



Bau- und Zonenordnung

Aufbau

Erste Spalte

Bau- und Zonenordnung vom 8. Juli 1996 mit Teilrevisionen vom 29. Oktober 2001, 9. Mai 2005, 21. November 2005 und 6. April 2009 (teilgenehmigt am 25. und 28. Februar 2011)

Zweite Spalte

Bau- und Zonenordnung Entwurf vom 4. Dezember 2013.

Die geänderten Textteile sind mit **roter Farbe** hervorgehoben; wegfallende Textteile sind ~~durchgestrichen~~ dargestellt; neue Textteile sind *kursiv* gesetzt.

Die **blau** markierten Textteile stellen die gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage vom 30. März 2012 vorgenommen Änderungen dar.

Dritte Spalte

Anlass der Änderung

Bemerkungen zu den vorgeschlagenen Änderungen.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Erlass	12
1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	12
1.1.1 Bauzonen	13
1.1.2 Weitere Zonen	15
2 Kernzonen KA, KB, KC und KW	16
2.1 Gemeinsame Bestimmungen	16
2.1.1 Nutzweise	16
2.1.2 Äussere Änderungen	17
2.1.3 Abbruch	17
2.1.4 Gestaltung	18
2.1.5 Begutachtung	18
2.1.6 Strassenabstand für Neubauten	19
2.2 Spezielle Bestimmung für die Kernzone KA	19
2.2.1 Neubauten	19

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Erlass	12
1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	12
1.1.1 Bauzonen	13
1.1.2 Weitere Zonen	15
2 Kernzonen KA, KB, KC und KW	16
2.1 Gemeinsame Bestimmungen	16
2.1.1 Nutzweise	16
2.1.2 Umbau, Sanierung und Wiederaufbau <i>in den Kernzonen KA, KB und KC</i>	16
2.1.3 Äussere Änderungen	17
2.1.4 Abbruch	17
2.1.5 Gestaltung	18
2.1.6 Begutachtung	18
2.1.7 Strassenabstand für Neubauten	19
2.2 Spezielle Bestimmung für die Kernzone KA	19
2.2.1 Neubauten	19

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
2.2.2 Umbau, Sanierung und Wiederaufbau	20
2.2.3 Fassaden und Fenster	20
2.2.4 Balkone, Lauben, und Loggias	21
2.2.5 Brandmauern	21
2.2.6 Geschlossene Überbauung	22
2.2.7 Wohnanteil	22
2.2.8 Dachform bei Neubauten	22
2.2.9 Dacheindeckung	23
2.2.10 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	23
2.2.11 Umgebungsgestaltung	24
2.2.12 Aussenantennen	24
2.3 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KB	25
2.3.1 Grundmasse für Neubauten	25
2.3.2 Offene und geschlossene Überbauung	25
2.3.3 Dachgestaltung	26
2.3.4 Wohnanteil	27

Inhaltsverzeichnis	Seite
2.1.2 Umbau, Sanierung und Wiederaufbau <i>in den Kernzonen KA, KB und KC</i>	16
2.2.2 Fassaden und Fenster	20
2.2.3 Balkone, Lauben, und Loggien	21
2.2.4 Brandmauern	21
2.2.5 Geschlossene Überbauung	22
2.2.6 Wohnanteil	22
2.2.7 Dachform bei Neubauten	22
2.2.8 Dacheindeckung	23
2.2.9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	23
2.2.10 Umgebungsgestaltung	24
2.2.11 Aussenantennen	24
2.3 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KB	25
2.3.1 Grundmasse für Neubauten	25
2.3.2 Offene und geschlossene Überbauung	25
2.3.3 Dachgestaltung	26
2.3.4 Wohnanteil	27

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
2.4 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KC	27
2.4.1 Grundmasse für Neubauten	27
2.4.2 Offene und geschlossene Überbauung	28
2.4.3 Dachgestaltung	29
2.4.4 Aussichtsschutz	30
2.4.5 Wohnanteil	30
2.5 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KW	30
2.5.1 Kernzonenpläne	30
2.5.2 Nutzweise	31
2.5.3 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten	31
2.5.4 Dachgestaltung	34
2.5.5 Fassadengestaltung	37
2.5.6 Umgebungsgestaltung	38
2.5.7 Fahrzeugabstellplätze	38
2.5.8 Energiegewinnung	39
2.5.9 Lärmschutz	39

Inhaltsverzeichnis	Seite
2.4 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KC	27
2.4.1 Grundmasse für Neubauten	27
2.4.2 Offene und geschlossene Überbauung	28
2.4.3 Dachgestaltung	29
2.4.4 Aussichtsschutz	30
2.4.5 Wohnanteil	30
2.5 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KW	30
2.5.1 Kernzonenpläne	30
2.5.2 Nutzweise	31
2.5.3 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten	31
2.5.4 Dachgestaltung	34
2.5.5 Fassadengestaltung	37
2.5.6 Umgebungsgestaltung	38
2.5.7 Fahrzeugabstellplätze	38
2.5.8 Energiegewinnung	39
2.5.9 Lärmschutz	39

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
2.5.10 Immissionen	40
3 Zentrumszonen ZA, ZB, ZC	40
3.1 Grundmasse	40
3.2 Nutzweise	42
3.3 Wohnanteil in den Zentrumszonen ZA und ZB	42
3.4 Geschlossene Überbauung	43
3.5 Technisch bedingte Dachaufbauten	43
4 Wohnzonen W 1.3, W 1.6, W 1.9, W 2.2 und W 3.0	44
4.1 Gemeinsame Bestimmungen	44
4.1.1 Grundmasse	44
4.1.2 Nutzweise	46
4.1.3 Ausbau des Untergeschosses	46
4.1.4 Geschlossene Überbauung	46
4.1.5 Dachgestaltung	46
4.2 Spezielle Bestimmungen für die Wohnzone W 1.3	47

Inhaltsverzeichnis	Seite
2.5.10 Immissionen	40
3 Zentrumszonen ZA, ZB <i>und</i> ZC	40
3.1 Grundmasse	40
3.2 Nutzweise	42
3.3 Wohnanteil in den Zentrumszonen ZA und ZB	42
3.4 Geschlossene Überbauung	43
3.5 Technisch bedingte Dachaufbauten	43
4 Wohnzonen W 1.3, W 1.6, W 1.9, W 2.2 und W 3.0	44
4.1 Gemeinsame Bestimmungen	44
4.1.1 Grundmasse	44
4.1.2 Nutzweise	46
4.1.3 Ausbau des Untergeschosses	46
4.1.4 Geschlossene Überbauung	46
4.1.5 Dachgestaltung	46
4.2 Spezielle Bestimmungen für die Wohnzone W 1.3	47

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
4.2.1 Nutzweise	47
4.2.2 Dachgestaltung	47
5 Wohn- und Gewerbebezonen sowie Wohn- und Industriezonen	48
5.1 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2, WG 3.0A und WG 3.0B	48
5.1.1 Grundmasse	48
5.1.2 Nutzweise	50
5.1.3 Ausbau des Untergeschosses	50
5.1.4 Geschlossene Überbauung	51
5.1.5 Dachgestaltung	51
5.2 Wohn- und Industriezonen WI 5.0 und WI 6.0	52
5.2.1 Grundmasse	52
5.2.2 Nutzweise	53
5.2.3 Geschlossene Überbauung	53
5.2.4 Reduktion des Gebäudeabstandes	54
5.2.5 Technisch bedingte Dachaufbauten	54

Inhaltsverzeichnis	Seite
4.2.1 Nutzweise	47
4.2.2 Dachgestaltung	47
5 Wohn- und Gewerbebezonen sowie Wohn- und Industriezone n	48
5.1 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2, WG 3.0A, und WG 3.0B <i>und WG 4.0</i>	48
5.1.1 Grundmasse	48
5.1.2 Nutzweise	50
5.1.3 Ausbau des Untergeschosses	50
5.1.4 Geschlossene Überbauung	51
5.1.5 Dachgestaltung	51
5.2 Wohn- und Industriezone n WI 5.0 und WI 6.0	52
5.2.1 Grundmasse	52
5.2.2 Nutzweise	53
5.2.3 Geschlossene Überbauung	53
5.2.4 Reduktion des Gebäudeabstandes	54
5.2.5 Technisch bedingte Dachaufbauten	54

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
6 Gewerbezone G 3.0 und Industriezonen I 5.0, I 6.0, I 7.0, I 8.0A, I 8.0B und IC	55
6.1 Grundmasse	55
6.2 Nutzweise	58
6.3 Geschlossene Überbauung	59
6.4 Reduktion des Gebäudeabstandes	59
6.5 Technisch bedingte Dachaufbauten	60
6.6 Lärmschutz	60
7 Zone für öffentliche Bauten öB	61
7.1 Grundmasse	61
7.2 Geschlossene Überbauung	61
8 Freihaltezone F	61
9 Erholungszonen EA, EB, EC und ED	62
9.1 Grenz- und Gebäudeabstände	62
9.2 Erholungszone EA (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)	62

Inhaltsverzeichnis	Seite
6 Gewerbezone G 3.0 und Industriezonen I 5.0, I 6.0, I 7.0, I 8.0A, I 8.0B und IC	55
6.1 Grundmasse	55
6.2 Nutzweise	58
6.3 Geschlossene Überbauung	59
6.4 Reduktion des Gebäudeabstandes	59
6.5 Technisch bedingte Dachaufbauten	60
6.6 Lärmschutz	60
7 Zone für öffentliche Bauten öB	61
7.1 Grundmasse	61
7.2 Geschlossene Überbauung	61
8 Freihaltezone F	61
9 Erholungszonen EA, EB, EC, und ED <i>und EL</i>	62
9.1 Grenz- und Gebäudeabstände	62
9.2 Erholungszone EA (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)	62

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
9.3 Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)	62
9.4 Erholungszone EC (Familiengartenareal)	63
9.5 Erholungszone ED (Sternwarte)	64
10 Reservezone R	66
11 Ergänzende Bestimmungen zu den Abständen	66
11.1 Mehrlängenzuschlag	66
11.2 Grosser und kleiner Grundabstand	67
11.3 Reduktion der Grundabstände	68
11.4 Näherbau gemäss § 270 Absatz 3 PBG	69
11.5 Fassadenlänge bei Näherbau	69
11.6 Rückstaffelung von Fassaden entlang von Strassen und Wegen	70
11.7 Grenzbau für Hauptgebäude	70
11.8 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude	71

