



Referenz-Nr.: ARE 17-0948

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

1/2

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Hüntwangen**

- Massgebende  
Unterlagen
- Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 26. April 2017
  - Synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung vom 26. April 2017
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 26. April 2017

### Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung  
der Planung
- Festsetzung
- Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hüntwangen stammt aus dem Jahr 2007 und hat sich bewährt. In der Baubewilligungspraxis bereitet einzig die Regelung zu den Untergeschossen in den Kernzonen und den zweigeschossigen Wohnzonen Probleme im Vollzug und soll daher angepasst werden.
- Die Gemeindeversammlung Hüntwangen setzte mit Beschluss vom 23. Februar 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 12. April 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. Juni 2017 ersucht die Gemeinde Hüntwangen um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung der  
Vorlage
- In den Kernzonen und zweigeschossigen Wohnzonen wird neu ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Im Weiteren war die zulässige Überbauungsziffer in der Kernzone mit 22% bislang eher niedrig angesetzt, was teilweise zu Schwierigkeiten bei der Projektierung von Um- und Neubauten führte. Deshalb wird die Überbauungsziffer neu auf 30% angehoben. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Gesamt-Überbauungsziffer, unter Einschluss besonderer Gebäude und landwirtschaftlich genutzter Ökonomiegebäude, von 27% auf 35%. Insgesamt wird dadurch eine leicht höhere Verdichtung im Bestand ermöglicht.

- Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung
- Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 13. Februar 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.



### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Hüntwangen 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 Hüntwangen zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Hüntwangen mit Beschluss vom 23. Februar 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hüntwangen 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.
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Hüntwangen (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 22. SEP. 2017

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



Genehmigung

**Bau- und Zonenordnung**

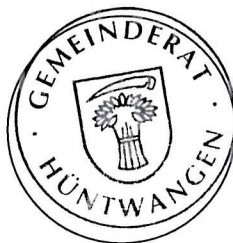
Änderung

Öffentliche Auflage vom 4. November 2016 bis 3. Januar 2017

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 23. Februar 2017

Der/die Gemeindepräsident/in:

.....

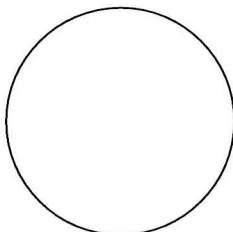
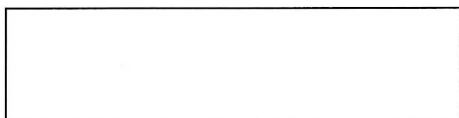


Der/die Gemeindevorsteher/in:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am 22. Sep. 2017 .....

BDV Nr. 0948/17



22. Sep. 2017

Datum

.....  
Für die Baudirektion



## **Impressum**

Verfasser: Gaby Horvath, Fabian Mariani

Auftraggeber: Gemeinde Hüntwangen  
Dorfstrasse 41  
8194 Hüntwangen  
[www.huentwangen.ch](http://www.huentwangen.ch)

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: N:\11 ZH\31 Hüntwangen\06 Teilrevision BZO\13 Nutzungsplan\50  
Gen\BZO\_Änderung\_Gen\_V01.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
04.11.2016	Vorprüfung und öffentliche Auflage
26.04.2017	Genehmigung

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hüntwangen vom 7. Juni 2007 wird wie folgt ergänzt:

Text gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung	=	schwarz
<del>Streichung</del>	=	durchgestrichen schwarz
<b>Änderung/Ergänzung</b>	=	<b>rot</b>

*Die Änderungen werden nach der Genehmigung in die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung integriert.*

## **Kernzone**

### **Art. 5**

Neubauten	<sup>1</sup> Für andere Bauten gelten folgende Grundmasse:
a.) Überbauungsziffer	max. <b>30 %</b>
b.) Vollgeschosse	max. 2
c.) anrechenbare Dachgeschosse	max. 2 vorbeh. Art. 9
<b>d.) anrechenbare Untergeschosse</b>	<b>max. 1</b>
e.) Gebäudehöhe	max. 7.5 m
f.) Gebäudelänge	max. 30 m
g.) Grenzabstand	mind. 3.5 m
h.) Grenzabstand für besondere Gebäude	mind. 3.5 m

<sup>2</sup> Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur Gesamtlänge von 40 m erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.

<sup>3</sup> Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und landwirtschaftlich genutzter Ökonomiegebäude auf **35 %** erhöht werden.

<sup>4</sup> Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.

<sup>5</sup> Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.

## Wohnzonen und Wohngewerbebezonen

### Art. 14

Grundmasse	Wohnzonen und Wohngewerbebezonen	W1e	W1	W2	WG2
	Ausnützungsziffer max. % * Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2	20	20	35	35 *
	Vollgeschoss max. Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2
	„Anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl max. + vorbehältlich Art. 15 Abs. 5	1+	1+	1	1
		1+	1+	1	1

### Gemeinsame Bestimmungen

### Art. 15

Grosser und kleiner Grundabstand	<sup>1</sup> Der Grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.
Mehrlängenzuschlag	<sup>2</sup> Bei Fassadenlängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge heraufzusetzen. Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt (§ 27 ABV).
Bauweise	<sup>3</sup> Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
Freilegung von Untergeschossen	<sup>4</sup> Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Ein anrechenbares Untergeschoss (das nicht als Vollgeschoss im Sinne von § 276 PBG zählt) darf im Durchschnitt alle Fassaden mit höchstens 1.4 m (gemessen bis Unterkante Decke) aus dem gestalteten Terrain hinausragen. Ein zweites Untergeschoss darf nicht in Erscheinung treten.
Ausbau <del>Dach- und</del> Untergeschoss	<sup>5</sup> Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen ist, darf die Nutzfläche im <del>Dach- und</del> Untergeschoss zusammengerechnet höchstens <b>50 %</b> eines Vollgeschosses betragen.
Dachform	<sup>6</sup> In der Regel sind nur Schrägdächer zugelassen. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gaby Horvath, Fabian Mariani

