



Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Anpassung Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenplan KA – Genehmigung

Gemeinde **Flurlingen**

- Massgebende - Anpassung Zonenplan Mst. 1:2'500 vom 18. Juli 2017
Unterlagen - Anpassung Bau- und Zonenordnung vom 18. Juli 2017
- Anpassung Kernzonenplan KA Mst. 1:500 vom 18. Juli 2017
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 18. Juli 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Auslöser für die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung ist der aufgrund eines konkreten Bauprojekts anzupassende Gestaltungsplanperimeter betreffend der im Zonenplan festgelegten Gestaltungsplanpflicht für das in der Kernzone gelegene Gebiet Bregelhueb. In diesem Zusammenhang sollen Zonenplan, Kernzonenplan KA und die dazugehörigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) überarbeitet und auf das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) abgestimmt werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Flurlingen setzte mit Beschluss vom 21. Juni 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 14. August 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. September 2017 ersucht die Gemeinde Flurlingen um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Anpassung von Zonenplan, Kernzonenplan KA und BZO wird die Planung auf die geänderten Verhältnisse und die Festlegungen des KOB abgestimmt.

Der Zonenplan wird nur hinsichtlich des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht angepasst. Damit das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1272 kein Gestaltungsplanverfahren auslöst, wird dieses Grundstück aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen.

Zusätzlich werden auch die überbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 1053, 1414 und 1463 von der Gestaltungsplanpflicht entbunden. Damit beschränkt sich die Gestaltungsplanpflicht auf die weitgehend unüberbauten Flächen der Kernzone.

Die Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete Bregelhueb und Gries werden mit den Zielen zur Wahrung der öffentlichen Interessen ergänzt. Zur Klarstellung der Gestaltung von Um- und Neubauten werden generelle Einordnungsanforderungen neu festgelegt. Im Weiteren werden die Bestimmungen für Solaranlagen angepasst und für die Umgebungsgestaltung neu festgelegt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. Oktober 2016 gestellten Anträgen wurde weitgehend entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig:

Nicht berücksichtigt wurden die Vorbehalte bezüglich Gestaltungsplanpflicht, Dachflächenlichtbänder und Erleichterungen für besonders gute Projekte. Das für die Gestaltungsplanpflicht im Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehaltene Zielbild genügt für die Beurteilung einer künftigen Bebauung und braucht keine zusätzliche Festlegung in der BZO. Zumal Dachflächenlichtbänder in Kernzonen nicht generell ausgeschlossen werden, sondern eine einzelfallweise Beurteilung nach den erhöhten ortsbaulichen Einordnungsanforderungen gefordert wird, ist die Bestimmung genehmigungsfähig. Untergeordnete Abweichung von der Gebäudehöhe für besonders gute Projekte können im Einzelfall auf der Grundlage eines Fachgutachten zugelassen werden.

C. Ergebnis

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Anpassung von Zonenplan, Bau- und Zonenordnung und Kernzonenplan KA, welche die Gemeindeversammlung Flurlingen mit Beschluss vom 21. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Flurlingen wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;



- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Flurlingen (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)
- Bachmann Stegemann + Partner AG, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)

VERSENDT AM 12. DEZ. 2017

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stettler



Kanton Zürich
Gemeinde Flurlingen

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Zonenplan

1:2500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

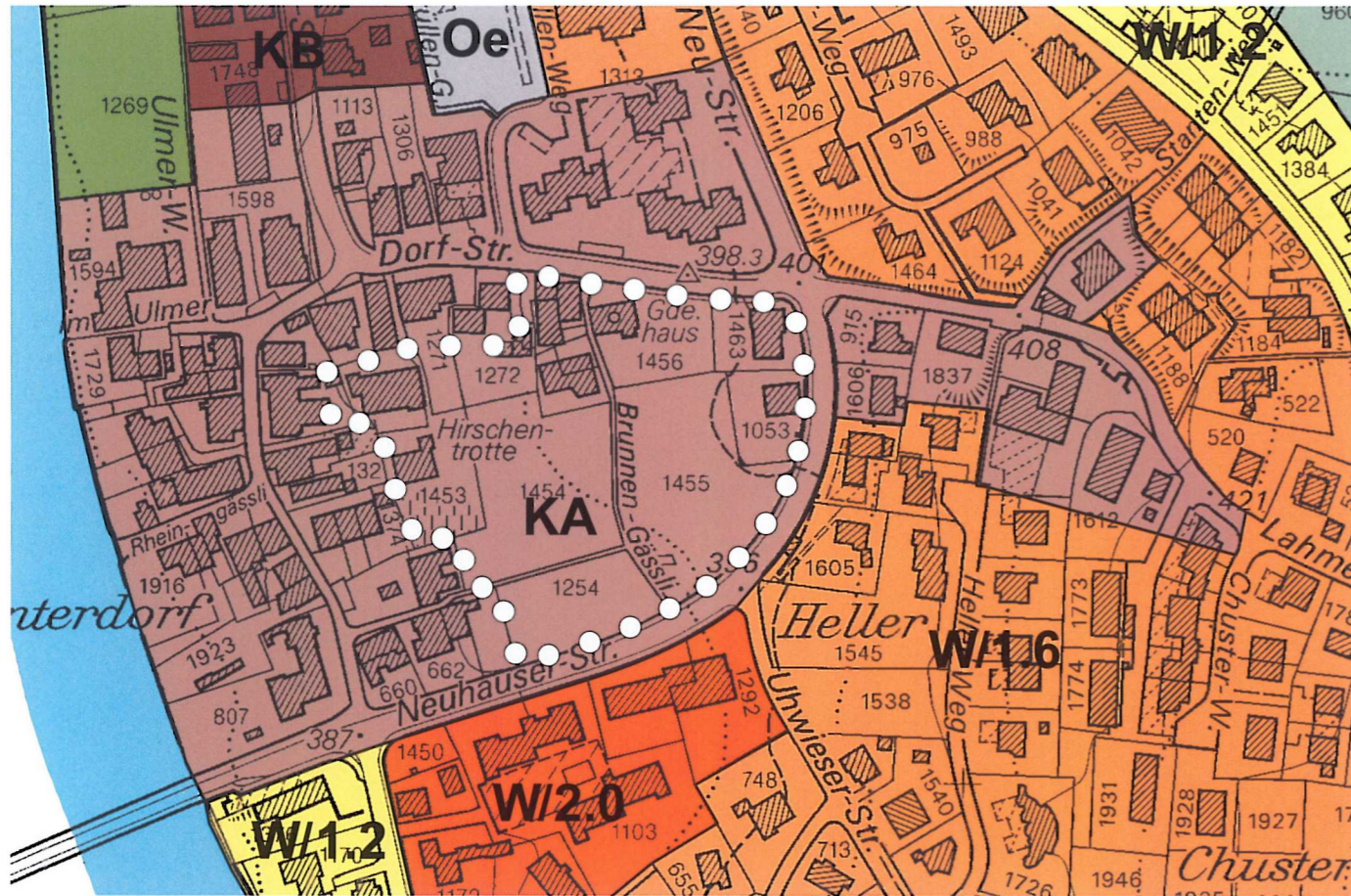
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am **12. Dez. 2017**

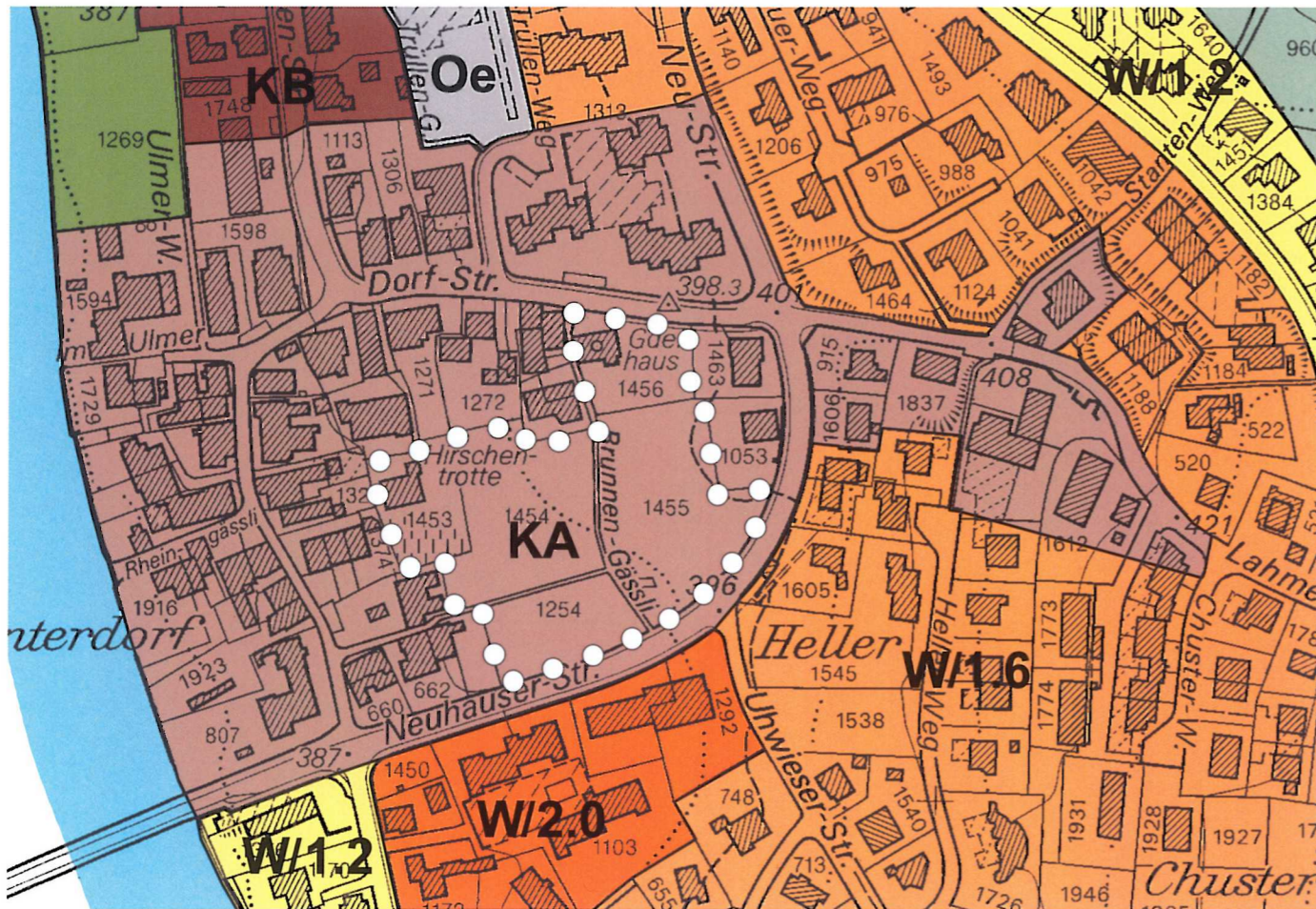
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. **4220/17**

Rechtskräftiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Kommunale Zonen

	Kernzone A	Empfindlichkeitsstufe (ES) III
	Kernzone B	III
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Zone für öffentliche Bauten	II

Überlagernde Festlegungen

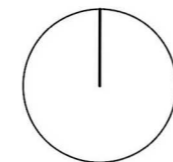
	Gestaltungsplanpflicht
--	------------------------

Überkommunale Zonen

	kantonale Freihaltezone
	kantonale Landwirtschaftszone

Informationsinhalt

	Gewässer
--	----------



0 25 50 125 m

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten

Übersichtsplan: ARE vom 11.3.2005

AV- / KMAF-Daten: Bachmann Stegemann + Partner AG vom 9.11.2015

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Kanton Zürich
Gemeinde Flurlingen

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan KA

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

12. Dez. 2017

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 1220/17

M. Hettler



Kanton Zürich
Gemeinde Flurlingen

Teilrevision Nutzungsplanung

Kernzonenplan KA

1:500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Vor dem Regierungsrat

Der Staatschreiber:

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

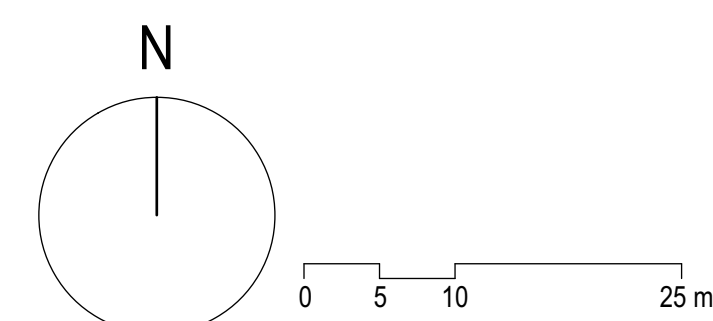
31001 - 18.7.2017

Verbindlicher Inhalt

Symbol	Abgrenzung Kernzone KA	Ziffer BZO
	Abgrenzung Kernzone KA	1.1
	Prägende oder strukturbildende Gebäude	2.2.1
	Prägende Firstrichtungen	3.1.4
	Zwingende Mantellinien	2.4.2
	Nicht zwingende Mantellinien	2.4.2
	Freiräume	3.3.2
	Besondere Aussenräume	3.3.1
	Ortstypische Elemente	3.3.4
	Markante Bäume	3.3.5
	Gestaltungsplanpflicht	1.2.2