Inhaltsverzeichnis	Seite
9.3 Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)	62
9.4 Erholungszone EC (Familiengartenareal)	63
9.5 Erholungszone ED (Sternwarte)	64
9.6 Erholungszone EL (Lindenhof)	65
10 Reservezone R	66
11 Ergänzende Bestimmungen zu den Abständen	66
11.1 Mehrlängenzuschlag	66
11.2 Grosser und kleiner Grundabstand	67
11.3 Reduktion der Grundabstände	68
11.4 Näherbau gemäss § 270 Absatz 3 PBG	69
11.5 Fassadenlänge bei Näherbau	69
11.6 Rückstaffelung von Fassaden entlang von Strassen und Wegen	70
11.7 Grenzbau für Hauptgebäude	70
11.8 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude	71

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
11.9 Reduzierter Grenzabstand für Erdgeschosse gewerblicher Bauten	72
11.10 Reduktion des Grenzabstandes zugunsten einer besseren Wohnqualität	74
11.11 Abstände gegenüber Nichtbauzonen	74
12 Weitere Bauvorschriften	75
12.1 Nutzweise, allgemeine Bestimmungen	75
12.2 Nutzungsverlagerungen	76
12.3 Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder	76
12.4 Wärmeerzeugung	77
12.5 Spiel- und Ruheflächen	77
12.6 Terrainveränderungen	78
12.7 Freilegung von Untergeschossen	79
12.8 Terrassenhäuser	79
12.9 Wohnhygiene	79

Inhaltsverzeichnis	Seite
11.9 Reduzierter Grenzabstand für Erdgeschosse gewerblicher Bauten	72
<i>11.10 Abstand unterirdischer Bauten von öffentlichen und privaten kommunalen Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien</i>	<i>73</i>
<i>11.11</i> Reduktion des Grenzabstandes zugunsten einer besseren Wohnqualität	74
<i>11.12</i> Abstände gegenüber Nichtbauzonen	74
12 Weitere Bauvorschriften	75
12.1 Nutzweise, allgemeine Bestimmungen	75
12.2 Nutzungsverlagerungen	76
12.3 Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder	76
12.4 Wärmeerzeugung	77
12.5 Spiel- und Ruheflächen	77
12.6 Terrainveränderungen	78
12.7 Freilegung von Untergeschossen	79
12.8 Terrassenhäuser	79
12.9 Wohnhygiene	79

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
12.10 Bauten unter kommunalen, öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	80
12.11 Attikageschosse	81
12.12 Gestaltungspläne	81
12.13 Begutachtung	86
13 Arealüberbauungen	87
13.1 Zulässigkeit und Mindestarealflächen	87
13.2 Mindestanforderungen	88
13.3 Besondere Bauvorschriften	88
13.4 Begutachtung	89
14 Inkrafttreten	89

Inhaltsverzeichnis	Seite
12.10 Bauten unter kommunalen , öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	80
12.11 Attikageschosse	81
12.12 Gestaltungspläne	81
12.13 Begutachtung	86
12.14 Vorgärten	86
13 Arealüberbauungen	87
13.1 Zulässigkeit und Mindestarealflächen	87
13.2 Mindestanforderungen	88
13.3 Besondere Bauvorschriften	88
13.4 Begutachtung	89
14 Inkrafttreten	89

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

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 von Bund und Kanton.

1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

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

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

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 von Bund und Kanton.

1.1 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

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

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

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.

1.1.1 Bauzonen

		ES
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
Wohnzone	W 1.6	II
Wohnzone	W 1.9	II
Wohnzone	W 2.2	II
Wohnzone	W 3.0	II

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

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.

1.1.1 Bauzonen

		ES
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
Wohnzone	W 1.6	II
Wohnzone	W 1.9	II
Wohnzone	W 2.2	II
Wohnzone	W 3.0	II

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

		ES
Wohn- und Gewerbezone	WG 2.2	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0A	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0B	III
<hr/>		
Wohn- und Industriezone	WI 5.0	III
Wohn- und Industriezone	WI 6.0	III
Gewerbezone	G 3.0	III
Industriezone	I 5.0	III
Industriezone	I 6.0	III / II**
Industriezone	I 7.0	III
Industriezone	I 8.0A	III
Industriezone	I 8.0B	IV
Industriezone	IC	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	*

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

** Im Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach West

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

		ES
Wohn- und Gewerbezone	WG 2.2	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0A	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0B	III
<i>Wohn- und Gewerbezone</i>	<i>WG 4.0</i>	<i>III</i>
<hr/>		
Wohn- und Industriezone	WI 5.0	III
Wohn- und Industriezone	WI 6.0	III
Gewerbezone	G 3.0	III
Industriezone	I 5.0	III
Industriezone	I 6.0	III / II**
Industriezone	I 7.0	III
Industriezone	I 8.0A	III
Industriezone	I 8.0B	IV
Industriezone	IC	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	*

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

** Im Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach West

Anlass Änderung

*Neue Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 an-
stelle der WI 5.0.*

Die Wohn- und Industriezone WI 5.0 entfällt.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

1.1.2 Weitere Zonen

		ES
Reservezone	R	–
Freihaltezone	F	–
Erholungszone A (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)	EA	–
Erholungszone B (Sport- und Freizeitanlage)	EB	–
Erholungszone C (Familiengartenareal)	EC	*
Erholungszone D (Sternwarte)	ED	–
Landwirtschaftszone, kantonal	LW	III

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

1.1.2 Weitere Zonen

		ES
Reservezone	R	–
Freihaltezone	F	–
Erholungszone A (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)	EA	III***
Erholungszone B (Sport- und Freizeitanlage)	EB	III***
Erholungszone C (Familiengartenareal)	EC	+ III***
Erholungszone D (Sternwarte)	ED	III***
<i>Erholungszone L (Lindenhof)</i>	<i>EL</i>	III***
Landwirtschaftszone, kantonal	LW	III

~~* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.~~

*** Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis.

Anlass Änderung

Die nutzungskonformen Empfindlichkeitsstufen werden neu für alle Erholungszone festgelegt.

Auf eine ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan wird verzichtet.

Neue Erholungszone für das Gebiet Lindenhof.

Auf eine ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan wird verzichtet.

Es wird festgelegt, dass die ES-Zuordnung für die gesamte Zone zur Anwendung gelangt.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Kernzonen KA, KB, KC und
KW

2.1 Gemeinsame Bestimmungen

2.1.1 Nutzweise

1 Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2 Vorbehalten bleiben die Wohnanteil-Bestimmungen der einzelnen Kernzonen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Kernzonen KA, KB, KC und
KW

2.1 Gemeinsame Bestimmungen

2.1.1 Nutzweise

1 Neben Wohnungen sind Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2 Vorbehalten bleiben die Wohnanteil-Bestimmungen der einzelnen Kernzonen.

2.1.2 Umbau, Sanierung und Wiederaufbau in den Kernzonen KA, KB und KC

1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden.

2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden.

Anlass Änderung

Die Vorschriften für Umbau und Sanierung gelten nur für die Kernzone KA; inskünftig sollen sie auch für die Kernzonen KB und KC zur Anwendung kommen. Daher werden sie unter der Ziffer 2.1 Gemeinsame Bestimmungen aufgeführt. Inhaltlich bleiben die diesbezüglichen Bestimmungen unverändert.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

2.1.2 Äussere Änderungen

Renovationen, Änderungen an Fassaden und Dächern und deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs und der Vorplätze sind bewilligungspflichtig.

2.1.3 Abbruch

1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, ist zulässig, sofern das Projekt für die Ersatzbaute bewilligt und deren Erstellung gesichert ist.

2 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

3 Für Umbauten, Sanierungen und den Wiederaufbau gemäss Absatz 1 finden die Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge oder Grenzabstände keine Anwendung.

4 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

2.1.3 Äussere Änderungen

Renovationen, Änderungen an Fassaden und Dächern und deren Farbgebung sowie die Gestaltung des Umschwungs und der Vorplätze sind bewilligungspflichtig.

2.1.4 Abbruch

1 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, ist zulässig, sofern das Projekt für die Ersatzbaute bewilligt und deren Erstellung gesichert ist.

2 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.1.4 Gestaltung

1 An Bauten, Anlagen und Umschwung werden in ästhetischer Hinsicht hohe Anforderungen gestellt.

2 Bauten sind in Gestaltung, Materialwahl und Farbe so auf ihre Umgebung abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3 Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.

2.1.5 Begutachtung

Ortsbildrelevante Bauvorhaben sind durch ein externes Fachorgan zuhanden der Baubehörde begutachten zu lassen, soweit die Beurteilung nicht durch kantonale Fachstellen erfolgt.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.1.5 Gestaltung

1 An Bauten, Anlagen und Umschwung werden in ästhetischer Hinsicht hohe Anforderungen gestellt.

2 Bauten sind in Gestaltung, Materialwahl und Farbe so auf ihre Umgebung abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

3 Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.

2.1.6 Begutachtung

Ortsbildrelevante Bauvorhaben sind durch ein externes Fachorgan zuhanden der Baubehörde begutachten zu lassen, soweit die Beurteilung nicht durch kantonale Fachstellen erfolgt.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.1.6 Strassenabstand für Neubauten

Für Neubauten kann die Stellung der Gebäude zur Grenze von Gemeindestrassen, bestehenden Bauflucht und Grundstücksgrenze festgelegt werden, soweit dies im Interesse der Ortsbilderhaltung liegt.

2.2 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KA

2.2.1 Neubauten

Die Geschosszahl, die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Fassaden von Neubauten müssen dem Erscheinungsbild der Altstadt sowie den bestehenden Baufluchten entsprechen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.1.7 Strassenabstand für Neubauten

Es kann verlangt oder festgelegt werden, dass Neubauten bis an die Strassengrenze von Gemeinde- und Staatsstrassen auf bestehende Baufluchten und oder, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze gestellt werden, soweit dies im Interesse der Ortsbilderhaltung liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

2.2 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KA

2.2.1 Neubauten

Die Geschosszahl, die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Fassaden von Neubauten müssen dem Erscheinungsbild der Altstadt sowie den bestehenden Baufluchten entsprechen.

Anlass Änderung

Im Schreiben der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich vom 21. April 2010 wird dargelegt, dass die kantonalen Baulinien an Staatsstrassen aufgehoben werden. Die Gemeinden sind aufgefordert, die Abstände zu Staatsstrassen zu regeln, da ansonsten § 265 PBG zur Anwendung gelangt. Mit der Vorschrift werden die Voraussetzungen für eine der jeweiligen örtlichen Lage angepasste Stellung der Neubauten geschaffen.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.2.2 Umbau, Sanierung und Wiederaufbau

1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden.

2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden.

3 Für Umbauten, Sanierungen und den Wiederaufbau gemäss Absatz 1 finden die Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge oder Grenzabstände keine Anwendung.