Zürich, 26. April 2017/FM

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

N:\11 ZH\31 Hüntwangen\06 Teilrevision BZO\13 Nutzungsplan\50 Gen\BZO-Synopse\_Gen\_V01.docx

## Gemeinde Hüntwangen

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 7. Juni 2007 – Stand Genehmigung

**gestrichen, ergänzt**

Rechtsgültige BZO vom 7. Juni 2007		Revidierte Fassung	
	<b>Kernzone</b>		<b>Kernzone</b>
	<b>Art. 5</b>		<b>Art. 5</b>
Neubauten	<sup>1</sup> Für andere Bauten gelten folgende Grundmasse:	Neubauten	<sup>1</sup> Für andere Bauten gelten folgende Grundmasse:
	a.) Überbauungsziffer		a.) Überbauungsziffer
	max. 22 %		max. <del>22%</del> 30 %
	b.) Vollgeschosse		b.) Vollgeschosse
	max. 2 %		max. <del>2%</del>
	c.) anrechenbare Dachgeschosse		c.) anrechenbare Dachgeschosse
	max. 2 vorbeh. Art. 9		max. 2 vorbeh. Art. 9
	d.) Gebäudehöhe		d.) <del>anrechenbare Untergeschosse</del>
	max. 7.5 m		max. <del>1</del>
	e.) Gebäudelänge		e.) Gebäudehöhe
	max. 30 m		max. 7.5 m
	f.) Grenzabstand		f.) Gebäudelänge
	mind. 3.5 m		max. 30 m
	g.) Grenzabstand für besondere Gebäude		g.) Grenzabstand
	mind. 3.5 m		mind. 3.5 m
			h.) Grenzabstand für besondere Gebäude
			mind. 3.5 m

<p><sup>2</sup> Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur Gesamtlänge von 40 m erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p><sup>3</sup> Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und landwirtschaftlich genutzter Ökonomiegebäude auf 27 % erhöht werden.</p> <p><sup>4</sup> Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.</p> <p><sup>5</sup> Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.</p>	<p><sup>2</sup> Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur Gesamtlänge von 40 m erlaubt, sofern angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.</p> <p><sup>3</sup> Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und landwirtschaftlich genutzter Ökonomiegebäude auf <del>27</del> 35 % erhöht werden.</p> <p><sup>4</sup> Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch für die Neubauparzelle einzuhalten.</p> <p><sup>5</sup> Private Gestaltungspläne können vorsehen, dass bis auf die Strassengrenze gebaut werden darf und die Grenzabstände bis auf 2.5 m herabgesetzt werden dürfen.</p>																																																																																				
<p><b>Wohnzonen und Wohngewerbebezonen</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 14</b></p> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundmasse</th> <th style="text-align: left;">Wohnzonen und Wohngewerbebezonen</th> <th style="text-align: center;">W1e</th> <th style="text-align: center;">W1</th> <th style="text-align: center;">W2</th> <th style="text-align: center;">WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max. %</td> <td></td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">35 *</td> </tr> <tr> <td colspan="6">* Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>„anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="6">+ vorbehältlich Art. 15 Abs. 5</td> </tr> </tbody> </table>	Grundmasse	Wohnzonen und Wohngewerbebezonen	W1e	W1	W2	WG2	Ausnutzungsziffer max. %		20	20	35	35 *	* Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2						Vollgeschosse max.		1	1	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	1	1	„anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	-	-	+ vorbehältlich Art. 15 Abs. 5						<p><b>Wohnzonen und Wohngewerbebezonen</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 14</b></p> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundmasse</th> <th style="text-align: left;">Wohnzonen und Wohngewerbebezonen</th> <th style="text-align: center;">W1e</th> <th style="text-align: center;">W1</th> <th style="text-align: center;">W2</th> <th style="text-align: center;">WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnutzungsziffer max. %</td> <td></td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">35</td> <td style="text-align: center;">35 *</td> </tr> <tr> <td colspan="6">* Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>„Anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">1+</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td colspan="6">+ vorbehältlich Art. 15 Abs. 5</td> </tr> </tbody> </table>	Grundmasse	Wohnzonen und Wohngewerbebezonen	W1e	W1	W2	WG2	Ausnutzungsziffer max. %		20	20	35	35 *	* Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2						Vollgeschosse max.		1	1	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	1	1	„Anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	1	1	+ vorbehältlich Art. 15 Abs. 5					
Grundmasse	Wohnzonen und Wohngewerbebezonen	W1e	W1	W2	WG2																																																																																
Ausnutzungsziffer max. %		20	20	35	35 *																																																																																
* Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2																																																																																					
Vollgeschosse max.		1	1	2	2																																																																																
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	1	1																																																																																
„anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	-	-																																																																																
+ vorbehältlich Art. 15 Abs. 5																																																																																					
Grundmasse	Wohnzonen und Wohngewerbebezonen	W1e	W1	W2	WG2																																																																																
Ausnutzungsziffer max. %		20	20	35	35 *																																																																																
* Zuschlag für Gewerbenutzung gem. Art. 18 Abs. 2																																																																																					
Vollgeschosse max.		1	1	2	2																																																																																
Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	1	1																																																																																
„Anrechenbare“ Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1+	1+	1	1																																																																																
+ vorbehältlich Art. 15 Abs. 5																																																																																					