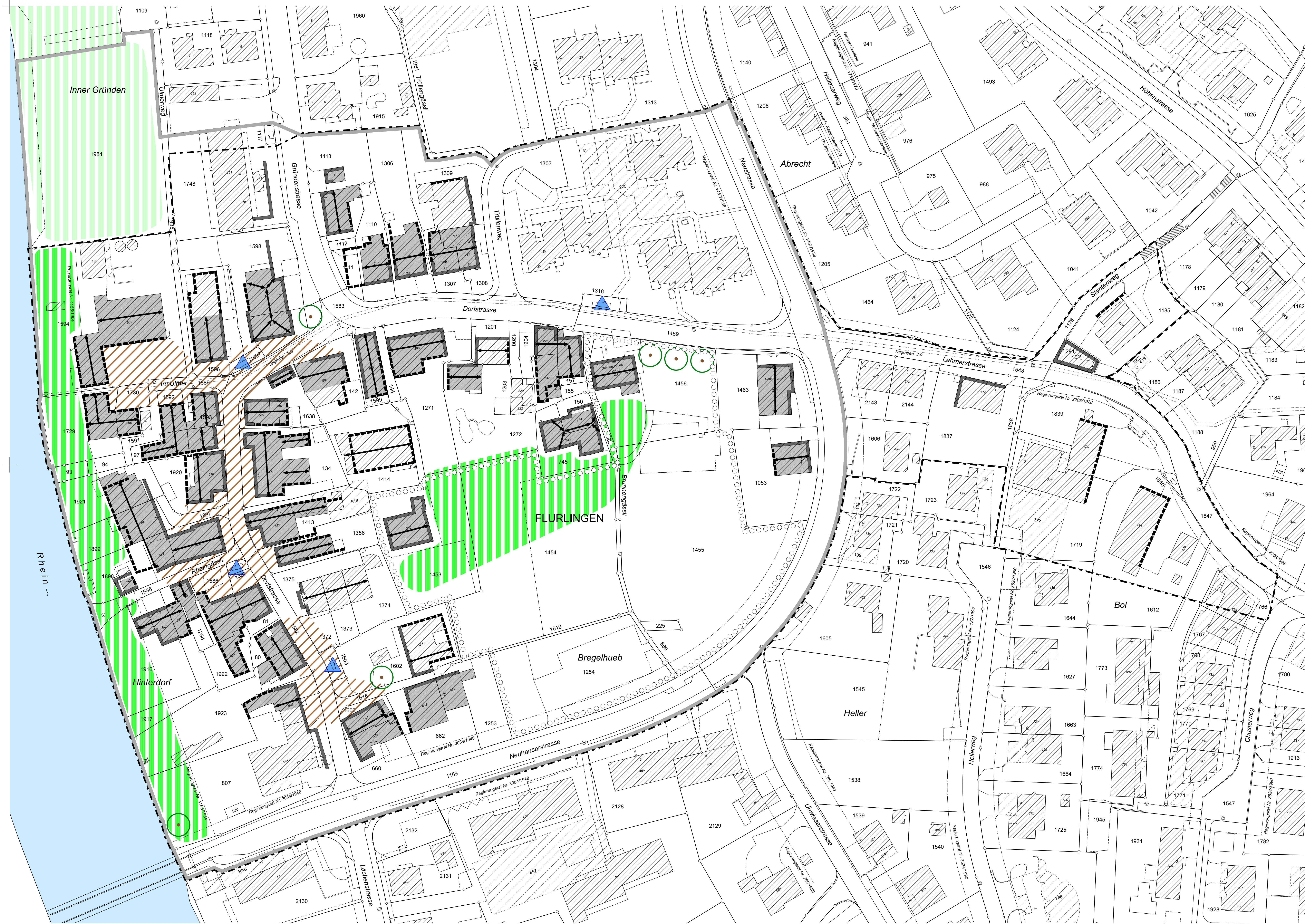
Informativer Inhalt

	Ortsbildperimeter (gemäss Ortsbildinventar, BDV Nr. 674, 15.6.2001)
	Freiraum ausserhalb Kernzone (gemäss Ortsbildinventar)
	Gewässer



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

AV- / KMAF-Daten: Bachmann Stegmann + Partner AG vom 9.11.2015
Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf erdlichen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.





Kanton Zürich
Gemeinde Flurlingen

Teilrevision Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am: 21. Juni 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:


André Müller

Der Schreiber:


Marcel Wegmann

Genehmigung durch die Baudirektion am **12. Dez. 2017**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.: 1220117

Inhalt

1.	ZONEN, ZONENPLAN, ERGÄNZUNGSPÄNE	3
1.1	Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung	3
1.2	Zonenplan, Erganzungsplan, Gestaltungsplanpflicht	4
2.	KERNZONEN	4
2.1	Einordnungsanforderungen	4
2.2	Bestehende Bauten	5
2.3	Neubauten	5
2.4	Mantellinien	6
2.5	Nutzweise	7
2.6	Dachgestaltung	7
2.7	Umgebungsgestaltung	8
2.8	Abbruch	8
2.9	Erleichterung fur besonders gute Projekte	8
3.	ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FUR DIE KERNZONE KA	9
3.1	Dachgestaltung	9
3.2	Fasadengestaltung	10
3.3	Umgebungsgestaltung	10
3.4	Renovationen	11

Die Gemeinde Flurlingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONEN, ZONENPLAN, ERGÄNZUNGSPLÄNE

1.1 Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht übergeordnete Nutzungszonen zugewiesen ist:

		Zone	ES
1.1.1	Kernzonen:		
	- Kernzonen A	KA	III
	- Kernzonen B	KB	III
1.1.2	Wohnzonen:		
	- Wohnzone	W/1.2	II
	- Wohnzone	W/1.6	II
	- Wohnzone	W/2.0	II
1.1.3	Industrie- und Gewerbebezonen:		
	- Gewerbezone	G/2.5	III
	- Industriezone	I/6.0	IV
1.1.4	Zone für öffentliche Bauten	Oe	II
1.1.5	Erholungszone	E	III

1.2 Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht

- 1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan Mst. 1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.
- 1.2.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.
- 1.2.3 Im Gebiet Bregelhueb gelten zur Wahrung der öffentlichen Interessen folgende Ziele:
- Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Bebauung
 - Sicherung des im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiraumes
 - Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung
- 1.2.4 Im Gebiet Gries gelten folgende Ziele:
- Bauliche Erweiterung in Abstimmung auf die benachbarten Bebauungsstrukturen
 - Öffentliche Nutzung oder Weinbau
 - Gute Einordnung der Neubauten zwischen Rhein und Rebbergen

2. KERNZONEN

2.1 Einordnungsanforderungen

- 2.1.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

2.2 Bestehende Bauten

- 2.2.1 Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.
- 2.2.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit des Gewässer- raumes oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmes- sungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.
- 2.2.3 Die nicht grau bezeichneten Bauten können unge- achtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, gemäss Artikel 2.2.1 / 2.2.2 umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 2.3.1 / 2.4 in veränderten La- gen und Abmessungen neu aufgebaut werden.
- 2.2.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

2.3 Neubauten

- 2.3.1 Für alle übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:

<u>Zone</u>	<u>KA</u>	<u>KB</u>
Vollgeschosszahl (max.)	2	- ¹⁾
Dachgeschosszahl, soweit die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- ¹⁾
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ²)	-	2.0 ²⁾
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m
Grenzabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind:		
- Gegenüber der am meisten von der Strasse abgewendeten rück- wärtigen Gebäudeseite (min.)	8.0 m	8.0 m

- Gegenüber allen andern Gebäudeseiten (min.) 3.5 m 3.5 m

- Gebäudelänge (max.) - 30.0 m

Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liess, als bereits ausgenützt.

¹⁾ In der Kernzone KB ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei; vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung.

²⁾ Für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet gilt eine Baumassenziffer von 1.6

- 2.3.2 Ausnützung für Gewerbe
In der Kernzone KB darf, ausser für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet, für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden.

2.4 Mantellinien

- 2.4.1 Sind in den Kernzonenplänen (Mst. 1:500) Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind Verbesserungen der Wärmedämmung an bestehenden Fassaden bei Gebäuden mit Erstellungsjahr vor dem 1. Januar 1987, welche die Mantellinien bis zu maximal 15 cm ohne Zustimmung des Nachbarn überragen dürfen, sofern keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn darf von dieser Regelung nur bis zur Grundstücksgrenze Gebrauch gemacht werden (Kein Überbaurecht).

- 2.4.2 Es wird zwischen zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien unterschieden.

Zwingende Mantellinien bedeuten:
a) bei bestehenden Bauten, dass die betreffenden Fassaden und Fassadenteile erhalten oder in den gleichen Ausmassen an der bisherigen Stelle und mit

gleichen Strukturmerkmalen wieder zu erstellen sind.
b) bei bisherigen Baulücken, dass die Fassaden von Neubauten auf die Mantellinien gestellt werden müssen.

Nicht zwingende Mantellinien bedeuten, dass Neubauten diese Linie nicht überschreiten dürfen.

2.5 Nutzweise

Zugelassen sind Wohnhäuser, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

2.6 Dachgestaltung

- 2.6.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.
- 2.6.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.
- 2.6.3 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Siedlung und die Landschaft einfügen. Sie müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.
- 2.6.4 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.
- 2.6.5 Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.

2.7 Umgebungsgestaltung

- 2.7.1 Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.
- 2.7.2 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.
- 2.7.3 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.

2.8 Abbruch

Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teile davon ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt:

- a) wenn durch die entstandene Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder
- b) ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

2.9 Erleichterung für besonders gute Projekte

Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.

3. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA

3.1 Dachgestaltung

- 3.1.1 Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind auch Pultdächer zulässig.
- 3.1.2 Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken.
- 3.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3.1.4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- 3.1.5 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.5 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Beizug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.
- 3.1.6 Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.
- 3.1.7 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.
- 3.1.8 Baugesuche sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern in jedem Fall ein Gutachten.

3.2 Fassadengestaltung

- 3.2.1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien und Farben auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff und dergleichen sind nicht zugelassen.
- 3.2.2 Wenn es für die Schutzbestrebungen des Ortsbildes angebracht erscheint und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelwerkes verlangt werden.
- 3.2.3 Grösse und Proportion der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind, wo es dem Charakter des Gebäudes und der baulichen Umgebung entspricht, mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern. Bei Ersatz- und Neubauten mit zeitgemässer Architektur kann auf Sprossen verzichtet werden.
- 3.2.4 Balkone sind entweder laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur.

3.3 Umgebungsgestaltung

- 3.3.1 Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.
- 3.3.2 Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten Freiräume entlang des Rheins darf nicht überbaut werden.
- 3.3.3 Der im Kernzonenplan im Gebiet Bregelhueb bezeichnete Freiraum hat konzeptionellen Charakter. Die genaue Ausdehnung der Freifläche hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des definitiv festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.

- 3.3.4 Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.
- 3.3.5 Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.

3.4 Renovationen

Die Gestaltungsvorschriften sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.



Teilrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeberin	Gemeinde Flurlingen
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Peter von Känel, Projektleiter Beat Jossi, Sachbearbeiter Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin
Titelbild Urheber	„Flurlingen 2010-06-24 18-04-26“ von Roland zh - Eigenes Werk. Lizenziert unter CC BY-SA 3.0 über Wikimedia Commons - https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Flurlingen_2010-06-24_18-04-26.JPG#/media/File:Flurlingen_2010-06-24_18-04-26.JPG

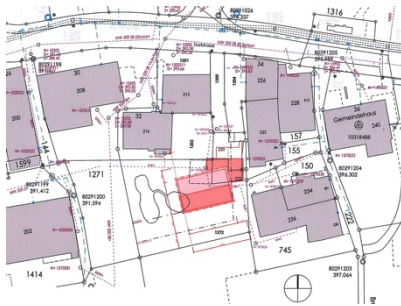
Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Aufgabenstellung	5
	1.3 Ablauf der Teilrevision	6
	1.4 Grundlagen	6
	2. Analyse	7
	2.1 Historische Entwicklung	7
	2.2 Bevölkerungsentwicklung	8
	2.3 Bauzonenentwicklung	9
	2.4 Ausbaugrad	10
	3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
	3.1 Bundesinventare	11
	3.2 Kantonale Planungsinstrumente	12
	3.3 Regionale Planungsinstrumente	16
	3.4 Kommunale Planungsinstrumente	18
	4. Mögliches Zielbild	20
	4.1 Bebauung und Freiraum	20
	4.2 Erschliessung und Parkierung	23
	4.3 Fazit	23
	5. Kernzonenplan KA	24
	5.1 Allgemeines	24
	5.2 Umsetzung Ortsbildinventar	24
	5.3 Anpassungen Kernzonenplan KA	25
	5.4 Neue/Angepasste Festlegungen im Kernzonenplan	26
	6. Zonenplan	28
	6.1 Gestaltungsplanpflicht	28
	7. Bau- und Zonenordnung	29
	7.1 Allgemeines	29
	7.2 Zonen, Zonenpläne, Ergänzungspläne	29
	7.3 Kernzonen	29
	7.4 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone KA	30
	7.5 Inkrafttreten	30
	8. Auswirkungen	31
	8.1 Gemeindeentwicklung	31
	8.2 Ortsbild	31
	8.3 Umwelt	31
	8.4 Fazit	32
	9. Vorprüfung und Mitwirkung	33
	9.1 Verfahren	33
	9.2 Ergebnisse Vorprüfung	34
	9.3 Einwendungen	37

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

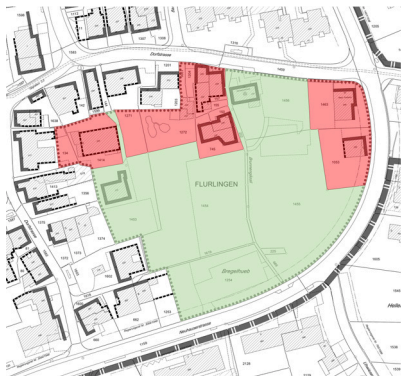
Auslösung Teilrevision

Im Zonenplan und im Kernzonenplan KA ist für das Gebiet Bregelhueb eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit dieser Festlegung wurde eine Vorgabe des damaligen Richtplans vom 4.11.1982 umgesetzt. Der Text im Richtplan lautete wie folgt: *"Für das Gebiet zwischen Dorf- und Neustrasse wird ein Gestaltungsplan in Aussicht genommen. Dadurch soll erreicht werden, dass sich eine künftige Bebauung der bestehenden baulichen Struktur der alten Dorfpartien unterhalb des Gemeindehauses sowie längs der Lahmerstrasse anpasst und verbindet."*



Situation mit projektiertem EFH

Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1203 und 1272 ist nun ein Einfamilienhaus projektiert. Ein Baugesuch würde die Ausarbeitung des Gestaltungsplans auslösen. Dies erscheint jedoch unverhältnismässig. Daher erwägt der Gemeinderat, den Gestaltungsplanperimeter so anzupassen, dass das Baugrundstück ohne Gestaltungsplan überbaut werden kann.



Rot: aus Gestaltungsplanpflicht zu entlassene Grundstücke

Bei dieser Gelegenheit sollen weitere überbaute Grundstücke aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen werden, insbesondere die benachbarten Parzellen Kat. Nrn. 150, 155, 157, 745, 1200, 1204, 1271 und 1414 sowie die beiden an die Neuhauserstrasse grenzenden Liegenschaften Kat. Nrn. 1053 und 1463. Ziel ist es, nur noch die Grundstücke, die der Gemeinde gehören, der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen.

Zudem wird der Kernzonenplan KA mit den zugehörigen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung als Ganzes überarbeitet.

