



Referenz-Nr.: ARE 16-1986

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Oberglatt**

- Massgebende - Geänderte Bauordnung mit Ausschnitt Kernzonenplan vom 27. September 2016  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 27. September 2016

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Oberglatt setzte mit Beschluss vom 8. Dezember 2016 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 14. Februar 2017, die durch das Amt für Raumentwicklung eingeholt wurde, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 ersucht die Gemeinde Oberglatt um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde Oberglatt beabsichtigt, den Kernzonenplan für ein bereits aus dem rechtskräftigen kommunalen Inventar entlassenes Gebäude sowie die Kernzonenvorschriften geringfügig anzupassen.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Die Bauordnung wird dahingehend angepasst, dass in Art. 6 die Festlegung eines Mindestwohnanteils für die Kernzone aufgehoben sowie das Näherbauen an die Strassengrenze erlaubt werden. Zudem wird ein aus dem kommunalen Inventar entlassenes Gebäude im Kernzonenplan neu nicht mehr speziell bezeichnet.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 16. November 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

#### C. Ergebnis

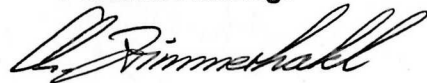
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigte Planung steht den weiteren betroffenen Privaten

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 Oberglatt mit Beschluss vom 8. Dezember 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Oberglatt 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 Oberglatt (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Acht Grad Ost AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



VERSENDET AM - 8. MRZ. 2017

GEMEINDE  
OBERGLATT



# TEILREVISION KERNZONENVORSCHRIFTEN UND TEILREVISION KERNZONENPLAN DORF

## Änderungsvorlage und Erläuternder Bericht

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 20. Sept. 2016

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 8. Dez. 2016

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 1986/16  
vom 8. März 2017

Für die Baudirektion:



16. Feb. 2016, rev. 27. Sept. 2016

SWR INFRA AG  
RAUM • BAU • UMWELT  
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage .....	3
2. Änderung Bauordnung .....	3
3. Änderung Kernzonenplan Dorf .....	4
4. Erläuterung .....	5
5. Vorprüfung .....	7
6. öffentliche Auflage .....	7
7. Weiteres Vorgehen .....	7
8. Bericht nach Art. 47 RPV .....	7

## 1. AUSGANGSLAGE

Immer wieder führte in der Vergangenheit die Bestimmung, wonach in der Kernzone Neubauten einen Strassenabstand nach Planungs- und Baugesetz von 6 m bei Strassen resp. 3.5 m bei Wegen einzuhalten haben, zu Diskussionen. Ebenso ist die Verpflichtung, in der Kernzone K2/28% einen Teil der Nutzung für das Wohnen zu reservieren, angesichts der Fluglärmbelastung nicht mehr zweckmässig. Der Gemeinderat wollte diese Bestimmungen in seiner Revisionsvorlage von 2014 bereits einmal revidieren. Aus anderen Gründen hat er seine Vorlage kurz vor der Gemeindeversammlung jedoch zurückgezogen.

Der aktuelle Kernzonenplan datiert aus dem Jahr 1985 und stützte sich auf ein Inventar der schützenswerten Bauten, ausgearbeitet von Pit Wyss in den Jahren 1983 bis 1987. Mittlerweile ist dieses Inventar überarbeitet worden und das neue Inventar, ausgearbeitet durch die ibid Altbau AG ist mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. Okt. 2015 neu festgesetzt worden. Schon vorgängig dieser Festsetzung ist das Objekt Mühlweg 2 am 3. Sept. 2013 aus dem damaligen Inventar rechtskräftig entlassen worden.

Im Kernzonenplan Dorf ist das Gebäude vollständig schwarz ummantelt, sodass das Gebäude lediglich auf der Grundlage von Art. 7 BauO umgebaut oder ersetzt werden darf. Dies bedeutet, dass sich ein Ersatzbau wieder am Kubus und an der Erscheinung des bisherigen Gebäudes zu orientieren hat und Anbauten nicht zulässig sind.

Nachdem der Gemeinderat der Stellung des Gebäudes im Nahbereich des Müliweges keine besondere Bedeutung mehr zumisst und der Strassenraum an der Dorfstrasse mit den schwarz umrandeten Gebäuden Dorfstrasse 18 und 20 immer noch gesichert ist, soll die schwarze Umrandung für das Gebäude Müliweg 2 aufgehoben werden.