Gemeinsame Bestimmungen	Art. 15	Gemeinsame Bestimmungen	Art. 15
Grosser und kleiner Grundabstand	<sup>1</sup> Der Grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.	Grosser und kleiner Grundabstand	<sup>1</sup> Der Grosse Grundabstand gilt gegenüber der längeren Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.
Merklängenzuschlag	<sup>2</sup> Bei Fassadenlängen von mehr als 16m ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge heraufzusetzen. Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt (§ 27 ABV).	Mehrlängenzuschlag	<sup>2</sup> Bei Fassadenlängen von mehr als 16 m ist der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge heraufzusetzen. Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt (§ 27 ABV).
Bauweise	<sup>3</sup> die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.	Bauweise	<sup>3</sup> Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximal zulässigen Gesamtlänge gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird.
Freilegung von Untergeschossen	<sup>4</sup> Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Ein anrechenbares Untergeschoss (das nicht als Vollgeschoss im Sinne von § 276 PBG zählt) darf im Durchschnitt alle Fassaden mit höchstens 1.4 m (gemessen bis Unterkant Decke) aus dem gestalteten Terrain hinausragen. Ein zweites Untergeschoss darf nicht in Erscheinung treten.	Freilegung von Untergeschossen	<sup>4</sup> Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Ein anrechenbares Untergeschoss (das nicht als Vollgeschoss im Sinne von § 276 PBG zählt) darf im Durchschnitt alle Fassaden mit höchstens 1.4 m (gemessen bis Unterkante Decke) aus dem gestalteten Terrain hinausragen. Ein zweites Untergeschoss darf nicht in Erscheinung treten.
Ausbau Dach- und Untergeschoss	<sup>5</sup> Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen ist, darf die Nutzfläche im Dach und Untergeschoss zusammengerechnet höchstens 100 % eines Vollgeschosses betragen.	Ausbau <del>Dach- und</del> Untergeschoss	<sup>5</sup> Wenn ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen ist, darf die Nutzfläche im <del>Dach- und</del> Untergeschoss <del>zusammengerechnet</del> höchstens <del>100 %</del> <b>50 %</b> eines Vollgeschosses betragen.
Dachform	<sup>6</sup> In der Regel sind nur Schrägdächer zugelassen. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG.	Dachform	<sup>6</sup> In der Regel sind nur Schrägdächer zugelassen. Ausgenommen sind besondere Gebäude gemäss § 273 PBG.

Kanton Zürich  
Gemeinde Hüntwangen



Genehmigung

# Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 26. April 2017

suisse  plan

### **Impressum**

Verfasser: Gaby Horvath, Fabian Mariani

Auftraggeber: Gemeinde Hüntwangen  
Dorfstrasse 41  
8194 Hüntwangen  
www.huentwangen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Thurgauerstrasse 60  
8050 Zürich  
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\31 Hüntwangen\06 Teilrevision BZO\13 Nutzungsplan\50  
Gen\Ber\_VP\_Gen\_V01.docx

### **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
04.11.2016	Vorprüfung und öffentliche Auflage
26.04.2017	Genehmigung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass	1
1.2	Planungsablauf	1
<b>2</b>	<b>Ziele</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Gemeindeentwicklung</b>	<b>2</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung	2
3.2	Quartieranalyse	4
3.3	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	5
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung</b>	<b>6</b>
4.1	Kernzone	6
4.2	Wohnzonen und Wohngewerbebezonen	7
<b>5</b>	<b>Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV</b>	<b>7</b>
5.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	7
5.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	8
5.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	8
5.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	8
5.4.1	Kantonaler Richtplan	8
5.4.2	Regionaler Richtplan	9
5.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	9
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Vorprüfung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Festsetzung</b>	<b>10</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: Gemeindeporträt Kanton Zürich, Statistisches Amt des Kantons Zürich)	2
Abb. 2	Altersstruktur 2014	3
Abb. 3	Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (Quelle: <a href="http://maps.zh.ch/">http://maps.zh.ch/</a> , Abfrage 16.08.2016)	4
Abb. 4	Nutzungsreserven in den Bauzonen von Hüntwangen Stand 2014 (Quelle: <a href="http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/raumbewachung/nutzungsreserven.html">http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/raumbewachung/nutzungsreserven.html</a> )	5
Abb. 5	Kapazitätsberechnung Stand 2014	5
Abb. 6	Überbauungsgrad 1991 – 2014	6
Abb. 7	Ausschnitt Regionaler Richtplan PZU, Entwurf zur öffentlichen Auflage vom 07.12.15	9

# **1 Ausgangslage**

## **1.1 Anlass**

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Hüntwangen stammt aus dem Jahr 2007 und hat sich seitdem in der Praxis weit gehend bewährt. In der laufenden Baubewilligungspraxis bereitet einzig die Regelung zu den Untergeschossen in den Kernzonen und den zweigeschossigen Wohnzonen immer wieder Probleme, und zwar vor allem bei Umbauten, die mit Nutzungsänderungen verbunden sind. Auch ist die zulässige Überbauungsziffer in der Kernzone mit 22 % sehr niedrig angesetzt, was vor allem aufgrund der Parzellenstruktur teilweise zu Schwierigkeiten bei der Projektierung von Neu- und Umbauten führt.