Stand der Ortsplanung

Der Zonenplan und die Kernzonenpläne (KA, KB) stammen aus dem Jahr 1994. Die Bau- und Zonenordnung wurde ebenfalls 1994 festgesetzt und 1996 beschlossen. Die letzte Teilrevision wurde 2010 beschlossen.

Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

1.2 Aufgabenstellung

Es ist eine genehmigungsfähige Teilrevisionsvorlage für die Gemeindeversammlung zu erarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessene Beachtung zu schenken. Diese besteht aus folgenden Teilen:

- Anpassung Zonenplan 1:5000 (Ausschnitt)
- Anpassung Kernzonenplan KA 1:500
- Bau- und Zonenordnung (Kernzonen)
- Bericht gemäss Art. 47 RPV

Umsetzung Ortsbildinventar



Flurlingen ist ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Es besitzt Lagequalität durch die ursprünglich erhaltene Uferbebauung und räumliche Qualität durch die volumetrisch kleinmasstäbliche, intakte Bebauung im Bereich des historischen Siedlungskerns entlang der hufeisenförmig angelegten Dorfstrasse. Der Charakter als Fischer- und Weinbauerdorf ist aber kaum mehr erkennbar und es besteht eine Tendenz zur Verstädterung. Ein Teil der Bregelhueb, der zentrale Freiraum um das Brunnengässli und der Grünbereich um die Hirschentrotte, ist im Inventar mit einer grünen Schraffur als wichtiger, zu erhaltener Freiraum bezeichnet, so auch im Bereich des geplanten EFH. In Freiräumen werden nach Praxis des Kantons nur Nebenbauten bewilligt. Mit dem Kanton (ARE) wurde der Sachverhalt vorbesprochen, damit die künftigen Freiräume so abgegrenzt werden, dass das Bauvorhaben im Grundsatz realisiert werden kann.

Zurzeit werden die Ortsbildinventare durch die Baudirektion überprüft und neu festgesetzt. Das Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, das aus einem Inventarplan und einem Ortsbildbeschreibung besteht, enthält ausser den Freiräumen noch zahlreiche weitere wichtige Vorgaben und Zielsetzungen zur Bauungsstruktur und zur Frei- und Aussenraumstruktur.

Der heutige Kernzonenplan KA sichert diese Ziele nur teilweise. Er enthält nur Mantellinien, hingegen keine verbindlichen Vorgaben insbesondere zur Volumenerhaltung, zur Firstrichtung oder zu anderen ortstypischen Elementen.

1.3 Ablauf der Teilrevision

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Zonenplan, Kernzonenplan KA, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung mit Gemeinderat und Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung am 13. Juli 2016
- Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG vom 26. August 2016 bis 25. Oktober 2016, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW)
- Öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage am 8. September 2016
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung am 15. Februar 2017
- Gemeindeversammlung am 21. Juni 2017
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

1.4 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan Zürich (Stand 29.04.2015)
- Regionaler Richtplan Weinland (rechtskräftig)
- Regionaler Richtplan Weinland (Entwurf 2014)

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung 1994 inkl. Teilrevision 2010
- Zonenplan und Kernzonenpläne 1994 inkl. Teilrevision 2010

Weitere Grundlagen

- <http://maps.zh.ch>
- Faktenblatt Gemeinde Flurlingen, ARE, 2014
- Statistische Angaben Amt für Raumentwicklung

2. Analyse

2.1 Historische Entwicklung

Flurlingen 1880 bis 2010 –
Ortskern im Vergleich



1880



1920



1960



2010



Wildkarte 1850

Die Wildkarte (1843-51) zeigt das Ortsbild in seiner ursprünglichen Form mit den dicht aufgereihten Häusern entlang der Dorfstrasse und den am Rebhang verstreuten Trottegebäuden. Die meisten Wohn- und Bauernhäuser stammen aus dem 18. und 19. Jh., im oberen Teil sind wenige bäuerliche Altbauten aus dem 17. Jh. vorhanden. Strukturbildend sind sowohl die Bebauung entlang der Dorfstrasse als auch die zum Teil kleinmassstäblichen Gebäude entlang des Rheinufer. Neben mehrheitlich verputzten Bauten sind auch einige Riegelbauten ohne besondere Stil- oder Konstruktionsmerkmale vorhanden. Die Karten der Zeitreise zeigen die Entwicklung des Kerns und wie der ehemalige Rebhang nun als Wohnzone ausgewiesen und zum grössten Teil verbaut ist. Heute wird der historische Siedlungskern umfahren. Die Höfe in den rückwärtigen Bereichen entlang der hufeisenförmig angelegten Dorfstrasse und der weitläufige Grünbereich werden durch Fusswege und kleine Stichstrassen erschlossen.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

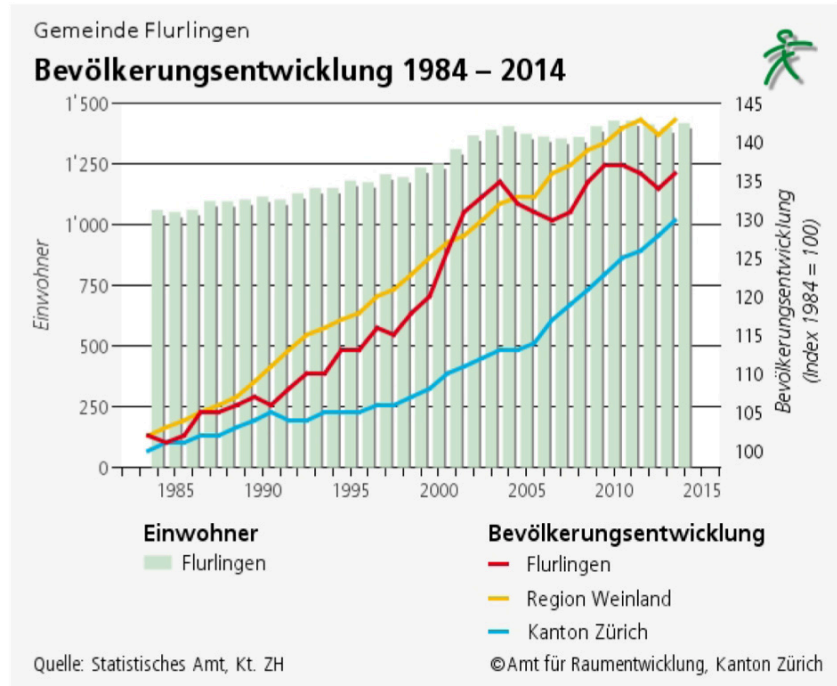
Absolutes Wachstum

Die Zahl der Einwohner hat sich in Flurlingen seit 1985 stetig erhöht. Ende 2014 lebten 1'420 Menschen in der Gemeinde. 1999 waren es noch 1'236 Personen.

Durchschnittlich stieg die Bevölkerungszahl in den vergangenen 15 Jahren um ca. 12 Einwohner

Einwohnerentwicklung
1984 bis 2014

Datengrundlage:
Statistisches Amt Kanton ZH



Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Weinland und zum Kanton Zürich weist Flurlingen in den letzten 25 Jahren ein durchschnittliches Wachstum mit mehreren Entwicklungsschüben in den Jahren 2000, 2007 und 2013 auf.

Folgerung

Basierend auf den statistischen Daten kann die Entwicklung von Flurlingen im Vergleich mit Region und Kanton als dynamisch und prosperierend bezeichnet werden.

2.3 Bauzonenentwicklung

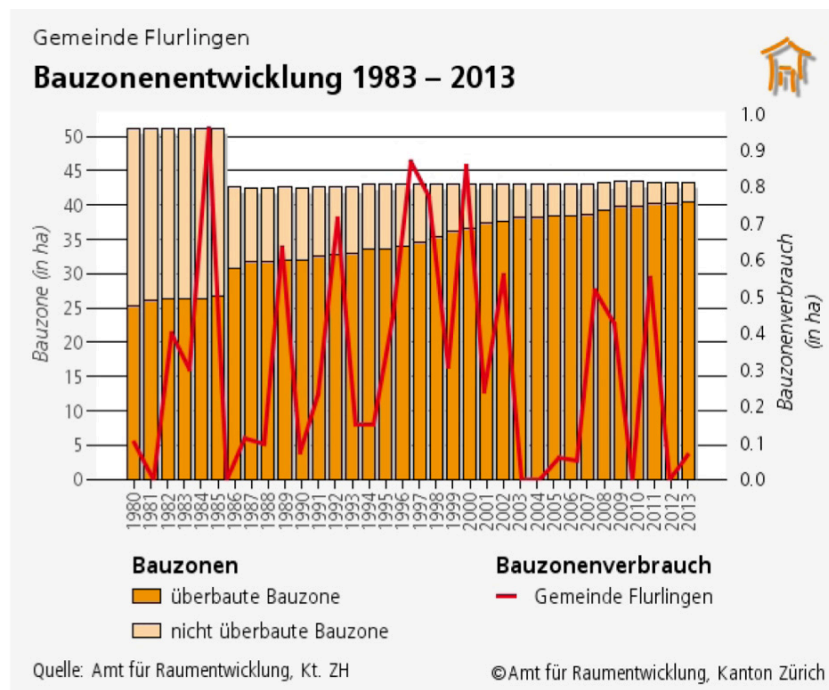
Die totale Fläche der Bauzonen hat seit 1996 leicht zugenommen und sich auf rund 43.3 ha stabilisiert.

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Flurlingen 4.4 ha Bauzonen verbraucht. Im 15-Jahres-Mittel beträgt der durchschnittliche jährliche Verbrauch 1.6 ha.

Davon entfallen auf die Wohnzonen 4.0 ha, auf die Mischzonen 0.4 ha, auf die Arbeitszonen 0 ha und auf die Zone für öffentliche Bauten 0 ha.

Bauzonenentwicklung
 1983 bis 2013

Datengrundlage:
 Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



Bauzonenstatistik

Bauzonenreserven in ha
 Datengrundlage: ARE Stand 2013

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Flurlingen folgende Baulandreserven aus:

Bauzonen	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	25.1 ha	23.3 ha	1.7 ha
Mischzonen	10.2 ha	9.5 ha	0.7 ha
Arbeitszonen	6.9 ha	6.4 ha	0.5 ha
Zone für öffentliche Bauten	1.1 ha	1.1 ha	0.0 ha
Total	43.3 ha	40.4 ha	2.9 ha

Folgerung

Bei gleichbleibendem durchschnittlichen Baulandverbrauch auf der Basis des jeweiligen 15-Jahres-Mittels würden somit die nicht überbauten Flächen noch für knapp zwei Jahre (2.9 ha / 1.6 ha) genügen.

2.4 Ausbaugrad

Wohn- und Mischzonen

Der Ausbaugrad in Flurlingen ist mit 70.1 % eher hoch und liegt über den Werten der Region und des Kantons. Das Verdichtungspotential innerhalb der bestehenden Bauzonen ist daher nicht sehr gross.

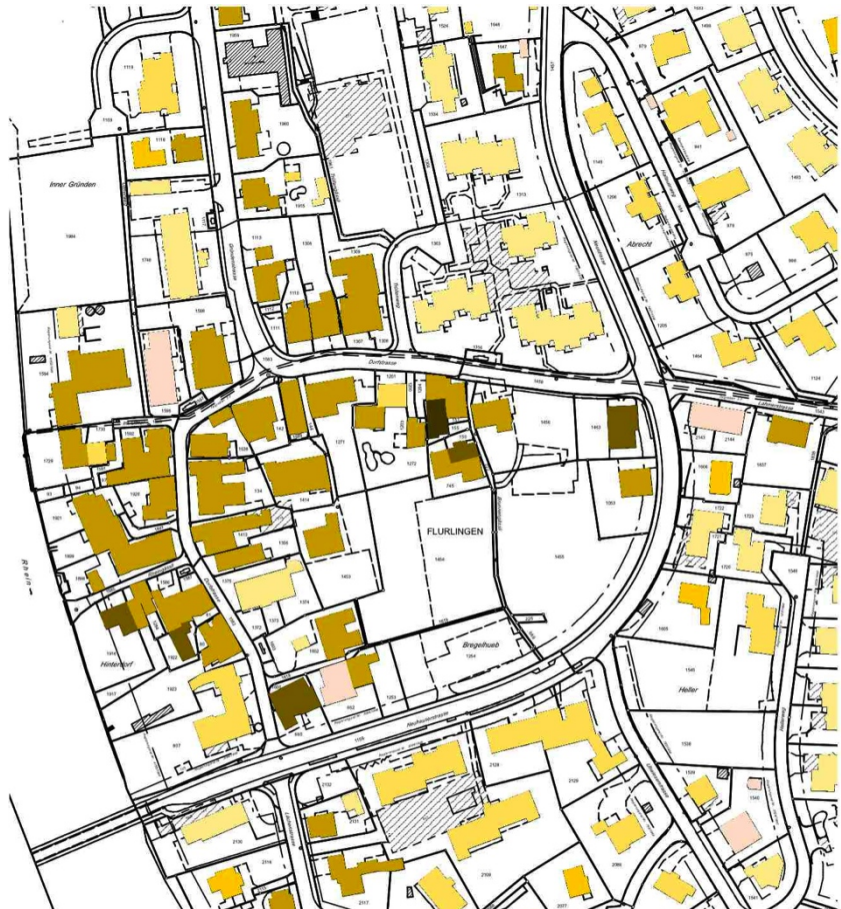
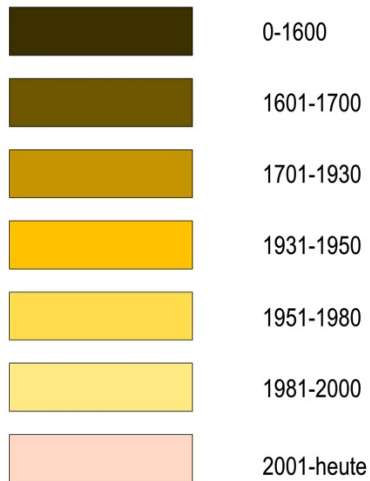
	Wohnzone %	Mischzone %	Arbeitszone %	Total %l
Flurlingen	74.4	58.0	74.3	70.1
Region Weinland	60.4	54.8	46.8	55.1
Kanton Zürich	74.6	75.1	49.2	68.5

Folgerung

Die hohen Ausbaugrade insbesondere in der Wohnzone weisen darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten der Bau- und Zonenordnung weitgehend ausgeschöpft werden.

