwa 20% zusätzlichen Einwohnern Platz bieten.

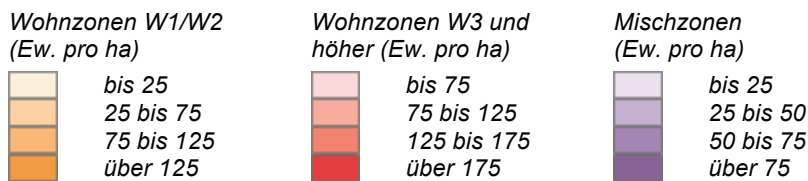
Diese vordergründig als einengend wirkende Ausgangslage bietet die Chance, die Frage der Siedlungsentwicklung nach innen vertieft und vor allem auch unter dem Aspekt der Steigerung der räumlichen Qualitäten zu bearbeiten. Dem Sachverhalt einer Entwicklung des Siedlungsraumes nach innen kommt auch unter den Aspekten der Kulturlandinitiative und denjenigen der Auswirkungen aus dem Thema Fluglärm ein besonderes Gewicht zu.

1.2.1 Potential des Siedlungsgebietes

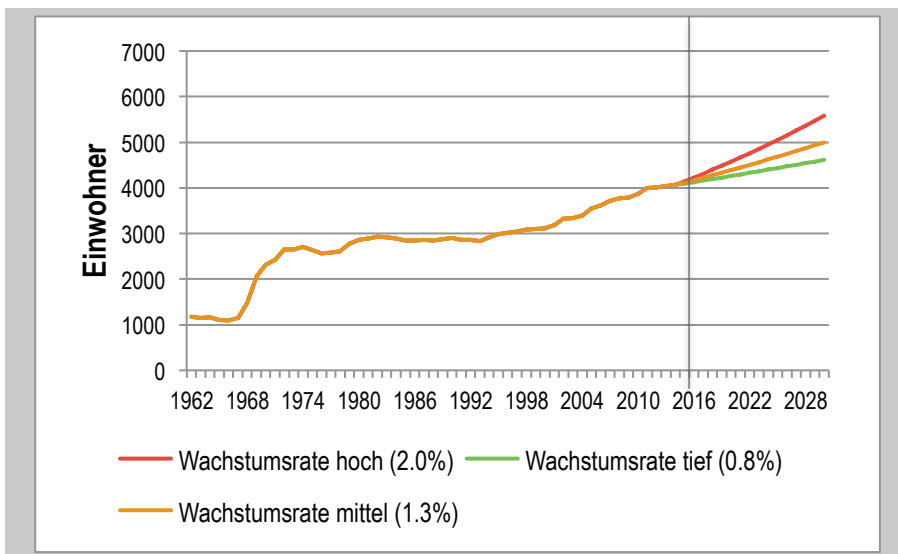
Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bachenbülach grenzt direkt an dasjenige der Stadt Bülach und erstreckt sich entlang der Zürichstrasse bis zur Gemeindegrenze von Winkel. Entlang dieser Strassenachse ist innerhalb der Gemeinde die höchste Einwohnerdichte zu verzeichnen.



Einwohnerdichte gemäss Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung (Einwohner (Ew.) pro ha)
Quelle: GIS-ZH 2015



Die Einwohnerzahl von Bachenbülach ist in den vergangenen 60 Jahren stark angestiegen. Für das Jahr 2014 sind in Bachenbülach 4064 Einwohner eingetragen.

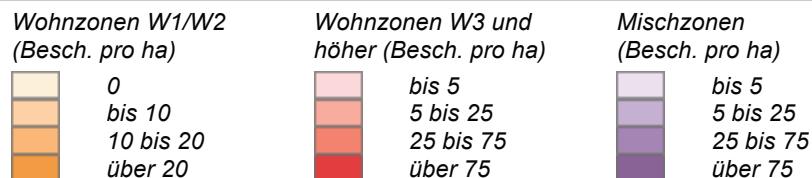
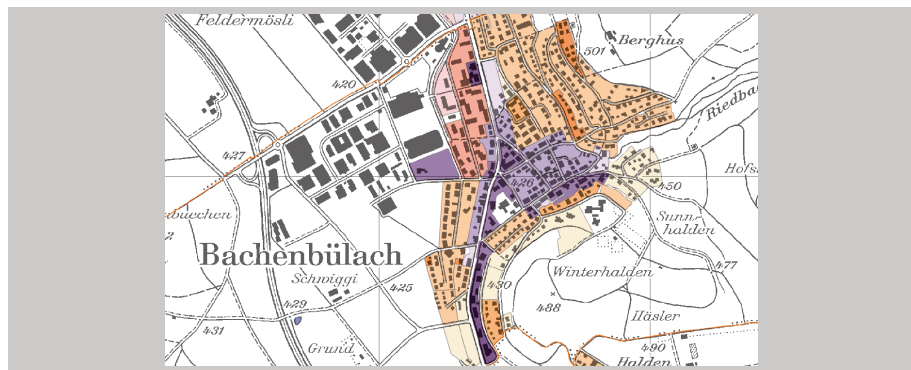


Bevölkerungsentwicklung gemäss Wachstumsprognosen mit verschiedenen jährlichen Wachstumsraten bis 2030
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich 2015, eigene Darstellung

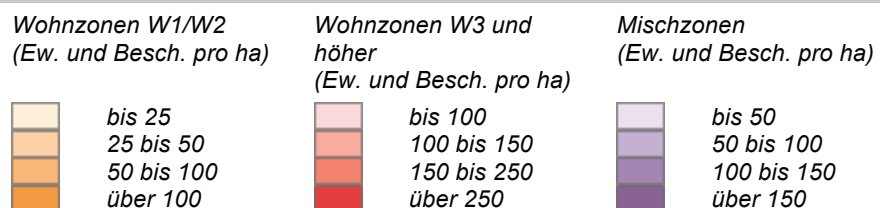
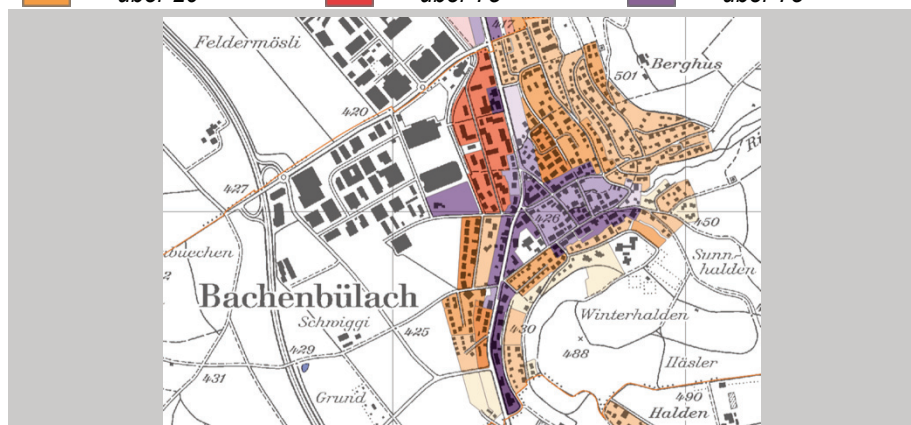
Die jährliche Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde Bachenbülach betrug in den letzten 20 Jahren im Schnitt ca. 1.7% (zum Vergleich: Kanton 1.07%, Unterland 1.72%). Je nachdem, von welchem Wachstum ausgegangen wird (tief 0.8%, mittel 1.3%, hoch 2.0%), ist in den nächsten 15 Jahren eine Erhöhung der Einwohnerzahl von Bachenbülach um mindestens 14 bis maximal 37% anzunehmen. Bei einer hohen Wachstumsrate sind im Jahr 2030 ca. 5600 Einwohner zu erwarten.

Neben den Einwohnern sind für die Ermittlung der Nutzungsdichte auch die Beschäftigtenzahlen zu beachten. 2013 wurden in Bachenbülach 1850 Beschäftigte gezählt. Entlang der Zürichstrasse sind – im Verhältnis zum übrigen Gemeindegebiet – die Bewohner- sowie die Beschäftigtendichte und damit auch die Nutzungsdichte hoch.

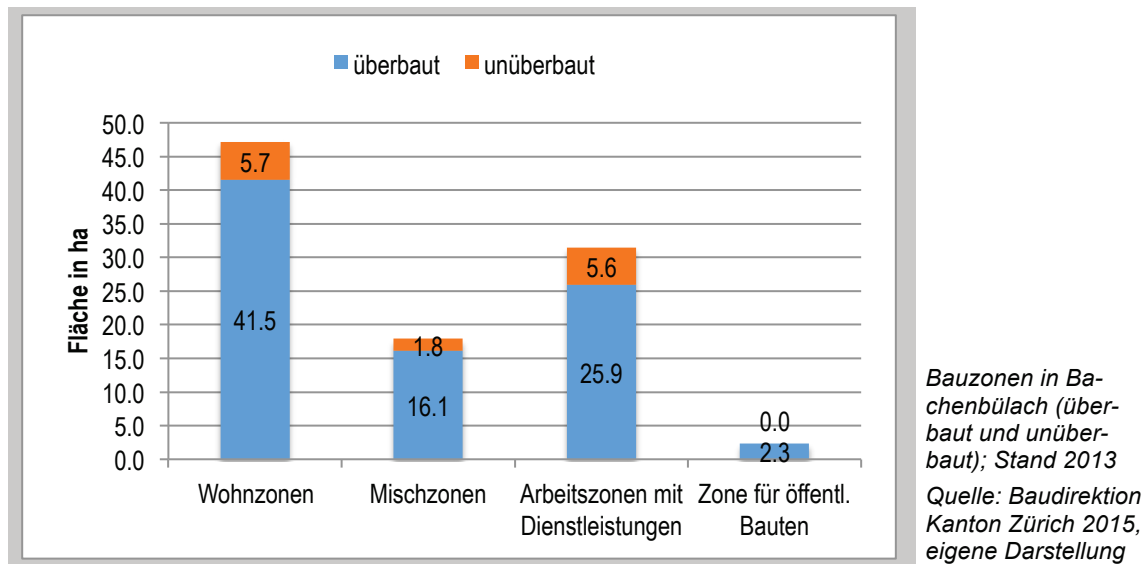
Beschäftigtendichte
 gemäss Quartier-
 analyse für die
 Siedlungserneue-
 rung (Besch. pro
 ha)
 Quelle: GIS-ZH
 2015



Nutzungsdichte
 gemäss Quartier-
 analyse für die
 Siedlungserneue-
 rung (Ew. und Be-
 sch. pro ha)
 Quelle: GIS-ZH
 2015



Die Gemeinde Bachenbülach umfasst ca. 98.9 Hektaren Bauzonen aufgeteilt in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten. 13.1 Hektaren Bauzonen sind noch nicht überbaut¹. Gemäss Berechnungen der PZU (2013) haben die Bauzonen in Bachenbülach gemäss rechtskräftiger BZO bei einem Ausbaugrad von 100% ein Gesamtpotential von 5'500 Einwohnern.



Infolge der Belastung durch Fluglärm sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde eingeschränkt. Bis anhin "blockiertes" Nutzungspotential kann nun aufgrund der am 1. Februar 2015 in Kraft getretenen Änderung der Lärmschutzverordnung (s. A5.1) genutzt werden. So dürfen unter Einhaltung der Bedingungen gemäss Art. 31a LSV z.B. die unüberbauten Bauzonen im Gebiet Zwischenwegen erschlossen und neue Gebäude errichtet werden.

Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in Bachenbülach sind noch nicht ausgeschöpft. Da Bachenbülach aber gemäss kantonalem Raumordnungskonzept zu den Handlungsräumen "urbane Wohnlandschaften" zählt, in welchen – zusammen mit den Handlungsräumen "Stadtlandschaften" – künftig 80% des Bevölkerungswachstums des Kantons aufgenommen werden sollen, ist das Nutzungspotential der Gemeinde leicht zu erhöhen. Für die Schaffung von zusätzlichem Nutzungspotential können Neueinzonungen in Bachenbülach nicht in Betracht gezogen werden. Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen.

¹ Gemäss Daten der Baudirektion Kanton Zürich 2015

1.3 Vorgehen

Im Rahmen eines Workshops des Gemeinderates wurden im August 2013 die "Leitlinien und Zielsetzungen für die Gemeindeentwicklung 2010" auf ihre Beständigkeit geprüft und Vorschläge für deren Neufassung vorgebracht. Am 7. Juli 2015 wurden die neugefassten "Leitlinien und Zielsetzungen 2015" vom Gemeinderat festgesetzt (vergl. Ziff. 1.4). Am beschriebenen Workshop mit dem Gemeinderat wurden auch Einschätzungen über die rechtskräftige kommunale Nutzungsplanung abgegeben. Es wurde deutlich, dass ein Revisionsbedarf besteht. Im Herbst 2014 wurde ein Revisionsentwurf erstellt. Dieser Entwurf wurde an sieben Sitzungen im Bauausschuss beraten und anschliessend überarbeitet.

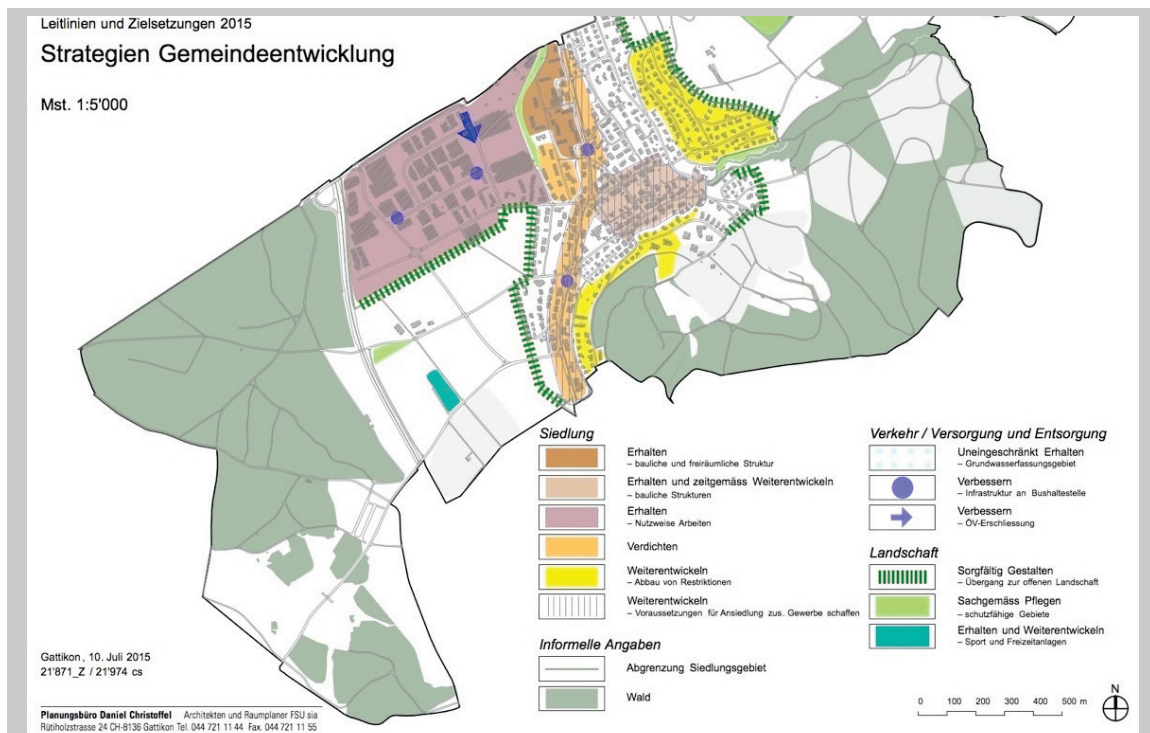
Für die Teilrevision der Nutzungsplanung sind folgende Arbeitsschritte vorgesehen:

Nr.	Tätigkeit	Zeitraum
1	Ausarbeiten Revisionsentwurf	November und Dezember 2014
2	Vorberatungen im Bauausschuss und Überarbeiten Revisionsentwurf	Januar bis September 2015
3	Beraten im Gemeinderat	23. September 2015
4	1. Vorprüfung	bis Dezember 2015
5	Überarbeitung Revisionsentwurf (Anträge aus der Vorprüfung)	bis März 2016
6	Verabschieden im Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der Anhörung	12. April 2016
7	Öffentliche Informationsveranstaltung	18. April 2016
8	Anhörung und öffentliche Auflage (60 Tage) (im gleichen Zeitraum Informationsgespräch mit Vertretung ARE über die vorgenommenen Änderungen an der Vorlage)	22. April bis 20. Juni 2016
9	Beraten der Anträge aus der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage	Juni 2016
10	Verabschieden im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	August 2016
11	Beratung durch die Gemeindeversammlung	15. September 2016
12	Genehmigung durch die Baudirektion	bis Januar 2017
13	Rekursfrist inkl. Rechtskraftbescheinigung	bis März 2017
14	Publikation und Inkrafttreten	März 2017

1.4 Zielsetzungen

Als Hauptziel für die Gemeindeentwicklung wird eine von Qualität und Nachhaltigkeit geprägte Entwicklung angestrebt. Aufbauend auf den vom Gemeinderat am 7. Juli 2015 festgesetzten "Leitlinien und Zielsetzungen 2015" sind in der vorliegenden Teilrevision insbesondere folgende Zielsetzungen zu beachten:

- Erhalten und zeitgemässes Weiterentwickeln der baulichen Strukturen in der Kernzone
- Erhalt der baulichen und freiräumlichen Strukturen im nördlichen Teil der Quartiererhaltungszone
- Verdichten entlang der Zürichstrasse und im südlichen Teil der Quartiererhaltungszone
- Erhalten der Nutzweise Arbeiten in den Gewerbe- und Industriezonen
- Voraussetzungen für die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe entlang der Zürichstrasse und in der Kernzone schaffen
- Übergänge zur offenen Landschaft sorgfältig gestalten (Bestandteil der Teilrevision der Nutzungsplanung Bearbeitungsstrang I)
- Sachgemässe Pflege der schutzfähigen Gebiete
- Erhalten und Weiterentwickeln der Sport- und Freizeitanlagen.



Strategien Gemeindeentwicklung; Darstellung der "Leitlinien und Zielsetzungen 2015"

1.4.1 Leitlinien und Zielsetzungen 2015

Die Leitlinien und Zielsetzungen wurden am 7. Juli 2015 vom Gemeinderat festgesetzt und bilden die Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung.

Die Gemeinde Bachenbülach soll sich auszeichnen durch (ein/eine/einen):

<i>Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplatzangebot</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Massvolles Bevölkerungswachstum • Hohe Anzahl Arbeitsplätze • Ausgewogene, durchmischte Bevölkerungsstruktur • Klar abgegrenzten und strukturierten Siedlungsraum
<i>Siedlungsqualität und Ortsidentität</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Lebensqualität • Intaktes und gepflegtes Ortsbild
<i>Verkehrerschliessung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gute MIV-Erschliessung (MIV = motorisierter Individualverkehr) • Gute ÖV-Erschliessung (ÖV = öffentlicher Verkehr)
<i>Versorgung und Entsorgung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Unabhängige Wasserversorgung • Nachhaltige Energienutzung
<i>Landschaft</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfältiges Landschaftsbild mit intaktem Kultur- und Erholungsraum.

Die Leitlinien und Zielsetzungen werden nach den übergeordneten Themenbereichen Siedlung, Verkehr / Versorgung und Entsorgung und Landschaft gegliedert.

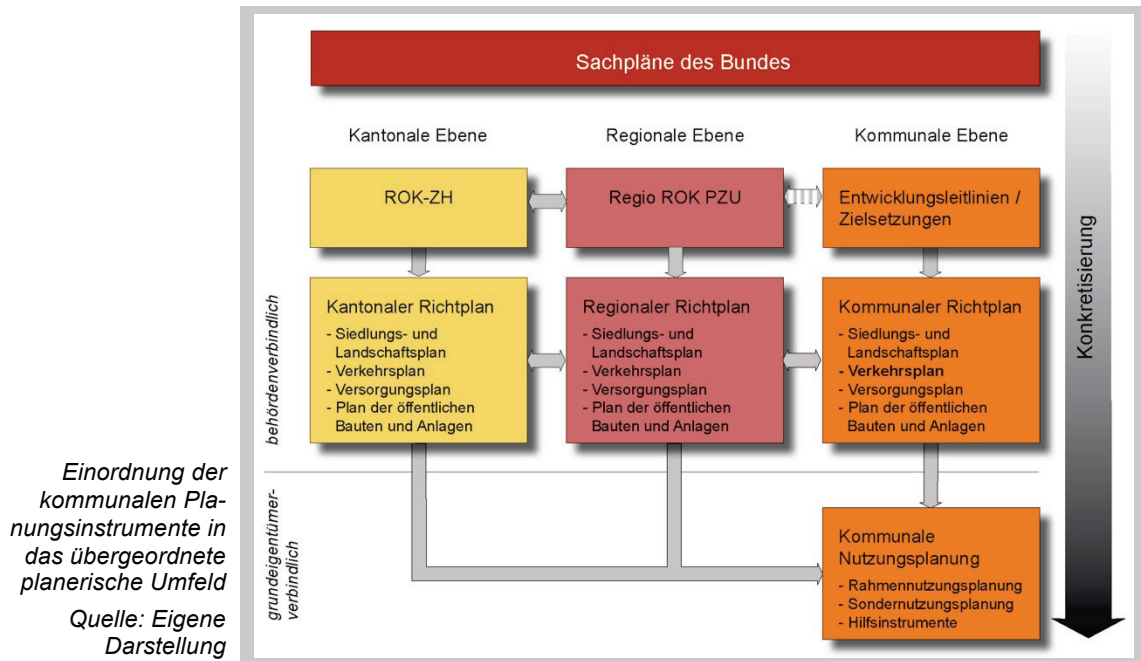
Hauptziel	Übergeordnete Themenbereiche	Themenbereiche
<i>Hauptziel und Themenbereiche (Farbgebung angelehnt an kantonalen Richtplan)</i>	Siedlung	Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplatzangebot
		Siedlungsqualität, Ortsidentität
	Verkehr / Versorgung und Entsorgung	Verkehrerschliessung
		Versorgung / Entsorgung
Landschaft	Landschaft	

Es wurde ein Zielsystem entwickelt, welches den neugefassten Zielen Strategien, Umsetzungsmassnahmen sowie mögliche Instrumente zuweist:

Leitlinien und Zielsetzungen	Strategien	Umsetzungsmassnahmen und Instrumente	
Massvolles Bevölkerungswachstum Ausgewogene, durchmischte Bevölkerungsstruktur	Umstrukturieren und Erneuern	Gezielte Entwicklung der Baulandreserven	<i>Themenbereich Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplatzangebot</i>
	Verdichten und Weiterentwickeln	Erhöhen der Dichtemasse, z.B. entlang der Zürichstrasse	
	Erhalt des Gebietes mit niedriger baulicher Dichte	Keine Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Zonen W2/25	
Hohe Anzahl Arbeitsplätze	Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze	Vorhandene Rahmenbedingungen in Industrie- und Gewerbezone beibehalten	
	Schaffung von Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Wertschöpfungen	Voraussetzungen für die Ansiedlung von Kleingewerbe, Handels- und Dienstleistungsbetrieben an der Zürichstrasse und in der Kernzone schaffen Gezielte Nutzung der eigenen Baulandreserven	
Klar abgegrenzter und strukturierter Siedlungsraum	Erkennbarkeit des strukturierten Siedlungsraumes Bachenbülach erhalten	Klare Siedlungsränder erhalten	
		Übergänge zur offenen Landschaft sorgfältig gestalten	
Hohe Lebensqualität	Vorhandene Wohn- und Freizeitqualität erhalten	Fördern von kulturellen Angeboten	
		Fördern von Sport- und Freizeiteinrichtungen	
Intaktes und gepflegtes Ortsbild	Erhalt der vorhandenen Baustruktur und Bausubstanz	Dynamische Anpassung der Bauvorschriften in der Kernzone	
	Erhalt und Schutz der Kulturgüter	Weiterbestehen der wichtigen Einrichtungen wie Trotte oder Kammerspiele	
	Aufwertungsmassnahmen im Dorfkern vorsehen		
	Gestalterische Massnahmen im öffentlichen Raum vornehmen	Erhalt der wichtigen Brunnen im Dorfkern	
Gute MIV-Erschliessung	Erhalt bzw. Verbesserung der bestehenden Erschliessung	Lenkungsmassnahmen	
		Aktualisierung kommunaler Verkehrsrichtplan	
Gute ÖV-Erschliessung	Verbesserung der vorhandenen ÖV-Erschliessung	Verbesserung der ÖV-Erschliessung der Einkaufs- und Arbeitsplatzgebiete	
		Optimierung und Aufwertung Bushaltestellen	
Unabhängige Wasserversorgung	Grundwasserfassungsgebiet (Schutzzone) uneingeschränkt erhalten		<i>Themenbereich Versorgung und Entsorgung</i>
Nachhaltige Energienutzung	Energieleitbild Energieplan	Periodische Überprüfung und Anpassung	
Vielfältiges Landschaftsbild mit intaktem Kultur- und Erholungsraum	Erhalt des vielfältigen Landschaftsbildes mit dem intakten Kultur- und Erholungsraum	Sachgemässe Pflege von schutzfähigen Gebieten	<i>Themenbereich Landschaft</i>
		Keine Schmälerung der Qualität des Landschaftsbildes durch Neueinzonungen	

2 Planerische Rahmenbedingungen

Die kommunale Planung stellt einen Teil der gesamten Planungskaskade (Bund, Kanton, Region und Gemeinde) dar. Dabei haben die nachgelagerten Planungsträger die Vorgaben und Festlegungen der übergeordneten zu berücksichtigen.