Es sind noch ausreichend Reserven innerhalb der Bauzonen vorhanden, daher besteht kein Bedarf, den Zonenplan anzupassen.

## **1.2 Planungsablauf**

Das Büro suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft wurde am 15. Juni 2016 mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beauftragt.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde vom 4. November 2016 bis 3. Januar 2017 öffentlich aufgelegt und gleichzeitig dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Datum vom 13. Februar 2017 hat das ARE mit dem Vorprüfungsbericht die Genehmigung in Aussicht gestellt. An der Gemeindeversammlung vom 23. Februar 2017 wurde die Vorlage zur Festsetzung vorgelegt und ohne Änderungsanträge festgesetzt.

# **2 Ziele**

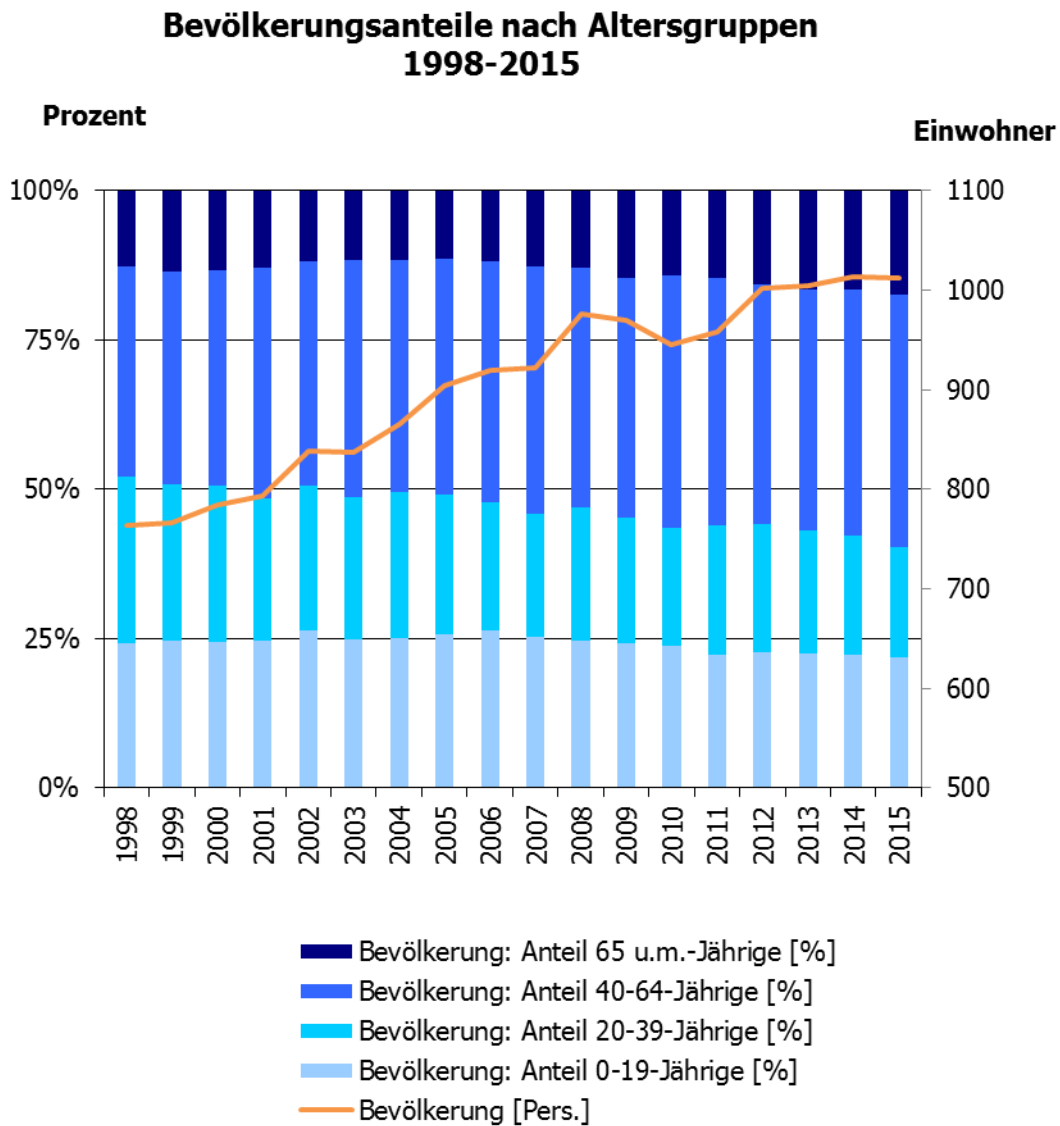
Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung soll in der Kernzone und in der zweigeschossigen Wohnzone jeweils ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden, um hier Wohn- und Arbeitsräume, wie Büros oder Gästezimmer, einrichten zu können. Weiter wird die Überbauungsziffer in der Kernzone von 22 % auf 30 % erhöht, wodurch sich etwas mehr Spielraum bei der Projektierung von Um- und Neubauten ergibt. Die Kernzone ist weit gehend überbaut und deshalb wird vorwiegend die Wohnfläche pro Kopf vergrössert zur Erhöhung der Wohnqualität.