2.5 Siedlungsanalyse

Gebäudealter



Folgerung

Die meisten Bauten, welche sich im Kernzonenplan KA befinden, wurden in den Jahren zwischen 1700 und 1930 erstellt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bundesinventare

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

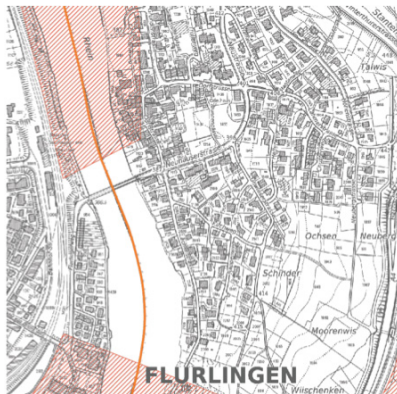
Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Flurlingen ist nicht im ISOS eingetragen.

BLN Untersee-Hochrhein (Nr. 1411)
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Die landschaftlich grossartige und kulturgeschichtlich bedeutsame See- und Stromlandschaft entlang des Rheins ist noch weitgehend ursprünglichem Gepräge und liegt im BLN Gebiet.

 BLN-Gebiete



Es wurden folgende Schutzziele welche die Kernzone betrifft formuliert:

- Die historischen Siedlungen, Anlagen und Einzelbauten in der Substanz und mit ihrem Umfeld erhalten.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

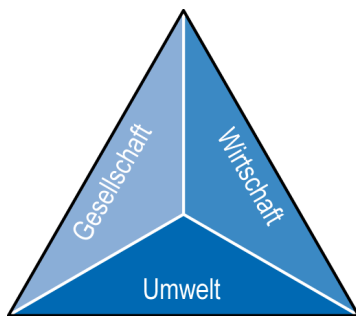
Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In der Kernzone von Flurlingen bestehen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung. Die Neuhauserstrasse, die Dorfstrasse und die Gründenstrasse.

ICOMOS
Liste historischer Gärten und Anlagen
der Schweiz

ICOMOS ist eine private Vereinigung der in der Gartendenkmalpflege tätigen Fachleute. Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und Erschliessung von Denkmälern, Ensembles und schutzwürdigen Bereichen nach einheitlichen Massstäben.

Im ICOMOS sind in Flurlingen drei Objekte ausserhalb der Kernzonen eingetragen.

ROK-ZH
Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume
(Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

3.2 Kantonale Planungsinstrumente

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung, und damit auch für die Verkehrsstrukturen, gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Auf die "Stadtlandschaften" und die "urbanen Wohnlandschaften" sollen 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums entfallen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden.

Das Siedlungsgebiet von Flurlingen ist dem Raum "Urbane Wohnlandschaft" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern

- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
Stand 29. April 2015



Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde einer Gesamtüberprüfung unterzogen. Der Kantonsrat hat die Vorlage am 18. März 2014 mit wenigen Anpassungen gutgeheissen. Am 29. April 2015 wurde der Richtplan vom Bundesrat genehmigt.

Am 17. Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich der Kulturlandinitiative zugestimmt. Diese sieht vor, dass Landwirtschaftsflächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn sich diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befinden. Der Regierungsrat hat dazu eine Umsetzungsvorlage ausgearbeitet. Der Kantonsrat hat am 18. März 2014 entschieden nicht auf die Vorlage einzutreten.

Die Initianten haben gegen dieses Nichteintreten Beschwerde erhoben. Das Bundesgericht hat diese am 27.05.2015 gutgeheissen und den Beschluss des Kantonsrats aufgehoben. Der Kantonsrat hat nun eine Regelung zu treffen, die den in der Initiative zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen entspricht. Diese liegt noch nicht vor. Bis zu einer Entscheidung wendet das Amt für Raumentwicklung (ARE) weiterhin die restriktive Praxis gemäss Kreisschreiben vom 12.07.2012 und 24.01.2013 an.

Übersicht Inventare

Zu den kantonalen Inventaren gehören:

- Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
- Objektliste der Kantonalen Denkmalpflege

Zurzeit ist die kantonale Denkmalpflege daran, beide das Inventare zu überarbeiten. Die Gemeinden werden rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf ihrem Gebiet informiert. Im Rahmen dieser Revision unterstützt der Kanton die Gemeinden, falls diese die Gelegenheit nutzen möchten, um gleichzeitig auch ihr kommunales Inventar zu erstellen bzw. nachzuführen.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Die Kernzone KA von Flurlingen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten, welches am 15.06.2011 mit BDV Nr. 674 durch die Baudirektion festgesetzt wurde. Es gilt, die Inhalte des Inventarplans im Kernzonenplan sowie in den zugehörigen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

BEBAUUNGSSTRUKTUR

- Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
 - Prägende oder strukturbildende Gebäude
 - Uebrige Gebäude
 - Prägende Firstrichtungen
- #### FREI- UND AUSSENRAUMSTRUKTUR
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 - Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 - Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen
 - Raumwirksame Mauern
 - Markante Bäume / Baumgruppen
 - Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)



Schutzziele

Zielsetzung aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbeichen und Freiräumen. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.

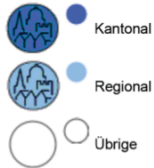
Die Ziele des Ortsbildinventars sollen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden unter Beizug der Denkmalschutzinventare im Rahmen der nächsten Nutzungsplanrevision grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden.

Objektliste der Denkmalpflege

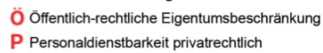
Die Kantonale Denkmalpflege führt die Objektliste "Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte" und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten und Projekten in Kernzonen. Die bezeichneten Bauten gemäss Objektliste können im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den neuen Kernzonenplan integriert werden. Zudem soll das kommunale Inventar auf die Objektliste abgestimmt werden.

Denkmalschutzobjekte

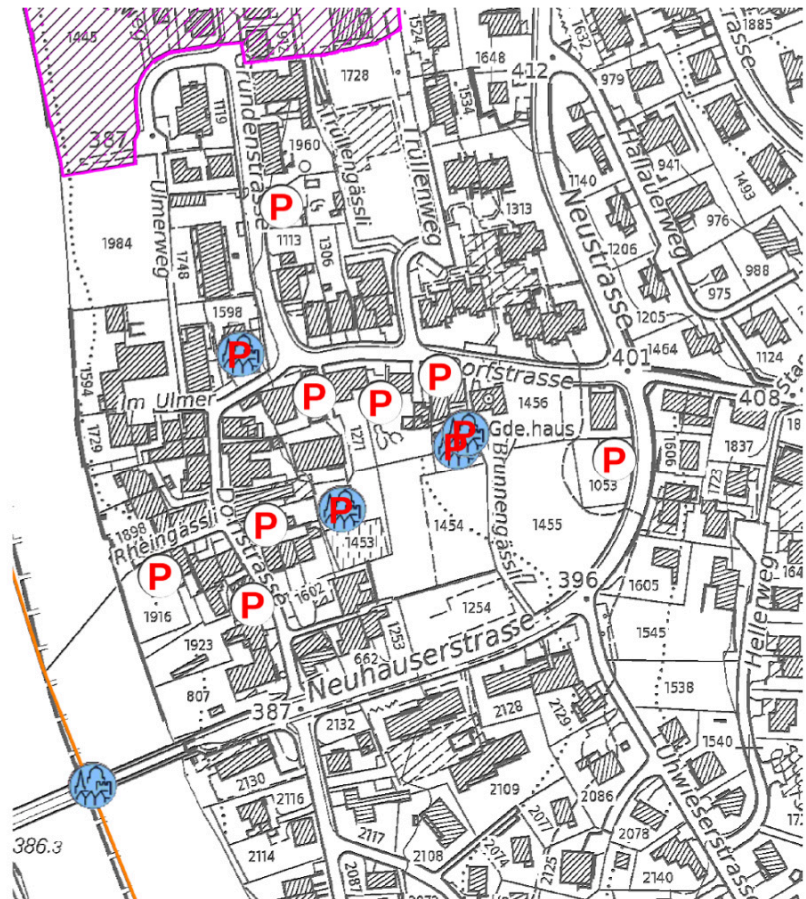
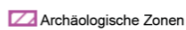
Einstufung PBG-Klassierung



Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich



Archäologische Zonen



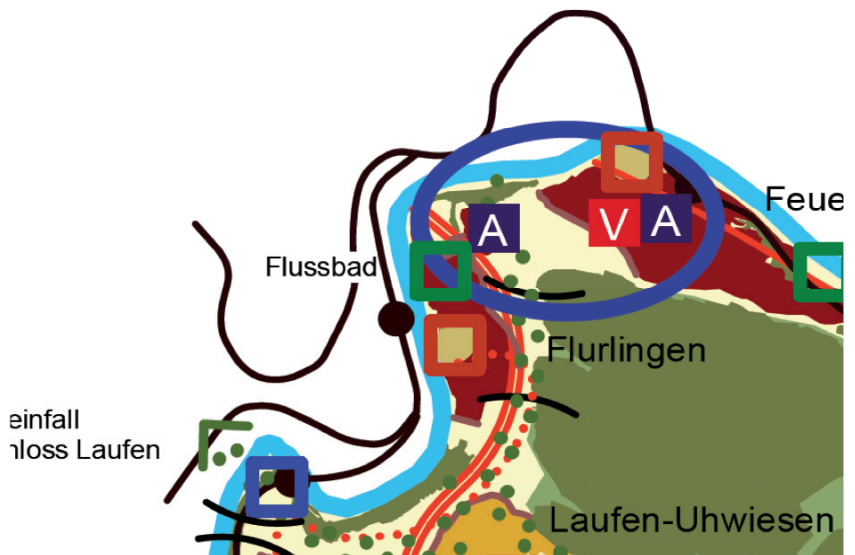
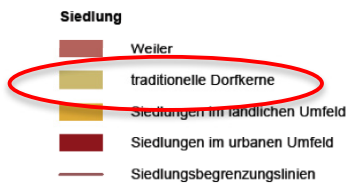
3.3 Regionale Planungsinstrumente

Regio-ROK

Regionales Raumordnungskonzept
Weinland

Das regionale Raumordnungskonzept dient als Vorarbeit zur Revision des regionalen Richtplans bzw. als konzeptionelle Grundlage für die Planungsarbeiten in der Region. Zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr sowie Infrastruktur, Energie und Umwelt werden Ziele, Leitlinien und Handlungsfelder beschrieben. Die Karten und Texte des RegioROK bilden das Zukunftsbild Weinland 2030 ab, sie sollen im Wesentlichen das einleitende Kapitel 1 im Bericht zum Regionalen Richtplan bilden. Das RegioROK bildet gleichzeitig die Grundlage für die Abstimmung mit den Agglomerationsprogrammen der benachbarten Regionen Winterthur und Schaffhausen.

Auszug Regio-ROK Weinland
Gesamtplan



Postulate Regio-ROK für Flurlingen

Die wichtigsten Postulate des Regio-ROK für die künftige Entwicklung von Flurlingen sind:

- Sorgfältige Umbauten und Umnutzungen von Bauernhäuser, Ökonomiebauten und Einfamilienhäuser im Dorfkern
- Erhalten der Bausubstanzen
- Aussenräume und Gärten als prägende Elemente im Ortsbild
- Erneuerungen und massvolle Verdichtungen mittels angepasster Kernzonenbestimmungen

Regionaler Richtplan Weinland Allgemein





Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

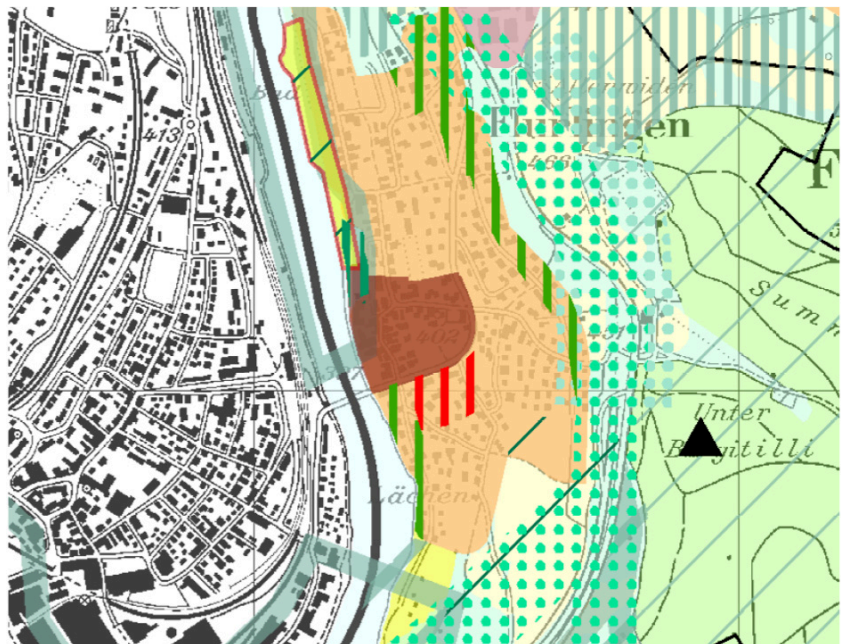
Der regionale Richtplan Weinland stammt aus dem Jahr 1997. Aufgrund der erfolgten Revisionen des kantonalen Richtplans werden die regionalen Richtpläne zurzeit gesamthaft überarbeitet und wurden vom 01.10.2014 bis 30.11.2014 öffentlich aufgelegt.

Schutzwürdiges Ortsbild

Der Dorfkern von Flurlingen wird als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft (Entwurf)

Siedlung	
Übergeordnete Festlegungen	Regionale Inhalte
	 Siedlungsgebiet
	 Arbeitsplatzgebiet
	 Schutzwürdiges Ortsbild
	 Kulturobjekt / Einzelobjekt
	 Hohe bauliche Dichte
	 Niedrige bauliche Dichte



3.4 Kommunale Planungsinstrumente

Teilrevision

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teilrevision. Das heisst es werden lediglich der Zonenplan, der Kernzonenplan KA sowie die Bau- und Zonenordnung überarbeitet.

Zonenplan 1994

Das Planungsgebiet Bregelhueb befindet sich in der Kernzone KA und beinhaltet eine Gestaltungsplanpflicht. Diese soll angepasst werden.

Kernzonenplan KA 1994

Der heute rechtskräftige Kernzonenplan KA macht Aussagen zu den Mantellinien, den Dach-, Umgebungs- und Fassadengestaltung und zu Abbrüchen und Renovationen. Die gesamten Ziele und Aussagen des Ortsbildinventars sind mit dem Kernzonenplan nicht gesichert.

Der Kernzonenplan KA vom Jahr 1994 muss daher angepasst werden.