Einen besonderen Stellenwert nehmen die Raumordnungskonzepte ein (Kanton und Region). Diese sind der eigentlichen Richtplanung vorangestellt und bilden teilweise eine angestrebte Ordnung, in anderen Fällen jedoch auch einen Prozess zu einer bestimmten Ordnung hin ab.

Der Sachplan Infrastruktur Luftfahrt, der kantonale Richtplan sowie der regionale Richtplan wurden kürzlich oder werden zurzeit überarbeitet. Nachfolgend wird dargestellt, welche veränderten Rahmenbedingungen zu beachten sind.

Die Gemeinde Bachenbülach liegt innerhalb des Perimeters, für welchen das Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal (2. Generation) erstellt wurde. Die Massnahmen, welche sich aus dem Agglomerationsprogramm für die Gemeinde Bachenbülach ergeben, sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die zu beachtenden Rahmenbedingungen sowie weiterführende Erläuterungen sind in den Anhängen A1 bis A9 dargestellt.

3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten




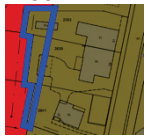
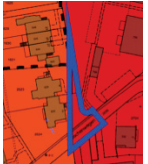
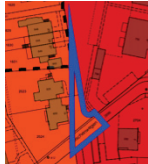
Die vorliegende Teilrevision umfasst Anpassungen am Zonenplan, Änderungen an der Bau- und Zonenordnung sowie Anpassungen am Kernzonenplan und am Ergänzungsplan (Änderung der Waldabstandslinie im Gebiet Chürzi).

3.1 Änderungen am Zonenplan













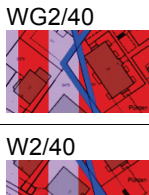





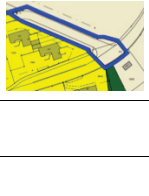
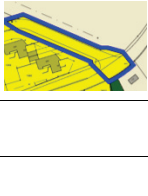
Die Änderungen am Zonenplan können in folgende Kategorien unterteilt werden:





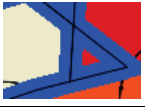

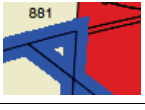
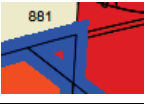


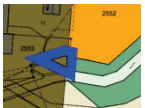


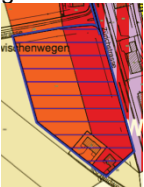
- Zonengrenzen an Parzellarstruktur und Waldgrenzen anpassen
- Erschliessungsstrassen einzonen
- GP-Pflicht für Baulandreserve in der Kernzone
- Erschliessung ermöglichen (in Gebiet mit Planungswertüberschreitungen nachts).

Die folgende Übersicht fasst die Änderungen und Ergänzungen, welche am Zonenplan vorgenommen werden, zusammen.

Nr.*	Strasse (Nr.)	Kat. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Begründung
5	Zürichstr. (35)	2391	W2/40 	K/50 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
7	Zürichstr. (27, 29, 31)	2393, 2639, 2641	W2/40 	K/50 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
10	Zwischenwegen (2, 4)	2523, 2524	W2/40 	W2/35 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Nr.*	Strasse (Nr.)	Kat. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Begründung
11	Püntenstr.	2294	W2/40 	W2/35 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
12	Püntenstr. (27)	2651, 2652	W2/40 	WG2/45 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
13	Püntenstr. (17, 19)	2238	WG2/40 	W2/40 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
14	Trislenstr. (35)	2401	W2/40 	WG2/45 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
15	Trislenstr. (8, 8a, 10)	2243, 2327	WG2/40 	W2/40 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
16	Trislenstr. (19, 21)	2235, 2376	W2/40 	WG2/45 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
17	Trislenstr. (5)	2476	WG2/40 	W2/40 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
18	Bachstr. (16)	2475	W2/40 	WG2/45 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
19	Bachstr. (14)	2467, 2494	WG2/40 	W2/40 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
21	Freihansstr. / Eschenmosenstr.	1358, 2198	Landwirtschaftszone 	W2/25 	Erschliessungsstrasse einzonen

Nr.*	Strasse (Nr.)	Kat. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Begründung
22	Eschenmosenstr. und Dorfstr.	2065	K/50 	K/50 mit GP-Pflicht 	GP-Pflicht für Baulandreserve in der Kernzone
23	Niederglatterstrasse	2397	Landwirtschaftszone 	W2/40 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen / Erschliessungsstrasse einzonen
24	Niederglatterstrasse	2054	W2/40 	W2/35 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
25	Niederglatterstrasse	2054	Landwirtschaftszone 	W2/35 	Erschliessungsstrasse einzonen
28	Zürichstr.	2700, 2701	W2/40 	WG2/45 	Zonengrenzen an Parzellarstruktur anpassen
29	Dorfstrasse, Oberdorf	2552	K/50 	Wald 	Zonengrenze an Waldgrenze anpassen
30	Zürichstr., Oberglatterstr.	2189	W2/35 und W2/40 	W2/35 und W2/40 mit besonderen Lärmschutzbestimmungen 	Erschliessung in Gebiet mit Planungswertüberschreitungen nachts ermöglichen. Anforderungen gemäss Art. 31a Abs. 1 b und c LSV grundeigentümerverbindlich festhalten (Art. 54c BZO).

* Änderungen, welche in der Beratung im Bauausschuss diskutiert aber verworfen wurden und Änderungen, welche im Rahmen der Zonenplanänderung im Gebiet Bächliwis durchgeführt werden, sind nicht aufgeführt. Die ursprüngliche Nummerierung wurde beibehalten.

3.2 Änderungen an der Bau- und Zonenordnung

Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung können angelehnt an die "Leitlinien und Zielsetzungen 2015" in folgende Kategorien unterteilt werden:

- Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der baulichen Strukturen
- Erhalt der baulichen und freiräumlichen Struktur
- Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichten
- Voraussetzungen für die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbeschaffen
- Erhalten und Weiterentwickeln der Sport- und Freizeitanlagen
- Übergänge zur offenen Landschaft sorgfältig gestalten (Bearbeitungsstrang I²)
- Weitere.

Es werden Änderungen in allen fünf Teilbereichen der Bau- und Zonenordnung BZO Bachenbülach vorgenommen; im Erlass, in den Zonenvorschriften, in den ergänzenden Bauvorschriften, in den weiteren Festlegungen sowie in den Schlussbestimmungen. Nachfolgend werden die Änderungen aufgeteilt in die oben aufgeführten Kategorien.

3.2.1 Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung der baulichen Strukturen

Die rechtskräftigen Bestimmungen haben teilweise nicht zu überzeugenden Lösungen bezüglich Gestaltung des Ortsbildes geführt. Einige Vorschriften werden deshalb gelockert, andere verschärft und weitere neu eingeführt.

Kernzone: Zweck und Nutzungen (Art. 7 BZO)

Neben Wohnungen werden neu in der Kernzone alle Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zugelassen.

Kernzone: Einordnung und Gestaltung (Art. 7a BZO)

Die rechtskräftigen Kernzonenbestimmungen sind sehr präzise und einschränkend, haben aber nicht überall zu überzeugenden Lösungen geführt. Neu werden die Anforderungen an Einordnung und Gestaltung für alle baulichen Vorkehrungen und Nutzungsänderungen zusammengefasst.

² Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. März 2016

Bestimmungen bezüglich Gestaltung und Einordnung (Art. 11 BZO), Fassadengestaltung (Art. 14 BZO), Material- und Farbwahl (Art. 15 BZO) sowie Fensterform (Art. 16 BZO) werden in Art. 7a Abs. 2 BZO und in § 238 PBG abschliessend geregelt. Die Artikel 11, 14, 15 und 16 BZO werden aufgehoben.

Kernzone: Zulässige Abweichungen (Art. 7b BZO)

Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung werden auch Abweichungen von der vorherrschenden Bauweise in der Kernzone sowie von den materiellen Gestaltungsvorschriften zugelassen, wenn die besonders gute Einordnung und Gestaltung durch ein Fachgutachten bestätigt wird. Sofern die Gebäude formell geschützt sind oder geschützt werden sollen, geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Das Fachgutachten wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Die finanzielle Entschädigung des Gutachters erfolgt ebenfalls über die Gemeinde. Diese Aufwendungen können im Rahmen, welcher die Verordnung über die Gebühren von Gemeindebehörden zulässt, bei der Bemessung der Gebührenhöhe berücksichtigt werden (vgl. BRKE III Nr. 65/1995 vom 3. Mai 1995, in BEZ 1995 Nr. 18).

Kernzone: Umbau und Ersatzbauten (Art. 9 BZO)

Neben Lage, Grundriss, kubischer Gliederung und Dachform werden auch die Stellung der Gebäude sowie das wesentliche Erscheinungsbild als massgebend für den Strukturerhalt eingestuft. Bei Umbau und Ersatzbauten von den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden müssen die oben beschriebenen Ausprägungen des Gebäudes beibehalten werden.

Kernzone: Gestaltungsbaufuchten und Baufluchten (Art. 9 Abs. 3 und 4 BZO)

Auf die Bezeichnung von fakultativen Baufluchten wird verzichtet. Wo die Stellung der Gebäude langfristig gesichert werden soll, werden Gestaltungsbaufuchten bezeichnet.

Kernzone: Übrige Gebäude (Art. 9 Abs. 5 BZO)

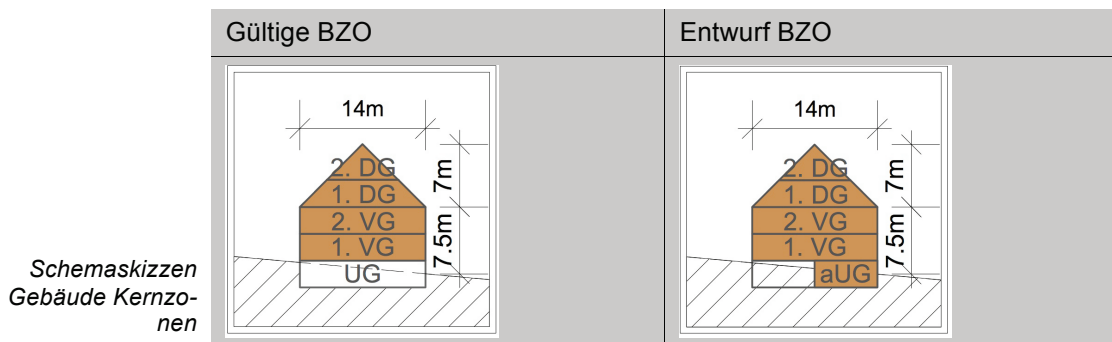
Für alle übrigen Gebäude in der Kernzone, welche weder rot bezeichnet sind noch eine Gestaltungsbaufucht zu beachten haben, werden Um-, Ersatz-, und Neubauten zugelassen. Um- und Ersatzbauten müssen an bisheriger Lage und im bestehenden Ausmass des Gebäudes erfolgen. Für Neubauten sind die Bestimmungen für Neubauten gemäss Art. 10 BZO zu beachten.

Kernzone: Abstand von Staatsstrassen (Art. 9 Abs. 5a BZO)

Die Verkehrsbaulinien an Staatsstrassen in den Kernzonen wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Verkehrsbaulinien aufgehoben. Bei fehlenden Bestimmungen zum Strassenabstand in der BZO ist § 265 Abs. 1 PBG anzuwenden und für Haupt- und besondere Gebäude in der Regel ein Abstand zur Staatsstrasse von 6 m einzuhalten. Dies kann in der Kernzone zu unbefriedigenden Lösungen führen. Damit alle oberirdischen Gebäude näher an die Grenzen der Staatsstrassen gestellt werden dürfen, wird daher Art. 9 Abs. 5a eingefügt.

Kernzone: Neubauten, Grundmasse (Art. 10 BZO)

Neu wird die Nutzung der Untergeschosse an Hanglagen ermöglicht, sofern keine Terrainveränderungen für Belichtungszwecke notwendig werden.



Kernzone: Dachform, Dacheindeckung (Art. 18 BZO)

Die Art der zu verwendenden Ziegel wird nicht vorgegeben bzw. präzisiert. Die "gelockerten" Bestimmungen betreffend Dachform und Dacheindeckung sind neu auch für landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu beachten. Für besondere Gebäude sind aber auch andere Dachformen und Dacheindeckungen gestattet.

Kernzone: Dachaufbauten, Dachflächenfenster (Art. 19 BZO)

Der Abs. 1, welcher verlangt, dass Dachaufbauten und Dachflächenfenster zweckmässig angeordnet und ein auf das für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendige Mass abgestimmt werden, wird gestrichen.

In Abs. 5 wird als Bezugsfläche für die Bestimmung der zulässigen Dachflächenfenster die Lichtfläche anstelle der Lüftungsfläche eingefügt. Dies erleichtert den Vollzug, da bei industriell gefertigten Dachflächenfenstern ebenfalls die Lichtflächen angegeben werden. Ebenso wird eine Verbesserung der Belichtung der Dachräume ermöglicht. Gegenüber der bisherigen Bestimmung werden aufgrund

der Änderung der Bezugsfläche max. 45% zusätzliche Fläche für Dachflächenfenster zulässig (s. Anhang A12). Zudem können grössere Dachflächenfenster bis zu einer max. Lichtfläche von 0.6 m² verwendet werden.

Kernzone: Dacheinschnitte (Art. 20 BZO)

Dacheinschnitte sind störende Elemente im Ortsbild und werden nur in überdachter Form zugelassen.

Zone für öffentliche Bauten (Art. 39 BZO)

Die Höhenbeschränkung in der Zone für öffentliche Bauten wird aufgehoben. Die Gemeinde soll bei der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben nicht eingeschränkt werden.

Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen (Art. 46 BZO)

Die Freilegung von Geschossen darf – wie bis anhin – max. 1.5 m betragen. Es werden Ausnahmen für Eingänge und Zufahrten zugelassen. Die maximale Breite der Abgrabungen für Einfahrten wird auf 7.0 m beschränkt. Das zulässige Mass der Abgrabung wird neu über den Gebäudeumfang beschränkt; Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

Aufgrund des Abs. 2 konnten bis anhin Ausnahmen genehmigt werden, wenn die zulässigen 1.5 m Freilegung des UG nicht ausreichend waren. In der W2/25 wird nun gemäss Entwurf BZO die Gebäudehöhe angehoben. Das zulässige Abgrabungsmass (bis zu 1.5 m) kann deshalb beibehalten werden.

Die Terraingestaltung wurde bis anhin über die Einordnung (befriedigende Gesamtwirkung) beurteilt. Neu soll auch die sichtbare Höhe der (Garten-)Stützmauern beschränkt werden. Dies wirkt sich auf die gesamte Terraingestaltung aus.

Abgrabungen sind auch bei besonderen Gebäuden nicht auszuschliessen. Für besondere Gebäude wird keine gesonderte Regelung vorgesehen.

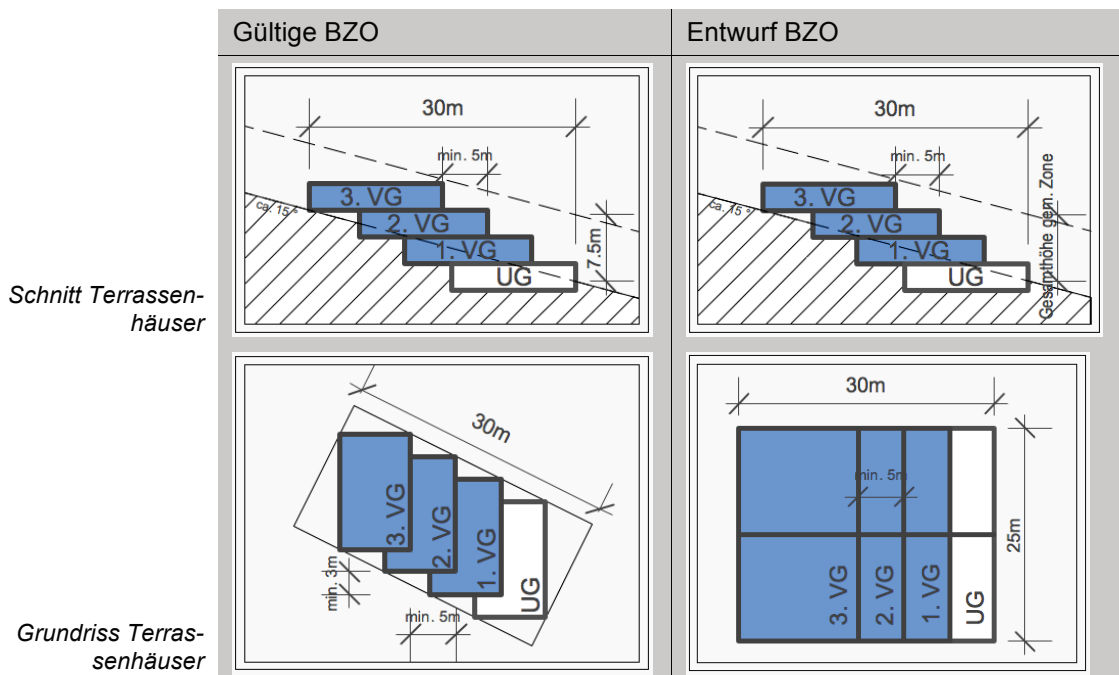
Begrünung von Flachdächern (Art. 54b BZO)

Um ein im Gesamtzusammenhang befriedigendes Erscheinungsbild zu erhalten, wird neu die Begrünung von Flachdächern verlangt.

Terrassenhäuser (Art. 56 BZO)

Terrassenhäuser werden neu auch in der W2/25 zugelassen. Es wird auf § 71 PBG verwiesen und daher nicht nur eine besonders gute architektonische Gestaltung, sondern auch eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung verlangt.

Schrägdächer sowie fassadenbündige Brüstungen auf den Dächern der obersten Stufe werden ausgeschlossen. Die Gestaltung der Brüstung wird nicht vorgegeben. Die seitliche Staffelung wird nicht mehr verlangt, da diese Bestimmung nicht zu überzeugenden Überbauungslösungen geführt hat. Die maximal zulässige Gebäudebreite wird auf 25 m beschränkt. Gebäudelängen über 25 m (max. 30 m) werden nur in der Falllinie des Grundstücks zugelassen. Die zonen-gemässe Gebäude- und Gesamthöhe ist zu beachten.



Gestaltungspläne (Art. 57 BZO)

Für die bestehende Baulücke auf der Parz. Kat. Nr. 2065 innerhalb der Kernzone wird eine Gestaltungsplanpflicht eingefügt (vergl. Ziff. 3.1 Zonenplanänderung Nr. 22). Die zukünftige Überbauung an der zentralen Lage wird das Ortsbild wesentlich prägen. Auf eine besonders gute Gestaltung ist zu achten. Der Gestaltungsplan soll aufzeigen, wie die Bebauung in der Kernzone zeitgemäss und qualitativ fortgesetzt werden kann. Es werden Mindestziele formuliert, die in einem Gestaltungsplan aufgenommen oder umgesetzt werden müssen. Darin enthalten sind Anforderungen an die Gestaltung, den Gewässerschutz und den Lärmschutz.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird die Erschliessungssituation zu klären sein. Die Parzelle Kat. Nr. 2065 liegt in der Kernzone, in welcher eine Empfindlichkeitsstufe ESIII festgelegt ist. Die Parzelle ist nicht überbaut und wird im GIS-ZH als baureif bezeichnet. Es ist zu prüfen, ob die Baureife einer Feinerschliessung entspricht. Sofern keine hinreichende Erschliessung geltend gemacht werden kann,

müssen bezogen auf die Lärmbelastungsgrenzwerte die Planungswerte eingehalten werden. Bei einer hinreichenden Erschliessung sind die weniger strengen Immissionsgrenzwerte zu beachten.

Die Strassenlärmbelastung gegenüber den Gemeindestrassen (Eschenmosenstrasse, Dorfstrasse) ist im Rahmen des Gestaltungsplans abzuklären und die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte (aller zu beachtenden Lärmquellen) sicherzustellen.

3.2.2 Erhalt der baulichen und freiräumlichen Struktur

Bauliche Veränderung (Art. 26 BZO)

Innerhalb der QE sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten zulässig. Neubauten werden nur über die Beanspruchung von Sonderbauvorschriften (Art. 27a – 27e BZO) gestattet.

Art. 26 erlaubte Vollumenerweiterungen bis zu 5% des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens. Um eine "unendliche" Erweiterung zu verhindern, wird als Stichtag das Datum der Festsetzung der Vorschrift (27. Januar 1997) eingefügt. Energetische Sanierungen werden dadurch nicht verhindert. Aussenwände sind nur bis zu 35 cm an die Baumasse anzurechnen (§12 Abs. 3 ABV). Zudem wird der Begriff "oberirdisches Gebäudevolumen" durch "oberirdisch umbauter Raum" ersetzt.

3.2.3 Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichten

Unter Beachtung der Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten sowie in den Leitlinien und Zielsetzungen der Gemeinde Bachenbülach soll an zentral gelegenen und gut erschlossenen Lagen (insbesondere entlang der Zürichstrasse und im südlichen Teil der Quartiererhaltungszone) das Dichtemass leicht erhöht werden. Zudem wird in allen Wohnzonen und in der Kernzone die Nutzung des Untergeschosses erlaubt (zu beachten bleiben die Bestimmungen zu den zulässigen Abgrabungen / Terrainveränderungen).

Grundmasse (Art. 28 BZO)

In allen Wohnzonen wird die Nutzung des Untergeschosses ermöglicht. Die max. Gebäudehöhe in der W2/25 wird von 5.6 m auf 6.5 m angepasst. Mit der bestehenden Regelung sind in einzelnen Fällen unbefriedigende Lösungen entstanden.