### 3 Gemeindeentwicklung

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

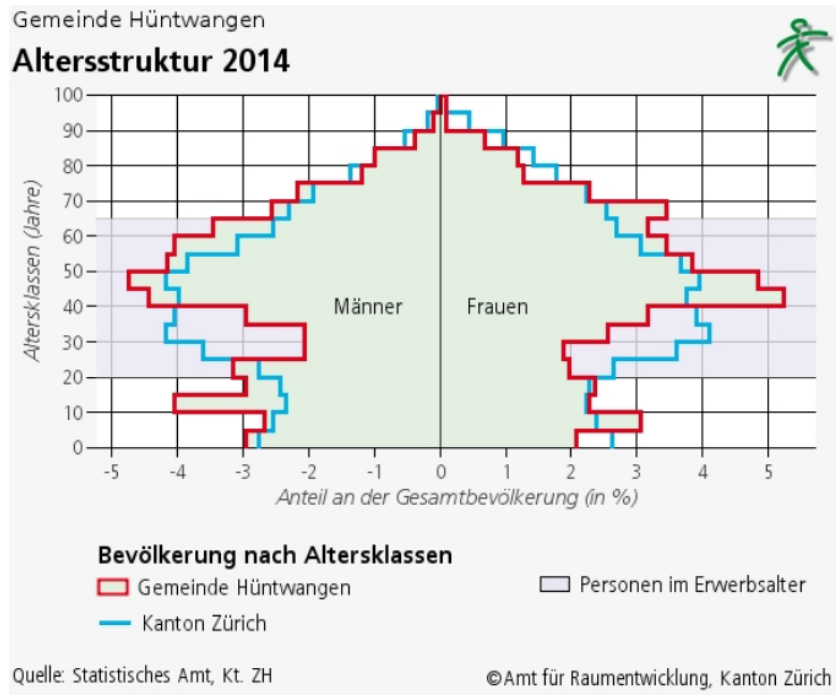
Zwischen 2000 und 2008 stieg die Bevölkerungszahl der Gemeinde Hüntwangen stark an und zwar von knapp 800 auf knapp 1'000 Einwohner. In den Jahren von 2008 bis 2010 ging die Einwohnerzahl etwas zurück und stieg bis 2012 wieder auf über 1'000 Einwohner an. Seitdem stagniert sie.

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur (Quelle: Gemeindeporträt Kanton Zürich, Statistisches Amt des Kantons Zürich)



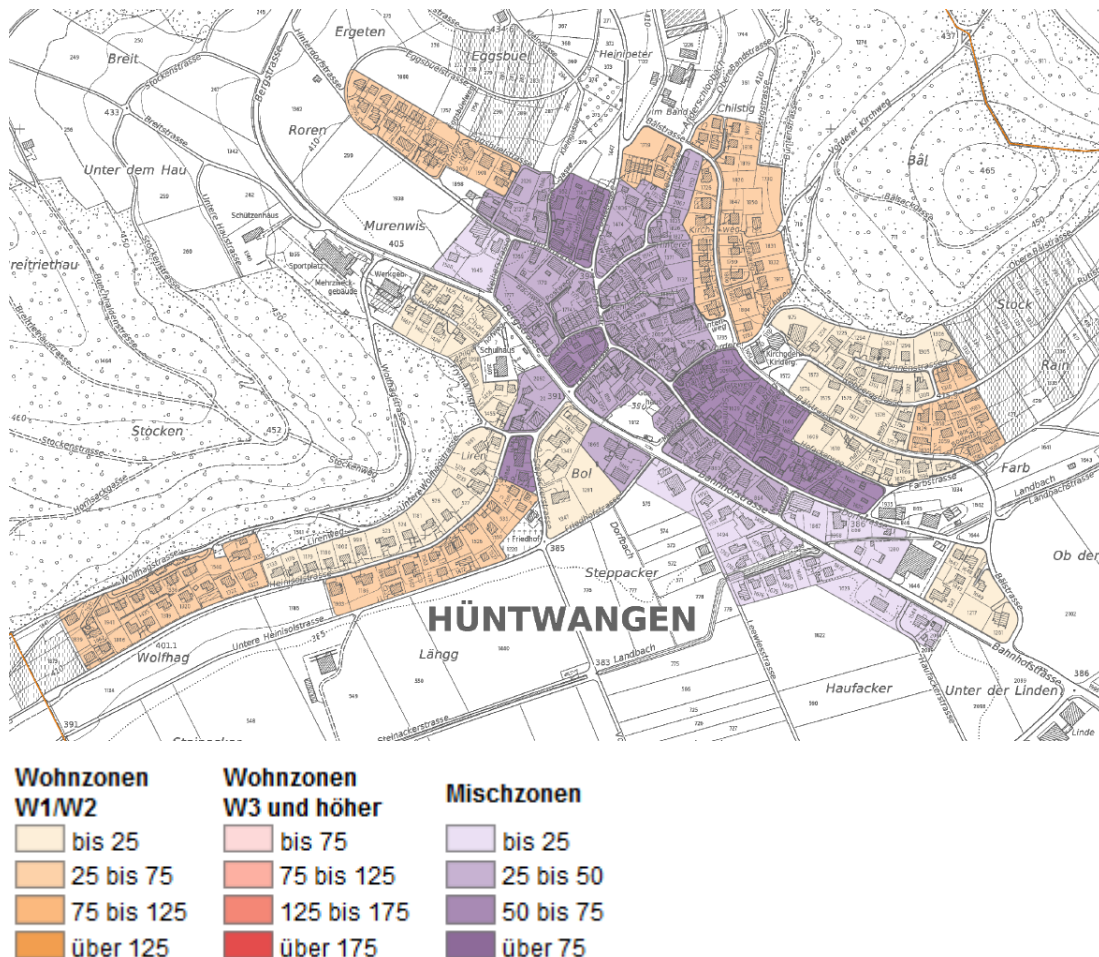
Bereits im Jahre 2001 sank der Anteil der unter 40-Jährigen unter die 50-Prozent-Marke und mittlerweile liegt der Anteil bei rund 40 % (Stand 2015), was auf eine deutliche Überalterung schliessen lässt. Diese Entwicklung ist auch in der Abbildung zur Altersstruktur 2014 ersichtlich. Im Vergleich zum Kanton Zürich ist die Altersklasse der 20- bis 40-Jährigen in Hüntwangen deutlich untervertreten, die Altersklasse der 40- bis 70-Jährigen weist dagegen einen vergleichsweise hohen Anteil auf.