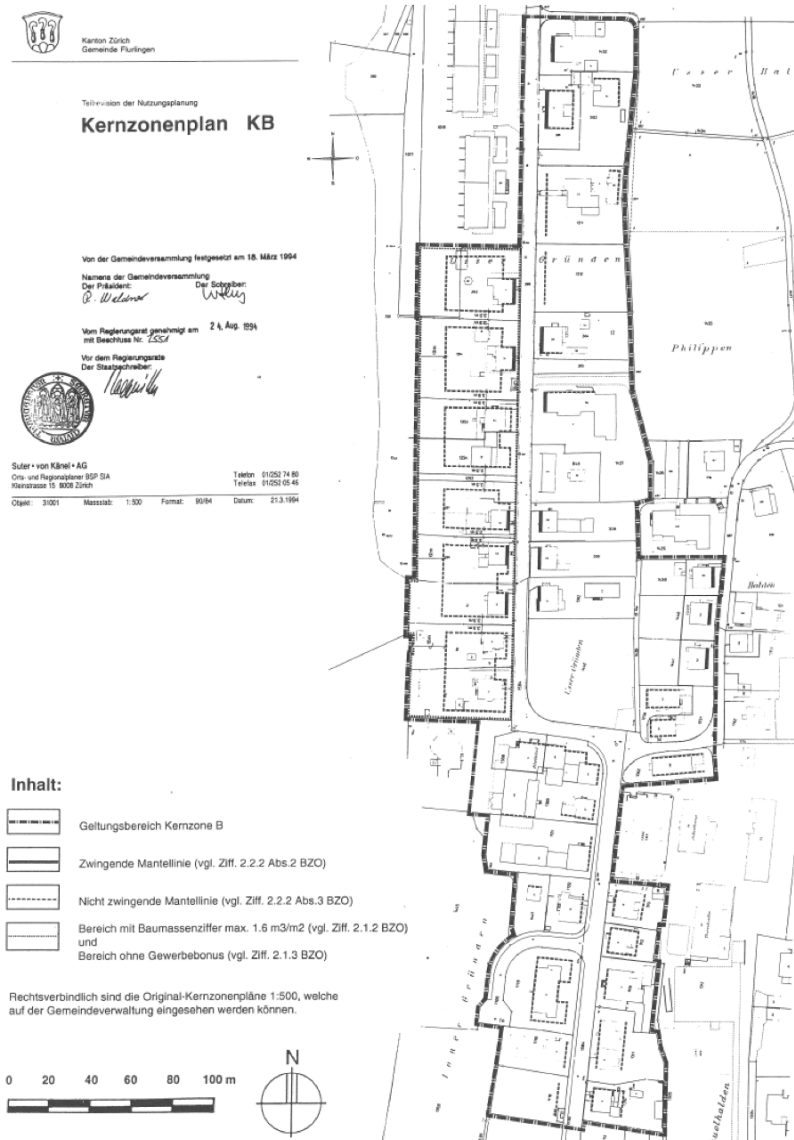
Inhalt

	Geltungsbereich Kernzone KA
	Zwingende Mantellinie (vgl. Ziff. 2.2.2 Abs.2 BZO)
	Nicht zwingende Mantellinie (vgl. Ziff. 2.2.2 Abs.3 BZO)
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (vgl. Ziff. 1.2.2 BZO)

Kernzonenplan KB
 1994

Der heute rechtskräftige Kernzonenplan KB macht Aussagen zu zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien und zu Bereichen mit einer maximalen Baumassenziffer von $1.6\text{m}^3/\text{m}^2$ und zu Bereichen ohne Gewerbebonus.

Der Kernzonenplan KB wird inhaltlich unverändert digitalisiert und wie der Kernzonenplan KA dargestellt.



Übersicht Inventare

Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte

Zu den kommunalen Inventaren gehören:

- Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte
- Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte

Im kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte sind zahlreiche Bauten im Ortskern inventarisiert. Das Inventar liefert, ergänzend zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und zur Schutzliste der Denkmalpflege, Hinweise zu den im Kernzonenplan speziell gekennzeichneten Gebäuden.

4. Mögliches Zielbild

4.1 Bebauung und Freiraum

Analyse und Ziele



Ausschnitt Landeskarte 1956-65

Die heutige Bebauung konzentriert sich winkelförmig auf die West- und Nordseite der Bregelhueb. Neben dem Gemeindehaus, wo sich der Parkplatz befindet, stand bis ca. 1960 ein Gebäude. Diese Baulücke könnte wieder geschlossen werden, um den Zusammenhalt der Bebauung an der Dorfstrasse zu stärken.

Gemäss dem Ortsbildbeschrieb ist bei einer Überbauung des zentralen Freiraums um das Brunnengässli der ortsbildprägende Grünbereich um die Hirschentrotte und um das alte Bauernhaus (überkommunale Schutzobjekte) als Pufferzone gegen die Neubauten zu erhalten. Dies bedingt eine Abstimmung der Freiraumabgrenzung mit der ergänzenden Neubebauung.

Das Gemeindehaus mit dem charakteristischen Dachturm bildet ein Erkennungsmerkmal im Ortsbild. Insbesondere von der Uh-wiesenstrasse und vom Brunnengässli bestehen wichtige Sichtbeziehungen über die Wiese hinweg. Diese Sichtbeziehungen sollen bei der Stellung von Neubauten in Form von gezielten Durchblicken berücksichtigt werden.

Die bestehende Bebauungsstruktur der Kernzone KA ist geprägt von einer dichten Anordnung der überwiegend zweigeschossigen Gebäude mit teilweise sehr geringen Gebäudeabständen und intakter Dachlandschaft. Die Schrägdächer sind teils traufständig und teils giebelständig zur Strasse ausgerichtet. Ein wiederkehrendes Merkmal ist die Raumbildung mit mehr oder weniger grossen Hofbereichen zwischen den Bauten.

Das Brunnengässli verläuft in einer leicht gebogenen, teilweise abgeknickten Linienführung. Es handelt sich um eine relativ neue Verbindung, die in den älteren Karten und im Inventar der historischen Verkehrswege nicht enthalten ist. Der Weg kann bei Bedarf auch verlegt werden, um die Bebauung zu erleichtern. In der folgenden Zielbild-Darstellung wird er in seiner Lage belassen.

Die Topografie ist geprägt durch eine Hanglage nach Westen zum Rhein. Innerhalb der Bregelhueb-Wiese besteht eine Höhendifferenz von rund zehn Metern, was drei Geschossen entspricht. Dieser Hangneigung ist mit der Gebäudeanordnung und der Garagierung Rechnung zu tragen.

Kurzbeschreibung Idee

Das Zielbild veranschaulicht eine mögliche künftige Bebauung. Ein zentraler Freiraum umschliesst die beiden regionalen Schutzobjekte und verzahnt sich mit den feinen Verästelungen der kleinräumigen Gebäudezwischenräume. Der Strassenraum entlang der Neuhauserstrasse erhält eine ortsbauliche Fassung. Die Neubauten sind bewusst nicht orthogonal angeordnet, womit sie sich gut in das historisch gewachsene Gefüge einbinden lassen. In ihrer Architektur dürfen sie jedoch einen eigenständigen und zeitgemässen Ausdruck aufweisen. Die erzielbare Ausnützung ist nicht eine Vorgabe, sie ergibt sich aus der Einordnungsfähigkeit.

Die Entwürfe zeigen ferner, dass der im Ortsbildinventar festgelegte Freiraum nicht statisch betrachtet werden darf. Je nach den Bedürfnissen an die Bebauung, die Nutzung, den Aussenräumen sowie die Erschliessung ergeben sich andere Abgrenzungen die qualitativ gleichwertig sind.

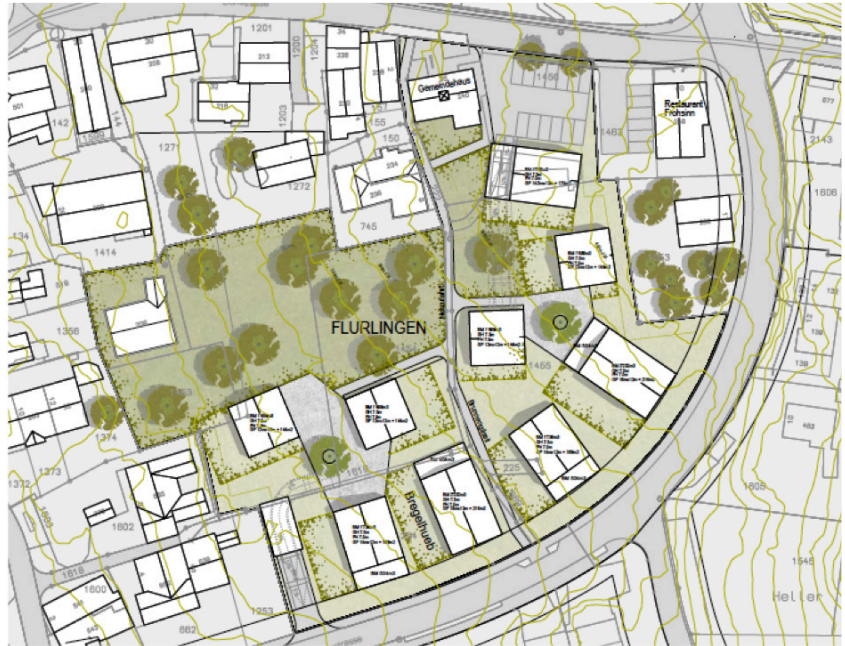
Bebauungsstudie A Situation



Bebauungsstudie A Perspektive



Bebauungsstudie B Situation



Bebauungsstudie B Perspektive



Erkenntnis
Bebauungsstudien

Bei einer Überbauung des zentralen Freiraumes um das Brun-
nengässli ist der für das Ortsbild mitprägende Grünbereich um
die Hirschentrotte und um das alte Bauernhaus als Pufferzone
gegen die Neubauten zu erhalten.

Kurzbeschreibung Idee

Beispiel einer ortsbildkonformen
Tiefgaragen-Einfahrt in das Gebäude



4.2 Erschliessung und Parkierung

Die Bebauungsstudien benötigen ca. 50-70 Abstellplätze. Es besteht genügend Spielraum, diese Anzahl je nach Bedarf (PP-Manko bestehende Kernzone) noch zu vergrössern. Die Zufahrt erfolgt ab dem tiefsten Punkt direkt von der Neuhauserstrasse, wo auch die Sichtverhältnisse besser sind als weiter oben in der Kurveninnenseite. Es soll nach Möglichkeit angestrebt werden, eine einzige Tiefgarage zu erstellen, in welche auch die heutigen oberirdischen Abstellplätze der Gemeindeverwaltung integriert werden könnten. Es gibt aber auch genügend Spielraum für eine zweite Zu- und Ausfahrt, welche nicht zwingend aber nach Möglichkeit ab der Neuhauserstrasse erfolgen kann (vgl. Bebauungsstudie B). Die Tatsache, dass das gesamte Land der Gemeinde gehört, erleichtert die künftige Entwicklung.

Zwischen den Bauten können oberirdische Direktzufahrten zu den Gebäuden ermöglicht werden. So liesse sich das Brunnen-gässli teilweise zu einer Notzufahrt erweitern. Oberirdische Parkplätze sollen jedoch möglichst vermieden werden.

4.3 Fazit

Machbarkeitsnachweis

Das mögliche Zielbild weist nach, wie die Anliegen des Ortsbildschutzes erfüllt werden können. Es bildet die Grundlage für die Umschreibung der Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung und die Anordnungen im Kernzonenplan KA. Es ist somit eine Umsetzungsgrundlage im Sinne eines generellen Machbarkeitsnachweises.

5. Kernzonenplan KA

5.1 Allgemeines

Ausgangslage

§ 50 Abs. 1 PBG definiert Kernzonen folgendermassen:
"Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen."

Konzeption

Der überarbeitete Kernzonenplan KA ist auf folgende Hauptziele ausgerichtet:

- Umsetzung des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Ortsbildinventar)
- Stärkung und Sicherung der Qualitäten im öffentlichen Aussenraum
- Abstimmung auf kommunale Inventare und die Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege

5.2 Umsetzung Ortsbildinventar

Kernzonenplan KA und Vorschriften

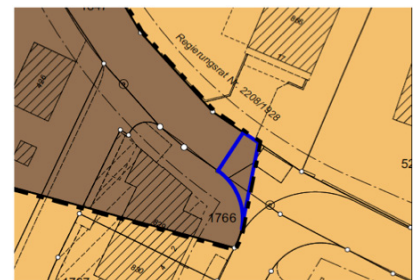
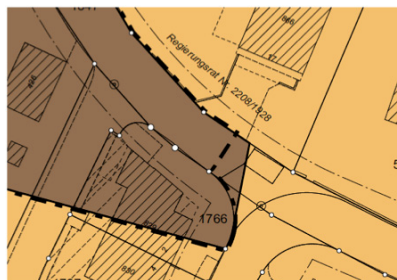
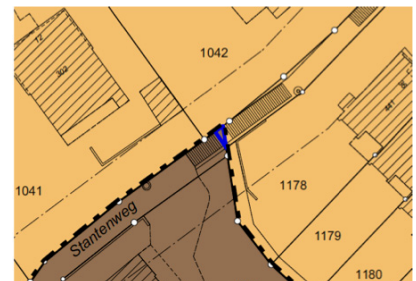
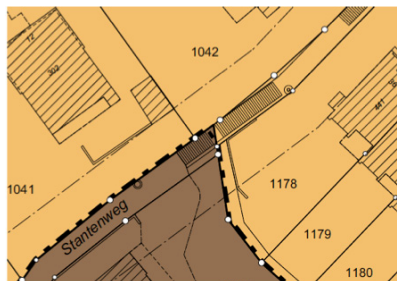
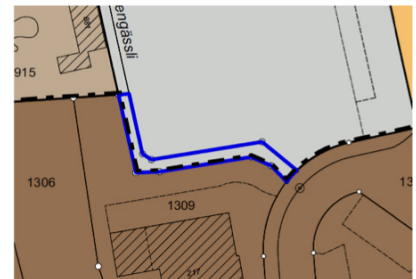
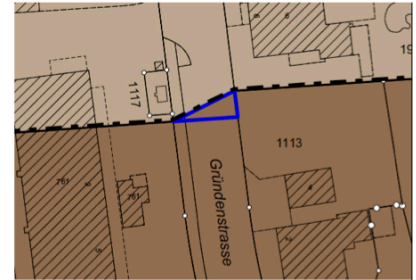
Die vorgegebenen Inhalte des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung werden im Kernzonenplan umgesetzt. Sie entfalten durch diese Festlegungen grund-eigentümerverbindliche Wirkung.