4 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

2.2.3 Fassaden und Fenster

1 Die Putzstruktur der Fassaden und das Auswechseln von Fenstern und Fensterläden sind bewilligungspflichtig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

~~2.2.2 Umbau, Sanierung und Wiederaufbau~~

~~1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden.~~

~~2 Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden.~~

~~3 Für Umbauten, Sanierungen und den Wiederaufbau gemäss Absatz 1 finden die Vorschriften bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge bzw. Gesamtlänge oder Grenzabstände keine Anwendung.~~

~~4 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.~~

2.2.2 Fassaden und Fenster

1 Die Putzstruktur der Fassaden und das Auswechseln von Fenstern und Fensterläden sind bewilligungspflichtig.

Anlass Änderung

Die Vorschriften zu Umbau und Sanierung galten bisher nur für die Kernzone KA; künftig sollen sie für die Kernzonen KA, KB und KC zur Anwendung kommen. Daher werden sie unter der Ziffer 2.1 Gemeinsame Bestimmungen aufgeführt.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Neue Fenster, ausgenommen Schau-
fenster, sind mit ortsüblicher, aussenlie-
gender Sprossenteilung zu versehen.

2.2.4 Balkone, Lauben und Loggias

1 Balkone, Lauben und Loggias sind nur
in Holzkonstruktion zulässig.

2 Sie dürfen weder über die Flucht des
Traufgesimses noch über die Giebelfas-
sade hinausragen.

2.2.5 Brandmauern

e Fassaden sind unter Wahrung des bis-
herigen Brandmauersystems so zu glied-
ern, dass ihre Teile den bisherigen
Hausbreiten entsprechen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 ~~Bei Umbauten ohne wesentliche Ände-
rungen des Erscheinungsbildes des Ge-
bäudes sind neue Fenster, ausgenommen
Schaufenster, mit ortsüblicher, aussenlie-
gender Sprossenteilung zu versehen. Bei
Neubauten sowie bei Umbauten und Er-
satzbauten mit wesentlichen Änderungen
des Erscheinungsbildes des bestehenden
bzw. des zu ersetzenden Gebäudes ist für
neue Fenster, eingeschlossen Schaufen-
ster, keine Sprossenteilung vorzusehen,
soweit dies mit der Typologie des Gebäu-
des vereinbar ist.~~

2.2.3 Balkone, Lauben und Loggien

1 Balkone, Lauben und Loggien sind nur
in Holzkonstruktion zulässig.

2 Sie dürfen weder über die Flucht des
Traufgesimses noch über die Giebelfas-
sade hinausragen.

2.2.4 Brandmauern

Die Fassaden sind unter Wahrung des
bisherigen Brandmauersystems so zu
gliedern, dass ihre Teile den bisherigen
Hausbreiten entsprechen.

Anlass Änderung

*Bei Umbauten mit wesentlichen Änderun-
gen des Erscheinungsbildes, Ersatzneu-
bauten und Neubauten sollen die Fenster
zukünftig keine Sprossen mehr aufweisen
müssen (vgl. hierzu auch Baudirektion
Kanton Zürich: Bestimmungen für die
Kernzone. Leitfaden für Bauordnungsre-
geln in ländlichen Gemeinden). Es wird
eine Ausgestaltung der Fenster, abge-
stimmt auf das jeweilige Erscheinungsbild
der Gebäude, ermöglicht.*

Redaktionelle Anpassung.

Redaktionelle Anpassung.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.2.6 Geschlossene Überbauung

1 Für Neubauten ist die geschlossene Überbauung zulässig.

2 Die Baubehörde kann die geschlossene Überbauung verlangen, wo es die Einordnung ins Ortsbild und städtebauliche Gründe erfordern.

2.2.7 Wohnanteil

Der Wohnanteil muss mindestens 25% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

2.2.8 Dachform bei Neubauten

1 Dachform und Dachneigung müssen mit jener benachbarter Altbauten in Einklang stehen.

2 Dachvorsprünge, Trauf- und Ortgesimse sind nach herkömmlicher Bauweise zu gestalten.

3 Traufgesimse mit versenkten Rinnenkonstruktionen sind nicht zulässig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.2.5 Geschlossene Überbauung

1 Für Neubauten ist die geschlossene Überbauung zulässig.

2 Die Baubehörde kann die geschlossene Überbauung verlangen, wo es die Einordnung ins Ortsbild und städtebauliche Gründe erfordern.

2.2.6 Wohnanteil

Der Wohnanteil muss mindestens 25% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

2.2.7 Dachform bei Neubauten

1 Dachform und Dachneigung müssen mit jener benachbarter Altbauten in Einklang stehen.

2 Dachvorsprünge, Trauf- und Ortgesimse sind nach herkömmlicher Bauweise zu gestalten.

3 Traufgesimse mit versenkten Rinnenkonstruktionen sind nicht zulässig.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

4 In der Regel müssen Dachvorsprünge traufseitig mindestens 80 cm und giebelseitig mindestens 30 cm aufweisen.

2.2.9 Dacheindeckung

1 Die Dächer sind in der Regel mit alten oder engobierten Biberschwanzziegeln zu decken.

2 Sichtbare Solaranlagen sind nicht gestattet.

2.2.10 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
und Dachflächenfenster

1 Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.

2 Dachaufbauten sind so zu gliedern und zu gestalten, dass sie dem Erscheinungsbild der Altstadt entsprechen.

3 Der Übergang des Daches von Dachaufbauten in die Hauptdachfläche darf bis höchstens 1.50 m unter die Firstlinie reichen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

4 In der Regel müssen Dachvorsprünge traufseitig mindestens 80 cm und giebelseitig mindestens 30 cm aufweisen.

2.2.8 Dacheindeckung

1 Die Dächer sind in der Regel mit ~~alten oder engobierten~~ Biberschwanzziegeln zu decken.

2 Sichtbare Solaranlagen sind nicht gestattet.

2.2.9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
und Dachflächenfenster

1 Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.

2 Dachaufbauten sind so zu gliedern und zu gestalten, dass sie dem Erscheinungsbild der Altstadt entsprechen.

3 Der Übergang des Daches von Dachaufbauten in die Hauptdachfläche darf bis höchstens 1.50 m unter die Firstlinie reichen.

Anlass Änderung

Alte Ziegel sind kaum noch vorhanden; engobierte Ziegel führen meist zu unbefriedigenden gestalterischen Ergebnissen. Daher werden neu lediglich Biberschwanzziegel vorgeschrieben.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

4 Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen, vom öffentlichen Strassenraum nicht einsehbar sind und gesamthaft nicht mehr als 5% der Dachaufrissfläche betragen.

5 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.30 m² Glasfläche zur Belichtung von Nebenräumen zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

2.2.11 Umgebungsgestaltung

Die Umwandlung von Gärten in Autoabstellplätze ist, ausser in besonderen Fällen, verboten.

2.2.12 Aussenantennen

In der Kernzone KA sind Aussenantennen verboten. Vorbehalten bleibt Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG).

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

4 Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen, vom öffentlichen Strassenraum nicht einsehbar sind und gesamthaft nicht mehr als 5% der Dachaufrissfläche betragen.

5 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.30 m² Glasfläche zur Belichtung von Nebenräumen zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

2.2.10 Umgebungsgestaltung

Die Umwandlung von Gärten in Autoabstellplätze ist, ausser in besonderen Fällen, verboten.

2.2.11 Aussenantennen

In der Kernzone KA sind Aussenantennen verboten. Vorbehalten bleibt Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG).

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.3 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KB

2.3.1 Grundmasse für Neubauten

Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	10.50
Grundabstand	min. m	3.50

2.3.2 Offene und geschlossene Überbau- ung

1 Es ist offene Überbauung vorgeschrie-
ben.

2 Die Baubehörde kann die geschlos-
sene Überbauung verlangen, wo es die
Einordnung ins Ortsbild und städtebauli-
che Gründe erfordern.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.3 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KB

2.3.1 Grundmasse für Neubauten

Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	10.50
Grundabstand	min. m	3.50

2.3.2 Offene und geschlossene Überbau- ung

1 Es ist offene Überbauung vorgeschrie-
ben.

2 Die Baubehörde kann die geschlos-
sene Überbauung verlangen, wo es die
Einordnung ins Ortsbild und städtebauli-
che Gründe erfordern.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

3 Die geschlossene Überbauung kann gestattet werden, wenn die Bauherrschaft darzulegen vermag, dass damit dem Einordnungsprinzip und den städtebaulichen Erfordernissen besser Rechnung getragen werden kann als mit einer offenen Überbauung.

2.3.3 Dachgestaltung

1 Es sind nur Satteldächer mit Neigungen zulässig, die in der Kernzone KA üblich sind.

2 Die mit Ziegeln eingedeckten Dächer sind mit Tonziegeln zu bedecken.

3 Pult- und Flachdächer sind für Besondere Gebäude zulässig.

4 Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.

5 Dacheinschnitte dürfen mit insgesamt höchstens 5% der Dachaufrissfläche erstellt werden.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

3 Die geschlossene Überbauung kann gestattet werden, wenn die Bauherrschaft darzulegen vermag, dass damit dem Einordnungsprinzip und den städtebaulichen Erfordernissen besser Rechnung getragen werden kann als mit einer offenen Überbauung.

2.3.3 Dachgestaltung

1 Es sind nur Satteldächer mit Neigungen zulässig, die in der Kernzone KA üblich sind.

~~3 Die mit Ziegeln eingedeckten Dächer sind Schrägdächer sind mit Tonziegeln zu bedecken einzudecken.~~

~~2~~ Pult- und Flachdächer sind für Besondere Gebäude zulässig.

4 Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.

5 Dacheinschnitte dürfen mit insgesamt höchstens 5% der Dachaufrissfläche erstellt werden.

Anlass Änderung

Problematische Formulierung. Überdies wird die Reihenfolge der Absätze 2 und 3 getauscht.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

6 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Glasfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

2.3.4 Wohnanteil

Der Wohnanteil muss mindestens 25% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

2.4 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KC

2.4.1 Grundmasse für Neubauten

1

Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	11.40
Grundabstand	min. m	3.50

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

6 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Glasfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

2.3.4 Wohnanteil

Der Wohnanteil muss mindestens 25% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

2.4 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KC

2.4.1 Grundmasse für Neubauten

1

Anrechenbares Untergeschoss	max.	1
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	2
Gebäudehöhe	max. m	11.40
Grundabstand	min. m	3.50

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Entlang der Kasernenstrasse und östlich der Strasse Kreuzareal bis und mit Bahnhofstrasse beträgt die Gebäudelänge höchstens 40.00 m; westlich der Strasse Kreuzareal ist diese auf 15.00 m beschränkt.