Abb. 2 Altersstruktur 2014



## 3.2 Quartieranalyse

Abb. 3 Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (Quelle: <http://maps.zh.ch/>, Abfrage 16.08.2016)



Die Kernzone weist eine Dichte von 25 bis 75 Personen pro ha auf, wobei ein grosser Teil der gesamten Kernzonenfläche im unteren Dichtebereich zwischen 25 und 50 Personen pro ha liegt.

Die zweigeschossigen Wohnzonen im Gebiet Bol und bei der Kreuzung Bäl-/Bahnhofstrasse sind deutlich unternutzt, der Dichtewert liegt gerade mal bei max. 25 Personen pro ha. Die restlichen Baugebiete der Wohnzone W2 sind gut ausgenutzt.

Die Wohn- und Gewerbezone südlich der Bahnhofstrasse ist mit unter 25 Personen pro ha deutlich unternutzt.

Gesamtheitlich betrachtet weist Hüntwangen eher eine niedrige Dichte auf, was für ländliche Gemeinden üblich ist.

### 3.3 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Abb. 4 Nutzungsreserven in den Bauzonen von Hüntwangen Stand 2014 (Quelle: <http://www.are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/raumb Beobachtung/nutzungsreserven.html>)

(Flächen in ha) Bauzonen	Bezeichnung		Total	überbaut	nicht überbaut		
	Gde	ARE			Total	baureif	innert 5 Jahren baureif
Wohnzonen	W1	W1	10.3	9.5	0.8	0.8	
	W1e	W1	2.5	2.4	0.1	0.1	
	W2	W2	3.6	3.1	0.6	0.6	
		Total	16.4	15.0	1.4	1.4	
Mischzonen	K	K2	11.3	10.3	1.1	1.1	
	WG2	WG2	2.3	2.0	0.3	0.3	
		Total	13.6	12.3	1.3	1.3	
Arbeitszonen ohne Dienstleist.		Total					
Arbeitszonen mit Dienstleist.	G	IH3H	1.2	0.8	0.5	0.5	
	G/GP	IH3H	1.2	1.2			
	G/GP	IH4	0.3		0.3	0.3	
	I	IH6H	0.9	0.9			
	Total	3.7	2.9	0.7	0.7		
Zone für öff. Bauten	Oe	OE	2.9	2.1	0.8	0.8	
		Total	2.9	2.1	0.8	0.8	
Total Bauzonen			36.6	32.3	4.3	3.6	0.7

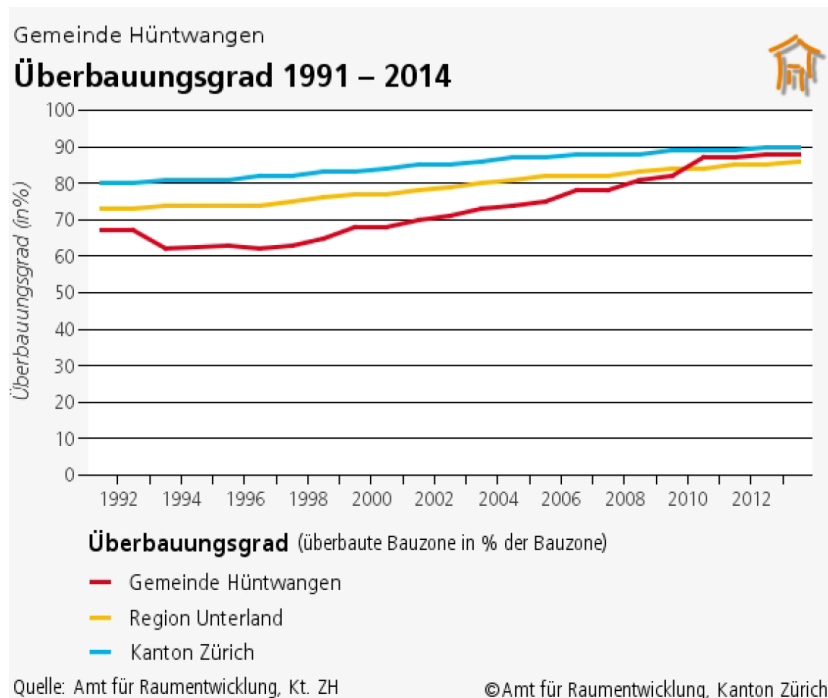
Insgesamt hat die Gemeinde Hüntwangen 36.6 ha Bauzone, davon sind 32.3 ha sprich 88 % überbaut bzw. 4.3 ha und somit 12 % unüberbaut.