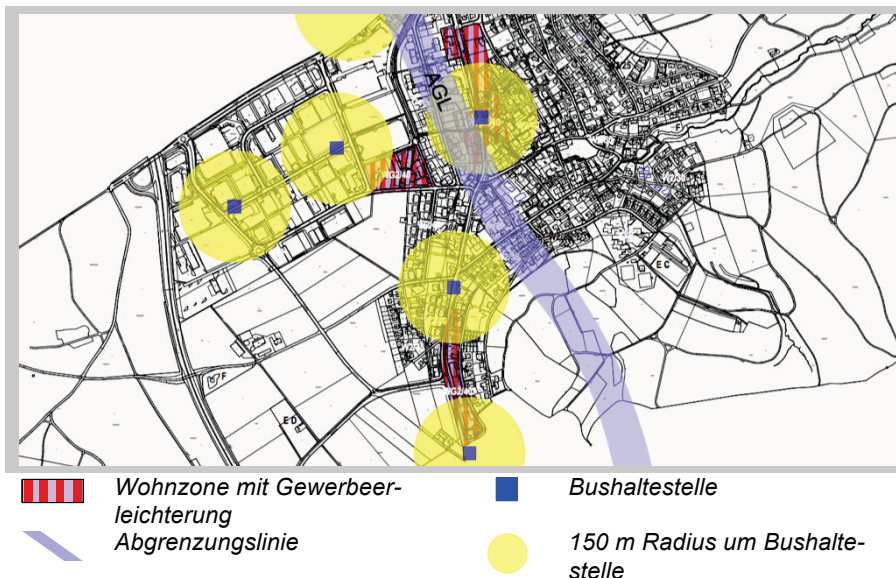
	Gültige BZO	Entwurf BZO
Schemaskizzen Gebäude W2/25	<p>W2/25</p> <p>Anrechenbares Dachgeschoss (aDG) oder anrechenbares Untergeschoss (aUG) zulässig bei max. Gebäudehöhe von 5.6 m</p>	<p>W2/25</p> <p>aDG und aUG zulässig bei max. Gebäudehöhe von 6.5 m</p>
	Schemaskizzen Gebäude W2/30	<p>W2/30</p> <p>aDG oder aUG zulässig</p>
Schemaskizzen Gebäude W2/35		<p>W2/35</p> <p>Zwei aDG kein aUG zulässig</p>
	Schemaskizzen Gebäude W2/40	<p>W2/40</p> <p>Zwei aDG kein aUG zulässig</p>

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (Art. 31 – 33 BZO)

In der Wohn- und Gewerbezone wird eine Verdichtung der Nutzweise Wohnen ermöglicht. Die zulässige Ausnützungsziffer wird von 40% auf 45% erhöht. Es wird ein Ausnützungsbonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile von max. 15% (vorher 10%) festgelegt.

Die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung liegen teilweise ausserhalb, direkt unter und innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL). Die vorgesehene Anpassung der zulässigen Ausnützungsziffer ist gering, kann aber als Aufzoning betrachtet werden. Deshalb sind für die Zonen innerhalb der AGL die Anforderungen an eine Aufzoning gemäss Kapitel 4.7.1.2 des kantonalen Richtplanes zu beachten:

- Es handelt sich um eingezonte und erschlossene Gebiete im Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" (vergl. Anhang A2.1).
- Die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes (IGW) wird ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht (vergl. Anhang A5.1).
- Es handelt sich um zentral gelegene Mischzonen in einem Abstand von 150 m zu Bushaltestellen. Entlang der Zürichstrasse werden die Bushaltestellen ab dem Fahrplanwechsel am 13. Dezember 2015 mit jeweils acht Halten pro Stunde bedient.

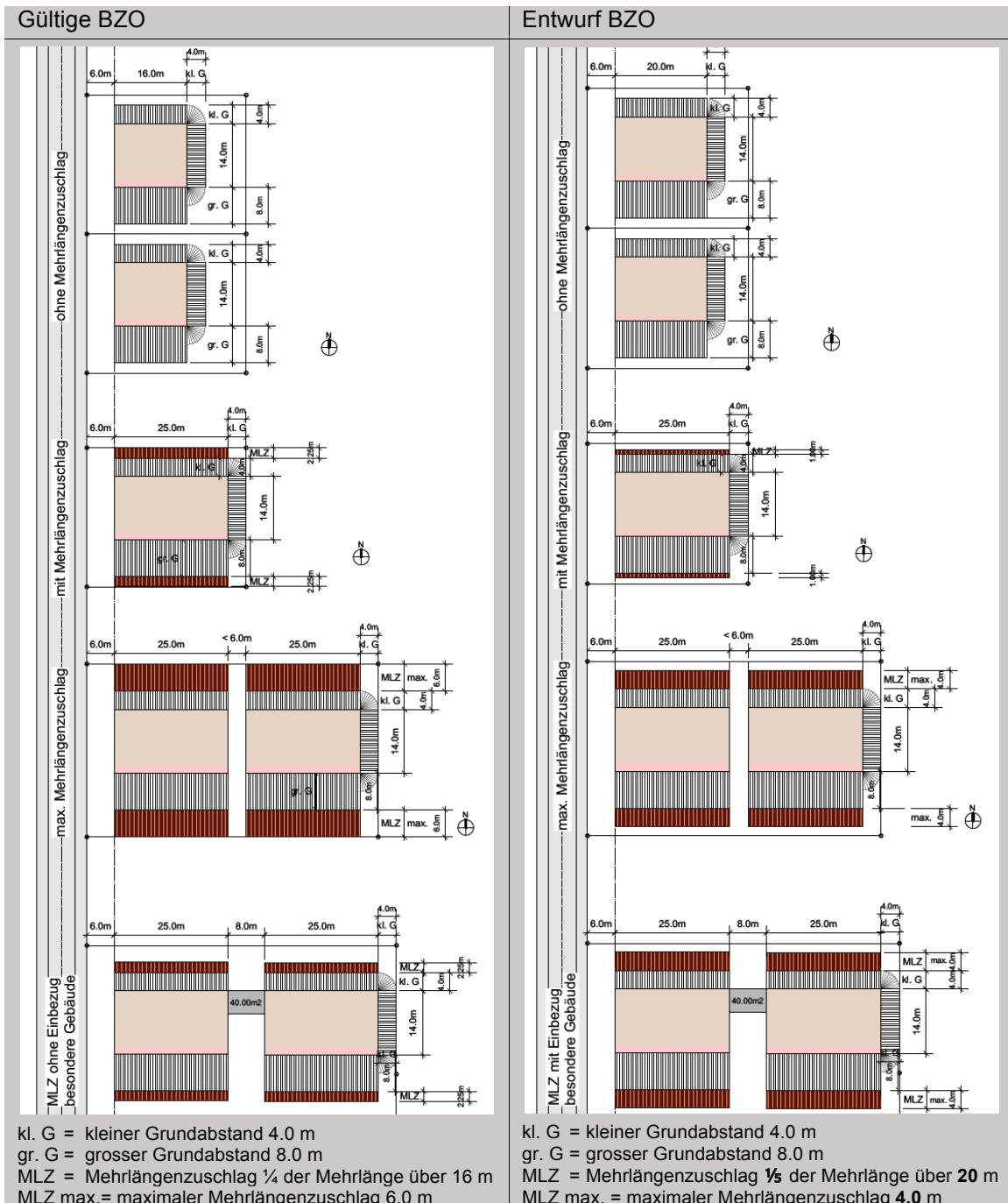


Lage der Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, der AGL sowie der Bushaltestellen innerhalb der Gemeinde

Die Aufteilung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung wird nicht vorgegeben und der "Wohnschutz" aufgehoben (Art. 33 Abs. 2). Auch in den Untergeschossen wird neu Wohn- und Gewerbenutzung zugelassen und das zulässige Mass der Nutzung nicht eingeschränkt (Art. 32 Abs. 2 wird gestrichen).

Mehrlängenzuschlag (Art. 43 und Art. 10a BZO)

Um eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen, wird in der Kernzone auf den Mehrlängenzuschlag (MLZ) verzichtet (Art. 10a BZO) und in den weiteren Wohn- und Mischzonen wird der Mehrlängenzuschlag verkleinert. Neu kommt der MLZ erst bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m zum Tragen. Der Grundabstand (G) erhöht sich nur um $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge (vorher $\frac{1}{4}$); max. um 4 m. Der MLZ ist für den grossen als auch für den kleinen Grundabstand zu beachten.



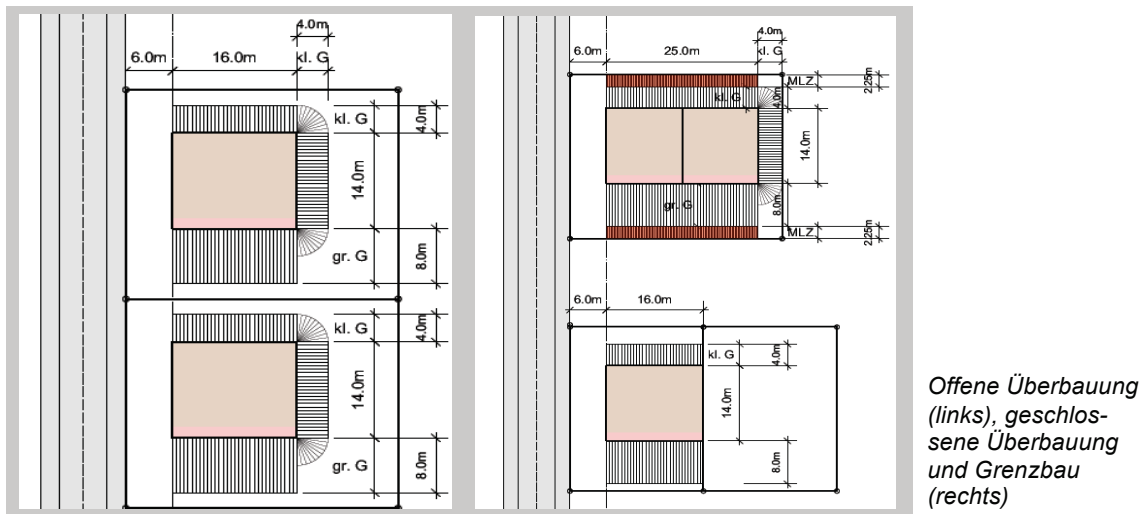
Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude (Art. 44 BZO)

Die bestehende Privilegierung des besonderen Gebäudes wird als zu weitgehend eingestuft. Im nachbarlichen Verhältnis ist die Wirkung des gesamten in Erscheinung tretenden Gebäudes massgebend und nicht die Unterscheidung der Bauten in Hauptgebäude und besondere Gebäude. Neu werden bei der Berechnung der Fassadenlänge die besonderen Gebäude berücksichtigt. Sie sind bei der Ermittlung des MLZ zu beachten.

Bauweise (Art. 48 BZO)

Um auch in der W2/25 eine massvolle bauliche Verdichtung zu ermöglichen und den Gestaltungsspielraum zu erweitern, wird die Einschränkung, welche nur Gebäude in offener Überbauung gestattet, aufgehoben. Die geschlossene Überbauung wird dadurch in allen Bauzonen gestattet und das Erstellen von z.B. Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern ermöglicht.

Der Grenzbau wird nur gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.



Arealüberbauung (Art. 55 BZO)

In den Wohn- und Gewerbebezonen werden im Rahmen der Arealüberbauung neu drei Vollgeschosse – bisher durfte die zonengemässe Geschosshöhe nicht erhöht werden – und eine Gebäudehöhe von max. 10.5 m gestattet.

3.2.4 Voraussetzungen für die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe schaffen

Die bestehenden "Wohnschutzbestimmungen" in den Wohnzonen sowie in der Kernzone werden aufgehoben.

Nutzweise (Art. 29 und Art. 30 BZO)

In allen Wohnzonen steht die Nutzweise Wohnen im Vordergrund. Es sind nur nicht störende Nutzungen zulässig. Dies ergibt sich bereits aus der übergeordneten Gesetzgebung (vergl. u.a. § 52 PBG und Art. 43 LSV). Art. 29, welcher besagt, dass in der W2/25 nur nicht störende Nutzungen gestattet sind, wird gestrichen. Die max. Bruttogeschossfläche für nicht störende Betriebe wird nicht vorgegeben.

Kernzone: Nutzweise (Art. 23)

In der Kernzone wurde ein Mindestmass an Geschossfläche vorgegeben, welches für Wohnen genutzt werden muss. Die Wohnschutzbestimmung erscheint weder dringlich noch zeitgemäss und wird aufgehoben.

3.2.5 Erhalten und Weiterentwickeln der Sport- und Freizeitanlagen

Die Bestimmungen zu den Erholungszonen C und D werden ergänzt bzw. präzisiert und neu in zwei separaten Artikeln (Art. 41 und Art. 41a BZO) festgehalten.

Erholungszone C (Art. 41 BZO)

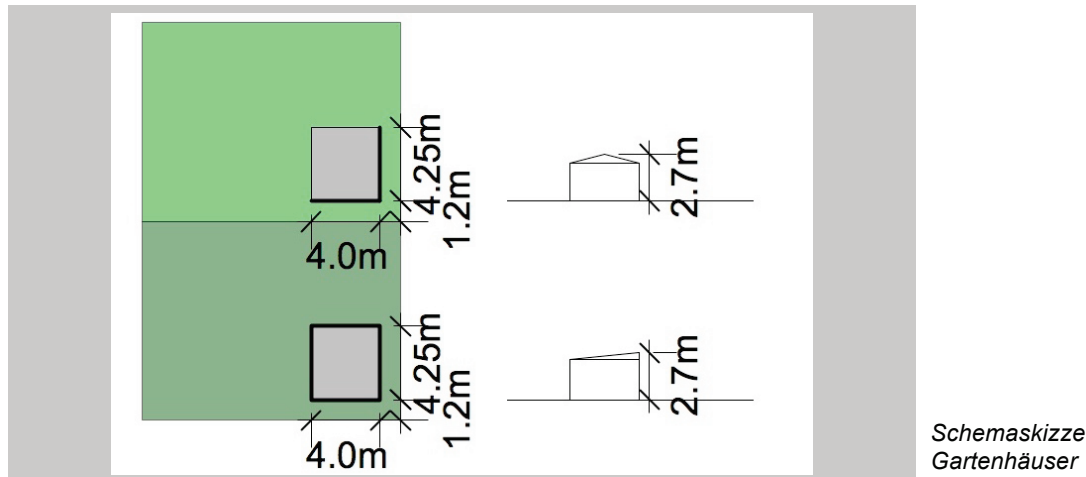
Artikel 41 enthält die Bestimmungen zur Erholungszone C "Halden". Bei gleichbleibender Gesamthöhe wird neu auch das Erstellen eines Dachgeschosses oder Untergeschosses ermöglicht. Für den Bau von Sporthallen oder anderen Gebäuden, welche das vorgegebene Mass (max. Gesamthöhe von 7 m) überschreiten, wird ein Gestaltungsplan verlangt.

Erholungszone D (Art. 41a BZO)

Neu werden die zulässigen Masse für Gartenhäuser und Schöpfe in der BZO geregelt. Die neu gemäss Art. 41a BZO zulässigen Masse wurden von den nach dem Baureglement des Familiengartenvereins Bachenbülach vom 17. Februar 1975 max. zulässigen Baumassen abgeleitet:

Eingeschossige Gartenhäuser und Schöpfe unter Einschluss von überdeckten Sitzplätzen dürfen eine Grundfläche von max. 17 m² aufweisen. Die integrierten Sitzplätze müssen seitlich mindestens zur

Hälfte der Abwicklung offen bleiben. Die zulässige Gesamthöhe wird auf 2.7 m beschränkt.



Zudem werden Nutzungs- und Bauvorschriften für das "Alte Schützenhaus", Vers. Nr. 106, sowie den "Unterstand", Vers. Nr. 685, definiert. Die Gebäude dürfen als Freizeit- und Versammlungslokalitäten genutzt werden. Neu-, Um- und Ersatzbauten sind an bisheriger Lage, unter Beibehaltung der bisherigen Stellung und des Ausmasses der bestehenden Gebäude gestattet.

Für das Familiengartenareal in Bachenbülach sind folgende Reglemente und Verträge vorliegend: "Baureglement Familiengartenverein" vom 17.02.1975, "Benützungsreglement altes Schützenhaus" vom 31.10.1979 und Pachtvertrag zwischen der politischen Gemeinde Bachenbülach und dem Familiengartenverein vom 22.02.2010. Im "Baureglement Familiengartenverein" werden u.a. die Höchstmasse für die Bauten sowie die Grenzabstände vorgegeben. Das Reglement ist in einem separaten Verfahren auf seine Zweckmässigkeit zu überprüfen.

3.2.6 Weitere

Massgebende Grundlagen (Art. 2 BZO)

Es wird neu darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung der Zonen sowie der Verlauf der Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutz-zonen in der amtlichen Vermessung festgelegt und einsehbar sind.

Empfindlichkeitsstufe in der Freihalte- und der Erholungszone (Art. 3 und 4 BZO)

Freihalte- und Erholungs-zonen müssen nur Empfindlichkeitsstufen (ES) zugewiesen werden, wenn ein spezielles Lärmschutzbedürfnis besteht oder falls sich darin Bauten mit lärmempfindlichen Räumen

befinden³. Für die Freihaltezonen in der Gemeinde muss keine ES festgelegt werden. Die ES-Zuordnung für die Erholungszone wird beibehalten. Da die Erholungszone eine beschränkte Bauzone darstellt, wird sie neu mit den Bauzonen in Art. 3 aufgeführt.

Lärmvorbelastung (Art. 6 BZO)

Im rechtskräftigen Zonenplan vom 27. Januar 1997 sind keine Lärmvorbelastungen bezeichnet. Der Art. 6 wird ersatzlos gestrichen.

Autoabstellplätze (Art. 49 BZO)

Der erforderliche Anteil an Besucherparkplätzen wird erhöht auf 15% der erforderlichen Abstellplätze. Zudem wird die Bestimmung umformuliert, damit klar wird, dass die Zuständigkeit für abweichende Abstellplatzzahlen bei der Gemeinde liegt.

Im Rahmen der Beratung im Bauausschuss am 3. Juni 2015 wurde die Umsetzung der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes geprüft. Der Bauausschuss kam zum Schluss, dass auf die Umsetzung der Wegleitung verzichtet wird. Die Ergebnisse der Beratung sind im Anhang A10 dargestellt.

Spiel- und Ruheflächen (Art. 50 BZO)

Um Bewohner- und Altersgruppen spezifische Freiraumlösungen zu ermöglichen, sollen neu neben Spiel- auch Ruheflächen zulässig sein (vergl. § 248 PBG). Spiel- und Ruheflächen werden neu bei allen Wohnformen ab drei Wohnungen verlangt. Neben Mehrfamilienhäusern müssen auch Reihenhäuser mit Spiel- und Ruheflächen ausgestattet werden.

Als Bezugsgrösse ist neu – wie bei der Ausnützungsziffer – die Nettogeschossfläche massgebend. Allerdings sind auch diejenigen Geschosse mitzurechnen, welche nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Das heisst, die genutzten Flächen in Dach- und Untergeschossen sind miteinzurechnen.

Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder (Art. 51 BZO)

"Mit Entscheid vom 15. März 2013 stellte das Baurekursgericht des Kantons Zürich fest, dass in kommunalen Erlassen keine Vorschriften über die Lage und Ausgestaltung von Veloabstellplätzen gemacht werden dürfen. Dazu fehle die gesetzliche Grundlage (Planungs- und Baugesetz PBG). Das Gericht hielt insbesondere fest, dass nicht vorgeschrieben werden darf, dass sich die Veloabstellplätze in Ein-

³ Fachstelle Lärmschutz (2001, S. 12)

gangsnähe zu befinden haben, gedeckt und mit einer zweckmässigen Diebstahlsicherung versehen sein müssen."⁴

Abgeleitet von oben erwähntem Entscheid werden Abstellflächen an zweckmässiger Lage verlangt. Auf die genauere Umschreibung der Lage "in der Nähe von Hauseingängen" wird verzichtet. Zudem werden neu leicht zugängliche Abstellräume und / oder -flächen verlangt.

Die minimal erforderliche Zahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ist gestützt auf die Richtwerte der VSS Norm SN 640065-2011 "Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" bzw. auf die Merkblätter zur Veloparkierung des Kantons Zürich zu ermitteln. Für die Nutzweise Wohnen ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. Berechnungsbeispiele für die Nutzweise Wohnen sind im Anhang A11.1 dargestellt. Richtwerte für weitere Nutzungen sind im Anhang A11 aufgeführt.

Nutzung der Sonnenenergie (Art. 52 BZO)

Die Nutzung der Sonnenenergie ist in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt und wird in der BZO nicht mehr aufgeführt. Gemäss § 238 Abs. 4 PBG werden sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Abfall (Art. 53 BZO)

Es wird neu erst ab drei Wohnungen die Bereitstellung geeigneter Flächen für die Abfallbeseitigung verlangt. Flächen für die Kompostierung sind nicht zwingend vorzusehen. Die Gemeinde verfügt über eine Grünabfuhr.

Gebäudehöhe (Art. 54a BZO)

Damit die festgelegten Gebäudehöhen zur Anwendung gelangen, wird in der BZO darauf hingewiesen, dass die Verkehrsbaulinien für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten sind.

Besondere Lärmschutzbestimmungen (Art. 54c BZO)

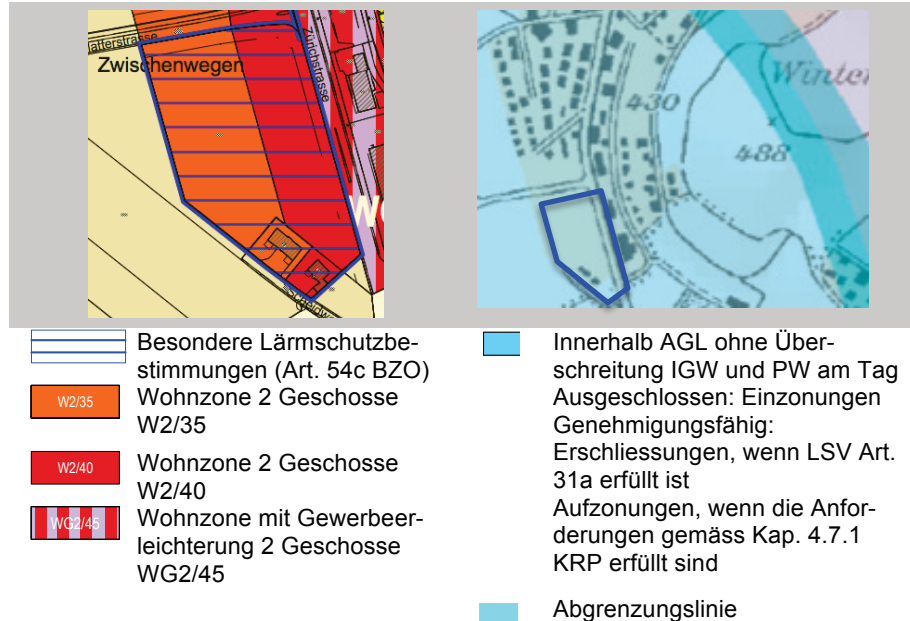
Das Gebiet Zwischenwegen liegt in den Bauzonen W2/35 und W2/40 (beide ES II) und ist nicht feinerschlossen. Bauzonen für Wohnnutzung dürfen nur erschlossen werden, wenn die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Diese werden im Gebiet Zwischenwegen infolge Flugverkehrs während der ersten Nachtstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) überschritten.

⁴ Kanton Zürich, Koordinationsstelle Veloverkehr (2013)

Links: Ausschnitt
Entwurf Zonenplan
(Zonenplanänderung
Nr. 30)

Rechts: Beurteilungspraxis in
Gebieten mit Fluglärm-
belastung Pla-
nungsverfahren ES
II für Wohnnutzungen

Quelle: Baudirektion
des Kantons Zürich
2015



Aufgrund der Anpassung der Lärmschutzverordnung vom 2. Februar 2015 (vergl. Anhang A5) können bestehende jedoch nicht erschlossene Bauzonen für Wohnnutzungen in Gebieten, in denen für die Überschreitung der Planungswerte der Flugbetrieb der ersten Nachtstunde massgeblich ist, erschlossen werden. Die Anforderungen gemäss Art. 31a LSV werden nun mit dem Art. 54c BZO und der Abgrenzung im Zonenplan (vergl. Ziff. 3.1 Zonenplanänderung Nr. 30) grundeigentümerverbindlich festgehalten. Neue Wohnbauten haben die Anforderungen gemäss Art. 31a Abs. 1 Buchstaben b und c LSV zu erfüllen:

Art. 31a Abs. 1
Buchstaben b und c
LSV

- b. die lärmempfindlichen Räume mindestens gemäss den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach der SIA-Norm 181 vom 1. Juni 2006² des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins gegen Aussen- und Innenlärm geschützt sind; und
- c. die Schlafräume:
 1. über ein Fenster verfügen, das sich in der Zeit von 22–24 Uhr automatisch schliesst und in den übrigen Zeiten automatisch öffnen lässt, und
 2. so erstellt werden, dass ein angemessenes Raumklima gewährleistet wird.