2.4.2 Offene und geschlossene Überbauung

1 Es ist offene Überbauung vorgeschrieben.

2 Die Baubehörde kann die geschlossene Überbauung verlangen, wo es die Einordnung ins Ortsbild und städtebauliche Gründe erfordern.

3 Die geschlossene Überbauung kann gestattet werden, wenn die Bauherrschaft anhand von Bebauungsstudien darzulegen vermag, dass damit dem Einordnungsprinzip und den städtebaulichen Erfordernissen besser Rechnung getragen werden kann, als mit einer offenen Überbauung.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Entlang der Kasernenstrasse und östlich der Strasse Kreuzareal bis und mit Bahnhofstrasse beträgt die Gebäudelänge höchstens 40.00 m; westlich der Strasse Kreuzareal ist diese auf 15.00 m beschränkt.

2.4.2 Offene und geschlossene Überbauung

1 Es ist offene Überbauung vorgeschrieben.

2 Die Baubehörde kann die geschlossene Überbauung verlangen, wo es die Einordnung ins Ortsbild und städtebauliche Gründe erfordern.

3 Die geschlossene Überbauung kann gestattet werden, wenn die Bauherrschaft anhand von Bebauungsstudien darzulegen vermag, dass damit dem Einordnungsprinzip und den städtebaulichen Erfordernissen besser Rechnung getragen werden kann als mit einer offenen Überbauung.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.4.3 Dachgestaltung

1 Dachformen und -neigungen haben im Übergangsbereich zur Kernzone KB auf die Dachlandschaft der Altstadt Rücksicht zu nehmen.

2 Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.

3 Pult- und Flachdächer sind für Besondere Gebäude zulässig.

4 Dacheinschnitte dürfen mit insgesamt höchstens 5% der Dachaufrissfläche erstellt werden.

5 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Glasfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.4.3 Dachgestaltung

1 Dachformen und -neigungen haben im Übergangsbereich zur Kernzone KB auf die Dachlandschaft der Altstadt Rücksicht zu nehmen.

2 Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.

~~3 Pult- und Flachdächer sind für Besondere Gebäude zulässig.~~

3 Dacheinschnitte dürfen mit insgesamt höchstens 5% der Dachaufrissfläche erstellt werden.

4 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m² Glasfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

Anlass Änderung

Abs. 1 gilt für alle Gebäudekategorien, das heisst auch für Besondere Gebäude. Dies bedingt, dass im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens eine Beurteilung der Dachformen und Dachneigungen vorzunehmen ist. Somit kann die jeweils orts- und städtebaulich beste Lösung hinsichtlich der Dachform und Dachneigung gefunden werden.

Abs. 3 kann aufgrund der Formulierung in Abs. 1 gestrichen werden.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.4.4 Aussichtsschutz

1 In den im Zonenplan bzw. im Aussichtsschutzplan bezeichneten Gebieten südlich und westlich des Areals Volleberren (Lindenhof) dürfen die höchsten Punkte der Bedachung und der Bepflanzung die Kote von 431.50 m.ü.M. nicht überschreiten.

2 Kamine über dieser Kote sind zulässig, soweit sie die Aussicht nicht beeinträchtigen.

2.4.5 Wohnanteil

Der Wohnanteil muss mindestens 20% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

2.5 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KW

2.5.1 Kernzonenpläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 massgebend.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.4.4 Aussichtsschutz

1 In den im Zonenplan bzw. im Aussichtsschutzplan bezeichneten Gebieten südlich und westlich des Areals Volleberren (Lindenhof) dürfen die höchsten Punkte der Bedachung und der Bepflanzung die Kote von 431.50 m.ü.M. nicht überschreiten.

2 Kamine über dieser Kote sind zulässig, soweit sie die Aussicht nicht beeinträchtigen.

2.4.5 Wohnanteil

Der Wohnanteil muss mindestens 20% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

2.5 Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KW

2.5.1 Kernzonenpläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000 massgebend.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.5.2 Nutzweise

1 Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe udgl.

2 Nicht zulässig sind Betriebe, die für die Weiler übermässigen Verkehr hervorrufen oder die grössere Flächen innerhalb und ausserhalb der Gebäude als Lagerflächen benötigen.

2.5.3 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

1 Ausser Besonderen Gebäuden im Sinne des PBG und landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine Neubauten zugelassen.

2 Die im Kernzonenplan in den Hausbereichen stehenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder umgenutzt oder unter Wahrung der strukturellen Merkmale ersetzt werden.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.5.2 Nutzweise

1 Es sind nur Nutzungen zugelassen, welche der Nutzungsstruktur des jeweiligen Weilers entsprechen. Zulässig sind namentlich Wohnen, Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Kleingewerbe udgl.

2 Nicht zulässig sind Betriebe, die für die Weiler übermässigen Verkehr hervorrufen oder die grössere Flächen innerhalb und ausserhalb der Gebäude als Lagerflächen benötigen.

2.5.3 Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten

1 Ausser Besonderen Gebäuden im Sinne des PBG und landwirtschaftlichen Gebäuden sind keine Neubauten zugelassen.

2 Die im Kernzonenplan in den Hausbereichen stehenden Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der wesentlichen Fassadenelemente und des Daches umgebaut oder umgenutzt oder unter Wahrung der strukturellen Merkmale ersetzt werden.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

3 Erweiterungen von bestehenden Wohn- oder Gewerbebauten sind ungeachtet der festgelegten Hausbereiche oder kantonalrechtlichen Masse einmalig im Umfang von 20% des bestehenden Volumens, max. aber bis 100 m² Bruttogeschossfläche gestattet, sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind und die Interessen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Feuerpolizei oder der Verkehrssicherheit nicht verletzt werden. Die seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Erweiterungen bei Wohn- und Gewerbebauten werden angerechnet.

4 Ersatzbauten sind nur dann zulässig, wenn durch den Abbruch bestehender Gebäude keine das Ortsbild prägende Bausubstanz oder ortsgeschichtlich wichtige Zeitzeugen verloren gehen. Bei Ersatzbauten sind, ungeachtet der Hausbereiche, in jedem Fall die kantonalrechtlichen Gewässerabstände einzuhalten.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

3 Erweiterungen von bestehenden Wohn- oder Gewerbebauten sind ungeachtet der festgelegten Hausbereiche oder kantonalrechtlichen Masse einmalig im Umfang von 20% des bestehenden Volumens, max. aber bis 100 m² Bruttogeschossfläche, gestattet, sofern innerhalb des bestehenden Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind und die Interessen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Feuerpolizei oder der Verkehrssicherheit nicht verletzt werden. Die seit dem 1. Juli 1972 erfolgten Erweiterungen bei Wohn- und Gewerbebauten werden angerechnet.

4 Ersatzbauten sind nur dann zulässig, wenn durch den Abbruch bestehender Gebäude keine das Ortsbild prägende Bausubstanz oder ortsgeschichtlich wichtige Zeitzeugen verloren gehen. Bei Ersatzbauten sind, ungeachtet der Hausbereiche, in jedem Fall die kantonalrechtlichen Gewässerabstände einzuhalten.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

5 Die im Kernzonenplan in den Hausbereichen stehenden rot markierten Ökonomiegebäude dürfen höchstens zu 75% des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Volumens des Altbaus für Wohn- und Gewerbezwecke genutzt werden, mindestens jedoch 120 m² Geschossfläche bei Ökonomiegebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdischen Bauvolumens. Der übrige Teil ist für Estriche, Garagen udgl. verwendbar.

6 Alle übrigen Gebäude dürfen für Nebennutzungen wie Garagen, Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen (Heizung, Wärmepumpe udgl.), Waschküchen, Trocknungsräume udgl. genutzt werden. Sie dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wieder aufgebaut werden, sofern das Gebäude das Ortsbild nicht stört und das bisherige Erscheinungsbild mit dem Umbau verbessert wird. Bei Ersatzbauten sind aber in jedem Fall die kantonalrechtlichen Gewässerabstände einzuhalten.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

5 Die im Kernzonenplan in den Hausbereichen stehenden rot markierten Ökonomiegebäude dürfen höchstens zu 75% des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Volumens des Altbaus für Wohn- und Gewerbezwecke genutzt werden, mindestens jedoch 120 m² Geschossfläche bei Ökonomiegebäuden mit weniger als 600 m³ oberirdischen Bauvolumens. Der übrige Teil ist für Estriche, Garagen udgl. verwendbar.

6 Alle übrigen Gebäude dürfen für Nebennutzungen wie Garagen, Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen (Heizung, Wärmepumpe udgl.), Waschküchen, Trocknungsräume udgl. genutzt werden. Sie dürfen ungeachtet von kantonalen und kommunalen Massvorschriften an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus um- oder wieder aufgebaut werden, sofern das Gebäude das Ortsbild nicht stört und das bisherige Erscheinungsbild mit dem Umbau verbessert wird. Bei Ersatzbauten sind aber in jedem Fall die kantonalrechtlichen Gewässerabstände einzuhalten.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

7 Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder einer geänderten Nutzweise liegen oder mit einem Um- oder Ersatzbau gemäss Ziffer 2.5.3 Abs. 3 zusammenhängen. Die Interessen des Ortsbildes müssen gewahrt bleiben. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

8 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss §14 BBV II kommt nicht zur Anwendung.

2.5.4 Dachgestaltung

1 Dachform und Dachneigung müssen mit jenen benachbarter Altbauten im Einklang stehen. Für Besondere Gebäude und untergeordnete Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

7 Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder einer geänderten Nutzweise liegen oder mit einem Um- oder Ersatzbau gemäss Ziffer 2.5.3 Abs. 3 zusammenhängen. Die Interessen des Ortsbildes müssen gewahrt bleiben. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

8 Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gemäss §14 BBV II kommt nicht zur Anwendung.

2.5.4 Dachgestaltung

1 Dachform und Dachneigung müssen mit jenen benachbarter Altbauten im Einklang stehen. Für Besondere Gebäude und untergeordnete Anbauten sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonieren müssen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung oder einer geänderten Nutzweise liegen. Zur Belichtung von unterhalb des Dachvorsprungs liegenden Fenstern kann der teilweise Einsatz von Glasziegeln bewilligt werden. Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonieren müssen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung oder einer geänderten Nutzweise liegen. Zur Belichtung von unterhalb des Dachvorsprungs liegenden Fenstern kann der teilweise Einsatz von Glasziegeln bewilligt werden. Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

3 Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Gebäude, Dach und Fassadenstruktur abgestimmt sein. Die Trauflinie darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden. Der Übergang des Daches von Dachaufbauten in die Hauptdachfläche darf höchstens 1.50 m unter die Firstlinie reichen.