Abb. 5 Kapazitätsberechnung Stand 2014

Einwohner Ende 2014	Stand der Erschliessung 2014				Kapazitätsberechnung		
	überbaute Bauzone	unüberbaute Bauzone	unüberbaute Bauzone	Total Bauzone	Dichte	Kapazität unüberbaut	Gesamt- kapazität
1'014 E	32.3 ha	4.3 ha	12%	36.6 ha	31 E/ha	135 E	1'149 E

Gemäss einer einfachen Kapazitätsberechnung bieten die unüberbauten Bauzonen Platz für 135 Einwohner, was 13 % der aktuellen Einwohnerzahl (2014) ausmacht. Die durchschnittliche Dichte von 31 Ew/ha ergibt sich durch das Verhältnis zwischen Einwohnerzahl und der Fläche der überbauten Bauzone. Die Innere Verdichtung wird nicht berücksichtigt. Die Aufzoning der Kernzone dient in erster Linie der Flexibilisierung beim Bauen im Bestand. Die Kernzone ist weit gehend überbaut und deshalb wird vorwiegend die Wohnfläche pro Kopf vergrössert zur Erhöhung der Wohnqualität. Die Anzahl Einwohner wird sich nur minimal erhöhen.

Abb. 6 Überbauungsgrad 1991 – 2014



Werden die Überbauungsgrade der Gemeinde Hüntwangen mit der Region Unterland und dem Kanton Zürich verglichen, so geht hervor, dass der aktuelle Überbauungsgrad (2014) der Gemeinde Hüntwangen zwischen den Überbauungsgraden von Region und Kanton liegt. Daraus lässt sich schliessen, dass die Baulandreserven der Gemeinde im Durchschnitt liegen. In den Jahren zuvor sah die Situation jedoch ein wenig anders aus. Die Gemeinde Hüntwangen hatte viel Baulandreserve, jedoch mit der Zeit wurden diese durch die Nachfrage überbaut, was man auch am Anstieg der Bevölkerungszahl zwischen 2000 und 2008 ablesen kann (vgl. Abb. 1).

## 4 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der Teilrevision werden einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

### 4.1 Kernzone

#### Art. 5

Die Erhöhung der Überbauungsziffer unter Art. 5 Abs. 1 BZO von max. 22 % auf max. 30 % dient in erster Linie dazu, mehr Spielraum bei Um- und Anbauten und bei ungünstigen Parzellenzuschnitten zu schaffen. Infolge der Erhöhung der Überbauungsziffer wird in Art. 5 Abs. 3 BZO die Gesamt-Überbauungsziffer unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und landwirtschaftlich genutzter Ökonomiegebäude ebenfalls erhöht. Sie ist wie in der rechtskräftigen BZO um 5 % höher als die Überbauungsziffer, sprich neu bei 35 % angesetzt (bisher 27 %).

Neu wird ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Damit ergibt sich mehr Spielraum beim Ausbau der Untergeschosse und vor allem bei Umbauten mit Nutzungsänderungen. So können neu im Untergeschoss in Hanglage auf der Talseite auch Wohn- und Büroräume eingerichtet werden.

## 4.2 Wohnzonen und Wohngewerbebezonen

### Art. 14

In der Wohnzone W2 und in der Wohngewerbezone WG2 wird ebenfalls die Möglichkeit zur Erstellung eines anrechenbaren Untergeschosses gewährt. Somit kann wie oben stehend beschrieben ein Untergeschoss zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden. In den eingeschossigen Wohnzonen war das bereits bisher zulässig.

### Art. 15

Die Nutzfläche des Untergeschosses wird auf höchstens 50 % eines Vollgeschosses beschränkt. Bisher durfte die Nutzfläche von Dach- und Untergeschoss zusammengenommen 100 % eines Vollgeschosses betragen. Der Ausbau der Dachgeschosse wird im Sinne einer Flexibilisierung nicht mehr definiert bzw. ergibt sich durch Art. 15 Abs. 6 BZO, wonach in der Regel nur Schrägdächer zugelassen sind. So ist aufgrund der Dachform der Ausbau der Dachgeschosse eingeschränkt.

## 5 Berichterstattung gemäss Art. 2 und 3 RPV

### 5.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

#### Ziele

<b>Art. 1 Abs. 1</b>	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist mit der haushälterischen Bodennutzung vereinbar, da diese einzig Änderungen im Bestand vorsieht.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a</b>	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Es werden keine neuen Bauzonen geschaffen.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup></b>	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Die Massnahmen bieten den Eigentümern die Möglichkeit, die bestehenden Bauten inkl. der Untergeschosse besser zu nutzen.	

<b>Art. 1 Abs. 2 b</b>	kompakte Siedlungen schaffen
Das bestehende Siedlungsgebiet wird nicht verändert.	
<b>Art. 1 Abs. 2 b<sup>bis</sup></b>	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
In der Mischzone können nun auch gewerbliche Nutzungen im Untergeschoss stattfinden.	
<b>Art. 1 Abs. 2 c</b>	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
-	

Die Planungsgrundsätze Landschaft sowie öffentliche Bauten und Anlagen sind nicht relevant, da die Vorlage keine Auswirkungen darauf hat.

#### **Planungsgrundsätze Siedlung**

<b>Art. 3 Abs. 3 a<sup>bis</sup></b>	Massnahmen zur besseren Nutzungen ungenügend genutzter Flächen und Verdichtung der Siedlungsfläche
Mit der Erhöhung der Überbauungsziffer in der Kernzone wird eine minimale Verdichtung erreicht.	