	Ortsbildinventar	Festlegungen	Übersicht Änderungen
Bebauungsstruktur	Prägende oder strukturbildende Bauten	Art. 2.2.1 BZO → grau bezeichnete Bauten	neu
	Prägende Firstrichtungen	Art. 3.1.4 BZO → Hauptfirstrichtungen	neu
Frei- und Aussenraumstruktur	Wichtige Freiräume	Art. 3.3.2 und 3.3.3 BZO → Freiräume	neu
	Besondere Aussenräume	Art. 3.3.1 BZO → Aussenräume	neu
	Wichtige Begrenzungen Strassen-, Platz- und Freiräumen	Art. 2.4 BZO → Mantellinien	bisher Art. 2.2
	Markante Bäume / Baumgruppen	Art. 3.3.5 BZO → markante Bäume	neu
	Ortstypische Elemente (Brunnen, Mauern)	Art. 3.3.4 BZO → Brunnen	neu

5.3 Anpassungen Kernzonenplan KA

Differenzen zwischen Zonenplan und
Kernzonenplan

Die Abgrenzung der Kernzone (braun) im Kernzonenplan weist an vier Stellen Abweichungen mit dem Kernzonenplan KA auf. Diese werden anlässlich der vorliegenden Teilrevision im Kernzonenplan KA bereinigt.



5.4 Neue/Angepasste Festlegungen im Kernzonenplan

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den inhaltlichen Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und denjenigen der Bau- und Zonenordnung hin. Gleichzeitig werden allfällige Abweichungen zum Ortsbildinventar begründet.

Grau bezeichnete Bauten

Art. 2.2.1

Die grau bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die im Ortsbildinventar als "prägend oder strukturbildend" bezeichnet sind. Darunter entfallen auch Bauten, die in der kantonalen Objektliste sowie im kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte enthalten sind. Abbrüche von grau gekennzeichneten Bauten sind erschwert, weil in den Inventaren und Verträgen entsprechende Schutzziele umschrieben sind. Die Kernzonenpläne sichern lediglich die "Hülle" der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage und die Stellung der Bauten. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestandes sichern.

Grau bezeichnete Bauten dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und der wesentlichen Strukturelemente des Erscheinungsbilds umgebaut oder ersetzt werden.

Bisherige Bezeichnung



Zwingende Mantellinie (vgl. Ziff. 2.2.2 Abs.2 BZO)

Bisher wurden raumprägende Bauten mit einer zwingenden Mantellinie gemäss Ziffer 2.2.2 Abs. 2 und im Kernzonenplan mit einer dicken Linie gekennzeichnet. Neu werden zusätzlich "grau bezeichnete Bauten" festgelegt.

Dachflächenfenster

Art. 2.6.4

Dachflächenfenster knüpfen an das neuzeitliche Wohnen im Dach an. Wichtig ist, dass eine Einordnung die gestalterischen Grundsätze einhält.

Dachflächenlichtbänder

Art. 2.6.5

Neu werden mit Artikel 2.6.5 Dachflächenlichtbänder in den Kernzonen zugelassen. Bei einer optimalen Einfügung in das Dach (entlang des Firstes) kann die Tageslichtnutzung verbessert werden.

Erleichterung für besonders gute Projekte

Art. 2.9

Werden in der Kernzone Bauten errichtet, welche eine besonders gute Gestaltung mit zeitgenössischer Architektur aufweisen und das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, so können diese von den Kernzonenvorschriften über Fassadengestaltung, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe abweichen. Für die Beurteilung dieser Projekte ist in jedem Fall ein Fachgutachten einzuholen.

Hauptfirstrichtung

Art. 3.1.4

Neu werden im Kernzonenplan die Hauptfirstrichtungen eingetragen. Diese entsprechen den "prägenden Firstrichtungen" gemäss dem Ortsbildinventar. Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich und werden im Art. 3.1.4 BZO geregelt.

Besondere Aussenräume

Art. 3.3.1

Als besondere Aussenräume sind im Kernzonenplan diejenigen Bereiche bezeichnet, die im Ortsbildinventar als "ausgeprägte Platz- und Strassenräume" beurteilt sind. Es handelt sich um Bereiche, in welchen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen, Brunnen und Bäumen äussern, gilt es prioritär zu erhalten.

Zudem setzt die Bezeichnung von besonderen Aussenräumen auch voraus, in solchen Bereichen allfällige Eingriffe am Strassenkörper mit besonderer Rücksichtnahme vorzunehmen.

Wichtige Freiräume

Art. 3.3.2

Die im Ortsbildinventar ausgeschiedenen "Wichtigen Freiräume" werden im Kernzonenplan wiedergegeben. Die wichtigen Freiräume gemäss Ortsbildinventar verlaufen vorwiegend entlang des Rheins und zusätzlich noch im Gebiet Bregelhueb. Der Freiraum im Gebiet Bregelhueb muss mit dem Gestaltungsplan genau festgelegt und ausgestaltet werden. Die Bezeichnung führt dazu, dass diese Freiräume lediglich mit gut in die Umgebung integrierten Besonderen Gebäuden gemäss § 273 PBG überbaut werden können.

Wichtiger Freiraum Bregelhueb

Art. 3.3.3

Der im Kernzonenplan im Gebiet Bregelhueb bezeichnete wichtige Freiraum wird nur schematisch dargestellt. Die genaue Ausdehnung hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des mit dem Gestaltungsplan festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.

Brunnen

Art. 3.3.4

Die im Ortsbildinventar aufgenommenen Brunnen werden im Kernzonenplan bezeichnet. Es handelt sich dabei primär um Brunnen im öffentlichen Raum oder als typischer Bestandteil halböffentlicher Höfe.

Markante Bäume

Art. 3.3.5

Die bestehenden, im Ortsbildinventar bezeichneten markanten Bäume werden im Kernzonenplan aufgenommen. Sie sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit gleichwertig zu ersetzen.

Zwei heute nicht mehr existierende Bäume werden nicht ersetzt. Diese befinden sich gemäss Ortsbildinventar auf Privatgrund. Eine Ersatzpflanzung auf Privatgrund kann nachträglich nicht durchgesetzt werden.

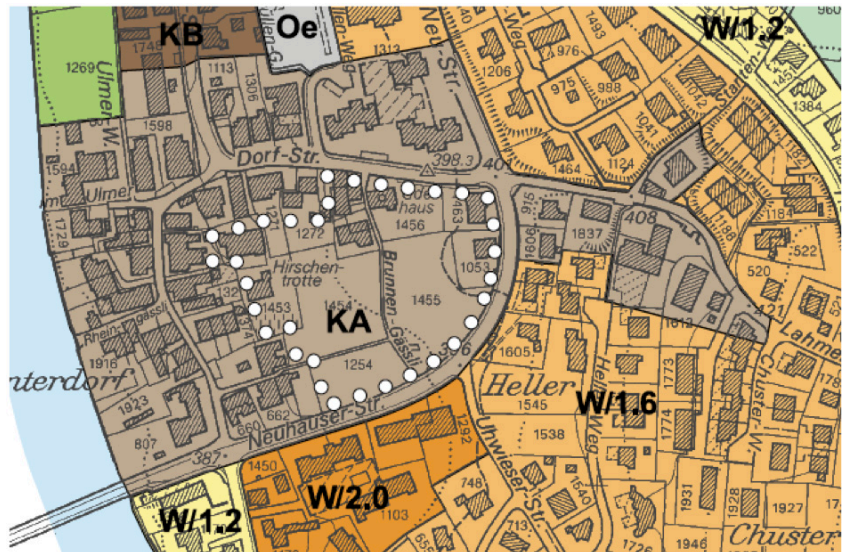
6. Zonenplan

6.1 Gestaltungsplanpflicht

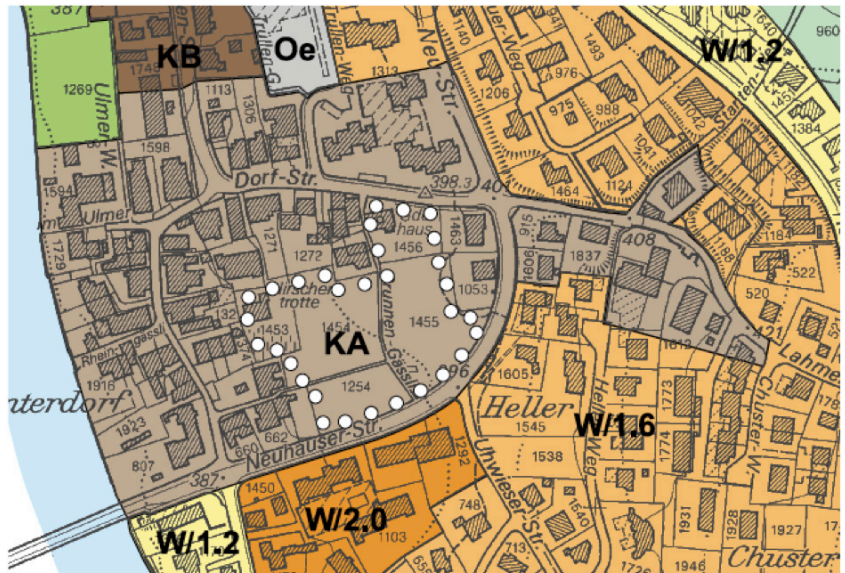
Bregelhueb

Damit bei einem Bauvorhaben auf einem privaten Grundstück keine Bearbeitung des Gestaltungsplans ausgelöst wird, werden alle privaten Grundstücke aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen, so dass nur noch Gemeindegrundstücke von der Gestaltungsplanpflicht betroffen sind.

Ausschnitt rechtskräftiger
Zonenplan



Ausschnitt teilrevidierter Zonenplanplan



7. Bau- und Zonenordnung

7.1 Allgemeines

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung werden redaktionell angepasst und durch neue Vorschriften ergänzt. Der Aufbau wird neu gegliedert, ohne dabei die herkömmliche Grundstruktur grundlegend zu ändern. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von weiteren Festlegungen.

7.2 Zonen, Zonenpläne, Ergänzungspläne

Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht (Art. 1.2)

Art. 1.2.3 umschreibt die öffentlichen Interessen im Gebiet Bregelhub und sichert die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung beschriebenen Ziele.

Art. 1.2.4 umschreibt die Anforderungen für das noch unüberbaute Gebiet Gries. In der Bau- und Zonenordnung wurde für das Gewerbegebiet im Gries (Kat. Nrn. 1789 und 1812) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt mit dem Motiv Immissionschutz, verbunden mit Landschaftsschutz (Rheinufer / Rebhang). Die Politische Gemeinde wollte dieses Grundstück vom Kanton erwerben, da dieses für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben (Parkplätze, Werkhof etc.) ideale Voraussetzungen bietet.

Die Gemeinde Flurlingen war einst die grösste Weinbaugemeinde im Zürcher Weinland. Die Gemeinde möchte dieses wichtige Kulturgut nicht verlieren und für den Weinbau wieder Platz schaffen. Da das Grundstück direkt vor dem Rebberg liegt, wollte die Gemeinde einen Teil (ca. 2/3) davon für den Zweck „Erhalt des Weinbaus in Flurlingen“ im Baurecht abtreten.

Der Kantonsrat stimmte im Herbst 2014 der Veräusserung zu. An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2015 wurde der Antrag beschlossen.

7.3 Kernzonen

Einordnungsanforderungen (Art. 2.1)

Mit Art. 2.1.1 wird neu ein Grundsatzartikel eingefügt, der die in den Kernzonen geltenden erhöhten Einordnungsanforderungen betont. Zweck dieser Bestimmung ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG. Es genügt nicht, die einzelnen Kernzonenvorschriften einzuhalten. Auch das Zusammenspiel der einzelnen Teile muss im

Kontext mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gut sein.

Bestehende Bauten
(Art. 2.2)

Art. 2.2 schreibt der Erhalt der bestehenden rot bezeichneten Bauten vor. Zudem werden die Möglichkeiten für geringfügige Abweichungen bei Um- oder Ersatzbauten erläutert.

7.4 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone KA

Dachgestaltung
(Art. 3.1)

Im eingefügten Art. 3.1.4 wird die Verbindlichkeit der Hauptfirstrichtungen deutlich gemacht.

Umgebungsgestaltung
(Art. 3.3)

Besondere Aussenräume, wichtige Freiräume, der Baumbestand und ortstypische Elemente werden im neu eingefügten Art. 3.3 gemäss Ortsbildinventar vorgeschrieben.

7.5 Inkrafttreten

Art. 10 der bisherigen BZO wird auf die geänderten kantonalen Gesetzgebungen angepasst. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Flurlingen, welche die Gemeindeversammlung am 21. Juni 2017 festgesetzt hat, wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich.

8. Auswirkungen

8.1 Gemeindeentwicklung

Einwohnerkapazität

Da bei der Teilrevision weder eine Einzonung noch eine Umzonung gemacht wird, bleibt die Siedlungsfläche und die Einwohnerkapazität nahezu unverändert. Mit dem Zielbild des geänderten Gestaltungsplangebietes Bregelhueb kann gesagt werden, dass das Potential bei ca. 120 zusätzlichen Einwohnern und ca. 20 Arbeitsplätzen liegt.

8.2 Ortsbild

Keine Auswirkungen

Mit der Überarbeitung des Kernzonenplanes KA werden wichtige Themen bezüglich Ortsbild erhalten und gesichert. Die Änderung der Gestaltungsplanpflicht hat daher auf das Ortsbild keinen Einfluss zur Folge.

8.3 Umwelt

Hochwasserschutz / Gewässerrenaturierung

Der Gestaltungsplan Bregelhueb wird von keiner Gefahrenzone tangiert.

Boden

Im Gebiet Bregelhueb befinden sich keine Fruchtfolgeflächen.

Altlasten

Das Gestaltungsplangebiet betrifft keine Flächen, die im Kataster der belasteten Standorte (KbS) aufgeführt sind.

Gewässer

Verschiedene grau bezeichnete Gebäude in der Kernzone KA befinden sich innerhalb des Uferstreifens des Rheins und des Talgrabens. Im Kernzonenplan KB wird der Uferstreifen von allen bestehenden Gebäuden eingehalten. Die Uferstreifen bzw. die Gewässerräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41 c Abs.2 GSchV). Gemäss § 15g HWSchV geniessen sie eine erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG. Für Erweiterungen ist eine Einzelfallbeurteilung nötig. Sie sind grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen" zu vermeiden. Sie können sich störend auf den Menschen auswirken oder negativ auf lichtempfindliche Tier- und Pflanzenarten und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden.