4 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.30 m² Glasfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

5 Offene und gedeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

6 Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

3 Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Die Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf Gebäude, Dach und Fassadenstruktur abgestimmt sein. Die Trauflinie darf nicht durch Dachaufbauten unterbrochen werden. Der Übergang des Daches von Dachaufbauten in die Hauptdachfläche darf höchstens 1.50 m unter die Firstlinie reichen.

4 Vereinzelte Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.30 m² Glasfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 3% der Dachaufrissfläche betragen.

5 Offene und gedeckte Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

6 Kamine sind dem Gebäudecharakter und der baulichen Umgebung anzupassen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.5.5 Fassadengestaltung

- 1 Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten.
- 2 Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.
- 3 Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster sollen der herkömmlichen Bauweise entsprechen.
- 4 Balkone sind nur als traufseitige Lauben zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.
- 5 Verglaste Vorbauten sind gestattet, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes und insbesondere der Fassade abgestimmt sind.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.5.5 Fassadengestaltung

- 1 Bei der Fassadengliederung ist auf den Wechsel von hellen Fassadenteilen wie Mauerwerk, Fachwerk usw. und dunklen Fassadenteilen wie Tenntore und Ökonomiegebäude zu achten.
- 2 Es sind Materialien und Farben zu verwenden, die der herkömmlichen Bauweise entsprechen.
- 3 Grösse, Form, Gestaltung und Proportionen der Fenster sollen der herkömmlichen Bauweise entsprechen.
- 4 Balkone sind nur als traufseitige Lauben zugelassen und dürfen weder über den Dachvorsprung noch über die Giebelfassade hinausragen.
- 5 Verglaste Vorbauten sind gestattet, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes und insbesondere der Fassade abgestimmt sind.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.5.6 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen. Die herkömmlichen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Zäune, Brunnen, Bauerngärten udgl. sind zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen bzw. wieder herzustellen.

2 Lagerflächen dürfen nur angeordnet werden, wenn sie mit der gewerblichen Nutzung der gleichen Liegenschaft in Verbindung stehen und sich unauffällig in die Weilerstruktur einfügen.

3 Aussenantennen sind verboten. Vorbehalten bleibt Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG).

2.5.7 Fahrzeugabstellplätze

1 Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze gilt die Güteklasse 3 der Parkplatzverordnung.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.5.6 Umgebungsgestaltung

1 Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen. Die herkömmlichen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Zäune, Brunnen, Bauerngärten udgl. sind zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen bzw. wieder herzustellen.

2 Lagerflächen dürfen nur angeordnet werden, wenn sie mit der gewerblichen Nutzung der gleichen Liegenschaft in Verbindung stehen und sich unauffällig in die Weilerstruktur einfügen.

3 Aussenantennen sind verboten. Vorbehalten bleibt Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen (RTVG).

2.5.7 Fahrzeugabstellplätze

1 Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze gilt die Güteklasse 3 der Parkplatzverordnung.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Abstellplätze sind in der Regel im Gebäude anzuordnen. Ist dies in begründeten Fällen nicht möglich, sind die Abstellplätze möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

2.5.8 Energiegewinnung

Alternative Energiegewinnungsanlagen sind gestattet, sofern sie sich besonders gut in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren.

2.5.9 Lärmschutz

Im nördlichen Teil der Weilerkernzone Eschenmosen dürfen bei den beiden Häusern Nr. 356 und 362 die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume nicht zur Winterthurerstrasse hin ausgerichtet werden. Beim Haus Nr. 368 müssen die Lüftungsfenster vollständig lärmabgewandt gegen Osten oder Süden ausgerichtet werden.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Abstellplätze sind in der Regel im Gebäude anzuordnen. Ist dies in begründeten Fällen nicht möglich, sind die Abstellplätze möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

2.5.8 Energiegewinnung

Alternative Energiegewinnungsanlagen sind gestattet, sofern sie sich besonders gut in die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung integrieren.

2.5.9 Lärmschutz

Im nördlichen Teil der Weilerkernzone Eschenmosen dürfen bei den beiden Häusern Nr. 356 und 362 die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume nicht zur Winterthurerstrasse hin ausgerichtet werden. Beim Haus Nr. 368 müssen die Lüftungsfenster vollständig lärmabgewandt gegen Osten oder Süden ausgerichtet werden.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2.5.10 Immissionen

Immissionen (Kuhglocken, Gülle, Heugebläse usw.), verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe, sind gestattet.

3 Zentrumszonen ZA, ZB, ZC

3.1 Grundmasse

1

	ZA	ZB	ZC
Gebäudehöhe max. m	13.50	16.50	keine
Gesamthöhe max. m	16.50	19.50	19.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	keine	keine	keine
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	keine	keine	keine
Freiflächenziffer min. %	10	0	0

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2.5.10 Immissionen

Immissionen (Kuhglocken, Gülle, Heugebläse usw.), verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe, sind gestattet.

3 Zentrumszonen ZA, ZB *und* ZC

3.1 Grundmasse

1

	ZA	ZB	ZC
Gebäudehöhe max. m	13.50	16.50	keine –
Gesamthöhe max. m	16.50	19.50	19.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	keine frei	keine frei	keine frei
Baumassenziffer max. m ³ /m ²	keine frei ¹⁾	keine 6.5	keine frei
Freiflächenziffer min. %	10	5-10	0

Anlass Änderung

Präzisere Formulierung.

Präzisere Formulierung.

Differenzierte Festlegung für die Zentrumszone ZB sowie sachgerechte Formulierung der Nutzungsziffer.

Mit der erhöhten Freiflächenziffer in der Zentrumszone ZB soll der Nutzungsänderung von Vorgärten und weiteren Freiräumen zu Abstellplätzen begegnet werden.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

	ZA	ZB	ZC
Grundabstand min. m	3.50	5.00	5.00
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min. m	7.00	10.00	10.00

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der Gesamthöhe frei.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

	ZA	ZB	ZC
Grundabstand min. m	3.50	5.00	5.00
Grosser Grundabstand für Wohngebäude oder Wohngebäudeteile min. m	7.00	10.00	10.00

¹⁾ In dem im Zonenplan besonders gekennzeichneten Bereich der Zentrumszone ZA gilt eine Baumassenziffer von maximal 6.0 m³/m².

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der Gesamthöhe frei.

3 In dem im Zonenplan besonders gekennzeichneten Bereich der Zentrumszone ZB sind Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von maximal 60.0 m zulässig. Vorbehalten bleiben die Anforderungen gemäss § 284 PBG sowie die Genehmigung der baurechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion gemäss § 285 PBG.

Anlass Änderung

Differenzierte Festlegung hinsichtlich des Masses der Nutzung im Gebiet Herti.

Voraussetzung, damit Hochhäuser erstellt werden dürfen. Hiefür ist eine Regelung in der BZO zwingend (§ 282 PBG).

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

3.2 Nutzweise

1 Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

2 Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.

3.3 Wohnanteil in den Zentrumszonen ZA und ZB

Der Wohnanteil muss mindestens 20% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

3.2 Nutzweise

1 Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen, Läden, Restaurants, Hotels und andere höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

2 Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.

3 Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.

3.3 Wohnanteil in den Zentrumszonen ZA und ZB

Der Wohnanteil muss mindestens 20% der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes betragen.

Anlass Änderung

Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, welche wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

3.4 Geschlossene Überbauung

1 Die geschlossene Überbauung ist in den Zentrumszonen unbeschränkt zulässig.

2 Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

3.5 Technisch bedingte Dachaufbauten

1 Technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Ziffer 3.1 zulässigen Profil wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

2 Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

3.4 Geschlossene Überbauung

1 Die geschlossene Überbauung ist in den Zentrumszonen unbeschränkt zulässig.

2 Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

3.5 Technisch bedingte Dachaufbauten

1 Technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Ziffer 3.1 zulässigen Profil wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

2 Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

4 Wohnzonen W 1.3, W 1.6,
W 1.9, W 2.2 und W 3.0

4.1 Gemeinsame Bestimmungen

4.1.1 Grundmasse

1

	W 1.3	W 1.6	W 1.9	W 2.2	W 3.0*
Gebäude- höhe max. m	4.50	7.50	7.50	7.50	10.50
Firsthöhe max. m	5.00	5.00	5.00	5.00	7.00
Gebäude- bzw. Ge- samtlänge max. m	20.00	25.00	30.00	35.00	50.00
Baumassen- ziffer für Hauptge- bäude max. m ³ /m ²	1.30	1.60	1.90	2.20	3.00

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

4 Wohnzonen W 1.3, W 1.6,
W 1.9, W 2.2 und W 3.0

4.1 Gemeinsame Bestimmungen

4.1.1 Grundmasse

1

	W 1.3	W 1.6	W 1.9	W 2.2	W 3.0*
Gebäude- höhe max. m	4.50	7.50	7.50	7.50	10.50
Firsthöhe max. m	5.00	5.00	5.00	5.00	7.00
Gebäude- bzw. Ge- samtlänge max. m	20.00	25.00	30.00	35.00	50.00
Baumassen- ziffer für Hauptge- bäude max. m ³ /m ²	1.30	1.60	1.90	2.20	3.00

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

	W 1.3	W 1.6	W 1.9	W 2.2	W 3.0*
Baumassen- ziffer für Be- sondere Ge- bäude max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.40
Freiflächen- ziffer min. %	30	30	30	30	25
Kleiner Grundab- stand min. m	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00
Grosser Grundab- stand min. m	8.00	8.00	8.00	8.00	10.00

*Im Gebiet Cholplatz gelten in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung separate Sonderbauvorschriften.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Voll- und Dachgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

	W 1.3	W 1.6	W 1.9	W 2.2	W 3.0*
Baumassen- ziffer für Be- sondere Ge- bäude max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.40
Freiflächen- ziffer min. %	30	30	30	30	25
Kleiner Grundab- stand min. m	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00
Grosser Grundab- stand min. m	8.00	8.00	8.00	8.00	10.00

*Im Gebiet Cholplatz gelten in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung separate Sonderbauvorschriften.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Voll- und Dachgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

4.1.2 Nutzweise

1 In den Wohnzonen W 1.6, W 1.9, W 2.2 und W 3.0 sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf in diesen Wohnzonen maximal ein Viertel der gesamten Geschossfläche betragen.

4.1.3 Ausbau des Untergeschosses

Das mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegende Untergeschoss darf bis zu einem Viertel des darüberliegenden Vollgeschosses in für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienende oder hierfür verwendbare Räume ausgebaut werden.

4.1.4 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig.

4.1.5 Dachgestaltung

1 Dachform und Dachneigung haben den örtlichen Verhältnissen zu entsprechen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

4.1.2 Nutzweise

1 In den Wohnzonen W 1.6, W 1.9, W 2.2 und W 3.0 sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf in diesen Wohnzonen maximal ein Viertel der gesamten Geschossfläche betragen.