Die erwähnten Änderungen sollen mit einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgenommen werden, weil eine Gesamtrevision aufgrund laufender Planungsarbeiten im Rahmen der Entwicklungsstrategie Niederglatt – Oberglatt – Niederhasli zur Zeit nicht möglich ist und mit dieser Teilrevision nicht mehr länger zugewartet werden soll.

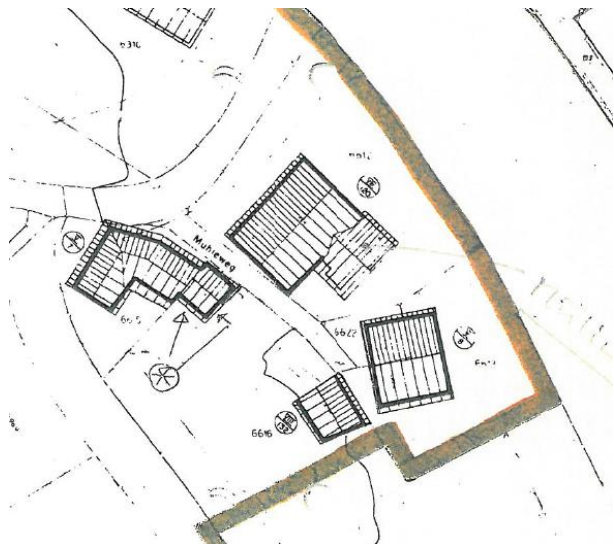
## 2. ÄNDERUNG BAUORDNUNG

Die Bauordnung wird wie folgt geändert:

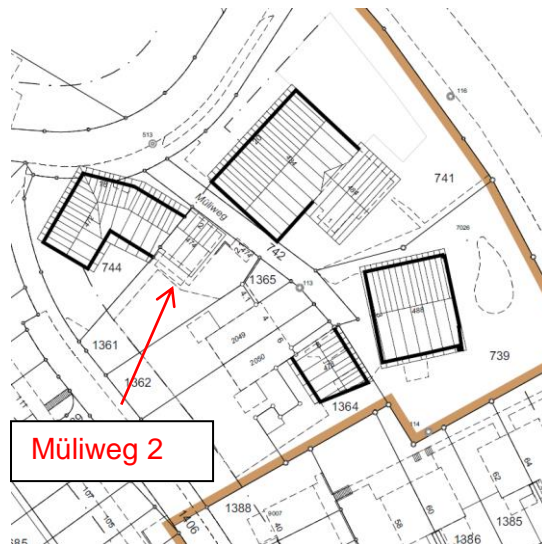
Geltende Fassung	Revision
<p style="text-align: center;"><b>Art. 6</b></p> <p><b>Besondere Nutzungsanordnung</b></p> <p><b>Strassenabstand</b></p> <p>Mit Ausnahme der Kernzone K2/28% muss in Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Nutzungsumlagerungen sind zulässig.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 6</b></p> <p><del>Mit Ausnahme der Kernzone K2/28% muss in Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft dienen, mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Nutzungsumlagerungen sind zulässig</del></p> <p>Das Näherbauen bis an die Strassen- resp. Weggrenze ist gestattet, sofern dies im Interesse des Ortsbildes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>

### 3. ÄNDERUNG KERNZONENPLAN DORF

Der Kernzonenplan Dorf wird bezüglich der Liegenschaft Müliweg 2 wie folgt abgeändert:



Kernzonenplan 1985



Kernzonenplan neu

#### 4. ERLÄUTERUNG

Gemäss § 265 PBG gilt, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ein Strassenabstand von 6 m und gegenüber Wegen ein solcher von 3.5 m. Kernzonen sind von ihrem Charakter her geprägt durch Bauten, die teilweise deutlich näher an der Strasse stehen, als dies die einheitliche Vorgabe des Planungs- und Baugesetzes bestimmt. Es rechtfertigt sich daher, von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch zu machen und den Strassenabstand für Neubauten flexibler zu regeln.