## **5.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung**

Die Bevölkerung erhielt im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit, sich zur Vorlage zu äussern. Es gingen keine Einwendungen ein.

## **5.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes**

Durch die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung werden die Sachpläne und Konzepte des Bundes nicht beeinträchtigt, da es sich um geringfügige Änderungen im Siedlungsbestand handelt.

## **5.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes**

Gemäss § 16 PBG haben die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

### **5.4.1 Kantonaler Richtplan**

Gemäss dem Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 gehört die Gemeinde Hüntwangen zur Kulturlandschaft. In diesem Handlungsraum soll der Charakter erhalten werden bzw. ist ein Wachstum nicht erwünscht. Kennzeichnend sind kompakte Siedlungen mit einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet.

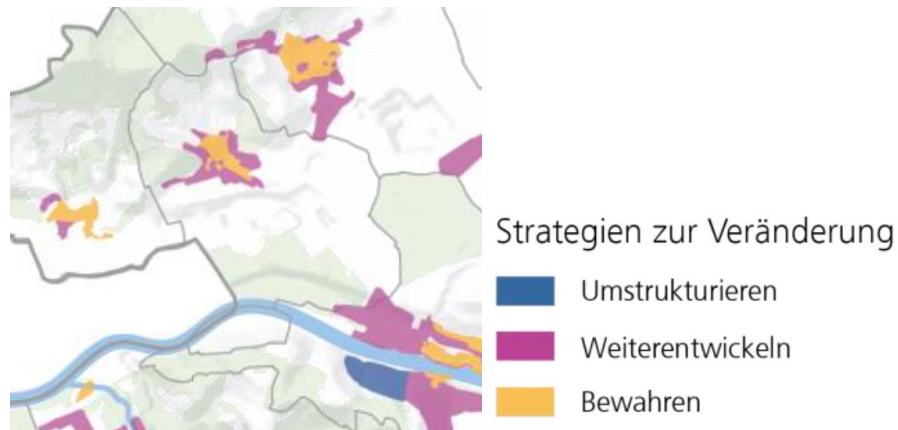
Die Massnahmen im Kapitel Siedlung verlangen einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, gute Wohn- und Siedlungsqualität, Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken und angemessene Ausnützung bestehender Gebäude.

Die Erhöhung der Überbauungsziffer in der Kernzone bewirkt eine Flexibilisierung bei An- und Umbauten und hat eine leichte Verdichtung zur Folge. Mit der erweiterten Nutzung des Untergeschosses lassen sich die bestehenden Bauten besser nutzen. Die Einwohnerzahl wird sich dadurch kaum erhöhen.

## 5.4.2 Regionaler Richtplan

Der Regionale Richtplan aus dem Jahre 1997 befindet sich zurzeit in Revision. Die aktuelle Fassung liegt im Stand öffentliche Auflage vom 7. Dezember 2015 vor. Gemäss Regionalem Raumordnungskonzept (Regio-ROK) ist Hüntwangen dem Raumtyp „erneuert ländlich“ zugewiesen. Die Ziele dieses Typs sind die bauliche Erneuerung und die Anpassung der bestehenden Bauten, die Nutzung der inneren Potenziale und die Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen.

Abb. 7 Ausschnitt Regionaler Richtplan PZU, Entwurf zur öffentlichen Auflage vom 07.12.15



Im Gebiet der Kernzone wird gemäss Regionalem Richtplan die Strategie „Bewahren“ verfolgt, in der Wohnzone steht das „Weiterentwickeln“ im Vordergrund. Mit der Teilrevision wird eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz ermöglicht. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalen Richtplans.

## 5.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

Die Anpassung der BZO hat keine Auswirkungen auf die Themen des übrigen Bundesrechts.

## **6 Berücksichtigung der Vorprüfung**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 1. November 2016 wurde die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage verabschiedet. Mit Schreiben vom 8. November 2017 wurde das Gesuch zur Vorprüfung bei der Baudirektion eingereicht. Das ARE hat am 13. Februar 2017 im Rahmen der Vorprüfung zur Vorlage Stellung genommen. Das ARE hat darauf hingewiesen, dass in Art. 5 b) die Anzahl Vollgeschoss in % angegeben ist. Dieser Hinweis wurde entsprechend korrigiert. Des Weiteren hat das ARE darauf hingewiesen, dass die Änderung des Planungs- und Baugesetzes zur Harmonisierung der Baubegriffe voraussichtlich am 1. März 2017 in Kraft tritt und die Gemeinden anschliessend acht Jahre Zeit haben, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. Die Gemeinde wird die Anpassung der BZO im Rahmen einer künftigen Revision vornehmen.

## **7 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage**

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung hat vom 4. November 2016 bis 3. Januar 2017 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

## **8 Festsetzung**

Die Vorlage wurde von der Gemeindeversammlung am 23. Februar 2017 ohne Änderungsanträge festgesetzt. Gegen den Beschluss wurden keine Rechtsmittel eingelegt.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gaby Horvath, Fabian Mariani

## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Revision der kommunalen Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Hüntwangen  
Bekanntmachung Inkraftsetzung**

**Hüntwangen.** Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde hat am 23.02.2017 beschlossen:

Der Teilrevison der kommunalen Bau- und Zonenordnung wurde zugestimmt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 22.09.2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftsbescheinigung des Baurekursgerichts vom 06.11.2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Revision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Politische Gemeinde Hüntwangen

00221711