4.1.3 Ausbau des Untergeschosses

Das mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegende Untergeschoss darf bis zu einem Viertel des darüberliegenden Vollgeschosses in für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienende oder hierfür verwendbare Räume ausgebaut werden.

4.1.4 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig.

4.1.5 Dachgestaltung

1 Dachform und Dachneigung haben den örtlichen Verhältnissen zu entsprechen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Die Breite von Dachaufbauten und -einschnitten darf, vorbehältlich von Ziffer 4.2.2 Absatz 3, gesamthaft höchstens ein Drittel der Fassadenlänge erreichen.

4.2 Spezielle Bestimmungen für die
Wohnzone W 1.3

4.2.1 Nutzweise

Es sind nur Wohnungen und Arbeitsräume im Sinne von § 52 Absatz 1 PBG zulässig.

4.2.2 Dachgestaltung

1 Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 40° und Flachdächer zulässig.

2 Bei Satteldächern hat der Dachvorsprung allseitig mindestens 30 cm zu betragen.

3 Die Breite von Dachaufbauten und -einschnitten darf gesamthaft höchstens ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge erreichen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Die Breite von Dachaufbauten und -einschnitten darf, ~~vorbehältlich von Ziffer 4.2.2 Absatz 3~~, gesamthaft höchstens ein Drittel der Fassadenlänge erreichen.

4.2 Spezielle Bestimmungen für die
Wohnzone W 1.3

4.2.1 Nutzweise

Es sind nur Wohnungen und Arbeitsräume im Sinne von § 52 Absatz 1 PBG zulässig.

4.2.2 Dachgestaltung

1 Es sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30° bis 40° und Flachdächer zulässig.

2 Bei Satteldächern hat der Dachvorsprung allseitig mindestens 30 cm zu betragen.

~~3 Die Breite von Dachaufbauten und -einschnitten darf gesamthaft höchstens ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge erreichen.~~

Anlass Änderung

Entfällt, da Ziffer 4.2.2 Abs. 3 BZO geändert wurde und die Breite von Dachaufbauten nun ebenfalls höchstens ein Drittel der Fassadenlänge betragen darf.

Entfällt, da in Ziffer 4.1.5 Abs. 2 BZO geregelt.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

5 Wohn- und Gewerbebezonen so-
wie Wohn- und Industriezonen

5.1 Wohn- und Gewerbebezonen
WG 2.2, WG 3.0A und WG 3.0B

5.1.1 Grundmasse

1

		WG 2.2	WG 3.0A*	WG 3.0B
Gebäudehöhe	max. m	7.50	10.50	10.50
Firsthöhe	max. m	5.00	7.00	7.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	60.00	60.00
Baumassen- ziffer für Haupt- gebäude und -gebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.20	3.00	3.00

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

5 Wohn- und Gewerbebezonen so-
wie Wohn- und Industriezone~~n~~

5.1 Wohn- und Gewerbebezonen
WG 2.2, WG 3.0A, ~~und~~ WG 3.0B
und WG 4.0

5.1.1 Grundmasse

1

		WG 2.2	WG 3.0A*	WG 3.0B	<i>WG 4.0</i>
Gebäudehöhe	max. m	7.50	10.50	10.50	–
Firsthöhe	max. m	5.00	7.00	7.00	–
<i>Gesamthöhe</i>	<i>max. m</i>	–	–	–	<i>16.00 13.50</i>
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	60.00	60.00	<i>50.00</i>
Baumassenzif- fer für Haupt- gebäude und -gebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.20	3.00	3.00	<i>4.00</i>

Anlass Änderung

*Ergänzung des Titels mit neuer Zone WG
4.0.*

*Zur Umsetzung der Entwicklungsvorstel-
lung aus der Testplanung und in Anleh-
nung an die Festlegungen im öffentlichen
Gestaltungsplan Bülach Nord werden die
bis anhin der Wohn- und Industriezone WI
5.0 zugewiesenen Gebiete entlang der
Solistrasse einer auf das Ergebnis der
Testplanung abgestimmten Nutzungszone
(neu WG 4.0) zugewiesen.*

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

		WG 2.2	WG 3.0A*	WG 3.0B
Baumassen- ziffer für Be- sondere Ge- bäude	max. m ³ /m ²	0.50	0.50	0.50
Freiflächenzif- fer	min. %	25	25	10
Kleiner Grund- abstand	min. m	4.00	5.00	–
Grosser Grund- abstand	min. m	8.00	10.00	–
Grundabstand allseitig	min. m	–	–	5.00

* Im Gebiet Cholplatz gelten in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung separate Sonderbauvorschriften.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Voll- und Dachgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

3 In der Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A westlich des Areals Volleberer (Lindenhof) gelten bezüglich Aussichts- schutz die Bestimmungen von Ziffer 2.4.4.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

		WG 2.2	WG 3.0A*	WG 3.0B	WG 4.0
Baumassenzif- fer für Beson- dere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	0.50	0.50	0.50
Freiflächen- ziffer	min. %	25	25	10	10
Kleiner Grund- abstand	min. m	4.00	5.00	–	–
Grosser Grundabstand	min. m	8.00	10.00	–	–
Grundabstand allseitig	min. m	–	–	5.00	5.00

* Im Gebiet Cholplatz gelten in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung separate Sonderbau- vorschriften.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Voll- und Dachgeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe *bzw. Gesamthöhe* frei.

3 In der Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A westlich des Areals Volleberer (Lindenhof) gelten bezüglich Aussichts- schutz die Bestimmungen von Ziffer 2.4.4.

Anlass Änderung

*Redaktionelle Anpassung aufgrund Erwei-
terung der Zonenpalette mit einer neuen
Nutzungszone (WG 4.0).*

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

5.1.2 Nutzweise

1 Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2 In den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2 und WG 3.0A muss mindestens die Hälfte der gesamten Baumasse zu Wohnzwecken genutzt werden.

5.1.3 Ausbau des Untergeschosses

Das mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegende Untergeschoss darf bis zu einem Viertel des darüberliegenden Vollgeschosses in für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienende oder hierfür verwendbare Räume ausgebaut werden.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

5.1.2 Nutzweise

1 Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.

2 In den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2, ~~und~~ WG 3.0A *und WG 4.0* muss mindestens die Hälfte der gesamten Baumasse zu Wohnzwecken genutzt werden.

3 Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) sind nicht zulässig.

5.1.3 Ausbau des Untergeschosses

Das mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegende Untergeschoss darf bis zu einem Viertel des darüberliegenden Vollgeschosses in für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienende oder hierfür verwendbare Räume ausgebaut werden.

Anlass Änderung

Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, welche wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenzügen erzeugen.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

5.1.4 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig.

5.1.5 Dachgestaltung

1 Dachform und Dachneigung haben den örtlichen Verhältnissen zu entsprechen.

2 Die Breite von Dachaufbauten und -einschnitten darf gesamthaft höchstens ein Drittel der Fassadenlänge erreichen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

5.1.4 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist bis zur maximalen Gesamtlänge zulässig.

5.1.5 Dachgestaltung

1 Dachform und Dachneigung haben den örtlichen Verhältnissen zu entsprechen.

2 Die Breite von Dachaufbauten und -einschnitten darf gesamthaft höchstens ein Drittel der Fassadenlänge erreichen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

5.2 Wohn- und Industriezonen
WI 5.0 und WI 6.0

5.2.1 Grundmasse

1

		WI 5.0	WI 6.0
Gebäudehöhe	max. m	10.50	16.50
Firsthöhe	max. m	3.00	3.00
Gebäude- bzw. Ge- samtlänge	max. m	100.00	frei
Baumassen- ziffer	max. m ³ /m ²	5.00	6.00 ¹⁾
Freiflächen- ziffer	min. %	10	5 ¹⁾
Grundabstand	min. m	5.00	5.00

¹⁾ Westlich des Unterweges: Baumassenziffer max. 8.00 m³/m² und Freiflächenziffer min. 10%.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

5.2 Wohn- und Industriezonen
~~WI 5.0 und~~ WI 6.0

5.2.1 Grundmasse

1

		WI 5.0	WI 6.0
Gebäudehöhe	max. m	10.50	16.50
Firsthöhe	max. m	3.00	3.00
Gebäude- bzw. Gesamt- länge	max. m	100.00	frei
Baumassen- ziffer	max. m ³ /m ²	5.00	6.00 ⁴²⁾
Freiflächen- ziffer	min. %	10	5 ⁴²⁾
Grundabstand	min. m	5.00	5.00

⁴²⁾ Westlich des Unterweges: Baumassenziffer max. 8.00 m³/m² und Freiflächenziffer min. 10%.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

Anlass Änderung

Die Zone WI 5.0 entfällt; an deren Stelle wird eine Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 bezeichnet.

Die Wohn- und Industriezone WI 5.0 entfällt, da sie neu als Wohn- und Gewerbezone WG 4.0 (neue Zone) bezeichnet wird und sie im weiteren Stadtgebiet nicht mehr vorhanden ist.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

3 Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezonon haben Bauten einen Grundabstand von mindestens 10.00 m einzuhalten.

4 In diesem Freiraum ist eine angemessene Baumbepflanzung auszuführen.

5.2.2 Nutzweise

1 Es sind höchstens mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels-, Unterhaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen und Hotels zulässig.

2 Mindestens vier Fünftel des Bauvolumens sind dauernd gewerblich zu nutzen.

5.2.3 Geschlossene Überbauung

1 Die geschlossene Überbauung ist in der Zone WI 5.0 bis zur zulässigen Gesamtlänge, in der Zone WI 6.0 unbeschränkt zulässig.

2 Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

3 Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezonon haben Bauten einen Grundabstand von mindestens 10.00 m einzuhalten.

4 In diesem Freiraum ist eine angemessene Baumbepflanzung auszuführen.

5.2.2 Nutzweise

1 Es sind höchstens mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handels-, Unterhaltungs- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen und Hotels zulässig.

2 Mindestens vier Fünftel des Bauvolumens sind dauernd gewerblich zu nutzen.

5.2.3 Geschlossene Überbauung

1 Die geschlossene Überbauung ist ~~in der Zone WI 5.0 bis zur zulässigen Gesamtlänge, in der Zone WI 6.0~~ unbeschränkt zulässig.

2 Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

Anlass Änderung

Redaktionelle Anpassung aufgrund des Wegfalls der Zone WI 5.0.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

5.2.4 Reduktion des Gebäudeabstandes

Innerhalb des gleichen Grundstücks kann der Gebäudeabstand für Massivbauten, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, auf 3.50 m reduziert werden.