Bereits 2014 zeigte sich in der Diskussion, dass es am zweckmässigsten ist, den nötigen Wegabstand für Neubauten flexibel zu regeln und auf ein fixes Abstandsmass zu verzichten. Der Strassenabstand muss jedoch im Interesse des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit liegen, was die Baubewilligungsbehörde jeweils im Einzelfall zu prüfen hat.

Zur Änderung des Kernzonenplanes beim Müliweg 2 werden die nachfolgenden Erläuterungen gegeben.

Das Gebäude Müliweg 2 präsentiert sich wie folgt:



Nordost-Fassade



Südost-Fassade



Südwest-Fassade



Südost-Fassade

Das Gutachten der ibid Ortsinventare vom Juli 2013 beschreibt das Gebäude Müliweg 2 als im Jahr 1954 erstelltes Einfamilienhaus, welches damals anstelle eines älteren Speichers errichtet wurde. Vom Speicher sollen noch Reste der Grundmauern im Kellergeschoss vorhanden sein.

Das Einfamilienhaus sei als zurückhaltend moderner Erweiterungsbau der 1950er Jahre zu erkennen und füge sich vor allem strassenseitig durch historisierendes, an die Gestaltung des Kernbaus Dorfstrasse 18 (ehemalige Schmiede, ab 1874 Sennerei) angepasstes Sichtfachwerk in die bestehende Architektur ein. Dem Wohnhaus komme bezüglich seines Eigenwertes keine besondere Bedeutung zu.

Ortsbildlich spiele das Wohnhaus durch die von der Dorfstrasse abgewandte Lage eine untergeordnete Rolle. In dieser Hinsicht wie auch bezüglich der Siedlungs- und Wirtschaftsgeschichte sei vor allem der Kernbau Dorfstrasse 18 von besonderer Bedeutung.

Dem Wohnhaus Müliweg 2 könne deshalb keine wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit c) PBG zugesprochen werden.

Gestützt auf dieses Gutachten entliess der Gemeinderat das Objekt Müliweg 2 am 3. Sept. 2013.

Nachdem das Gutachten dem Gebäude auch ortsbildlich und damit auch bezüglich seiner Stellung im Strassenraum keine besondere Bedeutung zumisst, ist die schwarze Umrandung im Kernzonenplan obsolet geworden und kann aufgehoben werden.

Damit darf das Gebäude neu nach den Neubauvorschriften gemäss Art. 9 BauO ersetzt werden oder es dürfen Anbauten an das bisherige Gebäude erstellt werden. Ein Bau nach Art. 9 BauO setzt voraus, dass dessen Vorschriften eingehalten werden. Zudem muss ein erweiter-

tes Grenzbaurecht zum Nachbargrundstück Dorfstrasse 18 vorliegen, sofern ein solcher Neubau oder Anbau das heute konsumierte Grenzbaurecht übersteigt.

## **5. VORPRÜFUNG**

Mit Brief vom 16. Nov. 2016 teilt das Amt für Raumentwicklung mit, dass die Vorlage genehmigungsfähig ist.

## **6. ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die Vorlage wurde vom 22. Juli 2016 an 60 Tage öffentlich aufgelegt. Es sind dazu keine Einwendungen eingegangen.

Ebenso sind keine Stellungnahmen aus dem Anhörungsverfahren der nebengeordneten Planungsträger eingegangen.

## **7. WEITERES VORGEHEN**

Die Vorlage ist der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen und nach Rechtskraft des Beschlusses der Gemeindeversammlung ist die Genehmigung beim Amt für Raumentwicklung zu beantragen.

Zum Schluss ist der Beschluss samt Genehmigung dem Rechtsschutzverfahren zu unterstellen und mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.

## **8. BERICHT NACH ART. 47 RPV**

Die Auswirkungen dieser technischen Überarbeitung der Bauordnung sind marginal, sodass sich ein ausführlicher Bericht gemäss Art. 47 RPV erübrigt.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ **Kommunale Nutzungsplanung / Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Gemeinde Oberglatt Inkraftsetzung**

**Oberglatt ZH.** Der Gemeinderat hat am 30.05.2017 beschlossen:

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Oberglatt an der Gemeindeversammlung vom 08.12.2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 08.03.2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 10.05.2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am 01.07.2017 in Kraft.

Gemeinderat Oberglatt

00199731