Ausnahmebewilligung (Art. 58 BZO)

Der Artikel wird ersatzlos gestrichen. Eine kommunale Befugnis liegt nicht vor. Für Ausnahmebewilligungen gilt ausschliesslich § 220 PBG und in Zusammenhang mit Baulinien § 100 PBG.

3.3 Änderungen am Kernzonenplan

Es werden folgende Änderungen am Kernzonenplan vorgenommen:

- Aufheben der fakultativen Baufluchten
- Teilweise neu festlegen und teilweise aufheben von Gestaltungsbauflichten
- Teilweise Aufheben von rot bezeichneten Gebäuden.



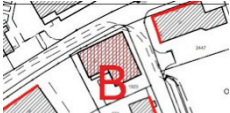

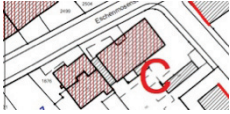
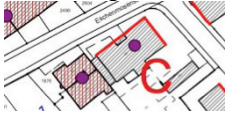








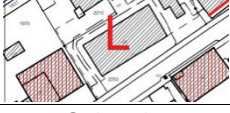
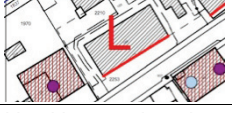

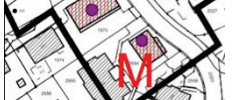
Im Kernzonenplan wurden fakultative Baufluchten sowie Gestaltungsbauflichten bezeichnet. Die fakultativen Baufluchten werden aufgehoben bzw. wo die Stellung der Gebäude langfristig gesichert werden soll durch Gestaltungsbauflichten ersetzt.

Die rot bezeichneten Gebäude umfassten bis anhin Inventarobjekte gemäss dem Inventar der kommunalen Heimatschutzobjekte. Die Aufnahme ins Inventar bezieht sich auf die Substanz des Gebäudes, ist keine raumplanerische Festlegung und kann auch nicht von der Gemeindeversammlung beraten werden. Neu sollen nur Gebäude rot bezeichnet werden, welche zur Erhaltung der Struktur des Ortsbildes beitragen. Der Erhalt von Schutzobjekten geht den Bestimmungen im Kernzonenplan und in der BZO vor.

Für rot bezeichnete Gebäude, welche bereits ersetzt wurden, sind neu – wo die Stellung der Gebäude langfristig gesichert werden soll – nur Gestaltungsbauflichten zu bezeichnen. Es werden keine Ersatzbauten von Ersatzbauten gefordert.

Die folgende Übersicht fasst die Änderungen und Ergänzungen, welche am Kernzonenplan vorgenommen werden, zusammen.

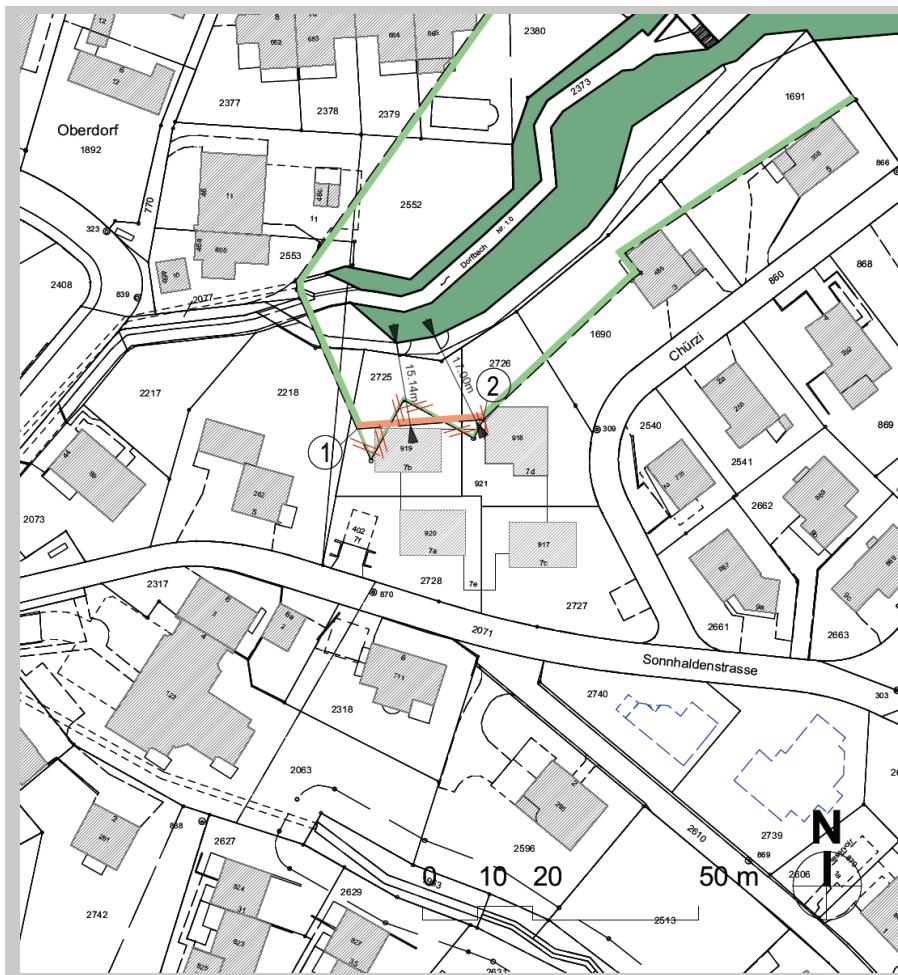
Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Ziff.*	Strasse, Nr. / Geb. Vers. Nr. / Parzelle Kat. Nr.	Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu	Begründung / Bemerkung
A	Eschenmosenstr. 17 / 636 / 2290	fakultative Bauflucht 	Gestaltungsbauflicht 	Stellung des Gebäudes langfristig sichern
B	Eschenmosenstr. 14 / 30 (nur Stallteil) / 1923	rotes Gebäude 	Gestaltungsbauflicht 	Nur Wohnteil wird rot bezeichnet
C	Eschenmosenstr. 8 / 65 / 1877	rotes Gebäude 	Gestaltungsbauflicht 	Ist bereits Ersatzbau
E	Bachstr. 6 / 109 / 280	fakultative Bauflucht 	Gestaltungsbauflicht 	Stellung des Gebäudes langfristig sichern
F	Dorfstr. 33 / 24 östl. Teil / 1521	rotes Gebäude 	Gestaltungsbauflicht 	Ist bereits Ersatzbau
G	Rennweg 1 / 36 / 2684	Bauflicht nur osts. 	Gestaltungsbauflicht auch südseitig 	Stellung des Gebäudes auch südseitig langfristig sichern
J	Schulweg 8 / 45 / 1838	fakultative Bauflucht 	keine 	Gebäude ragt in den Strassenkörper hinein
L	Dorfstr. 23 / 186 / 2253	keine 	Gestaltungsbauflicht 	Stellung des Gebäudes langfristig sichern
M	Buchenrain 2 / 53 / 2554	rotes Gebäude 	Nur Hauptgebäude rot 	Rot bezeichneter Hausteil wurde abgebrochen






* Änderungen, welche diskutiert aber verworfen wurden, sind nicht aufgeführt. Ursprüngliche Nummerierung (alphabetisch) wurde beibehalten.

3.4 Änderungen am Ergänzungsplan

Am 19. September 2012 hat die Leitstelle für Baubewilligungen des Generalsekretariats der Baudirektion des Kantons Zürich (Bauverfahren + Koordination Umweltschutz) eine forstrechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Neubaus auf der Parz. Kat. Nr. 2725 (ehemals Parz. Kat. Nr. 927) innerhalb des Waldabstandsbereiches erteilt. Die Gemeinde Bachenbülach wurde im Rahmen dieses Verfahrens eingeladen, die Waldabstandslinie im Gebiet Chürzi mit der nächsten Nutzungsplanungsrevision zu begradigen. Dieser Einladung wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision mit dem Ergänzungsplan "Änderung der Waldabstandslinie im Gebiet Chürzi" nachgekommen.



Begrädigung der
 Waldabstandslinie
 im Gebiet Chürzi

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------|
|  | Rechtskräftige Waldabstandslinie |  | Projektierte Gebäude Linie |
|  | Aufzuhebende Waldabstandslinie |  | Wald |
|  | Projektierte Waldabstandslinie | | |

4 Auswirkungen der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die Ziele der Gemeindeentwicklung (vergl. Ziff. 1.4) unter Beachtung der Vorgaben der überkommunalen Richtpläne weitgehend umgesetzt.

Die Teilrevision sowie die für die Gemeindeentwicklung formulierten Leitlinien und Zielsetzungen beziehen sich auf das Gemeindegebiet der Gemeinde Bachenbülach. Überkommunale Entwicklungsabsichten sind im Rahmen des überkommunalen Richtplanes zu entwickeln.

4.1 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

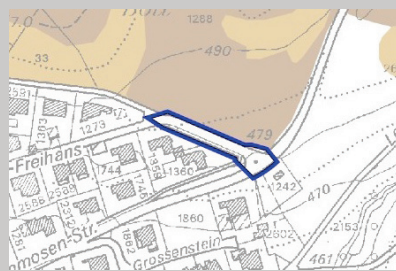
Da sich die Teilrevision hauptsächlich auf das Siedlungsgebiet bezieht, sind die Auswirkungen auf die umliegenden Wald- und Landwirtschaftsflächen gering. Es werden Einzonungen von Erschliessungsstrassen vorgenommen. Zudem wird Vorsorge geleistet, dass der eingezonte aber noch nicht erschlossene Teil der Parzelle im Gebiet Zwischenwegen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (Art. 31 a LSV) erschlossen werden kann.

Die Erschliessung von Bauzonen hat ebenfalls über Bauzonen zu erfolgen. Mit den vorgesehenen Einzonungen wird ein rechtmässiger Zustand hergestellt. Die Einzonungen (Änderungen Zonenplan Nrn. 21 und 25) von Teilen der Freihans- und Eschenmosenstrasse sowie der Niederglatterstrasse umfassen bestehende Erschliessungsstrassen. Fruchtfolgefleichen sind nicht betroffen.

Zonenplanänderungen Nrn. 21 und 25

Einzonungen von bestehenden Erschliessungsstrassen; keine Fruchtfolgefleichen betroffen

Änderung Nr. 21:
Teile der Parz. Kat. Nrn. 1358, 2198,
Freihans- und Eschenmosenstrasse



Änderung Nr. 25:
Teile der Parz. Kat. Nrn. 2397, 2054
Niederglatterstrasse



Die Bauvorschriften für die Erholungszonen C und D (Art. 41 und 41a BZO) werden präzisiert. Für die Erholungszone C "altes Schützenhaus" werden die zulässigen Abmessungen der Gartenhäuser und Schöpfe sowie die Nutzungs- und Bauvorschriften für das alte Schützenhaus vorgegeben.

4.2 Auswirkungen auf das Ortsbild

Mit der "Entschlackung" der Kernzonenbestimmungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone erweitert. Die starren Gestaltungsvorschriften (z.B. Fassaden, Dachform und Materialgebung) werden gelockert, um den Spielraum für Neubauten zu vergrössern. Damit wird, teilweise unter deutlich erhöhten Anforderungen, ein zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen im Kontext mit den bauhistorisch bedeutsamen Objekten ermöglicht.

Auch in den Wohnzonen werden Restriktionen aufgehoben, welche in der Anwendung nicht zu überzeugenden Lösungen geführt haben. So werden z.B. die max. zulässigen Gebäudehöhen in der W2/25 von 5.6 m auf 6.5 m angehoben, mit dem Ziel, dass die Häuser besser in die Hanglage eingefügt werden bzw. übermässige Abgrabungen vermieden werden können.

Für die Parzelle Kat. Nr. 2065 wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, da die zukünftige Überbauung an der zentralen Lage das Ortsbild wesentlich prägen wird und daher auf eine besonders gute Gestaltung zu achten ist. Die Parzelle stellt eine grosse Baulandreserve dar. Hier soll eine zeitgemässe Überbauung mit verhältnismässig hoher Dichte entstehen können.

4.3 Auswirkungen auf das Nutzungspotential

Unter Ziff. 1.2.1 wird aufgezeigt, dass das Siedlungsgebiet von Bachenbülach noch über Nutzungspotential verfügt. Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen sind nicht die Hauptziele der vorliegenden Teilrevision. Im Hinblick auf die zu erfüllenden kantonalen Vorgaben wird aber eine geringe Verdichtung entlang der zentralen Verkehrsachse vorgenommen. Auch mit der Teilrevision im Gebiet Bächliwis wird an zentraler und gut erschlossener Lage eine Verdichtung ermöglicht. Zudem wird in allen Wohnzonen (inkl. der Wohn- und Gewerbezone) die Nutzung des Untergeschosses zugelassen. Die kantonale Vorgabe, dass die Gemeinde Bachenbülach bis 2014 in etwa 20% zusätzliche Einwohner aufnehmen soll, wird nahezu erreicht.

Zu beachten bleibt, dass in Bachenbülach aufgrund der Belastung durch Fluglärm reine Wohnzonen an zentralen und gut erschlossenen Lagen nicht aufgezonnt werden können. Die Verdichtungsmassnahmen sind auf zentral gelegene Mischzonen oder Wohnzonen ausserhalb der AGL zu lenken. Die Wohnzonen ausserhalb der AGL liegen in Bachenbülach mehrheitlich an Hanglagen und bieten sich aufgrund der Siedlungsstruktur nicht oder nur beschränkt für eine

Verdichtung an. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird auf die Erhöhung des Dichtemasses an diesen Lagen verzichtet.

4.3.1 Abschätzung des Nutzungspotentials

Die Abschätzung des Nutzungspotentials basiert auf den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung resp. des Zonenplans. Es wurde das Einwohner- sowie Arbeitsplatzpotential gemäss rechtskräftigen Festlegungen (von 1997 mit Teilrevisionen bis 2008) mit dem Potential gemäss den Teilrevisionen der Nutzungsplanung Bearbeitungsstrang I (vorliegende Teilrevision) und Bearbeitungsstrang II (Teilrevision festgesetzt am 17. März 2016) in Bezug gesetzt. Im Sinne der Vergleichbarkeit wurden die Grundannahmen betreffend den Geschossflächenbedarf pro Einwohner / Beschäftigten aus dem Bericht der PZU "Potenziale der Innenentwicklung im Zürcher Unterland – eine regionale Analyse" vom 28. Februar 2013 übernommen:

- 51.5 m² Geschossfläche pro Einwohner
- 55.0 m² Geschossfläche pro Beschäftigten.

Das Gemeindegebiet wurde, abgeleitet von der rechtskräftigen Zonierung, in 21 Gebiete aufgeteilt (ca. 97 ha, ohne Zonen für öffentliche Bauten). Für die Berechnung der Kapazitäten wurden jeweils 10% der Fläche eines Gebietes für die Verkehrsflächen in Abzug gebracht. In der Gemeinde Bachenbülach wird das Nutzungsmass über die Ausnützungsziffer (Wohn-, Kern sowie Wohn- und Gewerbezone) sowie die Baumassenziffer m³/m² (Gewerbe- und Industriezone) geregelt. Für die Gewerbe- und Industriezone musste für die Berechnungsformel zusätzlich ein Umrechnungsfaktor für die Geschosshöhen festgelegt werden (in der Quartiererhaltungszone QE Bächliwis 3.5 m für Wohnnutzung; in den Arbeitsplatzzonen 4.2 m für Arbeitsplatznutzung). Der Ausbaugrad sowie die Nutzungsanteile für Wohnen und Arbeiten (alles in Prozent) wurden aufgrund von Begehungen, Luftbildern, Schrägansichten und statistischen Daten geschätzt. All diese Vorgaben und Annahmen ergeben folgende Formeln für die Berechnung der Einwohner- resp. der Arbeitsplatzkapazitäten:

Zonen mit AZ⁵:

$$\text{Einwohnerkapazität: } EW_{Kap} = \frac{AG * W * nGF}{BGF_{EW}}$$

$$\text{Arbeitsplatzkapazität: } AP_{Kap} = \frac{AG * A * nGF}{BGF_{AP}}$$

Zonen mit BMZ:

⁵ Die Nettogeschossfläche (NGF) wurde anhand der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss BZO sowie unter Einschluss der für das Wohnen bzw. Arbeiten verwendbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen ermittelt. Für das 1. Dachgeschoss (DG) wurden 70%, für das 2. DG 25% und für ein zulässiges Untergeschoss 50% eines Vollgeschosses eingesetzt.

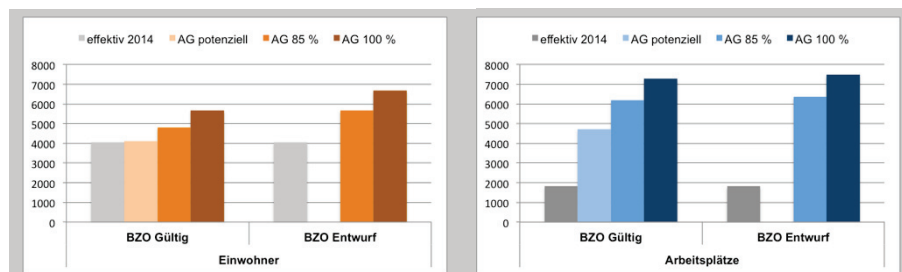
Arbeitsplatzkapazität:
$$AP_{Kap} = \frac{(((F * (1 - V)) * BZ * AG)/h) * A}{BGF_{AP}}$$

(NGF: Nettogeschossfläche in m², F: Gebietsfläche in m², V: Verkehrsflächenanteil in %, BZ: Baumassenziffer in m³/m², AG: Ausbaugrad in %, h: Umrechnungsfaktor Geschosshöhe, W: Wohnanteil in %, A: Arbeitsplatzanteil in %, BGF_{EW}: Bruttogeschossfläche pro Einwohner in m², BGF_{AP}: Bruttogeschossfläche pro Arbeitsplatz in m²)

Um die Berechnungsmethode validieren zu können, wurden in einem ersten Schritt die aktuellen Verhältnisse (Ausbaugrad, Wohn- und Arbeitsplatzanteile) abgeschätzt und daraus die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten berechnet. Dies ergab 4'103 Einwohner und 4'722 Beschäftigte (effektive Zahlen für 2014: 4'064 Einwohner, 1'815 Beschäftigte), wobei die Beschäftigtenzahl als reines Flächenäquivalent zu verstehen ist (je nach Branche variieren die Bruttogeschossflächen pro Arbeitsplatz stark).

Auf Basis dieser im Ungenauigkeitsbereich der effektiven Zahlen liegenden Berechnungen wurden die Bauzonenkapazitäten und die Potentiale für zusätzliche Einwohner bzw. Beschäftigte abgeschätzt. Um die Vergleichbarkeit zwischen den Zahlen gemäss gültiger BZO, dem Entwurf sowie den Berechnungen der PZU (2013) herstellen zu können, wurde nebst einer gebietsweisen Abschätzung (potentielle Ausbaugrade) auch mit über alle Gebiete hinweg einheitlichen Ausbaugraden (AG) von 85% resp. 100% gerechnet. Dies ergab folgende Zahlen:

	Einwohner		Arbeitsplätze**	
	BZO Gültig	BZO Entwurf	BZO Gültig	BZO Entwurf
AG potentiell*	4'103		4'722	
AG 85%	4'817	5'684	6'195	6'367
AG 100%	5'677	6'684	7'278	7'490
AG 100% (PZU 2013)	5'500		5'800	



* AG potentiell: Separate Abschätzung von AG, W und A für jedes einzelne Gebiet aufgrund der zu erwartenden Entwicklung (z.B. aufgrund Baujahr etc.)

** Die Arbeitsplatzzahlen sind als Flächenäquivalent und nicht als effektive Arbeitsplatzzahlen zu verstehen

Aus den ermittelten Einwohner und Arbeitsplatzzahlen lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Würden die heute vorhandenen Reserven im Rahmen der gültigen BZO besser ausgenutzt resp. würde der Ausbaugrad auf 85% erhöht, so könnten zusätzlich ca. 750 Personen in Bachenbülach wohnen. Mit der Teilrevision würde sich die Bauzonkapazität für das Wohnen um weitere ca. 18% erhöhen. Dies ergäbe bei einem realistischen Ausbaugrad von 85% ein Potential gegenüber heute von ca. 1'600 Einwohnern.
- Die von der PZU (2013) errechnete Bauzonkapazität für Wohnnutzung (Ausbaugrad 100%) liegt mit 5'500 Einwohnern leicht unter den Zahlen der vorliegenden Berechnung (gültige BZO: ca. 5'700 Einwohner, Entwurf BZO: ca. 6'700 Einwohner).
- Die Zahlen zu den Arbeitsplätzen zeigen, dass bereits heute ein beträchtliches Potential vorhanden ist. Aufgrund der Anpassungen mit der vorliegenden Teilrevision wird eine Steigerung von etwa 2% erwartet.

4.3.2 Quartieranalyse als Vergleichswert

Der Kanton Zürich bietet neu das Instrument "Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung" an (GIS-Browser). Die räumliche Einteilung in sogenannte Kleinquartiere (nur Wohn- und Mischnutzung) gibt detaillierte Einblicke zu verschiedenen Themen betreffend Nutzung und Bebauung (z. B. Baujahr, Bebauungsstruktur, Einwohnerdichte, Geschossflächenreserven, Haushaltsformen, ...).

Die Daten aus der Quartieranalyse wurden als grobe Vergleichswerte für die Kapazitätsabschätzung verwendet. Aufgrund der zeitlichen Überschneidung der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision mit der Einführung des neuen Instruments weichen die Abgrenzungen der Quartiere jedoch voneinander ab.

5 Mitwirkung und Vorprüfung

5.1 Gemeindegespräch zur Ortsplanung

Am 16. Juli 2015 fand ein Gemeindegespräch zur Ortsplanung der Gemeinde Bachenbülach beim Amt für Raumentwicklung statt. Vertreter des ARE haben über die geänderten Rahmenbedingungen von Bund und Kanton sowie über die Beurteilung von Ortsplanungen informiert. Im Bezug auf das Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 wurde die neue Ausgangslage für die Gemeinden sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanungen dargestellt.

Ein Entwurf der vorliegenden Teilrevision wurde von Vertretern der Gemeinde Bachenbülach vorgestellt. Die Vertreter des ARE haben anerkannt, dass die umfassende Vorarbeit mit den überkommunalen Vorgaben und der Umsetzung des 80/20-Prinzips des kantonalen Raumordnungskonzeptes im Einklang steht. Die Themen bauliche Dichte und Einwohnerdichte sind mit den Regionalplanern der Region Zürcher Unterland zu diskutieren und eine präzise Abstimmung hat noch stattzufinden.

5.2 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich hat die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung im Vorprüfungsbericht vom 09.12.2015 – unter Berücksichtigung der geforderten Anpassungen (s. Tabelle) – als genehmigungsfähig beurteilt.

Das ARE anerkennt, dass die Gemeinde Bachenbülach vor besonderen Herausforderungen steht, da sie einerseits zur urbanen Wohnlandschaft gehört und andererseits von den Festlegungen zur Abgrenzungslinie im kantonalen Richtplan betroffen ist. Es wird vermerkt, dass die Gemeinde auf diese spezielle Ausgangssituation gut reagiert.

In der nachfolgenden Tabelle werden Auflagen, Hinweise und Empfehlungen aus der Vorprüfung (1. Spalte) sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung (2. Spalte) aufgeführt. Sachverhalte, welche geprüft wurden und aus welchen sich keine Anpassungsvorschläge oder Auflagen ergaben, werden nicht zusammengefasst.