5.2.5 Technisch bedingte Dachaufbauten

1 Technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Ziffer 5.2.1 zulässigen Profil, wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

2 Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

5.2.4 Reduktion des Gebäudeabstandes

Innerhalb des gleichen Grundstücks kann der Gebäudeabstand für Massivbauten, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, auf 3.50 m reduziert werden.

5.2.5 Technisch bedingte Dachaufbauten

1 Technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Ziffer 5.2.1 zulässigen Profil wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

2 Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

6 Gewerbezone G 3.0 und Industriezonen I 5.0, I 6.0, I 7.0, I 8.0A, I 8.0B und IC

6 Gewerbezone G 3.0 und Industriezonen I 5.0, I 6.0, I 7.0, I 8.0A, I 8.0B und IC

6.1 Grundmasse

6.1 Grundmasse

1

1

		G 3.0	I 5.0	I 6.0*	I 7.0			G 3.0	I 5.0	I 6.0*	I 7.0
Gebäudehöhe	max. m	10.50	13.50	16.50 ¹⁾	16.50	Gebäudehöhe	max. m	10.50	13.50	16.50 ⁴³⁾	16.50
Gesamthöhe	max. m	13.50	16.50	19.50 ¹⁾	19.50	Gesamthöhe	max. m	13.50	16.50	19.50 ⁴³⁾	19.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	70.00	frei	frei	frei	Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	70.00	frei	frei	frei
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.00	5.00	6.00	7.00	Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	3.00	5.00	6.00	7.00
Freiflächenziffer	min. %	10	25	5	5	Freiflächenziffer	min. %	10	25	5	5
Grundabstand	min. m	5.00	5.00	5.00	5.00	Grundabstand	min. m	5.00	5.00	5.00	5.00

* Im Gebiet Rietbach West gelten in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung separate Sonderbauvorschriften.

* Im Gebiet Rietbach West gelten in Ergänzung zur Bau- und Zonenordnung separate Sonderbauvorschriften.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

¹⁾ Südöstlich der Erachfeldstrasse gelten auf einer Tiefe von 85 m eine Gebäudehöhe von max. 10.50 m und eine Gesamthöhe von max. 13.50 m. Südwestlich des Rietbaches gelten auf einer Tiefe von 70 m eine Gebäudehöhe von max. 13.50 m und eine Gesamthöhe von max. 16.50 m.

		I 8.0A	I 8.0B	IC
Gebäude- höhe	max. m	21.50	21.50	keine
Gesamt- höhe	max. m	24.50	24.50	32.00
Gebäude- bzw. Gesamt- länge	max. m	frei	frei	frei
Baumassen- ziffer	max. m ³ /m ²	8.00	8.00	keine
Freiflächen- ziffer	min. %	5	5	5
Grundabstand	min. m	5.00	4.00	4.00

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

⁴³⁾ Südöstlich der Erachfeldstrasse gelten auf einer Tiefe von 85 m eine Gebäudehöhe von max. 10.50 m und eine Gesamthöhe von max. 13.50 m. Südwestlich des Rietbaches gelten auf einer Tiefe von 70 m eine Gebäudehöhe von max. 13.50 m und eine Gesamthöhe von max. 16.50 m.

		I 8.0A	I 8.0B	IC
Gebäude- höhe	max. m	21.50	21.50 ⁴⁾	keine
Gesamt- höhe	max. m	24.50	24.50 ⁴⁾	32.00
Gebäude- bzw. Gesamt- länge	max. m	frei	frei	frei
Baumassen- ziffer	max. m ³ /m ²	8.00	8.00 ⁵⁾	keine frei
Freiflächen- ziffer	min. %	5	5	5
Grundabstand	min. m	5.00	4.00	4.00

⁴⁾ Südlich der Schützenmattstrasse gilt im Bereich der Industriezone I 8.0B eine Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 21.0 m.

Anlass Änderung

Die geringeren Höhenmasse ergeben sich aus dem Ergebnis der Testplanung.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei.

3 Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen haben Bauten einen Grundabstand von mindestens 10.00 m einzuhalten.

4 In diesem Freiraum ist eine angemessene Baumbepflanzung auszuführen.

5 In der Industriezone IC sind Hochhäuser zulässig. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der baurechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion (§ 285 PBG).

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

⁵⁾ In dem im Zonenplan besonders gekennzeichneten Bereich der Industriezone I 8.0B gilt eine Baumassenziffer von maximal $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und ~~Firsthöhe~~ *Gesamthöhe* frei.

3 Gegenüber Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen haben Bauten einen Grundabstand von mindestens 10.00 m einzuhalten.

4 In diesem Freiraum ist eine angemessene Baumbepflanzung auszuführen.

5 In der Industriezone IC sind Hochhäuser zulässig. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der baurechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion (§ 285 PBG).

Anlass Änderung

Nutzungsmass, abgestimmt auf das Ergebnis der Testplanung.

Redaktionelle Anpassung aufgrund der Bezeichnungen in der Grundmasstabelle.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

6.2 Nutzweise

1 Es sind höchstens mässig störende, in der Industriezone I 8.0B und, unter Ausschluss der unter Abs. 2 erwähnten Nutzungen, in der Industriezone IC auch stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe zugelassen. Auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische, betriebszugehörige Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

2 Folgende Nutzweisen sind in den Zonen I 6.0, I 7.0, I 8.0A und IC ausgeschlossen: Verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m². Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

6.2 Nutzweise

1 Es sind höchstens mässig störende, in der Industriezone I 8.0B und, unter Ausschluss der unter Abs. 2 erwähnten Nutzungen, in der Industriezone IC auch stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe zugelassen. Auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie provisorische, betriebszugehörige Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

2 Folgende Nutzweisen sind in den Zonen I 6.0, I 7.0, I 8.0A und IC ausgeschlossen: Verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m². Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

3 In den Zonen I 6.0, I 7.0 und I 8.0A sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht zugelassen.

6.3 Geschlossene Überbauung

1 Die geschlossene Überbauung ist in der Gewerbezone G 3.0 bis zur zulässigen Gesamtlänge, in den anderen Zonen unbeschränkt zulässig.

2 Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

6.4 Reduktion des Gebäudeabstandes

Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, auf 3.50 m reduziert werden.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

3 In den Zonen I 6.0, I 7.0 und I 8.0A sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht zugelassen.

6.3 Geschlossene Überbauung

1 Die geschlossene Überbauung ist in der Gewerbezone G 3.0 bis zur zulässigen Gesamtlänge, in den anderen Zonen unbeschränkt zulässig.

2 Vorbehalten bleibt die Zugänglichkeit für die öffentlichen Dienste zu den rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen. Die erforderlichen Durchgänge sind sicherzustellen.

6.4 Reduktion des Gebäudeabstandes

Innerhalb des gleichen Grundstückes kann der Gebäudeabstand für Massivbauten, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, auf 3.50 m reduziert werden.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

6.5 Technisch bedingte Dachaufbauten

1 Technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Ziffer 6.1 zulässigen Profil, wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

2 Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.

6.6 Lärmschutz

Im nordöstlichen Teil der Gewerbezone G 3.0 im Gebiet «Furt» sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte nach der Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

6.5 Technisch bedingte Dachaufbauten

1 Technisch bedingte Dachaufbauten über dem nach Ziffer 6.1 zulässigen Profil wie Liftmotorenräume, Lüftungsabzüge, Kamine, Lichtkuppeln, überdeckte Treppenaufgänge und dergleichen sind zulässig.

2 Diese Aufbauten sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.

6.6 Lärmschutz

Im nordöstlichen Teil der Gewerbezone G 3.0 im Gebiet «Furt» sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte nach der Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

7 Zone für öffentliche Bauten öB

7.1 Grundmasse

1 Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge) der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten.

2 Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grundabstand von 3.50 m.

7.2 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

8 Freihaltezone F

Für die Freihaltezone F gelten die §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

7 Zone für öffentliche Bauten öB

7.1 Grundmasse

1 Bauten haben gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge) der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten.

2 Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grundabstand von 3.50 m.

7.2 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist zulässig.

8 Freihaltezone F

Für die Freihaltezone F gelten die §§ 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

9 Erholungszonen EA, EB, EC
und ED

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

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

9.2 Erholungszone EA (Festplatz,
Parkanlage und dergleichen)

Zulässig sind höchstens eingeschossige Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Bewirtschaftung und die Pflege von Festplätzen, Parkanlagen und dergleichen.

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.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

9 Erholungszonen EA, EB, EC,
~~und~~ ED *und EL*

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

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

9.2 Erholungszone EA (Festplatz,
Parkanlage und dergleichen)

Zulässig sind höchstens eingeschossige Bauten und Anlagen für den Betrieb, die Bewirtschaftung und die Pflege von Festplätzen, Parkanlagen und dergleichen.

9.3 Erholungszone EB (Sport- und
Freizeitanlage)

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

Anlass Änderung

Neue Erholungszone im Gebiet Lindenhof.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

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 Erholungszonen "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 Erholungszonen EB gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10%.

9.4 Erholungszone EC (Familiengartenareal)

1 Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzflächen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

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 Erholungszonen "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 Erholungszonen EB gilt eine Überbauungsziffer von maximal 10%.

9.4 Erholungszone EC (Familiengartenareal)

1 Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser, Familiengärten, Pflanzflächen sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Bauten, Anlagen und Einrichtungen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Fläche von maximal 15.00 m² und eine grösste Höhe von 4.00 m nicht überschreiten.

3 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.

9.5 Erholungszone ED (Sternwarte)

1 Zulässig sind neben einer Sternwarte Bauten mit einer grössten Höhe von 8.00 m sowie Anlagen für den Betrieb der Sternwarte.

2 Wohnnutzung ist nicht gestattet.

3 Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Gartenhäuser dürfen inkl. Geräteraum eine Fläche von maximal 15.00 m² und eine grösste Höhe von 4.00 m nicht überschreiten.

3 Pro Garten darf nur ein Gartenhaus erstellt werden.

9.5 Erholungszone ED (Sternwarte)

1 Zulässig sind neben einer Sternwarte Bauten mit einer grössten Höhe von 8.00 m sowie Anlagen für den Betrieb der Sternwarte.

2 Wohnnutzung ist nicht gestattet.

3 Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

9.6 Erholungszone EL (Lindenhof)

1 Die Erholungszone EL bezweckt den Erhalt und die Pflege der Parkanlage Lindenhof und schafft die Voraussetzungen für das Aufstellen von Fahrnisbauten. Des Weiteren dient der Lindenhof der Durchführung von kulturellen Anlässen in einer Parkanlage.

