

Stadt Bülach 

Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Vom Stadtparlament festgesetzt am **02. Sep. 2024**

Der Parlamentspräsident:

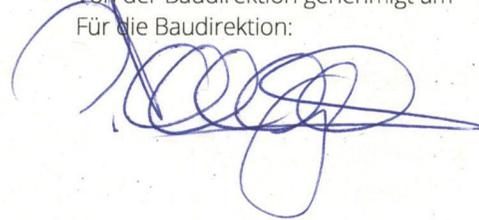


Die Parlamentssekretärin:



Von der Baudirektion genehmigt am **- 4. März 2025**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. 0355/24

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Teilrevision Nutzungsplanung, Bülach
Anpassung Bau- und Zonenordnung - synoptische Darstellung

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

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

1 ERLASS

¹ Die Stadt Bülach erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen bis 6. April 2009 (Teilgenehmigung vom 25. Und 28. Februar 2011), die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

² Vorbehalten bleiben die Gesetze und Verordnungen vom Bund und Kanton.

Art. 1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 eingeteilt, sowie es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Absatz 1 und Art. 44 der Lärmschutzverordnung (LSV), die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2.

Art. 1.1.1 Bauzonen

Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone W	KW	III
Zentrumszone A	ZA	III
Zentrumszone B	ZB	III
Zentrumszone C	ZC	III
Wohnzone	W 1.3	II

1 ERLASS

¹ Die Stadt Bülach erlässt, gestützt auf die §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen bis 6. April 2009 (Teilgenehmigung vom 25. Und 28. Februar 2011), die nachstehende Bau- und Zonenordnung (BZO).

² Vorbehalten bleiben die Gesetze und Verordnungen vom Bund und Kanton.

Art. 1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

¹ Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 eingeteilt, sowie es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

² Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Absatz 1 und Art. 44 der Lärmschutzverordnung (LSV), die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Ziffern 1.1.1 und 1.1.2.

Art. 1.1.1 Bauzonen

Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone C	KC	III
Kernzone W	KW	III
Zentrumszone A	ZA	III
Zentrumszone B	ZB	III
Zentrumszone C	ZC	III
Wohnzone	W 1.3	II

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Wohnzone	W 1.6	II	Wohnzone	W 1.6	II
Wohnzone	W 1.9	II	Wohnzone	W 1.9	II
Wohnzone	W 2.2	II	Wohnzone	W 2.2	II
Wohnzone	W 3.0	II	Wohnzone	W 3.0	II
Wohn- und Gewerbezone	WG 2.2	III	Wohn- und Gewerbezone	WG 2.2	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0A	III	Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0A	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0B	III	Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0B	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 4.0	III	Wohn- und Gewerbezone	WG 4.0	III
Wohn- und Industriezone	WI 5.0	III	Wohn- und Industriezone	WI 5.0	II
Wohn- und Industriezone	WI 6.0	III	Wohn- und Industriezone	WI 6.0	III
Gewerbezone	G 3.0	III	Gewerbezone	G 3.0	III
Industriezone	I 5.0	III	Industriezone	I 5.0	III
Industriezone	I 6.0	III/II**	Industriezone	I 6.0	III/II**
Industriezone	I 7.0	III	Industriezone	I 7.0	III
Industriezone	I 8.0A	III	Industriezone	I 8.0	III
Industriezone	I 8.0B	IV	Industriezone	I 8.0A	III
Industriezone	IC	IV	Industriezone	I 8.0B	IV
				IC	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	*	Zone für öffentliche Bauten	öB	*
** Im Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach West			** Im Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach West		
* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan			* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan		

Art. 1.1.2 weitere Zonen

Art. 1.1.2 weitere Zonen

Reservezone	R	III***	Reservezone	R	III***
Freihaltezone	F	III***	Freihaltezone	F	III***
Erholungszone A (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)	EA	III***	Erholungszone A (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)	EA	III***
Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)	EB	III***	Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)	EB	III***
Erholungszone EC (Familiengartenareal)	EC	III***	Erholungszone EC (Familiengartenareal)	EC	III***
Erholungszone ED (Sternwarte)	ED	III***	Erholungszone ED (Sternwarte)	ED	III***
			Erholungszone EE (Erachfeld)	EE	III***
Erholungszone EL (Lindenhof)	EL	III***	Erholungszone EL (Lindenhof)	EL	III***
Landwirtschaftszone, kantonal	LW	III	Landwirtschaftszone, kantonal	LW	III
*** Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis			*** Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis		

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

**9 ERHOLUNGSZONEN EA, EB, EC, ED
UND EL**

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zonen einzuhalten.

9.3 Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)

¹ Die Erholungszone EB dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten.

² Zulässig sind unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m, einer maximalen Gebäudelänge von 30.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 15.00 m.

³ In den Erholungszone "Hagenbuechen" und östlich der Kantonsschule sind auch Tribünenbauten gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 15.00 m und eine Länge von 50.00 m nicht überschreiten.

⁴ In den Erholungszone EB gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10%.

**9 ERHOLUNGSZONEN EA, EB, EC, ED,
EE UND EL**

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Zonen einzuhalten.