8.4 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Revision steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen.
- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- Flurlingen ist dem Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaften" gemäss ROK-ZH zugewiesen. Dem Grundsatz kurzfristig eine hohe Entwicklungsdynamik ermöglichen zu können wird mit dem Zielbild für den Gestaltungsplan Breghueb vollständig Rechnung getragen.
- Mit den Bestimmungen zur Erleichterung für besonders gute Projekte und der zulässigen geringfügigen Abweichung bei grau bezeichneten Bauten wird die Möglichkeit gegeben, eine qualitativ hochwertige Verdichtung im Dorfkern zu erzielen.
- Die Teilrevision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Revisionsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.

9. Vorprüfung und Mitwirkung

9.1 Verfahren

Öffentliche Auflage	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom Gemeinderat zuhanden der 60-tägigen öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss §7 PBG verabschiedet. Diese erfolgte vom 26.08.2016 bis 25.10.2016.
Anhörung	Die Revisionsvorlage wurde der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) sowie den Nachbargemeinden Laufen-Uhwiesen, Dachsen und Feuerthalen zur Anhörung unterbreitet.
Einwendungen	<p>Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.</p> <p>Nicht oder nur teilweise berücksichtigte Anliegen wurden gemäss § 7 PBG im Bericht Kapitel 9.3 aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet.</p>
Vorprüfung	Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes wird im Kapitel 9.2 dargelegt.
Veranstaltungen	Am 08.09.2016 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung der interessierten Bevölkerung an einer öffentlichen Informationsversammlung vorgestellt.
Festsetzung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2017 zur Festsetzung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

9.2 Ergebnisse Vorprüfung

Berücksichtigte und nicht berücksichtigte Anliegen

Die aus der Vorprüfung eingegangenen Anträge und Empfehlungen wurden alle behandelt und zum grössten Teil in den Revisionsakten berücksichtigt. Die nicht oder nur teilweise berücksichtigten Anträge und Empfehlungen werden nachstehend begründet.

Antrag 1:

ARE

Prägende Bäume/Baumgruppen und Firstrichtungen

Die prägenden Bäume/Baumgruppen sowie vereinzelt prägende Firstrichtungen wurden nicht in den Kernzonenplan überführt. Dies ist für eine genehmigungsfähige Vorlage noch nachzuholen. Im Falle, dass die prägenden Bäume/Baumgruppen nicht mehr existieren und auf Ersatzpflanzungen verzichtet wird, wäre dies im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV aufzuführen.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt

Die im KOBI eingetragenen Bäume und Baumgruppen existieren zum Teil in dieser Ausprägung nicht mehr. Bis auf zwei nicht mehr existierende Bäume werden die Bäume in den Kernzonenplan aufgenommen. Die beiden, im Ortsbildinventar eingetragenen Bäume befinden sich auf Privatgrund. Eine nachträgliche Ersatzpflanzung dieser Bäume kann aus diesem Grund nicht durchgesetzt werden.

Antrag 2:

ARE

Zielbild bei Gestaltungsplanpflicht

Im Zusammenhang mit dem im Kapitel 4 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV entworfene Zielbild für eine mögliche künftige Bebauung im Gebiet Bregelhueb wird im Art. 1.2.3 BZO zur Gestaltungsplanpflicht nicht Bezug genommen. Auf das Zielbild ist in diesem Artikel hinzuweisen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Das gemäss Art. 47 RPV entworfene Zielbild dient als Nachweis, dass der im Kernzonenplan definierte, wichtige Freiraum nicht als statische Festlegung angesehen werden darf. Dieser kann je nach den künftigen Bedürfnissen unterschiedlich geprägt sein, ohne dass bei einer Überbauung die Pufferzone zwischen den herkömmlichen und den neuen Bauten in seiner Funktion geschmälert würde. Artikel 1.2.3 schreibt Ziele bezüglich Bebauung, Erschliessung, Parkierung und für die Sicherung des im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiraumes vor. Eine detailliertere Festlegung zur Bebauung ginge in diesem Fall zu weit.

Antrag 3:
ARE
Dachflächenlichtbänder

Dachflächenlichtbänder sind oftmals für das Ortsbild problematische Elemente. Durch das explizite Zulassen einer solchen Belichtungsart würde der Bauwillige zur Anwendung einer in der Regel ortsbildunverträglichen Belichtungsart verleitet. Eine Lockerung in der vorgeschlagenen Art und Weise wird aus Sicht Ortsbildschutz als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Auch ohne explizite Erwähnung von Dachflächenlichtbändern bedeutet dies jedoch nicht, dass ein solches Element im Einzelfall von selbst unzulässig ist (vgl. Art. 2.9 BZO).

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Gemäss § 49 PBG kann die Bau- und Zonenordnung die Bauweise wie die Dachgestaltung näher ordnen. Die Gemeinde kann deshalb eine eigene kommunale Vorschrift erlassen. Artikel 2.6.5 wird darum belassen. Dies wurde telefonisch am 14.12.2016 vom zuständigen Gebietsplaner Bernard Capeder bestätigt.

Antrag 4:
ARE
Erleichterung für besonders gute Projekte

Beim Kurzkomentar Art. 2.9 BZO wird darauf hingewiesen, dass die neue Möglichkeit, Erleichterungen für besonders gute Projekte zu gewähren, vergleichbar sei mit den Vorschriften in den Gemeinden Kleinandelfingen, Wädenswil und Fläsch. In Bezug auf Abweichungen bei der Gebäudehöhe findet sich jedoch weder in Kleinandelfingen noch in Wädenswil eine entsprechende Bestimmung. Ob eine solche Bestimmung im Kanton Graubünden zulässig bzw. in Fläsch vorhanden ist, entzieht sich den Kenntnissen des Kantons. Die Möglichkeit, Abweichungen von der Gebäudehöhe aufgrund besonders guter Projekte zu ermöglichen, wird im Kanton Zürich als nicht zulässig erachtet.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Bei der Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rüti wurde genau diese Vorschrift bezüglich Abweichungen in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe genehmigt. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte am 17.12.2015. Nach telefonischer Rücksprache am 16.12.2016 mit dem zuständigen Gebietsplaner kann an diesem Artikel festgehalten werden. Die vergleichbaren Beispiele werden im Kurzkomentar Art. 2.9 BZO ersetzt.

Antrag 5:
ARE
Aussenraumbelichtung

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen" zu vermeiden. Sie können sich störend auf den Menschen auswirken oder negativ auf lichtempfindliche Tier- und Pflanzenarten und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Aus der Sicht der Lufthygiene wird empfohlen, eine entsprechende Vorschrift in der BZO zu erlassen und darauf hinzuweisen, dass die geplanten Aussenraumbelichtungen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden müssen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Auf eine Vorschrift in der BZO kann aufgrund des geltenden Umweltschutzgesetzes verzichtet werden. Das übergeordnete Recht ist direkt anwendbar und muss nicht mit einer weiteren Vorschrift in der BZO ergänzt werden. Im Kapitel 8.3 „Umwelt“ wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum diese so zu gestalten sind, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden.

9.3 Einwendungen

Berücksichtigte und teilweise berücksichtigte Einwendungen

Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen von Grundeigentümern eingegangen. Auf diese wird wie folgt Stellung genommen:

Peter Bächtold
Mantellinien

Der Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 1253 möchte, dass ihm die Möglichkeit bleibt einen Garagenneubau mit Zufahrt ab der Neuhauserstrasse zu erstellen. Die neuen Mantellinien würden Einschränkungen für künftige Projekte zur Folge haben.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt

Auf die nicht zwingenden Mantellinien auf der Parzelle Kat. Nr. 1253 wird wie im bisherigen Kernzonenplan verzichtet.

Stefan Süsstrunk
Grenzabstände

In der Bau- und Zonenordnung Art. 2.3.1 wird bezüglich Grenzabstände von Neubauten geschrieben, dass gegenüber der am meisten von der Strasse abgewandten rückwertigen Gebäudeseite ein Grenzabstand von min. 8.0 m eingehalten werden muss. Der Grundeigentümer der Parzelle Kat. Nr. 1272 ist der Meinung, dass diese Bestimmung ersatzlos gestrichen werden kann, da sich anschliessend an sein Grundstück die Freihaltezone befindet. Zudem könnte diese Regelung auch Auswirkungen auf künftige Projekte haben.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt

Für künftige Projekte besonders im Gebiet Bregelhueb ist es wichtig diese 8.0 m Grenzabstand gegenüber der am meisten von der Strasse abgewandten rückwärtigen Gebäudeseite zu erhalten. Der wichtige Freiraum soll gesichert und freigehalten werden. Noch unklar ist, welche Nutzungen und Einrichtungen in diesem Bereich des Freiraumes umgesetzt werden sollen. Der Spielraum für künftige Nutzungen und Einrichtungen ist darum ungeschmälert zu erhalten, weshalb eine generelle Reduktion des Grenzabstandes nicht in Frage kommt. Andernfalls könnten Nutzungskonflikte zwischen privaten und öffentlichen Interessen entstehen.

Zudem ist bei anderen Situationen innerhalb der Kernzone der fragliche Abstand aus ortsplannerischer Sicht bedeutsam. Mit diesem Abstand können die für das Ortsbild typischen Hofsituationen erhalten bzw. gestärkt werden.

Sollte sich erweisen, dass mit einem Näherbaurecht ein für das Ortsbild besseres Resultat erzielt wird, dann kann im vorliegenden Fall vom Grundeigentümer ein konkretes Näherbaurecht bei der Gemeinde beantragt werden.



Kanton Zürich
Gemeinde Flurlingen

Teilrevison Nutzungsplanung

Anpassung Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

Der Schreiber:

BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt

Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31001 – 18.7.2017

<p>Links: Gültige BZO</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger durchgestrichen = Verschiebung Text oder Aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Hinweise</i></p>
-------------------------------	--	--

Die Gemeinde Flurlingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONEN, ZONENPLÄNE, ERGÄNZUNGSPLÄNE

1.1 Zoneinteilung und

Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht übergeordnete Nutzungszonen zugewiesen ist:

	Zone	ES
1.1.1 Kernzonen:		
-Kernzonen A	KA	III
-Kernzonen B	KB	III
1.1.2 Wohnzonen:		
-Wohnzone	W/1.2	II
-Wohnzone	W/1.6	II
-Wohnzone	W/2.0	II
1.1.3 Industrie- und Gewerbezone:		

Die Gemeinde Flurlingen erlässt, gestützt auf §§ 45 und 88 des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (Fassung vom 1. September 1991), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. ZONEN, ZONENPLÄNE, ERGÄNZUNGSPLÄNE

1.1 Zoneinteilung und

Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet, soweit es sich nicht um Wald handelt und nicht übergeordnete Nutzungszonen zugewiesen ist:

	Zone	ES
1.1.1 Kernzonen:		
-Kernzonen A	KA	III
-Kernzonen B	KB	III
1.1.2 Wohnzonen:		
-Wohnzone	W/1.2	II
-Wohnzone	W/1.6	II
-Wohnzone	W/2.0	II
1.1.3 Industrie- und Gewerbezone:		

<p>-Gewerbezone III -Industriezone IV</p>	<p>G/2.5 III I/6.0 IV</p>	<p>-Gewerbezone III -Industriezone IV</p>
<p>1.1.4 Zone für öffentliche Bauten</p>	<p>Oe II</p>	<p>Zone für öffentliche Bauten</p>
<p>1.1.5 Erholungszone</p>	<p>E III</p>	<p>Erholungszone</p>
<p>1.2 Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht</p>	<p>Zonenplan, Ergänzungsplan, Gestaltungsplanpflicht</p>
<p>1.2.1 Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan Mst. 1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.</p>	<p>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan Mst. 1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.</p>	<p>Für die Abgrenzung der Zonen und für rechtlich erhebliche Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan Mst. 1: 5'000 massgebend. Für besondere Anordnungen in den Kernzonen und für Wald- und Gewässerabstandslinien gelten die jeweiligen Ergänzungspläne.</p>
<p>1.2.2 Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.</p>	<p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.</p>	<p>Für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan festzusetzen.</p>
<p>1.2.3</p>	<p>Im Gebiet Bregelhueb gelten zur Wahrung der öffentlichen Interessen folgende Ziele: - Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Bebauung - Sicherung des im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiraumes - Ortsbildschonende Erschliessung und Parkierung</p>	<p>Die Gestaltungsplanpflicht umschreibt die öffentlichen Interessen im Gebiet Bregelhueb und sichert die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommener Bedeutung beschriebenen Ziele.</p>

<p>1.2.4 Im Gebiet Gries gelten folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauliche Erweiterung in Abstimmung auf die benachbarten Bebauungsstrukturen- Öffentliche Nutzung oder Weinbau- Gute Einordnung der Neubauten zwischen Rhein und Rebbergen	<p>Der Kanton stimmte nach mehreren Anfragen dem Verkauf des Gewerbelandes im Gries an die Politische Gemeinde zu. Diese möchte das Grundstück für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben oder für den Zweck „Erhalt des Weinbaus in Flurlingen“ nutzen.</p> <p>Das bereits überbaute Gebiet Philippen wird nicht umschrieben. Ein privater Gestaltungsplan ist genehmigt und das Gebiet überbaut. Denkbar ist daher, eine Aufhebung der Gestaltungsplandpflicht.</p>
<p>2. KERNZONEN</p> <p>2.1 Ausnützung</p> <p>2.1.1 Herkömmliche Gebäude dürfen ungeachtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, umgebaut oder wieder aufgebaut werden, wobei die Lage, Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beizubehalten sind. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich ist.</p>	<p>2. KERNZONEN</p> <p>2.1 Ausnützung</p> <p>2.1.1 Herkömmliche Gebäude dürfen ungeachtet von Abstands- und Ausnützungsvorschriften renoviert, umgebaut oder wieder aufgebaut werden, wobei die Lage, Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beizubehalten sind. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies aus Gründen des Ortsbildes, der Hygiene oder der Verkehrssicherheit erforderlich ist.</p>

2.1 Einordnungsanforderungen

2.1.1 In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.

Neue Bestimmung mit generellen Einordnungsanforderungen. Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

2.2 Bestehende Bauten

2.2.1 Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Entsprechen den im Ortsbildinventar grau bezeichneten Bauten.

2.2.2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit des Gewässerlaufes oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.