5.2.1 Anpassungen am Zonenplan

Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) / Begründung	Anpassung der Teilrevision der Nutzungsplanung
<p>(A) Zonenplanänderung Nr. 22: Für das von der Anpassung des Zonenplanes Nr. 22 betroffene Gebiet ist im Rahmen des Gestaltungsplanes die Erschliessungssituation zu klären. Die Parzelle 2065 liegt in der Kernzone mit der Empfindlichkeitsstufe III, ist nicht überbaut und wird im GIS als baureif bezeichnet. Es ist zu prüfen, ob die Baureife einer Feinerschliessung entspricht.</p> <p>(B) Im Gestaltungsplan sind die Gemeindestrassen als Lärmquellen zu berücksichtigen und die Lärmsituation abzuklären. Die Strassenlärmbelastung gegenüber den Gemeindestrassen (Eschenmosenstrasse, Dorfstrasse) ist im Rahmen des Gestaltungsplans abzuklären und die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte sicherzustellen. Die Fluglärmbelastung beträgt am Tag weniger als 57 dB, in der Nacht 53 dB. Die Immissionsgrenzwerte der ES III (65/55 dB) sind eingehalten. Die Planungswerte der ES III (60/50 dB) gelten in der Nacht auch als eingehalten, wenn die Auflagen gemäss Art. 31a LSV erfüllt sind.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen; Art. 57 Abs. 3 BZO wurde dahingehend angepasst, dass die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte verlangt wird (ob dies die Immissionsgrenzwerte oder die Planungswerte sind, werden die Abklärungen im Rahmen des Gestaltungsplanes zeigen). Die Erläuterungen unter Ziffer 3.2.1 dieses Berichtes wurden entsprechend ergänzt.</p>
<p>(C) Zonenplanänderung Nr. 25: Mit der Zonenplanänderung Nr. 25 ist der Uferstreifen des eingedolten Breitibachs, öffentliches Gewässer Nr. 1.1 betroffen. Die gewässerschutzrechtlichen Vorschriften (keine Bauten und Anlagen im Uferstreifen/Gewässerraum) kommen uneingeschränkt zur Anwendung. Zu beachten ist ausserdem, dass Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden dürfen (Art. 38 Abs. 1 GSchG). Grundsätzlich ist der Uferstreifen von Bauten und Anlagen freizuhalten und demzufolge als Bauzone nicht geeignet. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten (eingedolter Bach ohne eigene Parzelle, Verlauf auf privaten Parzellen bzw. im Strassenraum, keine Hochwassergefährdung, Ausdolung und Revitalisierung dieses Bachabschnittes stehen nicht im Vordergrund) kann der Einzonung zugestimmt werden.</p>	<p>Der Hinweis entspricht nicht dem angepassten Gewässerbestand. Das öffentliche Gewässer Breitibach Nr. 1.1 wurde mit Genehmigungen vom 12.5.2015 und 15.6.2015 aufgehoben. Die Überprüfung des Gewässerbestandes hat ergeben, dass der Breitibach Nr. 1.1 nicht mehr den geforderten Voraussetzungen für ein öffentliches Gewässer aufgrund Wasserwirtschaftsgesetz (WWG; LS 724.11) entspricht. Das Einzugsgebiet des Breitibachs hat aufgrund Überbauungen bzw. Entwässerung an Bedeutung verloren.</p>

Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) / Begründung	Anpassung der Teilrevision der Nutzungsplanung
<p><i>(D) Zonenplanänderungen Nrn. 26 und 27:</i> Auf die Einzonungen ist zu verzichten. Mit den Einzonungen Nrn. 26 und 27 soll eine bestehende und eine geplante Erschliessungsstrasse sowie ein Grundstück von rund 1000 m² eingezont werden. Diese Einzonungen werden als nicht genehmigungsfähig beurteilt, da sie nicht unter die Ausnahmetatbestände gemäss Kulturlandinitiative fallen. Es werden Bauzonen geschaffen, die der zusätzlichen Bereitstellung von Wohnnutzungen dienen. Weiterhin befindet sich das Gebiet innerhalb der Abgrenzungslinie gemäss kantonalem Richtplan. In diesem Bereich sind Einzonungen nicht möglich (Pt. 4.7.1.2 Flughafen Zürich).</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird auf die Einzonungen verzichtet. Für die Einzonung sind umfangreiche Klärungen nötig, welche die vorliegende Teilrevision verzögern würden. Sobald die Klärungen erfolgt sind, kann – sofern eine Einzonung immer noch angestrebt wird – eine Teilrevision durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzonung bedingt ein Erschliessungskonzept für die Bauzone Zwischenwegen. Es ist darzulegen, inwieweit die Parzelle Kat. Nr. 2192 zur Erschliessung der dahinter liegenden Bauzone notwendig ist und wie gesichert werden kann, dass das Grundstück vor allem der Erschliessung dient. Dazu ist auch die Prüfung von alternativen Erschliessungsmöglichkeiten, z.B. von der Oberglatterstrasse aufzuzeigen bzw. warum diese allenfalls zur Erschliessung der Bauzone nicht geeignet sind. Weiterhin ist mit dem Amt für Verkehr abzustimmen, inwieweit der Anschluss an die Staatsstrassen über den Scheidweg bzw. die Oberglatterstrasse überhaupt möglich ist.</p>
<p>(E) Die Darstellung der Grundwasserschutzzonen im Zonenplan ist so zu überarbeiten, dass diese insbesondere im Siedlungsgebiet deutlich zu erkennen sind. In der Legende sind die Grundwasserschutzzonen aufzunehmen.</p>	<p>Auf die Darstellung der Grundwasserschutzzonen wurde verzichtet.</p> <p>Die Lesbarkeit des Zonenplanes als Hauptthema darf in der Folge der Darstellung der Gewässerschutzzonen nicht nachteilig beeinflusst werden.</p>

5.2.2 Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung

Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) / Begründung	Anpassung der Teilrevision der Nutzungsplanung
<p><i>(F) Strassenabstand bei Neubauten in der Kernzone:</i> Es wird die Aufnahme einer Bestimmung empfohlen, welche generell das Bauen (für alle oberirdischen Gebäude oder nur für besondere Gebäude) näher an alle Staatsstrassen erlaubt. Dies unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der genügenden Einordnung, ohne Festlegung eines Masses.</p>	<p>Der Empfehlung wurde gefolgt und Art. 9 BZO mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.</p>
<p>(G) Art. 9 BZO ist dahingehend zu ergänzen, dass bei Um-, Ersatz oder Neubauten Abweichungen vom Gebäudeprofil und der Gestaltungsbauflicht auch im "Interesse des Gewässerraumes" (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zu Gewässern zu Unterhaltszwecken) möglich sind. Damit sollen Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber vermieden werden.</p>	<p>Die Auflage wurde befolgt und Art. 9 BZO entsprechend ergänzt.</p>

Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) / Begründung	Anpassung der Teilrevision der Nutzungsplanung
<p>(H) Es wird empfohlen, die neue Vorschrift Art. 10 BZO, welche ein anrechenbares Untergeschoss zulässt, mit der Angabe an Hanglagen zu ergänzen.</p>	<p>Auf eine Anpassung wurde verzichtet. Aufgrund der Präzisierungen in Art. 10 Abs. 1a BZO, welche besagen, dass ein Untergeschoss nur gestattet ist, wenn für die Belichtung und Belüftung keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden, erübrigt sich die Angabe "an Hanglage".</p>
<p>(I) Es wird empfohlen, Art. 16 BZO bestehen zu lassen. Zusätzlich wird empfohlen, auf Holz- oder Holz-/Metallfenster zu bestehen und die Materialisierung von Verschattungselementen vorzugeben. <i>Der zur Streichung vorgesehene Artikel macht aus Gründen des Ortsbildschutzes Sinn und bietet Anhaltspunkte, was u.a. unter einer guten Einordnung verstanden wird.</i></p>	<p>Auf eine Anpassung wurde verzichtet. Im Sinne einer modernen Kernzonenplanung wird es als zielführend und richtig erachtet, auf die Vorschriften betreffend die Detailgestaltung von Fassaden, Fenstern usw. zu verzichten und Bauvorhaben in der Kernzone einzeln nach ihrer architektonischen Qualität und der Einordnung in die Umgebung zu beurteilen. Die Anforderungen an Einordnung und Gestaltung, Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl sowie Fensterform werden neu in Art. 7a BZO zusammengefasst und abschliessend geregelt. Die rechtskräftigen Kernzonenbestimmungen – so auch Art. 16 BZO – sind sehr präzise und einschränkend und haben teilweise zu eher dem Ortsbild abträglichen Lösungen geführt.</p>
<p>(J) Es wird empfohlen, mit Art. 18 BZO die Materialisierung der Ziegel (Ton und Glas) vorzugeben. <i>Gemäss der vorgesehenen Bestimmung wären auch Kunststoffziegel möglich.</i></p>	<p>Die Anforderungen an Einordnung und Gestaltung, Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl sowie Fensterform werden neu in Art. 7a BZO zusammengefasst und abschliessend geregelt. Die rechtskräftigen Kernzonenbestimmungen – so auch Art. 16 BZO – sind sehr präzise und einschränkend und haben teilweise zu eher dem Ortsbild abträglichen Lösungen geführt.</p>
<p>(K) Art. 41 BZO ist dahingehend anzupassen, dass in den Grundstücken Kat. Nrn. 1623 und 1624 keine Gebäude zulässig sind und bei der Ausgestaltung der Sportanlagen das Schutzzone-nreglement der Quellfassungen Loobach (Grundwasserrecht I 1210) zu beachten ist. <i>Neben dem Gewässerschutzbereich tangiert das Siedlungsgebiet auch rechtskräftige Grundwasserschutz-zonen. Die Zone für öffentliche Bauten OeB II und die Erholungszone E (C) tangieren beim Sportplatz Halden die Weitere und die Engere Schutzzone (Zonen S3 und S2) sowie zwei Fassungsbereiche (Zonen S1) der Quellfassungen Loobach.</i> <i>In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des mit Verfügung der BD Nr. 1770/2004 genehmigten Schutz-zonenreglements einzuhalten. Somit sind die in Abs. 1 und Abs. 2 als zulässig bezeichneten Gebäude in den Grundstücken Kat. Nr. 1623 und 1624 nicht erlaubt, da diese in den Zonen S1 und S2 liegen.</i></p>	<p>In einer Mail (von der Baudirektion an das Planungsbüro, datiert 22. März 2016) wurde von der Baudirektion darauf hingewiesen, dass auf die Umsetzung der Anträge bez. Schutz-zonen verzichtet werden soll. Die Darstellung der Schutz-zonen im Zonenplan sowie die Anpassung von Art. 41 BZO werden als nicht zweckmässig eingestuft, da das Schutz-zonenreglement bereits grund-eigentü-merverbindlich ist.</p>

Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) / Begründung	Anpassung der Teilrevision der Nutzungsplanung
<p>(L) Es wird dringend empfohlen, die Bestimmung des Bedarfs an Motorfahrzeugabstellplätzen – Art. 49 BZO – entsprechend der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs vorzunehmen.</p> <p><i>Dies ist im Agglomerationsprogramm der Stadt Zürich-Glattal so vorgesehen. Bachenbülach profitiert von den Massnahmen des Aggloprogramms. Es ist angezeigt, dass die Gemeinde auch einen entsprechenden Beitrag durch die Anpassung der Bestimmungen zur Parkierung leistet.</i></p> <p><i>Weiterhin wird empfohlen, dass zur Ermittlung des massgeblichen Bedarfs die Erschliessung durch den ÖV Berücksichtigung findet bzw. der Wegleitung entsprechende Bedarfsreduktionen von Abstellplätzen möglich oder verpflichtend werden.</i></p>	<p>Im Rahmen der Beratung im Bauausschuss am 3. Juni 2015 wurde die Umsetzung der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes geprüft. Der Bauausschuss kam zum Schluss, dass auf die Umsetzung der Wegleitung verzichtet wird (vergl. Anhang A10).</p> <p>Im Rahmen des Projektes "Gemeinsamer kommunaler Richtplan Raum Bülach" können für den gesamten Raum Bülach diesbezügliche Regelungen getroffen werden.</p>
<p>(M) Es wird empfohlen, Art. 51 BZO bezüglich der Anzahl der Veloabstellplätze anzupassen.</p> <p><i>Der angepasste Artikel entspricht nur teilweise den Bedürfnissen der Velofahrenden und ist aus Sicht der Veloförderung nicht ausreichend, insb. bzgl. der Anzahl der Veloabstellplätze.</i></p> <p><i>Die Koordinationsstelle Veloverkehr hat dazu, gestützt auf die VSS Normen einen Vorschlag für die Regelung in Bau- und Zonenordnungen erlassen. Es wird auf das Merkblatt "Veloabstellplätze – Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen" verwiesen.</i></p>	<p>Die Auflage wurde befolgt und Art. 51 BZO entsprechend ergänzt.</p>
<p>(N) Es wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Art. 54 BZO (Ausschluss Sexgewerbe) in der vorliegenden Form nicht als rechtmässig angesehen werden kann und zu überprüfen ist.</p>	<p>Es handelt sich um eine rechtskräftige Festlegung. Auf den Hinweis wurde nicht eingetreten.</p>
<p>(O) In Art. 57 Abs. 3 der BZO sind die Immissionsgrenzwerte mit Lärmgrenzwerten zu ersetzen.</p> <p><i>Es muss die Einhaltung der massgebenden Lärmgrenzwerte (ES III) verlangt werden.</i></p>	<p>Die Auflage wurde befolgt und Art. 57 Abs. 3 entsprechend angepasst.</p>

5.2.3 Anpassungen am erläuternden Bericht

Auflagen, Hinweise und Bemerkungen ARE (Zusammenfassung) / Begründung	Anpassung der Teilrevision der Nutzungsplanung
<p>(P) Die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen sind zu beachten. Kapitel 2 sowie Anhang A7.2 Grundwasserschutz des erläuternden Berichtes nach Art. 47 RPV sind anzupassen.</p>	<p>Vergl. Bemerkung zu Ziff. K.</p>

Weitere materielle Hinweise zu Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung, Gewässerraum Grundwasser und Siedlungsentwässerung wurden direkt in den erläuternden Bericht in den entsprechenden Kapiteln aufgenommen.

5.3 Öffentliche Auflage

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 22. April 2016 bis zum 20. Juni 2016 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Teilrevision der Nutzungsplanung zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging keine Zuschrift ein.

5.4 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. In diesem Rahmen gingen von den Nachbargemeinden keine Anträge zur Teilrevision der Nutzungsplanung ein. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) beurteilt die Teilrevision der Nutzungsplanung wie folgt:

"Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) der PZU teilt Bachenbülach den "dynamisch städtischen Räumen" zu. In diesen Räumen ist an geeigneten Lagen eine deutliche Erhöhung der Ausnützung vorzusehen. Die angestrebte Zunahme der Einwohner und Arbeitsplätze soll insbesondere über eine bessere Nutzung der inneren Potenziale erreicht werden. Dabei ist auf eine hohe städtebauliche Qualität und gute Freiraumversorgung zu achten. Die Gemeinde Bachenbülach schafft mit der Revision der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für eine massvolle Erhöhung der Bauzonenkapazität und für eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen. Der sorgsamem Weiterentwicklung wertvoller Siedlungsstrukturen wird dabei Rechnung getragen. Die entsprechenden Massnahmen werden von der Region begrüsst.



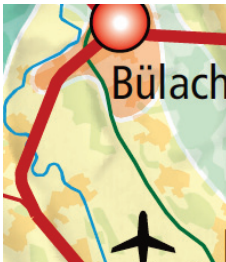
Aus Sicht der PZU gibt es in Bachenbülach weitere Gebiete, die sich aufgrund deren zentralen Lage innerhalb der Region längerfristig für eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützung eignen würden. Dazu zählt insbesondere das Gebiet östlich der Zürichstrasse. Die Region empfiehlt der Gemeinde, die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung dieser Gebiete im Rahmen künftiger Planungsüberlegungen zu prüfen."

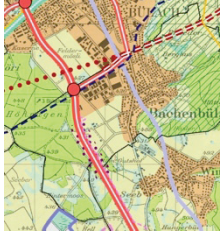
5.5 Beratung durch die Gemeindeversammlung


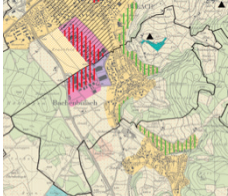
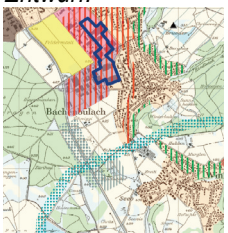
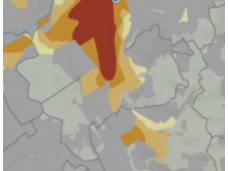
Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am 15. September 2016 durch die Gemeindeversammlung beraten und ohne Gegenstimme festgesetzt. Es wurde ein Änderungsantrag gestellt, welcher die Streichung von Art. 7b Abs. 2 BZO verlangte. Der Antrag wurde mit

offensichtlichem Mehr abgelehnt. Mehrere Verständnisfragen konnten vom Gemeinderat beantwortet werden.


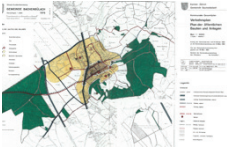
Anhang – Rahmenbedingungen (materielles Inhaltsverzeichnis der Anhänge)

Rahmenbedingungen (Anhang)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	Bemerkungen / Erläuterung
Bundesebene:			
<p>Sachplan der Infrastruktur der Luftfahrt SIL (A1)</p> <p>Gebiet mit Hinderungsbeschränkung (A1.2):</p> 	<p>Die Gemeinde Bachenbülach liegt innerhalb des Gebietes mit Hinderungsbeschränkung.</p>	<p>Konflikte zwischen Flugbetrieb und Bauten vermeiden; wo nötig sind die bestehenden Bauzonen den Hinderungsbeschränkungsflächen anzupassen.</p>	
<p>Sicherheitszonenplan (A1.2):</p> 	<p>Innerhalb der Gemeinde Bachenbülach sind Höhenbegrenzungen zu beachten.</p>	<p>Innerhalb des grösstenteils des Siedlungsgebietes der Gemeinde darf eine Horizontalebene von 467 m ü. M. nicht durchstossen werden. An den östlichen Hanglagen ist eine "Grenzhöhe" von 25 m über dem gewachsenen Terrain zu beachten.</p>	<p><i>Die Teile des Siedlungsgebietes, in welchen die Horizontalebene von 467 m ü. M. nicht durchstossen werden darf, liegen auf ca. 415 bis 450 m ü. M.</i></p>
Kantonale Ebene (A2):			
<p>Kantonales Raumordnungskonzept ROK-ZH (A2.1)</p> 	<p>Die Gemeinde Bachenbülach wird zu den Handlungsräumen "urbane Wohnlandschaften" gezählt. Auch zukünftig soll die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen.</p>	<p>80% des zu erwartenden Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich sind in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaften" aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität • Bestehende Potentiale in bereits überbauten Bauzonen sind zu aktivieren und zu erhöhen 	

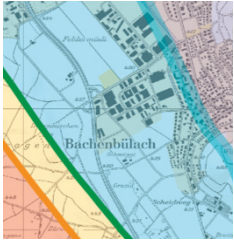
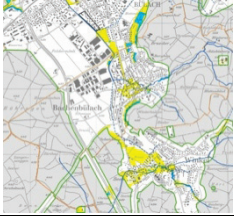
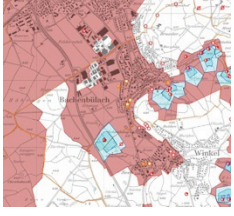
Rahmenbedingungen (Anhang)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	Bemerkungen / Erläuterung
<p>Kantonaler Richtplan (A2.2) – Stand 24. März 2014</p> 	<p>Der westliche Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde liegt innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL) Flughafen.</p> <p>Es ist die Hochleistungsstr. (Flughafen – Schaffhausen), die Hauptverkehrsstr. und der geplante Detenbergertunnel zu beachten.</p>	<p>Die Siedlungsentwicklung hat sich ausschliesslich auf die gültige Abgrenzung des Siedlungsgebietes zu beschränken.</p> <p>Innerhalb der AGL generell:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine zusätzlichen Potentiale für Wohnnutzungen schaffen Zeitgemässe Erneuerung und qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes aktiv fördern Alle Wohnungen langfristig mit hochwertigen Schallschutzmassnahmen (passiver Schallschutz der Gebäudehülle und der Fenster, Komfortlüftung mit Zu- und Abluft sowie Wärmerückgewinnung) ausstatten. <p>Innerhalb Handlungsräumen "Stadlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" und innerhalb AGL: Aufzoning für eingezonte und erschlossene Gebiete zulässig, sofern Überschreitung IGW ausschl. durch Flugbetrieb der 1. Nachtst. und</p> <p>a) das Gebiet entweder eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 m einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 m einer Haltestelle eines anderen öff. Verkehrsmittels mit jeweils mindestens 8 Halten pro Stunde liegt, oder</p> <p>b) damit ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.</p> <p>Im Sinne einer vorsorglichen Trasseesicherung sind die betroffenen Gebiete zwischen den Gemeinden Bülach und Bachenbülach freizuhalten.</p>	<p><i>Neue Bauzonen für die Nutzweise Wohnen (und neues Siedlungsgebiet) sind nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich. Die Abgrenzungslinie kann auf kommunaler Stufe nicht verändert werden. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung besteht aber ein Anordnungsspielraum, welcher es ermöglicht auf örtliche Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.</i></p>

Rahmenbedingungen (Anhang)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	Bemerkungen / Erläuterung
Regionale Ebene (A3):			
Regionales Raumordnungskonzept Regio-ROK (A3.1) 	Die Gemeinde Bachenbülach wird als dynamisch städtischer Raum bezeichnet.	In Relation zu den übrigen Gebieten der PZU werden hohe Dichten angestrebt: <ul style="list-style-type: none"> • Anteile von Arbeitsnutzung in stark von Lärmimmissionen belasteten Gebieten erhöhen. • Wohnnutzungen in weniger belasteten Gebieten ausserhalb der AGL fördern. 	
Regionaler Richtplan (A3.2) Rechtskräftig: 	Innerhalb der Gemeinde Bachenbülach werden Gebiete mit hoher und niedriger baulicher Dichte bezeichnet.	Keine grundlegenden Auswirkungen	<i>Der regionale Richtplan befindet sich in Revision.</i>
Entwurf:  	Innerhalb der Gemeinde Bachenbülach wird ein Arbeitsplatzgebiet sowie Gebiete mit hoher und niedriger baulicher Dichte bezeichnet. Es werden die angestrebten Nutzungsdichten für das Jahr 2030 vorgegeben.	Das Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Grenzstrasse wird als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Diesem Bereich wird eine hohe bauliche Dichte zugeschrieben. Zudem ist ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung festgelegt. Den Bauzonen an den östlichen Hanglagen wird eine geringe bauliche Dichte zugeschrieben. Es werden Gebiete mit hohen, mittleren, geringen und sehr geringen Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone) bezeichnet.	<i>Der Entwurf des Regionalen Richtplanes war vom 8. Januar bis zum 8. März 2016 in der öffentlichen Auflage.</i> <i>Die vorgegebenen Nutzungsdichten sind als Richtwerte zu verstehen und sind als Vorgabe aus übergeordneter Planung zu beachten.</i>
Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal (A3.3)	Die Gemeinde Bachenbülach wird zusammen mit der Stadt Bülach zur Agglomeration Stadt Zürich – Glattal gezählt.	Das Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal (2. Generation) vom 24. Februar 2012 sieht für die Gemeinde Bachenbülach folgende Umsetzungsmassnahmen vor: <ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung und Anpassung kommunale Richt- und Nutzungsplanungen • Umsetzung kantonaler Parkplatzwegleitung. 	<i>Der kom. Verkehrsplan wird in einem sep. Verfahren überprüft. Die Prüfung der Umsetzung der kant. PP-Wegleitung wurde am 3. Juni 2015 im Bauausschuss beraten (vergl. Anhang A10)</i>

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

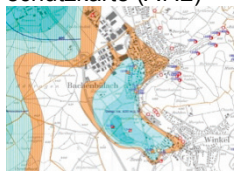

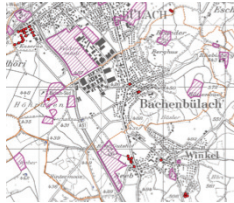

Rahmenbedingungen (Anhang)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	Bemerkungen / Erläuterung
Kommunale Ebene (A4):			
Kommunaler Gesamtplan Siedlungs- und Landschaftsplan (A4.1) 	Feststellung, Wertung und Ordnung aller durch die menschlichen Grundbedürfnisse hervorgerufenen Ansprüche an die Nutzung des Bodens.	Keine	<i>Ein überkommunaler Richtplan befindet sich in Planung (A3.4). Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan wurde 1982 festgesetzt und seither nicht mehr überarbeitet. Der Plan ist aufzuheben.</i>
Verkehrsplan (A4.2) Rechtskräftig:  Entwurf:		Keine	<i>Der gültige Verkehrsplan vom 15. März 1982 befindet sich in Revision.</i>
Entwurf Energieplan (A4.3)		Keine Ein Entwurf des Energieplanes liegt vor. Dieser ist vom Gemeinderat noch nicht festgesetzt. Daher kann in der BZO nicht auf den Energieplan verwiesen werden.	<i>Auf grundeigentümerverbindliche Festlegungen im Zonenplan bzw. in der BZO wird vorläufig verzichtet.</i>

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind auch die Themenbereiche Lärmschutz, Schutz vor Naturgefahren, Naturschutz (Gewässer- und Bodenschutz) sowie Archäologie und Denkmalschutz zu beachten. Die Rahmenbedingungen aus den erwähnten Themenbereichen sind in folgender Tabelle zusammengefasst. Weiterführende Erläuterungen sind in den Anhängen A5 bis A9 dargestellt. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung liegt kein Eintrag für Bachenbülach vor.