9.3 Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)

¹ Die Erholungszone EB dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten.

² Zulässig sind unter Vorbehalt von Absatz 3 höchstens zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m, einer maximalen Gebäudelänge von 30.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 15.00 m.

³ ~~In den Erholungszone "Hagenbuechen" und östlich der Kantonsschule sind auch Tribünenbauten gestattet. Sie dürfen eine Höhe von 15.00 m und eine Länge von 50.00 m nicht überschreiten.~~

⁴ In den Erholungszone EB gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10%.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

9.7 Erholungszone EE (Erachfeld)

¹ Die Erholungszone EE dient der Erstellung und Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen und den für den Sport- und Freizeitbetrieb notwendigen Bauten und Anlagen.

² Die Erholungszone EE stellt ein multifunktionales Angebot an Sport- und Freizeitanlagen sicher. Sie bietet der Bevölkerung ein Angebot zur Erholung von regionaler Ausstrahlung. Die Erholungszone EE muss öffentlich zugänglich sein und eine gute Durchwegung mit Anbindung an die umliegenden Gebiete sicherstellen.

³ Bezüglich Bauten, Anlagen und Umschwung gelten in der Erholungszone EE in städtebaulicher und freiräumlicher Hinsicht erhöhte Gestaltungsanforderungen. Besonderes Augenmerk wird auf eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gelegt. Zur Erlangung der gestalterischen Vorgaben ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens oder die Begutachtung des Vorhabens durch die Kommission für Stadtgestaltung notwendig.

Nebst den eigentlichen Sport- und Freizeitanlagen wie Mehrfachsporthallen, Spielfelder usw. sind sämtliche für den Betrieb, den Unterhalt, sowie die Spielfelder notwendigen Infrastrukturen zulässig. Dies umfasst unter anderem Garderoben, Tribünen, Verpflegungsstätten usw.

Um der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets gerecht zu werden, muss die Erholungszone EE als öffentlich zugängliche, multifunktionale Sport- und Freizeitanlage ausgestaltet werden. Die Erholungszone respektive die gesamte Anlage muss eine gute Durchwegung und Anbindung an die umliegenden Gebiete aufweisen und somit der Erholung der Bevölkerung dienen und den nachgewiesenen mittel- bis langfristigen Bedürfnissen nach Sportanlagen für den Schul- und Vereinssport im Raum Bülach (Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri, Winkel und Stadt Bülach) gerecht zu werden. Als gute Durchwegung wird die öffentliche Zugänglichkeit der Gesamtanlage verstanden inkl. der Anbindung an die umliegenden Gebiete.

Um dem Siedlungsrand und somit der Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet gerecht zu werden, muss die künftige Überbauung (alle Bauten, Anlagen sowie der Aussenraum) eine besonders gute Gesamtgestaltung aufweisen. Das Erscheinungsbild muss durchgrünt sein, was mit der Überbauungsziffer und Grünflächenziffer entsprechend gestützt wird. Die erhöhten Gestaltungsanforderungen des Aussenraums tragen der Förderung von

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁴ Es gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10 %.

⁵ Maximal 10 % der Grundstücksfläche dürfen durch unterirdische Bauten beansprucht werden. Unterirdische Bauten sind nur unterhalb der Gebäude zulässig und dürfen die anrechenbare Gebäudefläche in jeder Richtung um maximal 2 m überschreiten. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt insgesamt min. 40 %. Im Minimum sind 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Grünfläche auszugestalten. Diese sind an die Grünflächenziffer anzurechnen. Ökologische Grünflächen sind primär als funktional zusammenhängende Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna z.B. Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen auszugestalten.

Biodiversität Rechnung. Um Sicherzustellen, dass eine besonders gut gestaltete Überbauung (Bauten, Anlagen und Aussenräume) umgesetzt wird, ist entweder ein qualitätssicherndes Verfahren zu wählen oder das Vorhaben/Projekt durch die Kommission für Stadtgestaltung zu begutachten.

Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude beansprucht werden darf. Somit wird indirekt bestimmt, was freizuhalten ist. In der Erholungszone Erachfeld sind maximal 10 % der Grundstücksfläche durch oberirdische Gebäude zulässig.

Der Anteil des Grundstücks, der durch unterirdische Bauten beansprucht werden darf wird auf maximal 10 % fixiert. Somit wird indirekt bestimmt, was unterirdisch freizuhalten ist. Dass die unterirdischen Bauten nur unterhalb der Gebäude zulässig sind (inkl. max. 2 m Überschreitung in jede Richtung) wirkt sich positiv auf die Versiegelung der Flächen aus.

Die Grünflächenziffer beinhaltet sowohl nutzungsorientierte Grünflächen (z.B. Aufenthalt und Spiel- und Sportflächen) als auch ökologische Grünflächen. Als ökologische Grünflächen gelten primär Naturflächen/Lebensräume für Flora und Fauna wie beispielsweise Naturwiesen, Wildhecken und Ruderalflächen. Im Sinne von Trittsteinen für die Fauna sollen die ökologischen Grünflächen zusammenhängend ausgestaltet werden.