Singemässe Formulierung des gestrichenen bisherigen Artikels 2.1.1.

<p>2.1.2 Für alle übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>KA</th> <th>KB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosszahl (max.)</td> <td>2</td> <td>-¹⁾</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl, sowie die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)</td> <td>2</td> <td>-¹⁾</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude (m³/m²)</td> <td>-</td> <td>2.0²⁾</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe (max.)</td> <td>7.5 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe (max.)</td> <td>7.0 m</td> <td>7.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Grenzabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind: - Gegenüber der am meisten</p>	Zone	KA	KB	Vollgeschosszahl (max.)	2	- ¹⁾	Dachgeschosszahl, sowie die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- ¹⁾	Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ²)	-	2.0 ²⁾	Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m	<p>2.2.3 Die nicht grau bezeichneten Bauten können ungesichert von Abstands- und Ausnutzungsvorschriften renoviert, gemäss Artikel 2.2.1 / 2.2.2 umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 2.3.1 / 2.4 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.</p> <p>2.2.4 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>2.3 Neubauten</p> <p>2.3.1 Für alle übrigen Bauvorhaben gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>KA</th> <th>KB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosszahl (max.)</td> <td>2</td> <td>-¹⁾</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosszahl, sowie die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)</td> <td>2</td> <td>-¹⁾</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer für Hauptgebäude (m³/m²)</td> <td>-</td> <td>2.0²⁾</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe (max.)</td> <td>7.5 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe (max.)</td> <td>7.0 m</td> <td>7.0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Grenzabstände, soweit keine Mantellinien festgelegt sind:</p>	Zone	KA	KB	Vollgeschosszahl (max.)	2	- ¹⁾	Dachgeschosszahl, sowie die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- ¹⁾	Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ²)	-	2.0 ²⁾	Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m	Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m	<p>Möglichkeit für geringfügige Abweichungen vom Bestand.</p> <p>Bisher keine Festlegung.</p>
Zone	KA	KB																																				
Vollgeschosszahl (max.)	2	- ¹⁾																																				
Dachgeschosszahl, sowie die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- ¹⁾																																				
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ²)	-	2.0 ²⁾																																				
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m																																				
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m																																				
Zone	KA	KB																																				
Vollgeschosszahl (max.)	2	- ¹⁾																																				
Dachgeschosszahl, sowie die Vorschriften über die Dachgestaltung sie zulassen (max.)	2	- ¹⁾																																				
Baumassenziffer für Hauptgebäude (m ³ /m ²)	-	2.0 ²⁾																																				
Gebäudehöhe (max.)	7.5 m	7.5 m																																				
Firsthöhe (max.)	7.0 m	7.0 m																																				

<p>von der Strasse abgewendeten rückwärtigen Gebäudeseite (min.)</p> <p>- Gegenüber allen anderen Gebäudeseiten (min.)</p> <p>Gebäudelänge (max.)</p> <p>Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzelleinteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liesse, als bereits ausgenützt.</p> <p>1) In der Kernzone KB ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei; vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung.</p> <p>2) Für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet gilt eine Baumassenziffer von 1.6.</p> <p>2.1.3 Ausnützung für Gewerbe In der Kernzone KB darf, ausser für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet, für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden.</p>	<p>- Gegenüber der am meisten von der Strasse abgewendeten rückwärtigen Gebäudeseite (min.)</p> <p>- Gegenüber allen anderen Gebäudeseiten (min.)</p> <p>Gebäudelänge (max.)</p> <p>Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzelleinteil, der sich durch eine zulässige und realistische Parzellierung abtrennen liesse, als bereits ausgenützt.</p> <p>1) In der Kernzone KB ist die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei; vorbehalten bleiben die Vorschriften über die Dachgestaltung.</p> <p>2) Für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet gilt eine Baumassenziffer von 1.6.</p> <p>2.3.2 Ausnützung für Gewerbe In der Kernzone KB darf, ausser für das im Kernzonenplan KB speziell gekennzeichnete Gebiet, für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile die Baumassenziffer um 1/5 erhöht werden.</p>
---	---

2.2 Kernzonenpläne

2.2.1 Sind in den Kernzonenplänen (Mst. 1:500) Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind Verbesserungen der Wärmedämmung an bestehenden Fassaden, welche die Mantellinien bis zu maximal 15 cm ohne Zustimmung des Nachbarn überragen dürfen, sofern keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn darf von dieser Regelung nur bis zur Grundstücksgrenze Gebrauch gemacht werden (Kein Überbaurecht).

2.2.2 Es wird zwischen zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien unterschieden.

Zwingende Mantellinien bedeuten:

- a) bei bestehenden Bauten, dass die betreffenden Fassaden und Fassadenteile erhalten oder in den gleichen Ausmassen an der bisherigen Stelle und mit gleichen Strukturmerkmalen wieder zu erstellen sind.
- b) bei bisherigen Baulücken, dass die Fassaden von Neubauten auf die Mantellinien gestellt werden müssen.

Nicht zwingende Mantellinien bedeuten, dass Neubauten diese Linie nicht überschreiten dürfen.

2.4 Kernzonenpläne Mantellinien

2.4.1 Sind in den Kernzonenplänen (Mst. 1:500) Mantellinien festgelegt, so sind diese für Grenz- und Gebäudeabstände massgebend; sie dürfen durch Näherbaurechte nicht unterschritten werden. Davon ausgenommen sind Verbesserungen der Wärmedämmung an bestehenden Fassaden **bei Gebäuden mit Erstellungsjahr vor dem 1. Januar 1987**, welche die Mantellinien bis zu maximal 15 cm ohne Zustimmung des Nachbarn überragen dürfen, sofern keine denkmalpflegerischen Gründe dagegen sprechen. Ohne Zustimmung des jeweiligen Nachbarn darf von dieser Regelung nur bis zur Grundstücksgrenze Gebrauch gemacht werden (Kein Überbaurecht).

2.4.2 Es wird zwischen zwingenden und nicht zwingenden Mantellinien unterschieden.

Zwingende Mantellinien bedeuten:

- a) bei bestehenden Bauten, dass die betreffenden Fassaden und Fassadenteile erhalten oder in den gleichen Ausmassen an der bisherigen Stelle und mit gleichen Strukturmerkmalen wieder zu erstellen sind.
- b) bei bisherigen Baulücken, dass die Fassaden von Neubauten auf die Mantellinien gestellt werden müssen.

Nicht zwingende Mantellinien bedeuten, dass Neubauten diese Linie nicht überschreiten dürfen.

Im Kernzonenplan KB sind die Mantellinien unverändert. Die Mantellinien im Kernzonenplan KA werden durch grau bezeichnete Bauten begleitet.

Bestimmung nimmt Bezug auf § 33a Allgemeine Bauverordnung (ABV). Sie wird gemäss dieser eingeschränkt.

<p>2.3 Nutzweise Zugelassen sind Wohnhäuser, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>	<p>2.5 Nutzweise Zugelassen sind Wohnhäuser, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.</p>
<p>2.4 Dachgestaltung 2.4.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.</p>	<p>2.6 Dachgestaltung 2.6.1 Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, im Dorfkern üblicher Dachneigung zulässig.</p>
<p>2.4.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.</p>	<p>2.6.2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zugelassen.</p>
<p>2.4.3 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Siedlung und die Landschaft einfügen. Sie müssen dachflächenbündig ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.</p>	<p>2.6.3 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Siedlung und die Landschaft einfügen. Sie müssen dachflächenbündig als kompakte, zusammenhängende Fläche ausgebildet werden und architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein. Bei Neubauten sind Solaranlagen dachbündig einzubauen.</p>
	<p>2.6.4 Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p>

Die Erleichterungen für bestehende Gebäude entspricht den Empfehlungen der Baudirektion des Kantons Zürich.





<p>2.5 Umgebungsgestaltung Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>2.5.1 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>2.5.2 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.</p> <p>2.5.3 Abbruch Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teile davon ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt: a) wenn durch die entstandene Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder b) ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.</p>	<p>2.6.5 Dachflächenlichtbänder sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.</p> <p>2.7 Umgebungsgestaltung Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.</p> <p>2.7.1 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p> <p>2.7.2 Es sind nur standortgerechte Bäume sowie herkömmliche Einzäunungen zulässig.</p> <p>2.7.3 Abbruch Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teile davon ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt: a) wenn durch die entstandene Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder b) ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.</p>
--	--

<p>2.9</p> <p>Erleichterung für besonders gute Projekte Bei besonders guter Gestaltung von Ersatzneubauten und Anbauten an herkömmliche Bauten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften über die Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung, Dachform sowie Materialisierung und in untergeordnetem Mass über die Gebäudehöhe bewilligt werden. Für die Beurteilung der Projekte ist ein Fachgutachten einzuholen.</p>	<p>Art. 2.9 geht den übrigen Kernzonenvorschriften vor (auch den grau bezeichneten Bauten). (Vergleichbares Beispiel: Gemeinde Rütli)</p>
<p>3. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA</p> <p>3.1 Dachgestaltung Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p>3.1.1 Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken.</p> <p>3.1.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>	<p>3. ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN FÜR DIE KERNZONE KA</p> <p>3.1 Dachgestaltung Für Gebäude und Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m nicht übersteigt, sind auch Pultdächer zulässig.</p> <p>3.1.2 Die Dächer sind mit Tonziegeln von braunroter Farbe einzudecken.</p> <p>3.1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>3.1.4 Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.</p>

Die Firstrichtungen sind Bestandteil des kantonalen Ortsbildinventars.

<p>3.1.4 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.5 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Beizug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.</p>	<p>3.1.5 Einzelne Dachflächenfenster in stehender Rechteckform sind in der Kernzone KA bis zu einer im Glaslicht gemessenen Fläche von max. 0.5 m² zulässig, wenn sie gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sind. In speziell begründeten Fällen, namentlich zur Verbesserung der Brandschutzmassnahmen, kann unter Beizug der zuständigen kantonalen Stelle von diesem Mass abgewichen werden.</p>
<p>3.1.5 Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.</p>	<p>3.1.6 Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben und Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche eingelassen werden.</p>
<p>3.1.6 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p>	<p>3.1.7 Dachvorsprünge und Kamine sind in herkömmlicher Weise auszubilden.</p>
<p>3.1.7 Baugesuche sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgeesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern in jedem Fall ein Gutachten.</p>	<p>3.1.8 Baugesuche sind von einer externen Fachperson zu begutachten, wobei auch Aussagen zu den vorgeesehenen Materialien und Farben zu machen sind. Bei untergeordneten baulichen Veränderungen kann der Gemeinderat auf die Einholung eines Gutachtens verzichten. Änderungen der Dachform, der Dachgestaltung und des Terrains sowie der Bau von Solaranlagen erfordern in jedem Fall ein Gutachten.</p>
<p>3.2 Fasadengestaltung 3.2.1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien und Farben auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff und dergleichen sind nicht zugelassen.</p>	<p>3.2 Fasadengestaltung 3.2.1 Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien und Farben auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff und dergleichen sind nicht zugelassen.</p>

3.2.2	Wenn es für die Schutzbestrebungen des Ortsbildes angebracht erscheint und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelwerkes verlangt werden.	3.2.2	Wenn es für die Schutzbestrebungen des Ortsbildes angebracht erscheint und die Verpflichtung nach den Umständen technisch und wirtschaftlich zumutbar ist, kann bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten die Wiederherstellung des Riegelwerkes verlangt werden.
3.2.3	Grösse und Proportion der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind, wo es dem Charakter des Gebäudes und der baulichen Umgebung entspricht, mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern. Bei Ersatz- und Neubauten mit zeitgemässer Architektur kann auf Sprossen verzichtet werden.	3.2.3	Grösse und Proportion der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind, wo es dem Charakter des Gebäudes und der baulichen Umgebung entspricht, mit Sprossenteilung und Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern. Bei Ersatz- und Neubauten mit zeitgemässer Architektur kann auf Sprossen verzichtet werden.
3.2.4	Für Türen sind herkömmliche Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind nicht zugelassen.	3.2.4	Für Türen sind herkömmliche Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind nicht zugelassen.
3.2.5	Balkone sind entweder laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur.	3.2.4	Balkone sind entweder laubenähnlich in Holz und überdeckt auszubilden oder als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur.

*Streichen, nicht mehr zeitgemäss.
Bereits in 3.2.1 bis 3.2.3 integriert.*

3.3

Umgebungsgestaltung

Die im Kernzonenplan bezeichneten besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.

Als besondere Aussenräume sind die „ausgeprägten Platz- und Strassenräume“ gemäss Ortsbildinventar bezeichnet, wo der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist.

3.3.2

Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten Freiräume entlang des Rheins darf nicht überbaut werden.

Die bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur „wichtige Freiräume“ gemäss Ortsbildinventar.

Die Erstellung von Kleinbauten soll nicht ermöglicht werden, weil dies dem Ziel der Freihaltung entgegensteht. (Vorprüfung Feuerthalen).

3.3.3

Der im Kernzonenplan im Gebiet Bregelhueb bezeichnete Freiraum hat konzeptionellen Charakter. Die genaue Ausdehnung der Freifläche hat mit dem gemäss Ziffer 1.2.3 erforderlichen Gestaltungsplan zu erfolgen. Innerhalb des definitiv festgelegten Freiraumes sind keine Bauten zulässig.

Um einen gewissen Spielraum offen zu halten, wird der „wichtige Freiraum“ nur schematisch dargestellt. Die Ausrichtung der Bauten und die genaue Ausdehnung des Freiraumes wird mit dem Gestaltungsplan definiert.

3.3.4

Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Die im Ortsbildinventar aufgenommenen Brunnen werden im Kernzonenplan bezeichnet. Sie sind auch bei Strassenbauprojekten zu beachten.

<p>3.3 Renovation</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</p>	<p>3.3.5 Die im Kernzonenplan bezeichneten markanten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu ersetzen.</p> <p>3.4 Renovation</p> <p>Die Gestaltungsvorschriften sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen massgebend.</p>	<p>Die bestehenden, im Ortsbildinventar aufgenommenen markanten Bäume werden im Kernzonenplan bezeichnet.</p>
---	---	---

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Anpassung Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenplan KA Inkraftsetzung**

Flurlingen. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 12.12.2017 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Anpassung von Zonenplan, Bau- und Zonenordnung und Kernzonenplan KA, welche die Gemeindeversammlung Flurlingen mit Beschluss vom 21. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Der Entscheid wurde am 22. Dezember 2017 samt Rechtsmittelbelehrung publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Februar 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision tritt somit am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

Gemeinderat Flurlingen

00228663