Rahmenbedingungen (Anhang)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	Bemerkungen / Erläuterung
<p>Lärmschutz (A5); Lärmschutzverordnung LSV</p> 	<p>Neben den Belastungsgrenzwerten für Strassenverkehrslärm sind diejenigen für den Lärm ziviler Flugplätze gemäss LSV zu beachten. Im Siedlungsgebiet von Bachenbülach werden die Planungswerte der ES II und ES III nur in der Nacht infolge Fluglärm überschritten.</p>	<p>Bereiche ausserhalb AGL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufzonungen zulässig • Einzonungen zulässig, wenn Anforderungen Art. 31a LSV erfüllt sind • Erschliessungen zulässig, wenn Anforderungen Art. 31a LSV erfüllt sind. <p>Bereiche innerhalb AGL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufzonungen zulässig, wenn Anforderungen gemäss Kap. 4.7.1 KRP erfüllt sind • Einzonungen nicht zulässig • Erschliessungen zulässig, wenn Anforderungen Art. 31a LSV erfüllt sind. 	<p><i>Im Februar 2015 trat Artikel 31a der LSV in Kraft. Auch in Gebieten, die von Nachtfluglärm betroffen sind, können unter gewissen Bedingungen Bauzonen ausgeschieden, neue Gebäude errichtet und bestehende aus- und umgebaut werden.</i></p>
<p>Schutz vor Naturgefahren (A6)</p> 	<p>In Teilbereichen der Gemeinde Bachenbülach besteht geringe bis mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen oder Hochwasser.</p>	<p>Die gefährdeten Gebiete liegen grösstenteils auf bereits eingezonten Parzellen. Im Rahmen einer Massnahmenplanung werden Hochwasserschutzmassnahmen für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt.</p>	
<p>Gewässer- und Grundwasserschutz (A7) Gewässerschutzverordnung (A7.1)</p> <p>Gewässerschutzkarte (A7.2)</p> 	<p>Innerhalb der Gemeinde Bachenbülach sind offene sowie eingedolte öffentliche Gewässer vorhanden.</p> <p>Das Siedlungsgebiet (ohne Hanglagen) der Gemeinde liegt im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete⁶.</p>	<p>Gewässerräume nach Art. 41a GSchV wurden noch nicht festgelegt. Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 8114.201): Für öffentliche Gewässer ist beidseits ein Uferstreifen von Anlagen und Bauten frei zu halten. Der Uferstreifen setzt sich zusammen aus der Gerinnesohlenbreite plus 8 m. Für die Teilrevision sind keine Einschränkungen zu beachten. Folgende Einschränkungen sind im Rahmen der Baugesuchsprüfung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es dürfen keine Anlagen errichtet werden, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. • Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. 	<p><i>Die Gewässerabstandslinien werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht überprüft und angepasst.</i></p>

⁶ Anhang 4, Ziffer 111 Gewässerschutzverordnung

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Rahmenbedingungen (Anhang)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	Bemerkungen / Erläuterung
<p>Grundwasser- schutzkarte (A7.2)</p> 	<p>Der südliche Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Bachenbülach liegt im Gebiet mit geringer, mittlerer sowie grosser Grundwassermächtigkeit.</p>	<p>Für die Teilrevision sind keine Einschränkungen zu beachten. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 420 m ü. M. Das Zentrum von Bachenbülach liegt auf ca. 420 bis 427 m ü. M. Im konkreten Bauvorhaben ist zu prüfen, dass Bauten und Anlagen über dem mittleren Grundwasserspiegel angeordnet sind.</p>	
<p>Belastete Standorte (A8)</p> 	<p>In der Gemeinde Bachenbülach sind Ablagerungsstandorte und Betriebsstandorte bezeichnet. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind nur zwei Einträge zu beachten.</p>	<p>Für die Teilrevision sind keine Einschränkungen zu beachten. Auf zwei Parzellen (Kat. Nrn. 1997 1489) sind Einträge vorhanden. Auf Parz. Kat. Nr. 1489 müssen keine Massnahmen getroffen werden, da keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Bei einer Zustandsänderung (Bauvorhaben, Nutzungsänderung, Entsiegelung) auf Parz. Kat. Nr. 1997 muss der Standort untersucht werden.</p>	
<p>Archäologie und Denkmalschutz (A9.1)</p> 	<p>Es sind archäologische Zonen (ausserhalb Siedlungsgebiet) und Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung (innerhalb Siedlungsgebiet) bezeichnet.</p>	<p>Für die Teilrevision sind keine Einschränkungen zu beachten. Die archäologischen Zonen liegen ausserhalb des Planungssperimeters. Die bezeichneten Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung liegen in der Kernzone. Der formelle Schutz geht den Bestimmungen der BZO und des Kernzonenplanes vor.</p>	<p><i>Bei baulichen Vorhaben ist der Denkmalschutz auf jeden Fall zu berücksichtigen.</i></p>
<p>Natur- und Landschaftsschutzinventar (A9.2)</p> 	<p>Innerhalb Bachenbülach sind drei Objekte mit regionaler, ein Objekt mit kantonaler sowie ein Objekt mit nationaler Bedeutung bezeichnet.</p>	<p>Für die Teilrevision sind keine Einschränkungen zu beachten. Grundsätzlich sind die Einträge behördenverbindlich und müssen bei jeder Planung im Sinne einer Interessenabwägung berücksichtigt werden. Da die Einträge ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen, müssen diese im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht vertieft betrachtet werden.</p>	

A1 Bundesebene: Sachplan der Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) – Objektblatt für den Flughafen Zürich

Da die Gemeinde Bachenbülach im Einflussbereich des Flughafens Zürich liegt, ist sie auch direkt von den Festlegungen im Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) Objektblatt Flughafen Zürich betroffen. Das SIL-Objektblatt für den Flughafen Zürich wurde vom Bundesrat am 26. Juni 2013 verabschiedet. Mit diesem Objektblatt wurde der Rahmen für den Betrieb und die Infrastruktur des Flughafens bis 2030 gesetzt.

A1.1 Abstimmung mit der Raumentwicklung – Abgrenzungslinie

Das SIL-Objektblatt Flughafen Zürich sieht die Festlegung einer auf dem Immissionsgrenzwert ES II beruhenden Abgrenzungslinie (AGL) vor. Diese Abgrenzungslinie bildet das zentrale Bindeglied zwischen Sachplanung und Richtplanung. Es wird der Rahmen für die kurz-, mittel- und langfristig mögliche maximale Fluglärmbelastung über dem IGW ES II bestimmt. Die Abgrenzungslinie wird erst in der zweiten Etappe des SIL-Objektblattes Flughafen Zürich festgelegt, wenn die Rahmenbedingungen zum Betrieb an neue Bestimmungen zur Nutzung des süddeutschen Raums oder für die Umsetzung weitergehender Sicherheitsanforderungen angepasst sind.⁷ Der Kanton Zürich hat im kantonalen Richtplan die AGL bereits festgelegt (vergl. Anhang A2.2).

A1.2 Gebiet mit Hindernisbegrenzung

Die Gemeinde Bachenbülach liegt innerhalb des Gebietes mit Hindernisbegrenzung. Dieses umfasst Begrenzungsflächen, welche für den Schutz der An- und Abflugrouten erforderlich sind. Es soll vermieden werden, dass Bauzonen ausgeschieden oder revidiert werden, welche bei späterer Überbauung zur Durchstossung einer der massgebenden Hindernisbegrenzungsflächen führen würden. Zudem sollen, wo nötig, die bestehenden Bauzonen den Hindernisbegrenzungsflächen angepasst werden, um künftige Konflikte zwischen Flugbetrieb und Bauten zu vermeiden.⁸

Der Sicherheitszonenplan von 1983 (mit Ergänzungen von 2003 und 2013) gewährleistet den Schutz der Hindernisbegrenzungsflächen für den bestehenden Betrieb des Flughafens. Der Sicherheitszonenplan wird derzeit überprüft.⁹ Gemäss dem 2003 angepassten Sicherheits-

⁷ Regierungsrat des Kanton Zürich (2013, S. 5-6)

⁸ BAZL und ARE (2013b, S. 34-35)

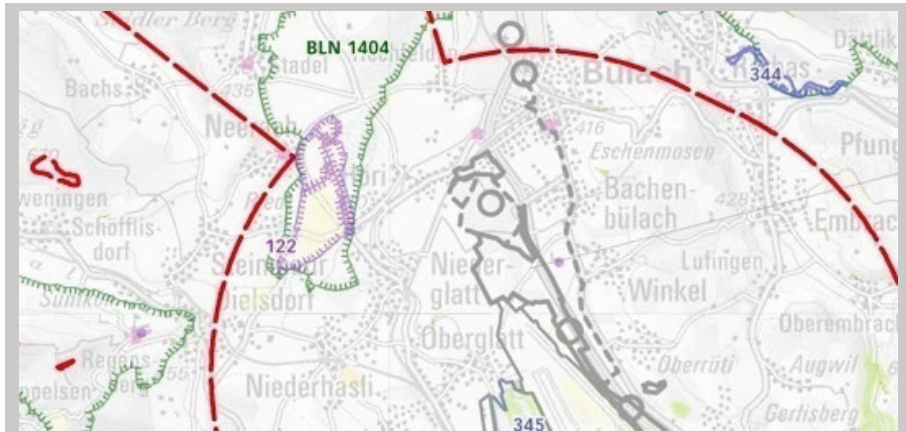
⁹ BAZL und ARE (2013a, S. 34-35)

zonenplan liegt das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bachenbülach grösstenteils innerhalb des Bereiches, in welchem eine Horizontalebene von 467 m ü. M. nicht durchstossen werden darf. Diese Teile des Siedlungsgebietes liegen auf ca. 415 bis 450 m ü. M. An den östlichen Hanglagen ist eine "Grenzhöhe" von 25 m über dem gewachsenen Terrain zu beachten.

Bachenbülach liegt innerhalb des Gebietes mit Hindernisbegrenzung (rot gestrichelt)

Ausschnitt der Karte "Landesflughafen Zürich – Gebiet mit Hindernisbegrenzung"

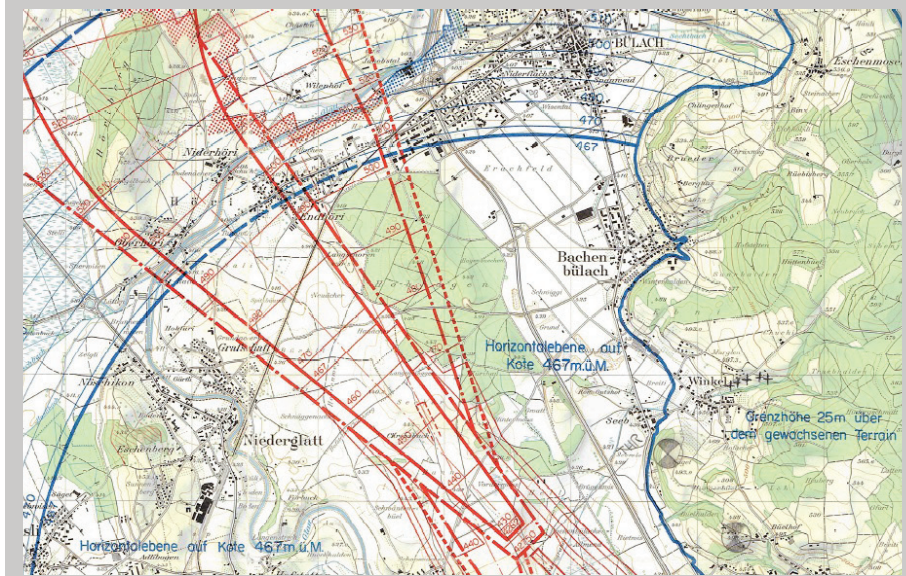
Quelle: BAZL und ARE 2013a, S. 47



Das Siedlungsgebiet von Bachenbülach liegt mehrheitlich innerhalb des Bereiches, in welchem eine Horizontalebene von 467 m.ü.M. nicht durchstossen werden darf.

Ausschnitt aus Sicherheitszonenplan 2003

Quelle: GIS-ZH Kanton Zürich 2015 (ÖREB-Kataster)



A2 Kantonale Ebene

Neben den Einträgen im kantonalen Richtplan sind auch die Festlegungen im kantonalen Raumordnungskonzept zu beachten.

A2.1 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)¹⁰

Die Gemeinde Bachenbülach wird im kantonalen Raumordnungskonzept (ROK) zu den Handlungsräumen "urbane Wohnlandschaften" gezählt. Auch zukünftig soll die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Die Siedlungen innerhalb der "urbanen Wohnlandschaften" sollen sich unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln. 80% des zukünftig zu erwartenden Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich soll in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaften" aufgenommen werden. Bestehende Potentiale in bereits überbauten Bauzonen sollen aktiviert und erhöht werden.



Die Gemeinde Bachenbülach (violett eingekreist) ist im kantonalen ROK dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft" zugewiesen

Quelle: ARE ZH 2014, Raumordnungskonzept, S. 12

A2.2 Kantonaler Richtplan

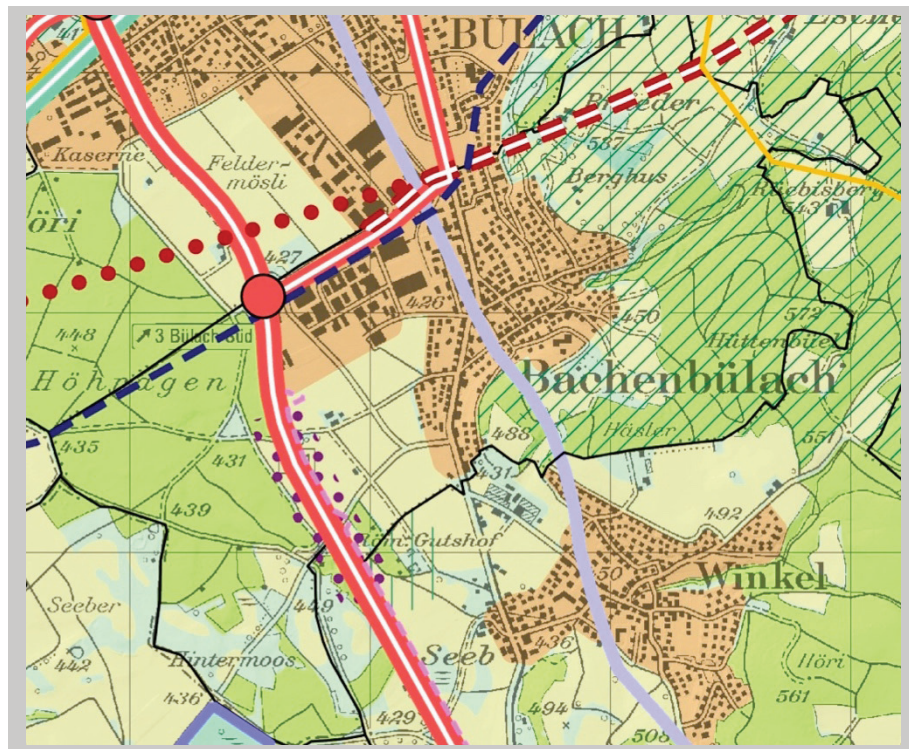
Der kantonale Richtplan (Stand 24. März 2014) schafft und sichert die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen (vgl. § 18 PBG). Die langfristige räumliche Entwicklung wird koordiniert und gesteuert.

Neben der bestehenden Hochleistungsstrasse (Flughafen – Schaffhausen) und der Hauptverkehrsstrasse ist der geplante Detenberg-tunnel zu beachten. Im Sinne einer vorsorglichen Trasseesicherung sind die betroffenen Gebiete zwischen den Gemeinden Bülach und Bachenbülach freizuhalten.

Für das Gemeindegebiet Bachenbülach sind auch Landschaftsschutzgebiete sowie Landschaftsverbindungen bezeichnet.

¹⁰ ARE ZH (2014, Raumordnungskonzept, S. 10)

Ausschnitt aus dem
 kantonalen Richt-
 plan des Kantons
 Zürich (Stand 24.
 März 2014)
 Quelle: GIS-ZH,
 2015



Auswirkung der Abgrenzungslinie¹¹:

Der westliche Teil der Gemeinde Bachenbülach liegt innerhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL). Mit der Abgrenzungslinie soll für einen Planungshorizont von mindestens 25 Jahren Rechtssicherheit für die Nutzungsplanung im Bereich Wohnen geschaffen werden. Gebiete mit bestehender oder gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung (gemessen am Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II [IGW ES II]) werden dauerhaft und verbindlich festgelegt. Bei künftigen Anpassungen der Lärmbelastungskurve wird diese jedoch überprüft und nötigenfalls angepasst.

Innerhalb der AGL werden grundsätzlich keine zusätzlichen Potentiale für Wohnnutzungen geschaffen. Die zeitgemässe Erneuerung und die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes sind aktiv zu fördern. So sind alle Wohnungen langfristig mit hochwertigen Schall-

¹¹ ARE ZH (2014, 4 Verkehr S. 32-33)

schutzmassnahmen (passiver Schallschutz der Gebäudehülle und der Fenster, Komfortlüftung mit Zu- und Abluft sowie Wärmerückgewinnung) auszustatten.

In den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" (gemäss ROK ZH vergl. Anhang A2.1) dürfen eingezonte und erschlossene Gebiete aufgezont werden, sofern die Überschreitung des IGW ausschliesslich durch den Flugbetrieb der ersten Nachtstunde verursacht wird und

- a. das Gebiet entweder eine zentral gelegene Mischzone mit Wohnanteilsbeschränkung ist und im Einzugsbereich von 300 Metern einer S-Bahn-Station oder im Einzugsbereich von 150 Metern einer Haltestelle eines anderen öffentlichen Verkehrsmittels mit jeweils mindestens acht Halten pro Stunde liegt, oder
- b. damit ein hochwertiger Schallschutz gefördert und keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

Neue Bauzonen für die Nutzweise Wohnen (und neues Siedlungsgebiet) sind nur noch ausserhalb der Abgrenzungslinie möglich.

Die Abgrenzungslinie kann auf kommunaler Stufe nicht verändert werden (auch nicht auf regionaler). Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung besteht aber ein Anordnungsspielraum, welcher es ermöglicht auf örtliche Besonderheiten Rücksicht zu nehmen.

A3 Regionale Ebene

A3.1 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) wird die Gemeinde Bachenbülach als dynamisch städtischer Raum bezeichnet.

Gemäss Zielbeschreibung für das Jahr 2030 zeichnen sich dynamische städtische Räume aus durch:

- sehr gute Erreichbarkeit per S-Bahn (Bahnhof, in Hauptverkehrszeiten wo von Infrastruktur her möglich grundsätzlich Viertelstundentakt, in Nebenverkehrszeiten mindestens Halbstundentakt)
- hohe Dichten (in Relation zu den übrigen Gebieten der PZU)
- grössere Gebiete mit Arbeitsplatznutzungen
- qualitativ hochwertige städtische Freiräume.

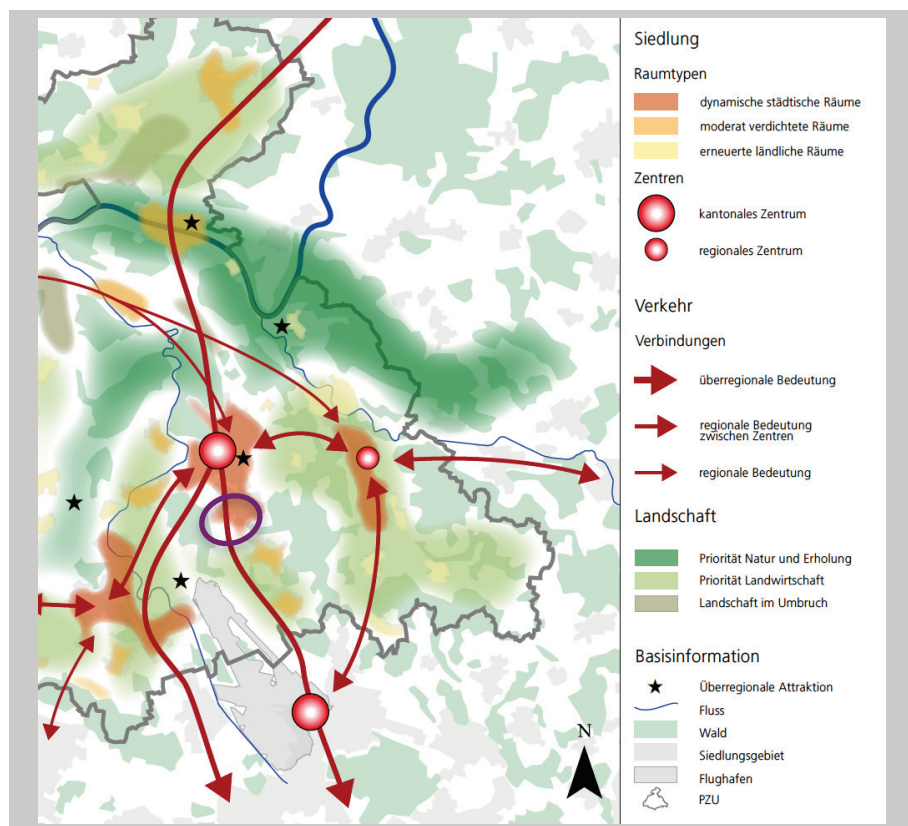
Zudem werden folgende Ziele bei der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Flughafen angestrebt:

- Anteile von Arbeitsnutzungen in stark von Lärmimmissionen belasteten Gebieten erhöht

- Wohnnutzungen in weniger belasteten Gebiete ausserhalb der Abgrenzungslinie
- hohe Lebensqualität und zeitgemässes Wohnen dank Schallschutzmassnahmen in bebauten, vom Fluglärm belasteten Gebieten (inklusive der erschlossenen Baulücken)
- Entwicklungspotentiale für die Zentren und dynamischen städtischen Räume innerhalb der Abgrenzungslinie
- langfristige Planungssicherheit für die vom Fluglärm belasteten Gemeinden.