Im Minimum sind 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologische Grünfläche auszugestalten. Diese sind an die Grünflächenziffer anzurechnen.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁷ Maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche dürfen als versiegelte Belagsfläche ausgebildet werden. Die restlichen Flächen sind sickerfähig auszugestalten. Die Abstellflächen für Personenwagen sind sickerfähig auszugestalten.

⁸ Zulässig sind höchstens Bauten und Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 15.00 m, einer maximalen Gebäudelänge von 140.00 m und einer maximalen Gebäudebreite von 60.00 m.

⁹ Die Parkierung ist unter- sowie oberirdisch zulässig. Die Einfahrt zu einer unterirdischen Parkierung muss zwingend in ein Gebäude integriert werden.

Somit kann die siedlungsgestalterische und ökologische Funktion erfüllt und der unversiegelten Fläche und der Versickerung Rechnung getragen werden.

Die ökologische Grünfläche kann der Grünflächenziffer angerechnet werden. Nicht enthalten in der Grünflächenziffer sind Kunststoff-sport- und Kunststoffrasenplätze.

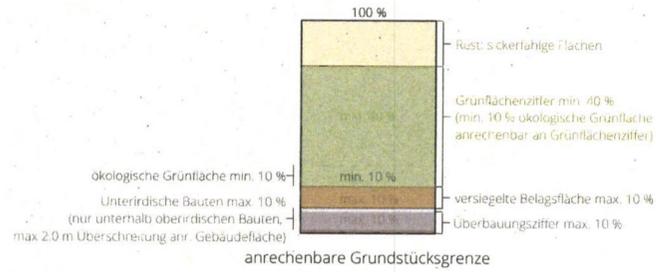
Als versiegelte Belagsflächen gelten z.B. Zufahrten, Vorplätze und die Abstellflächen für Busse, die nicht sickerfähig ist. Dies darf maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen. Die restlichen Flächen wie beispielsweise Kunstrasenfelder, Beachvolleyballfelder, Multifunktionsflächen, Zugangswege, Abstellflächen für Personenwagen u.a. sind sickerfähig auszugestalten.

Die Gesamthöhe ist ausgehend von den zukünftig angedachten Tribünenbauten auf 15.0 m festgelegt. Zudem ist die Gesamthöhe gegenüber der im Osten angrenzenden Industriezone mit einer Gesamthöhe von 19.50 (l 7.0) und 24.50 m (l 8.0) um rund 5 bis 9 m tiefer. Mit Artikel 9.7 Abs. 3 kann zudem sichergestellt werden, dass eine besonders gute Gestaltung der Anlage resultiert. Zudem muss die künftige Überbauung städtebaulich und architektonisch überzeugen.

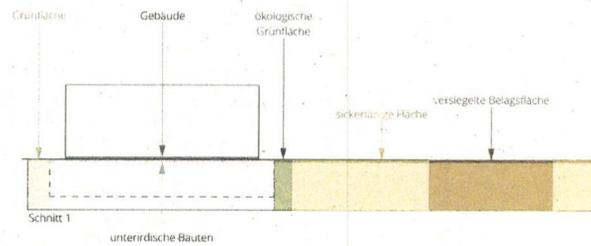
Für die Umsetzung der besonders guten Gestaltung ist die Parkierung sowohl oberirdisch als auch unterirdisch zulässig. Für die Bauten sind die Grünflächenziffer sowie die Überbauungsziffer und unterirdische Bauten massgebend. Ist eine Tiefgarage vorgesehen, muss die Einfahrt zwingend in ein Gebäude integriert werden.

Neuer Anhang

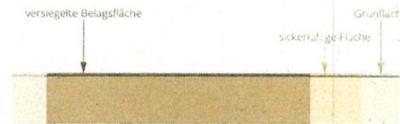
Gültige Fassung **Neue Fassung** **Bemerkungen / Anpassung / Hinweise**



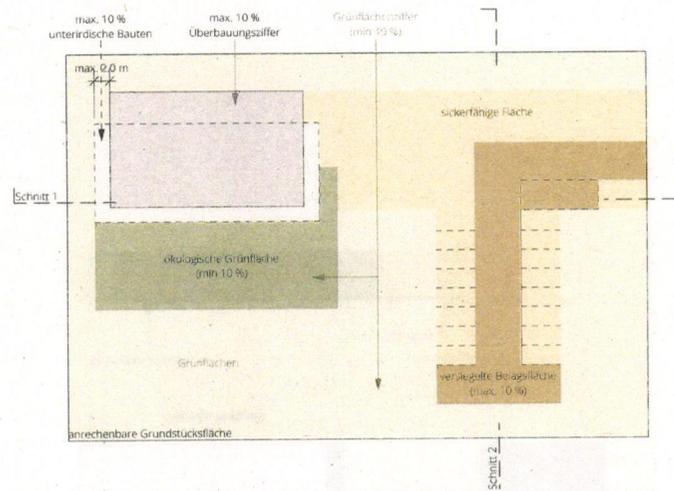
Säulendiagramm



Schnitt 1



Schnitt 2



Situation

Hinweis: Anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 258 n PBG