



Referenz-Nr.: ARE 17-0933

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 **Bachenbülach**

Massgebende - Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Artikel 46 Absatz 2 vom 1. Juni 2017  
Unterlagen

### 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 ersuchte die Gemeinde Bachenbülach um Genehmigung der Vorlage. Die Genehmigung dieser Teilrevision erfolgte mit Verfügung der Baudirektion vom 1. Februar 2017. Am 7. April ist sie in Rechtskraft getreten.

Bei der Aufbereitung der Dokumente für den ÖREB-Kataster stellte die Gemeinde fest, dass Artikel 46 Absatz 2 der Bau- und Zonenordnung, der das Thema Abgrabungen regelt, in den genehmigten Unterlagen fehlt. Der Absatz war jedoch während des gesamten Planungsverfahrens in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung aufgeführt und als Änderung gekennzeichnet.

Mit Schreiben vom 12. Juni 2017 wurde die Änderung des Artikels 46 Absatz 2 von der Gemeinde nachgereicht und die Genehmigung beantragt.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Artikel 46 Absatz 2 der Bau- und Zonenordnung regelt das Thema der Abgrabungen.

Ergebnis der Vorprüfung In der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 9. Dezember 2015 wurde der betroffene Artikel nicht thematisiert.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Bachenbülach nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch 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, Artikel 46 Absatz 2 der Bau- und Zonenordnung, 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
- 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)

VERSENDET AM 26. JULI 2017

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



# Gemeinde Bachenbülach

---

Teilrevision der Nutzungsplanung  
Nachtrag zu Bearbeitungsstrang II: Art. 46 BZO

## Festgesetzte Änderungen an der Bau- und Zonenordnung

---

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt  
am 15. September 2016

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



*Franz Bieger*

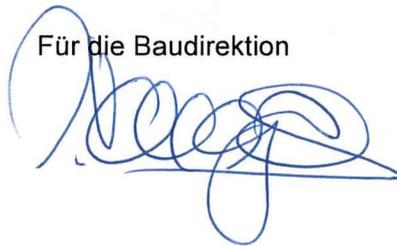
Der Gemeindegeschreiber:



*Hans Lüssi*

Von der Baudirektion genehmigt am 26. Juli 2017

Für die Baudirektion



BDV Nr. 0933/17

Die mit BDV Nr. 1705/16 vom 1. Februar 2017 noch nicht genehmigten Textteile sind in **roter Farbe** hervorgehoben.

Gattikon, 14. Juli 2016, angepasst am 1. Juni 2017  
21'871 DCH-cs

Auszug aus Bau- und Zonenordnung  
vom 15. September 2016

Artikel 46

- Freilegung von  
Geschossen /  
Terrainveränderungen*
- <sup>1</sup> Die Freilegung von 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.
- <sup>2</sup> Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.
- <sup>3</sup> Stützmauern dürfen bis max. 2.0 m in Erscheinung treten.

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

- **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bearbeitungsstrang 2, Artikel 46 Absatz 2 der Bau- und Zonenordnung (Nachtrag betr. Abgrabungen bei Freilegung von Geschossen). Bekanntmachung der Inkraftsetzung**

**Bachenbülach.** Die Baudirektion hat am 26.07.2017 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Artikel 46 Absatz 2 der Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung Bachenbülach mit Beschluss vom 15. September 2016 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die Genehmigung der Baudirektion wurde am 11. August 2017 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 22. September 2017 wurde dagegen kein Rechtsmittel ergriffen.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bearbeitungsstrang 2, Artikel 46 Absatz 2 der Bau- und Zonenordnung, tritt somit mit Datum dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Bachenbülach

00212369