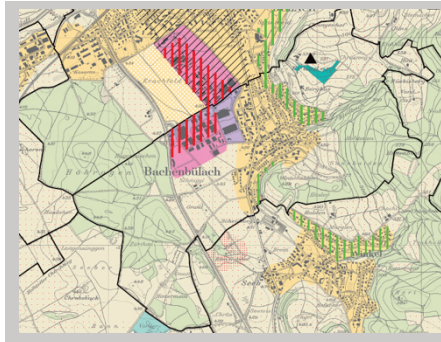
Das Gemeindegebiet Bachenbülach (violett umrandet) liegt gemäss Regio-ROK innerhalb des dynamisch städtischen Raumes

Quelle: PZU 2011, S. 10

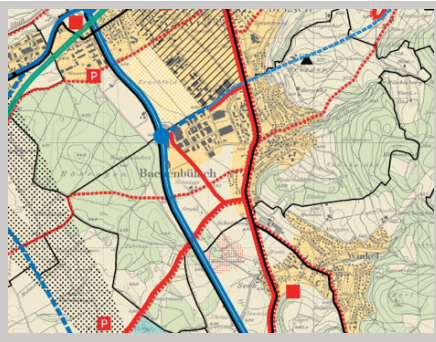


A3.2 Regionaler Richtplan

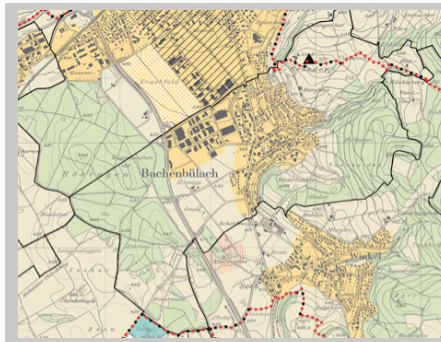
Der gültige regionale Richtplan stammt aus dem Jahr 1997 und wird zurzeit überarbeitet.



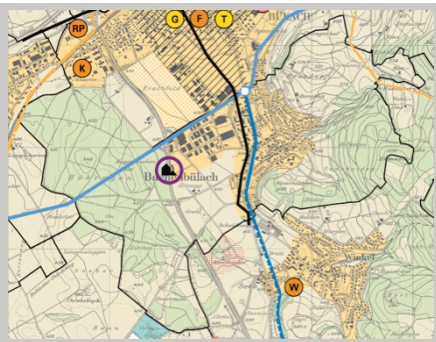
Regionaler Richtplan – Siedlung und Landschaft



Regionaler Richtplan – Verkehr



Regionaler Richtplan – Fuss- und Wanderwege



Regionaler Richtplan – Versorgung, Entsorgung, öffentliche Bauten und Anlagen

Für das Gemeindegebiet Bachenbülach massgebende Ausschnitte aus den gültigen regionalen Richtplankarten

Entwurf des regionalen Richtplanes Unterland

Der Entwurf des regionalen Richtplanes Unterland lag vom 8. Januar bis zum 8. März 2016 öffentlich auf.

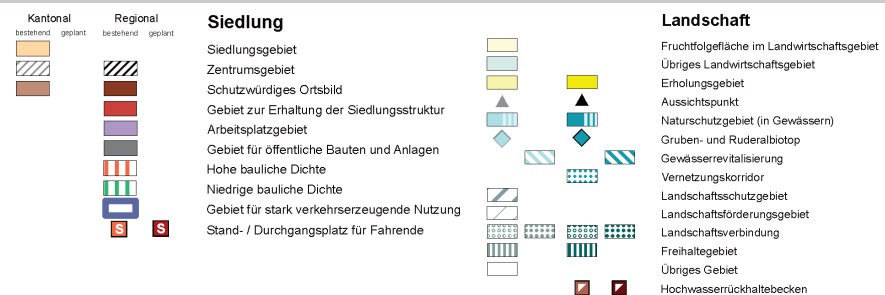
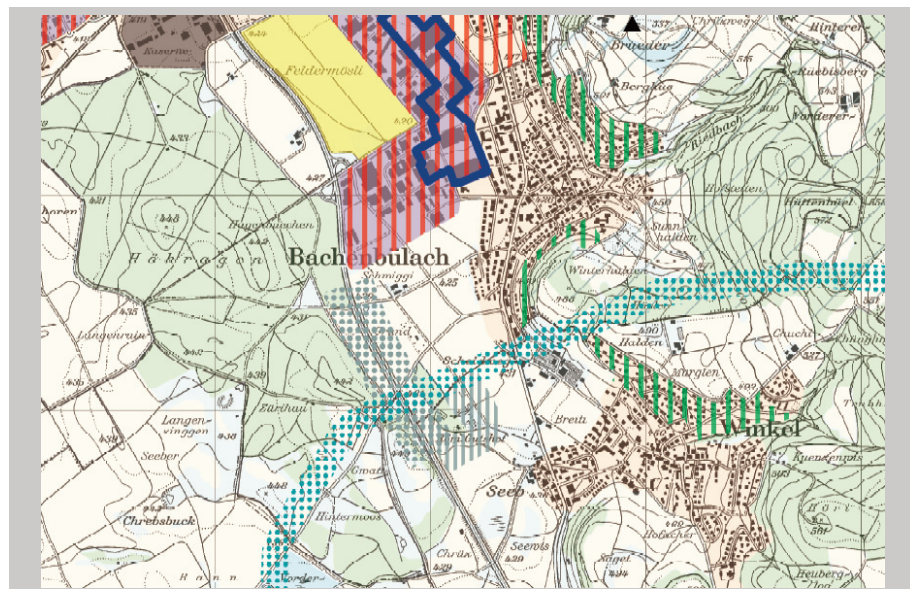
Das Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Grenzstrasse wird als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Diesem Bereich wird zudem eine hohe bauliche Dichte zugeschrieben und es ist ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung festgelegt.

An den Hanglagen werden Gebiete mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet. Diese Bezeichnung ist gemäss Entwurf des regionalen Richtplanes Voraussetzung für die Unterschreitung der Minstdichten nach § 49a PBG.

Teilrevision der Nutzungsplanung (Bearbeitungsstrang II)
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

	Arbeitsplatzgebiet	Übriges Siedlungsgebiet
Hohe bauliche Dichten	Min. Baumassenziffer: 4 m ³ /m ² Max. Baumassenziffer: 10 m ³ /m ² Max. Höhe: 22 m	Min. Ausnützungsziffer: 60 % Min. Baumassenziffer: 2.7 m ³ /m ² Min. 3 Vollgeschosse
Mittlere bauliche Dichten (kein Eintrag in Richtplankarte)	Max. Baumassenziffer: 6 m ³ /m ² Max. Höhe: 15 m	
Niedrige bauliche Dichten		Minimale Ausnützungsziffer gemäss PBG darf unterschritten werden, max. 2 Vollgeschosse

Ausschnitt aus Entwurf des regionalen Richtplanes Unterland – Siedlung und Landschaft (7. Dezember 2015)
Quelle: PZU 2015



Im Entwurf des regionalen Richtplanes vom 7. Dezember 2015 werden neben den baulichen Dichten auch die anzustrebenden Nutzungsdichten (Einwohner und Beschäftigte pro Hektaren Bauzonen) als Zielbild 2030 dargestellt. Es werden Gebiete mit hohen, mittleren, geringen und sehr geringen Dichten bezeichnet. Die vorgegebenen Nutzungsdichten sind als Richtwerte zu verstehen und sind als Vorgabe aus übergeordneter Planung zu beachten.

A3.3 Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal

Die Gemeinde Bachenbülach wird zusammen mit der Stadt Bülach zur Agglomeration Stadt Zürich – Glattal gezählt. Das Agglomerationsprogramm Stadt Zürich – Glattal (2. Generation) vom 24. Februar 2012 sieht für die Gemeinde Bachenbülach folgende Umsetzungsmassnahmen vor:

- Überprüfung und Anpassung kommunale Richt- und Nutzungsplanungen
- Umsetzung kantonaler Parkplatzwegleitung.

Die Überprüfung und Anpassung der kommunalen Richtplanung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Der kommunale Verkehrsplan ist bereits in Revision. Der kommunale Siedlung und Landschaftsplan ist in einem separaten Verfahren zu überprüfen bzw. aufzuheben.

Die Umsetzung der kantonalen Parkplatzwegleitung wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung geprüft.

A3.4 Projekt "Tragfähige Gebietsstrukturen als Bausteine einer langfristigen Raumentwicklungsstrategie" – gemeinsamer kommunaler Richtplan Raum Bülach

Die Gemeinde Bachenbülach liegt in der "Region Bülach", in welcher die Hochschule Luzern im Auftrag des Gemeindeamtes und des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich – als Fallbeispiel für das Projekt "Tragfähige Gebietsstrukturen als Bausteine einer langfristigen Raumentwicklungsstrategie" – Vor- und Nachteile einer interkommunalen Zusammenarbeit und einer Gemeindefusion untersucht hat. So wurden auch die Vorteile von z.B. gemeinsamen Bauämtern und einer Angleichung der Nutzungsplanung dargestellt.

Das Ergebnis des Projektes zeigt auf, dass eine Fusion die Arbeitsprozesse in einigen Themenbereichen vereinfachen könnte, aber für die Gemeinden zum heutigen Zeitpunkt nicht in Frage kommt. Es besteht aber die Bereitschaft für eine verstärkte Zusammenarbeit und es wird ein gemeinsamer kommunaler Richtplan für den Raum Bülach (Bülach, Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel) erarbeitet. Aufbauend auf diesen können dann in einem späteren Zeitpunkt die bestehenden kommunalen Planungsinstrumente besser aufeinander abgestimmt werden.

A4 Kommunale Ebene

Auf der kommunalen Ebene sind die Leitlinien und Zielsetzungen sowie die kommunale Richtplanung (kommunaler Gesamtplan, kommunaler Verkehrsplan) zu beachten.

A4.1 Kommunaler Gesamtplan – Siedlungs- und Landschaftsplan

Der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan wurde 1982 festgesetzt und seither nicht mehr überarbeitet. Ein überkommunaler Richtplan ist in Vorbereitung. Der kommunale Gesamtplan wird spätestens im Zeitpunkt der Festsetzung des überkommunalen Richtplanes aufzuheben sein.

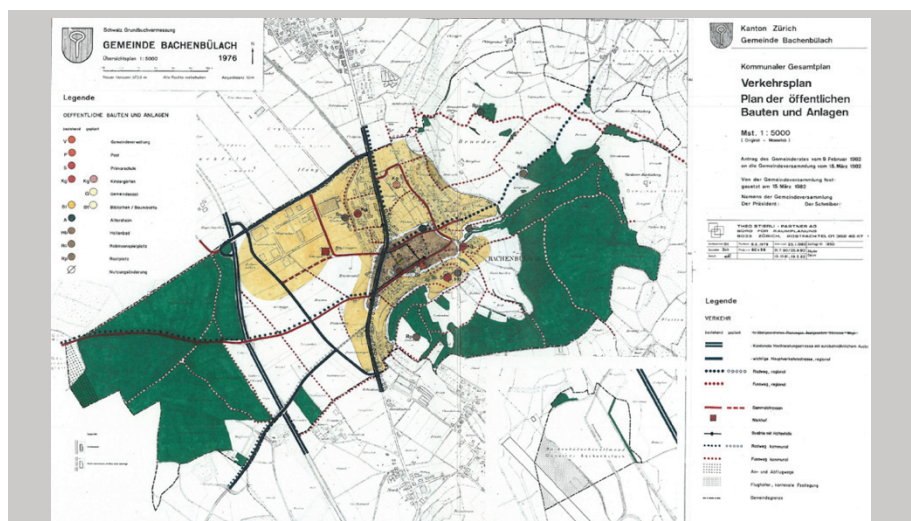
Kommunaler Gesamtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan vom 15. März 1982



A4.2 Verkehrsplan

Der gültige Verkehrsplan vom 15. März 1982 befindet sich in Revision.

Verkehrsrichtplan vom 15. März 1982



A4.3 Energieplan

Die Gemeinde Bachenbülach hat bereits 1996/1998 eine Energieplanung erarbeitet und als Sachplan festgesetzt. Nach über 15 Jahren wurde eine Überprüfung notwendig und der Gemeinderat hat am 25. September 2012 einer Überarbeitung zugestimmt.

Ein Bestandteil der Energieplanung bildet das Energieleitbild 2014, welches vom Gemeinderat am 21. Oktober 2014 festgesetzt wurde. Das Energieleitbild zeigt die langfristige Zielrichtung (Vision) der Energiepolitik von Bachenbülach auf. Es stellt ein Bekenntnis der Gemeinde Bachenbülach zu einer Entwicklung in Richtung einer nachhaltigen Energieversorgung und effizienten Energienutzung dar.

Ein Entwurf des Energieplanes liegt vor. Dieser ist vom Gemeinderat noch nicht festgesetzt. Daher kann in der BZO nicht auf den Energieplan verwiesen werden.

§ 78a PBG Erneuerbare Energien¹²

Gemäss § 78a PBG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit im Zonenplan Gebiete zu bezeichnen, in denen gegenüber den kantonalen Vorschriften strengere Anforderungen in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien festgeschrieben sind. Die Gemeinde kann nicht die Art der Energieträger, sondern lediglich den Anteil an erneuerbaren Energien, der zu nutzen ist, vorgeben. Eine Anschlusspflicht an Wärmenetze kann nicht verfügt werden, weil dies die Vorgabe einer bestimmten Technik bedeuten würde.

Zu beachten ist auch, dass bei der Festsetzung von kommunalen Vorschriften Subventionen wegfallen könnten. Dies weil Subventionen gezielt für nicht vorgeschriebene Massnahmen gesprochen werden. Auf grundeigentümerverbindliche Festlegungen im Zonenplan bzw. der BZO wird verzichtet.

¹² gemäss Kreisschreiben der Baudirektion (30. März 2015) "Inkrafttreten der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 19. August 2013; Zonen mit Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Hinweise zur Umsetzung und Beantwortung häufiger Fragen"

A5 Lärmschutz

Da die Gemeinde Bachenbülach im Einflussbereich des Flughafens Zürich liegt, sind neben den Belastungsgrenzwerten für Strassenverkehrslärm (Anhang 3, Art. 40 Abs. 1 LSV) zusätzlich diejenigen für den Lärm ziviler Flugplätze gemäss Anhang 5 der Lärmschutzverordnung zu beachten.

*Massgebende Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm
Anhang 3 LSV*

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

221 Belastungsgrenzwerte in Lr_t für den Tag (06–22 Uhr)

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Alarmwert
	Lr _t in dB(A)	Lr _t in dB(A)	Lr _t in dB(A)
I	53	55	60
II	57	60	65
III	60	65	70
IV	65	70	75

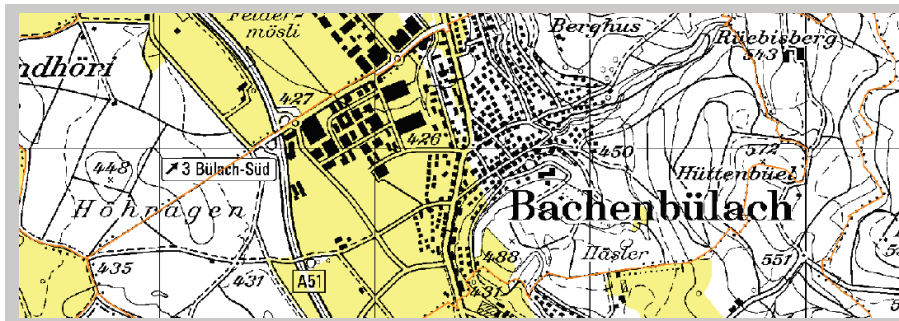
222 Belastungsgrenzwerte in Lr_n für die erste (22–23 Uhr), die zweite (23–24 Uhr) und die letzte Nachtstunde (05–06 Uhr)

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

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

*Massgebende Belastungsgrenzwerte für Lärm ziviler Flugplätze
Anhang 5 LSV*

Gemäss der Karte "IGW-Bereich für Baugesuche" aus dem kantonalen GIS-Browser sind innerhalb der Gemeinde Bachenbülach Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW) aufgrund Strassenlärm oder Zivilluglärm möglich. Überschreitungen infolge Fluglärm sind insbesondere während der ersten Nachtstunde (zwischen 22 und 23 Uhr) zu erwarten.



In Bachenbülach sind Überschreitungen des IGW aufgrund Strassenverkehrslärm oder Zivilfluglärm möglich

Quelle: GIS-ZH 2015

A5.1 Anpassung Lärmschutz-Verordnung (LSV) – zulässige Planungsverfahren in Bachenbülach

Am 2. Februar 2015 trat Artikel 31a der LSV in Kraft. Gemeinden um den Flughafen Zürich erhalten die Möglichkeit, bestehende Siedlungsgebiete zu verdichten. Auch in Gebieten, die von Nachtfluglärm betroffen sind, können unter gewissen Bedingungen Bauzonen ausgeschrieben, neue Gebäude errichtet und bestehende aus- und umgebaut werden.¹³

Art. 31a Besondere Bestimmungen bei Flughäfen mit Verkehr von Grossflugzeugen

¹ Bei Flughäfen, auf denen Grossflugzeuge verkehren, gelten die Planungs- und Immissionsgrenzwerte nach Anhang 5 Ziffer 222 für die Nachtstunden als eingehalten, wenn:

- a. zwischen 24 und 06 Uhr kein Flugbetrieb vorgesehen ist;
- b. die lärmempfindlichen Räume mindestens gemäss den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach der SIA-Norm 181 vom 1. Juni 2006² des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins gegen Aussen- und Innenlärm geschützt sind; und
- c. die Schlafräume:
 1. über ein Fenster verfügen, das sich in der Zeit von 22–24 Uhr automatisch schliesst und in den übrigen Zeiten automatisch öffnen lässt, und
 2. so erstellt werden, dass ein angemessenes Raumklima gewährleistet wird.

² Bei der Ausscheidung oder Erschliessung von Bauzonen sorgt die zuständige Behörde dafür, dass die Anforderungen gemäss Absatz 1 Buchstaben b und c grundeigentümerverbindlich festgehalten werden.

³ Das Bundesamt für Umwelt kann Empfehlungen zum Vollzug von Absatz 1 Buchstabe c erlassen. Es berücksichtigt dabei die massgebenden technischen Normen.

Änderung der LSV vom 28. November 2014 seit 2. Februar 2015 in Kraft

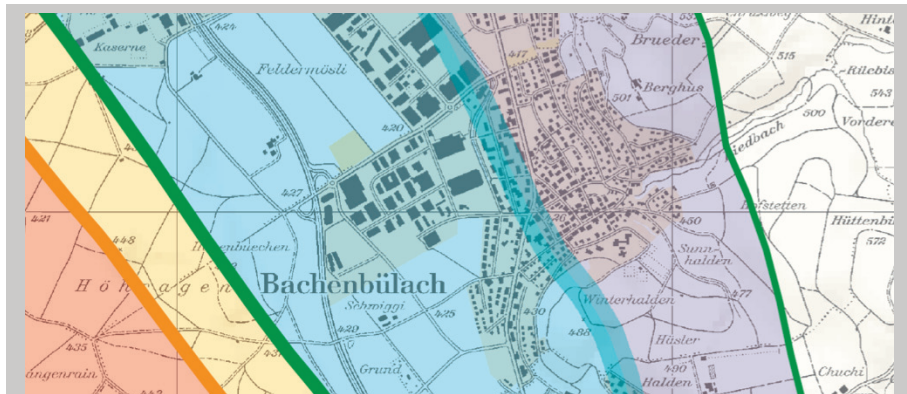
Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 4. März 2015 das Kreisschreiben "Raumplanung Flughafenregion – Revision der Lärmschutzverordnung vom 1. Februar 2015: Beurteilung von Planungs- und Bewilligungsverfahren" veröffentlicht. Die Beurteilungspraxis von Planungsverfahren in Gebieten mit Fluglärmbelastung wird mittels Karten verdeutlicht.

¹³ Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft (2014)

Grenzwertkurven
 IGW Tag ESII (60 dB)
 PW Tag ESII (57 dB)
 PW Nacht ESII (50 dB)

Beurteilungspraxis
 in Gebieten mit
 Fluglärmbelastung
 Planungsverfahren
 ES II für Wohnnut-
 zungen

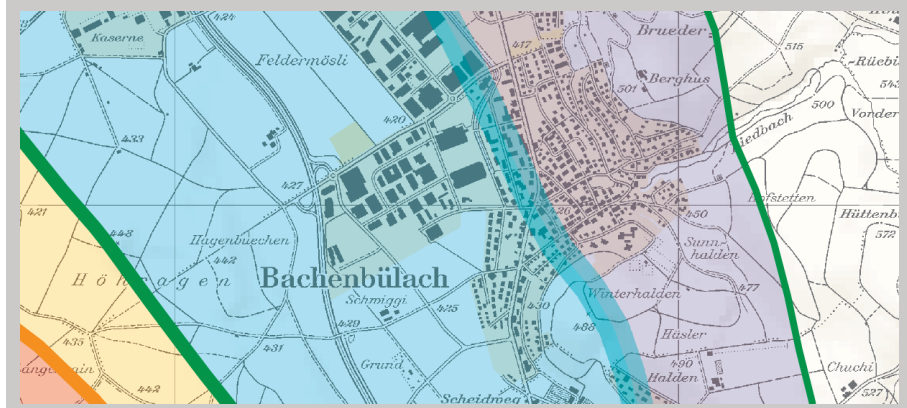
Quelle: Baudirektion
 des Kantons Zürich
 2015



Grenzwertkurven
 IGW Tag ESIII (65 dB)
 PW Tag ESIII (60 dB)
 PW Nacht ESIII (50 dB)

Beurteilungspraxis
 in Gebieten mit
 Fluglärmbelastung
 Planungsverfahren
 ES III für Wohn-
 nutzungen

Quelle: Baudirektion
 des Kantons Zürich
 2015



- Überschreitung IGW am Tag**
 Ausgeschlossen:
 Einzonungen
 Aufzonungen
 Erschliessungen

- Überschreitung PW am Tag innerhalb AGL**
 Ausgeschlossen:
 Einzonungen
 Erschliessungen
 Genehmigungsfähig:
 Aufzonungen, wenn die Anforderungen gemäss Kap. 4.7.1 KRP erfüllt sind

- Innerhalb AGL ohne Überschreitung IGW und PW am Tag**
 Ausgeschlossen:
 Einzonungen
 Genehmigungsfähig:
 Erschliessungen, wenn LSV Art 31a erfüllt ist
 Aufzonungen, wenn die Anforderungen gemäss Kap. 4.7.1 KRP erfüllt sind

- Überschreitung PW ausschliesslich in der Nacht ausserhalb AGL**
 Genehmigungsfähig:
 Einzonungen, wenn LSV Art 31a erfüllt ist
 Erschliessungen, wenn LSV Art 31a erfüllt ist
 Aufzonungen

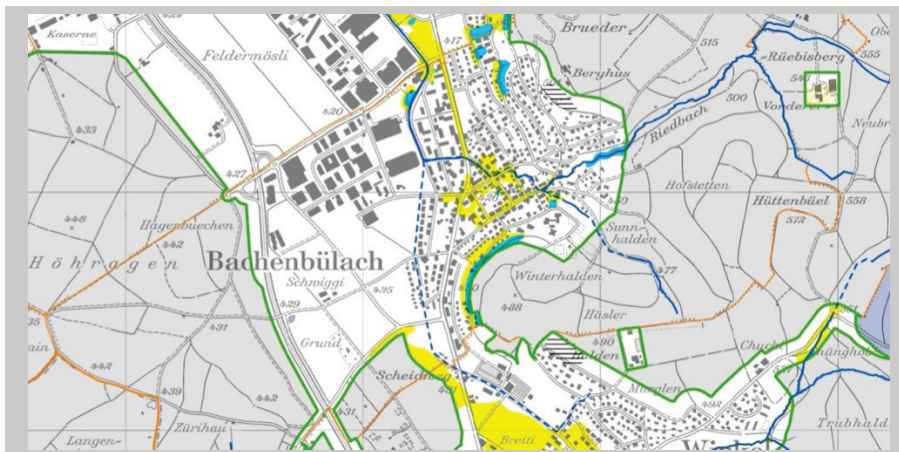
- Abgrenzungslinie**
 Förderprogramm Wohnqualität in der Flughafenregion (> www.wohnqualitaet.zh.ch)
 Die AGL ist nicht parzellenscharf. Es gilt die gedruckte Richtplankarte.

Im Siedlungsgebiet von Bachenbülach werden die Planungswerte der ES II und ES III nur in der Nacht überschritten. In den Bereichen, welche ausserhalb der AGL liegen (s. Karte violetter Bereich) sind Einzonungen sowie Erschliessungen zulässig, sofern die Anforderungen gemäss Art. 31a LSV erfüllt werden. Aufzonungen sind gestattet.







In den Bereichen innerhalb der AGL sind Einzonungen ausgeschlossen (s. Karte blauer Bereich). Erschliessungen sind genehmigungsfähig sofern Art. 31a LSV erfüllt ist. Aufzonungen sind nur zulässig, wenn die Anforderungen gemäss Kap. 4.7.1 KRP erfüllt sind.

A6 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte bestehen in Teilbereichen der Gemeinde Bachenbülach geringe bis mittlere Gefährdung durch Massenbewegungen oder Hochwasser. Die gefährdeten Gebiete liegen grösstenteils auf bereits eingezonten Parzellen. Im Rahmen einer Massnahmenplanung werden Hochwasserschutzmassnahmen für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt.



Naturgefahren-
kartierung
Quelle: GIS-ZH
2015

- | | |
|--|---|
|  Untersuchungsumfang |  Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) |
|  Öffentliche Oberflächengewässer, offen |  Geringe Gefährdung (Hinweisbereich) |
|  Öffentliche Oberflächengewässer, eingedolt |  Keine oder vernachlässigbare Gefährdung |

A7 Gewässer- und Grundwasserschutz

A7.1 Gewässerschutz

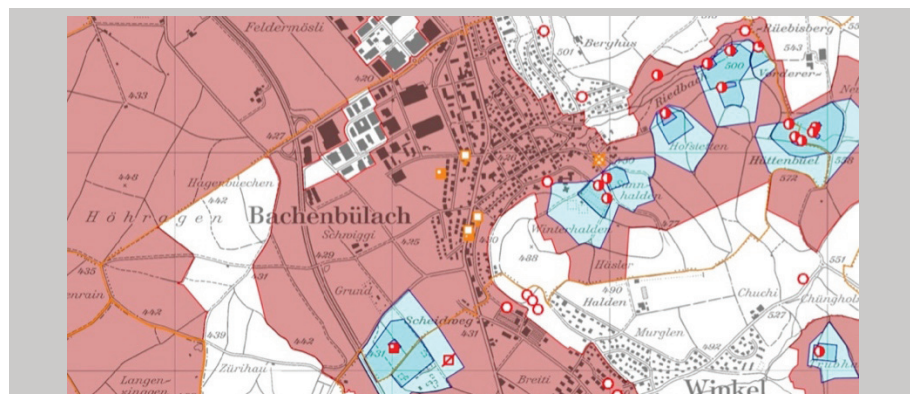
Innerhalb der Gemeinde Bachenbülach sind offene sowie eingedolte öffentliche Gewässer vorhanden (vergl. Abbildung Anhang A6). Die Gewässerräume nach Art. 41a GSchV wurden noch nicht festgelegt. Gemäss den Übergangsbestimmungen der revidierten Gewässerschutzverordnung (GSchV, Änderung vom 4. Mai 2011, SR 8114.201) ist für öffentliche Gewässer beidseits ein Uferstreifen von






Anlagen und Bauten frei zu halten. Der Uferstreifen setzt sich zusammen aus der Gerinnesohlenbreite plus acht Meter. Die bauliche Nutzung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann.

A7.2 Grundwasserschutz

Nahezu das gesamte Siedlungsgebiet (unter Ausschluss der Hanglagen im Nordosten) der Gemeinde Bachenbülach liegt gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete¹⁴. Im Gewässerschutzbereich dürfen keine Anlagen errichtet werden, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Es dürfen zudem keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörden können Ausnahmen bewilligen.¹⁵ Dabei ist die natürliche Grundwasserdurchflusskapazität bei Hochwasserverhältnissen mit kiesigen Ersatzmassnahmen zu 100% zu gewährleisten.

Ausschnitte aus
Gewässerschutz-
karte
Quelle: GIS-ZH
Kanton Zürich 2015



- | | | | |
|---|--------------------------|---|----------------------------------|
|  | Gewässerschutzbereich Au |  | Weitere Grundwasserschutzzone S3 |
|  | Grundwasserfassungen |  | Engere Grundwasserschutzzone S2 |
|  | Quellfassungen | | |

Aus dem Ausschnitt aus der Grundwasserkarte geht hervor, dass der südliche Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Bachenbülach im Gebiet mit geringer, mittlerer sowie grosser Grundwassermächtigkeit liegt. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 420 m ü. M. Das Zentrum von Bachenbülach (entlang der Zürichstrasse) liegt auf ca. 420 bis 427 m ü. M. Da Bauten und Anlagen über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen sind, wird deren Anordnung unter dem gewachsenen Boden nur in beschränktem Umfang möglich sein. Letzteres ist im konkreten Bauvorhaben zu prüfen.

¹⁴ Anhang 4, Ziffer 111 Gewässerschutzverordnung

¹⁵ Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung

Auf der Parzelle Kat. Nr. 1997 im Norden der Gemeinde (Zoom 1) ist ein belasteter und untersuchungsbedürftiger Betriebsstandort bezeichnet. Bei einer Zustandsänderung (Bauvorhaben, Nutzungsänderung, Entsiegelung) muss der Standort untersucht werden¹⁶.

Im Süden der Gemeinde auf der Parzelle Kat. Nr. 1489 (Zoom 2) ist ein belasteter Ablagerungs- und Betriebsstandort eingetragen. Es müssen keine Massnahmen getroffen oder Untersuchungen durchgeführt werden, da keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

A9 Natur- und Heimatschutz

Bezogen auf den Natur- und Heimatschutz sind div. Inventare zu beachten (vergl. § 203 PBG), welche auf dem GIS-Browser des Kantons eingesehen werden können.

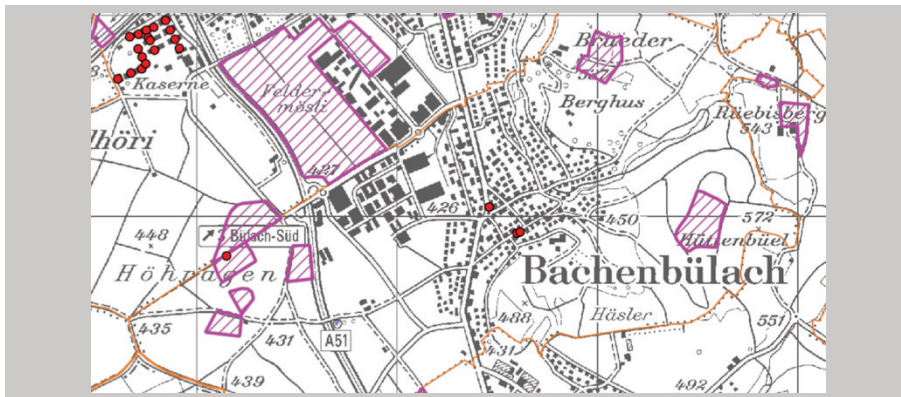
Dem Ortsbild von Bachenbülach wird keine überkommunale Bedeutung zugesprochen (kein Eintrag im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder). Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung sind insbesondere Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung zu beachten, da solche innerhalb des Siedlungsgebietes bezeichnet sind. Die in Bachenbülach bezeichneten archäologischen Zonen liegen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Ebenfalls ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen div. Naturschutzobjekte von regionaler bis nationaler Bedeutung.

A9.1 Archäologie und Denkmalpflege

Innerhalb der Gemeinde Bachenbülach sind diverse archäologische Zonen bezeichnet. Diese stellen Verdachtsflächen dar. Aus diesem Grund sind bauliche Bodeneingriffe in diesen Gebieten vorgängig der Kantonsarchäologie zu melden. Die in Bachenbülach bezeichneten archäologischen Zonen liegen ausschliesslich ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind drei Denkmalschutzobjekte zu beachten. Diese befinden sich bereits heute in der Kernzone und sind als rote, unter strukturellen Schutz gestellte Gebäude bezeichnet. Bei baulichen Vorhaben ist der Denkmalschutz vorrangig zu berücksichtigen.

¹⁶ Baudirektion Kanton Zürich, 2007, S. 6



Archäologische
Zonen und Denk-
malschutzobjekte
Quelle: GIS-ZH
2015

● Denkmalschutzobjekte ▨ Archäologische Zonen



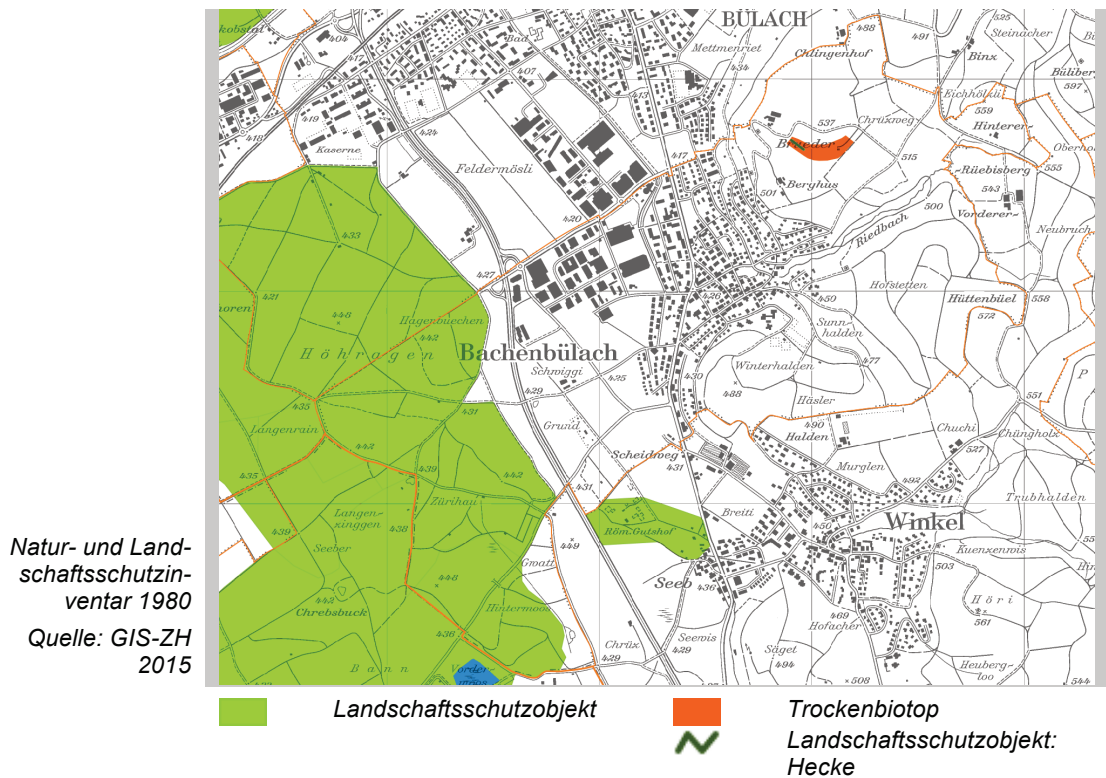
Archäologische
Zonen und Denk-
malschutzobjekte
Quelle: GIS-ZH
2015

● Regionale
Denkmalschutzobjekte P Personaldienstbarkeit
Privatrechtlich (Grundbuchvermerk
zugunsten Kanton Zürich)

A9.2 Landschaft- und Naturschutz

Das Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 bezeichnet innerhalb der Gemeinde Bachenbülach drei Objekte mit regionaler Bedeutung: ein Trockenbiotop (Trockenstandort am Rundhöcker Brueder), eine Hecke im Bereich Brueder und die Moränenlandschaft im Bereich Langschoren-Höhragen-Langenzing. Der Trockenstandort Brueder ist auch im Bundesinventar enthalten. Der Endmoränenlandschaft im Westen der Gemeinde wird eine kantonale Bedeutung zugesprochen.

Die Einträge sind behördenverbindlich und müssen bei jeder Planung im Sinne einer Interessenabwägung berücksichtigt werden. Da die Einträge ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen, müssen diese im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht vertieft betrachtet werden.



A10 Umsetzung kant. PP-Wegleitung prüfen – Ergebnis der Beratung im Bauausschuss vom 3. Juni 2015 (Auszug Aktennotiz)

Die Gemeinde Bachenbülach ist weitgehend überbaut und die gültige Regelung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfes hat sich bewährt. In der Gemeinde besteht weder ein Parkplatz "Überhang" noch eine "Parkplatzknappheit". Die Bestimmungen zu den Besucherparkplätzen sind jedoch zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Anzahl nach oben korrigieren). Bei besonderen Fällen kann zudem gemäss Art. 49 Abs. 5 BZO die verlangte Anzahl Abstellplätze nach unten oder oben korrigiert werden.

Eine Reduktion der Parkplatzzahl wird abgelehnt. Es wird bezweifelt, dass dadurch die Verkehrsbewegungen durch den Individualverkehr merklich reduziert werden können. Ein Ausbau des ÖV-Angebotes, wie aktuell im Aufbau begriffen, wird als zielführender eingestuft.

Die Diskussion, ob die Parkplatzwegleitung anzuwenden ist, wurde bereits im Rahmen des Rechtsstreits bezüglich Gestaltungsplan Grenzstrasse geführt. Die Gemeinde hat die Verwendung anderer Massnahmen zur Emissionsbegrenzung bevorzugt. Ein Systemwechsel liegt auch heute nicht im Interesse der Gemeinde.

Das Bundesgericht hielt 2013 fest, dass – sofern die Emissionsbegrenzung gewährleistet ist – es nicht darauf ankommt, ob sich die Massnahmen strikt nach den kantonalen Vorgaben bzw. der zürcherischen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs richten oder ob eine andere geeignete Lösung gefunden wird. Das von der Gemeinde erarbeitete Paket von Massnahmen wurde als ebenso geeignet erachtet, um die verkehrsbedingten Emissionen zu begrenzen, wie die Beschränkung der Anzahl Parkplätze.¹⁷

2013 wurde die "Verordnung über das regelmässige, nächtliche Dauerparkieren auf öffentlichem Grund (Nachtparkverordnung NpVO)" festgesetzt. Die damit geschaffene Möglichkeit des gesteuerten und kontrollierten nächtlichen Parkierens auf öffentlichem Grund wird rege genutzt.

Das Erstellen einer Parkplatzverordnung wird deshalb aus vorstehenden Gründen als unnötiger Aufwand eingestuft. Mit der Verordnung muss gleichzeitig ein parzellenscharfer Plan erstellt werden, welcher die Güteklassen der ÖV-Erschliessung darstellt. Dieser muss bei Fahrplanänderungen jeweils wieder überprüft werden.

Auf eine Umsetzung der kantonalen Parkplatzwegleitung wird aus folgenden Gründen verzichtet:

- Die gültige Regelung zu den Abstellplätzen hat sich bewährt.
- Art. 49 Abs. 5 bietet bereits die Möglichkeit einer Reduktion der Parkplätze.
- Die Gemeinde Bachenbülach ist bereits weitgehend überbaut. Die Umsetzung der PP-Wegleitung hätte einen Systemwechsel zur Folge. Das Erstellen einer Parkplatzverordnung wird als unnötiger Aufwand und der "Nutzen" (Reduktion der Parkplätze) als gering eingestuft.
- Berechnungsbeispiele haben gezeigt, dass der Bedarf gemäss Art. 49 BZO nur gering vom Grenzbedarf gemäss der Wegleitung abweicht.
- Emissionsbegrenzungen können mit anderen Massnahmen (Verbesserung ÖV-Angebot, Einschränkung der Nutzung) – als der Beschränkung der Abstellplatzzahl – erreicht werden.

¹⁷ Urteile BGer 1_C405/2012 vom 12.09.2013 (Bachenbülach ZH)

A11 Richtwerte für die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze

Veloabstellplätze für	BewohnerInnen oder Mitarbeitende	BesucherInnen, KundInnen oder SchülerInnen
Nutzung	Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)	Richtwerte nach Nutzungsintensität und Geschossfläche (GF)
Wohnen	1 Velo-P / Zimmer	im Wert BewohnerInnen enthalten
Verkaufsgeschäfte	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 1 Velo-P / 100m ² GF	2 Velo-P / 10 KundInnen .. ⁽¹⁾
Restaurants	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	2 Velo-P / 10 Sitzplätze
Schulen		
Unterstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-3 Velo-P / 10 SchülerInnen
Oberstufe	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5-7 Velo-P / 10 SchülerInnen
Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe / Industrie		
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe ⁽²⁾	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m ² GF	3 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF
Spitäler, Pflege- und Altersheime	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1.5 Velo-P / 100 m ² GF
Dienstleistungsbetriebe mit wenig Besucherverkehr	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 1 Velo-P / 100 m ² GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.25 Velo-P / 100 m ² GF
Gewerbe und Industrie	2 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.4 Velo-P / 100 m ² GF	0.5 Velo-P / 10 Arbeitsplätze 0.1 Velo-P / 100 m ² GF
Bahnhöfe, wichtige Haltestellen von Tram / Bus	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	1-4 Velo-P / 10 Wegreisende abhängig von Lage und Einzugsgebiet
Freizeit- und Sporteinrichtungen		
Freibad, Sportanlagen, Hallenbäder	2 Velo-P / 10 Mitarbeitende 2 Velo-P / 10 Mitarbeitende	5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen 3-5 Velo-P / 10 gleichzeitige BesucherInnen

Für weitere spezielle Nutzungen (wie Kultureinrichtungen oder Mittelschulen) wird der Bedarf unter Beachtung der einschlägigen SN-Norm fallweise bestimmt.

⁽¹⁾ Kann nur aufgrund der Nutzungsintensität bestimmt werden.

⁽²⁾ Darunter fallen z.B. Post-/ Bankfilialen, Reisebüros, Gemeindeverwaltungen, Arzt- und Therapiepraxen oder Coiffeursalons.

Quelle: Kanton Zürich, Koordinationsstelle Veloverkehr, September 2013

A11.1 Berechnungsbeispiel Fahrradabstellplätze gemäss Art. 51 BZO

Beispiele Wohnungen	Abstellplätze (AP) gemäss Art. 51 Abs. 2 rechtskräftig (1 AP pro 40 m ² BGF)	Abstellplätze (AP) gemäss Art. 51 Abs. 2 Entwurf (1 AP pro Zimmer)
1-Zimmer (50 m ²)	2 Abstellplätze	1 Abstellplatz
1.5-Zimmer (60 m ²)	2 Abstellplätze	2 Abstellplätze
2-Zimmer (60 m ²)	2 Abstellplätze	2 Abstellplätze
2.5-Zimmer (70 m ²)	2 Abstellplätze	3 Abstellplätze
3-Zimmer (90 m ²)	3 Abstellplätze	3 Abstellplätze
3.5-Zimmer (100 m ²)	3 Abstellplätze	4 Abstellplätze
4-Zimmer (110 m ²)	3 Abstellplätze	4 Abstellplätze
4.5-Zimmer (120 m ²)	3 Abstellplätze	5 Abstellplätze

A12 Dachflächenfenster in der Kernzone
(Art. 19 Abs. 5 BZO)

<p>Musterhaus:</p>		
	<p>Dachflächenansicht (DA)</p>	<p>231.0 m²</p>
<p>Musterfenster:</p>		
	<p>Lüftungsfläche 0.51 m²</p>	<p>Lichtfläche: 0.36 m²</p>
<p>Beispielrechnung:</p>	<p>Art. 19 Abs. 5 BZO rechtskräftig</p>	<p>Art. 19 Abs. 5 BZO Entwurf</p>
	<p>Zulässige Lüftungsfläche max. 2.5% (DA) 5.8 m²</p>	<p>Zulässige Lichtfläche max. 2.5% (DA) 5.8 m²</p>
	<p>Anzahl Fenster max. 11</p>	<p>Anzahl Fenster max. 16</p>
	<p>Lüftungsfläche max. 5.6 m²</p>	<p>Lüftungsfläche max. 8.2 m²</p>
	<p>Lichtfläche max. 4.0 m²</p>	<p>Lichtfläche max. 5.8 m²</p>

Grundlagen

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Wasser, Abfall Energie und Luft AWEL (2007): Anleitung zur Erfassung und Beurteilung der Betriebsstandorte. Verfahrensablauf, Prozesstypen, Kriterienkatalog, http://www.awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/abfall_rohstoffe_atlasen/altlasten/kataster_der_belasteten_standorte.html, Zugriff: 11.03.2015.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE ZH (2014): Kantonaler Richtplan. Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 24.03.2014.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE ZH (2015): Beurteilungspraxis in Gebieten mit Fluglärmbelastung Planungsverfahren ES II und ES III für Wohnnutzung. Stand 01.02.2015, http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/formulare_merkblaetter.html, Zugriff: 22.07.2015.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Tiefbauamt, Fachstelle Lärmschutz (2001): Gemeindeweise Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen. Leitfaden.

BUNDESAMT FÜR UMWELT BAFU (2014): Flexibilisierung der raumplanerischen Vorsorge gegen Fluglärm. Änderung der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41), Erläuterung zur Vorlage, 03.03.2014.

BUNDESAMT FÜR ZIVILLUFTFAHRT BAZL und BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE (2013a): Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL). Teil IIIC Objektblatt Flughafen Zürich, 26.06.2013.

BUNDESAMT FÜR ZIVILLUFTFAHRT BAZL und BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE (2013b): Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL). Teil IIIC Objektblatt Flughafen Zürich, Erläuterungsbericht nach Art. 16 RPV, 26.06.2013.

DIREKTION DER JUSTIZ UND DES INNERN DES KANTON ZÜRICH, Statistisches Amt (2015): Gemeindeportrait Kanton Zürich. http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innernes/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html#a-content, Zugriff: 12.08.2015.

GIS-ZH, Kanton Zürich (2015): GIS-Browser, <http://maps.zh.ch/>, Zugriff: 23.02 und 12.08.2015.

KANTON ZÜRICH, KOORDINATIONSSTELLE VELOVERKEHR (2013): Velopflichtabstellplätze. Empfehlung für die Normierung von Velopflichtabstellplätzen in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen, 09.2013.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE UNTERLAND PZU (2011): Regionales Raumordnungskonzept Zürcher Unterland. Verabschiedet von der Delegiertenversammlung vom 29.08.2011, http://www.pgzu.ch/fileadmin/Berichte/Regio_ROK_110829.pdf, Zugriff: 23.02.2015.

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE UNTERLAND PZU (2015): Revision regionaler Richtplan. Entwurf regionaler Richtplan Unterland vom 7.12.2015, <http://www.pgzu.ch/index.php?id=311>, Zugriff: 16.03.2016.

REGIERUNGSRAT DES KANTON ZÜRICH (2013): SIL-Prozess: Anhörung der ersten Fassung des SIL-Objektblatts Flughafen Zürich; Stellungnahme. Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kanton Zürich. http://www.vd.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/de/themen/flughafenpolitik/sach-_und_raumplanung/sachplan_infrastruktur_luftfahrt_sil.html, Zugriff: 25.07.2013.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Teilrevisionen der kommunalen Nutzungsplanung, Bearbeitungsstrang

2

Bekanntmachung der Inkraftsetzung

Bachenbülach. Die Baudirektion hat am 01.02.2017 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bearbeitungsstrang 2, welche die Gemeindeversammlung Bachenbülach mit Beschluss vom 15. September 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die Genehmigung der Baudirektion wurde am 10. Februar 2017 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 24. März 2017 wurde dagegen kein Rechtsmittel ergriffen.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bearbeitungsstrang 2, tritt somit mit Datum dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Bachenbülach

00182147