2 Bauten und Anlagen haben dem Betrieb, der Bewirtschaftung und der Pflege der Parkanlage Lindenhof zu dienen.

3 Zulässig sind Bauten und Anlagen maximal in vorhandener Anzahl und an bestehender Lage sowie mit den vorhandenen Abmessungen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden, zur gestalterischen Verbesserung oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Das Gebiet Lindenhof wird von einer Freihaltezone F in eine Erholungszone EL umgezont. Damit wird der angestrebten verstärkten Erholungs- und Freizeitnutzung Rechnung getragen.

Die Parkanlage Lindenhof soll als attraktiver Anziehungspunkt und innerstädtischer Naherholungsraum sowie auch für kulturelle Anlässe im Sinne des Konzeptes "Sanierung und Umgestaltung Lindenhof" erhalten bleiben.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

4 Ausserdem sind neue Fahrnisbauten gestattet, welche in direktem Zusammenhang mit der Erholungsnutzung in der Parkanlage stehen. Derartige Bauten dürfen innerhalb eines Kalenderjahres während einer Dauer von längstens vier Monaten aufgestellt und betrieben werden. Diese zeitliche Begrenzung gilt als längste Bestandesdauer solcher Bauten.

Möglichkeit zur Anordnung von Fahrnisbauten, jedoch mit zeitlich begrenzter Bestandesdauer.

10 Reservezone R

Für die Reservezone R gilt § 65 des Planungs- und Baugesetzes.

11 Ergänzende Bestimmungen zu den Abständen

11.1 Mehrlängenzuschlag

1 In den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen, den Wohn- und Industriezonen, der Gewerbezone sowie in den Industriezonen erhöhen sich die Grundabstände, vorbehältlich Absatz 2, um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5.00 m:

10 Reservezone R

Für die Reservezone R gilt § 65 des Planungs- und Baugesetzes.

11 Ergänzende Bestimmungen zu den Abständen

11.1 Mehrlängenzuschlag

1 In *der Zentrumszone ZB*, den Wohnzonen, den Wohn- und Gewerbebezonen, ~~den~~ Wohn- und Industriezone~~n~~, der Gewerbezone sowie in den Industriezonen erhöhen sich die Grundabstände, vorbehältlich Absatz 2, um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5.00 m:

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

a) bei Gebäuden mit einer Höhe von 10.50 m bis 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 25.00 m,

b) bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 20.00 m.

2 In den Wohn- und Industriezonen, der Gewerbezone und den Industriezonen ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 1 nur für Gebäude gegenüber Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie Zonen für öffentliche Bauten anzuwenden.

3 Bei der Mehrlängenberechnung wird die Länge Besonderer Gebäude nicht angerechnet, sofern ihre Gebäudegrundfläche 40.00 m² nicht übersteigt.

11.2 Grosser und kleiner Grundabstand

1 In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezone WG 2.2 und WG 3.0A gelten kleine und grosse Grundabstände.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

a) bei Gebäuden mit einer Höhe von 10.50 m bis 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 25.00 m,

b) bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13.50 m gegenüber Gebäudeseiten, welche länger sind als 20.00 m.

2 In der ~~Wohn-~~ Wohn- und Industriezone~~n~~, der Gewerbezone und den Industriezonen ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 1 nur für Gebäude gegenüber *der Zentrumszone ZB*, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone sowie Zonen für öffentliche Bauten anzuwenden.

3 Bei der Mehrlängenberechnung wird die Länge Besonderer Gebäude nicht angerechnet, sofern ihre Gebäudegrundfläche 40.00 m² nicht übersteigt.

11.2 Grosser und kleiner Grundabstand

1 In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezone WG 2.2 und WG 3.0A gelten kleine und grosse Grundabstände.

Anlass Änderung

Anpassung aufgrund der neuen Zonenzuweisung.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 In den Zentrumszonen ZA, ZB und ZC gilt ein grosser Grundabstand für Wohngebäude oder -gebäudeteile.

3 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.

4 Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

5 In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

11.3 Reduktion der Grundabstände

1 Die Grundabstände dürfen in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen bei Reduktion der zonengemässen Gebäudehöhe von mindestens 3.00 m um maximal 1.00 m reduziert werden.

2 Das kantonalrechtliche Mindestmass von 3.50 m ist einzuhalten.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 In den Zentrumszonen ZA, ZB und ZC gilt ein grosser Grundabstand für Wohngebäude oder -gebäudeteile.

3 Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.

4 Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

5 In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

11.3 Reduktion der Grundabstände

1 Die Grundabstände dürfen in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen bei Reduktion der zonengemässen Gebäudehöhe von mindestens 3.00 m um maximal 1.00 m reduziert werden.

2 Das kantonalrechtliche Mindestmass von 3.50 m ist einzuhalten.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

11.4 Näherbau gemäss § 270 Absatz
3 PBG

Der Nachbar hat im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zur Herabsetzung der Abstände auf dem Baugrundstück zu erklären. Er ist verpflichtet, den von Wohnhygiene und Brandschutz geforderten Gebäudeabstand einzuhalten und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten seines Grundstückes im Grundbuch anmerken zu lassen.

11.5 Fassadenlänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich direkt gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

11.4 Näherbau gemäss § 270 Absatz
3 PBG

Der Nachbar hat im Baubewilligungsverfahren seine schriftliche Zustimmung zur Herabsetzung der Abstände auf dem Baugrundstück zu erklären. Er ist verpflichtet, den von Wohnhygiene und Brandschutz geforderten Gebäudeabstand einzuhalten und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten seines Grundstückes im Grundbuch anmerken zu lassen.

11.5 Fassadenlänge bei Näherbau

Reduziert sich der Gebäudeabstand durch den Näherbau auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich direkt gegenüberstehenden Fassaden oder Fassadenteile, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

11.6 Rückstaffelung von Fassaden entlang von Strassen und Wegen

In den Zentrumszonen, in der Wohn- und Industriezone WI 6.0 sowie in den Industriezonen sind Verkehrsbaulinien für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

11.7 Grenzbau für Hauptgebäude

In Zonen mit geschlossener Überbauung ist der Grenzbau für Hauptbauten zulässig, wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt oder wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

11.6 Rückstaffelung von Fassaden entlang von Strassen und Wegen

In den Zentrumszonen, *in der Wohn- und Gewerbezone WG 4.0*, in der Wohn- und Industriezone ~~WI 6.0~~ sowie in den Industriezonen sind Verkehrsbaulinien für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

11.7 Grenzbau für Hauptgebäude

In Zonen mit geschlossener Überbauung ist der Grenzbau für Hauptbauten zulässig, wenn die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt oder, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird.

Anlass Änderung

Inanspruchnahme der Regelungsmöglichkeit gemäss PBG; die Gebäudehöhe soll gemäss der Festlegung in den Grundmassen auch auf der Flucht der Verkehrsbaulinien beansprucht werden können.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

11.8 Reduzierter Grenzabstand und
Grenzbau für Besondere Ge-
bäude

1 Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal einem Drittel der nachbarlichen Grenze, jedoch höchstens bis zu einer Gebäudelänge von 8.00 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

2 Der Grenzbau Besonderer Gebäude bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

11.8 Reduzierter Grenzabstand und
Grenzbau für Besondere Ge-
bäude

1 Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal einem Drittel der nachbarlichen Grenze, jedoch höchstens bis zu einer Gebäudelänge von 8.00 m, ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

2 Der Grenzbau Besonderer Gebäude bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

11.9 Reduzierter Grenzabstand für
Erdgeschosse gewerblicher Bau-
ten

1 In Kernzonen, Wohn- und Gewerbezo-
nen, Wohn- und Industriezonen, Industrie-
zonen sowie der Gewerbezone gilt für
Erdgeschosse massiver, dauernd ge-
werblich genutzter Bauten, sofern ihre
Gebäudehöhe 4.50 m nicht übersteigt, ein
reduzierter Grenzabstand von 3.50 m.

2 In den Wohn- und Gewerbezone ist
für sie der Mehrlängenzuschlag nicht an-
zuwenden.

3 Gegenüber benachbarten Wohnzonen
gilt der reduzierte Grenzabstand nach den
Absätzen 1 und 2 nicht.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

11.9 Reduzierter Grenzabstand für
Erdgeschosse gewerblicher Bau-
ten

1 In Kernzonen, Wohn- und Gewerbezo-
nen, ~~der~~ Wohn- und Industriezone~~n~~, In-
dustriezone~~n~~ sowie der Gewerbezone gilt
für Erdgeschosse massiver, dauernd ge-
werblich genutzter Bauten, sofern ihre
Gebäudehöhe 4.50 m nicht übersteigt, ein
reduzierter Grenzabstand von 3.50 m.

2 In den Wohn- und Gewerbezone ist
für sie der Mehrlängenzuschlag nicht an-
zuwenden.

3 Gegenüber benachbarten Wohnzonen
gilt der reduzierte Grenzabstand nach den
Absätzen 1 und 2 nicht.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

*11.10 Abstand unterirdischer Bauten
von öffentlichen und privaten
kommunalen Strassen und
Plätzen sowie öffentlichen, We-
gen und Plätzen ohne Bau-
linien*

*1 Gegenüber kommunalen öffentlichen
und privaten Strassen und Plätzen sowie
öffentlichen Wegen und Plätzen i.S. von
gemäss § 265 PBG ohne rechtskräftige
Baulinien ist für unterirdische Bauten ein
Strassenabstand von mindestens 2.50 m
einzuhalten.*

2 Vorbehalten bleibt Ziffer 12.10.

*Die in der Teilrevision vom 6. April 2009
vorgenommene Streichung der Abstands-
regelung des Strassen- und Wegabstan-
des für unterirdische Bauten bewährte
sich nicht; die Bestimmung wird mit ver-
gleichbarem Wortlaut wieder in die Bau-
und Zonenordnung aufgenommen. Der
Abstand von unterirdischen Gebäuden ist
generell, das heisst gegenüber allen öf-
fentlichen und privaten Strassen und Plät-
zen sowie öffentlichen Wegen einzuhal-
ten.*

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

11.10 Reduktion des Grenzabstandes
zugunsten einer besseren
Wohnqualität

1 In allen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen gilt für Balkone, Wintergärten und ähnliche, die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile ein reduzierter Grenzabstand.

2 Für diese Gebäudeteile dürfen die Grenzabstände bis auf 3.50 m reduziert werden, soweit ihre Länge gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmacht.

11.11 Abstände gegenüber Nicht-
bauzonen

Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

11.11 Reduktion des Grenzabstandes
zugunsten einer besseren
Wohnqualität

1 In allen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen gilt für Balkone, Wintergärten und ähnliche, die Wohnqualität verbessernde Gebäudeteile ein reduzierter Grenzabstand.

2 Für diese Gebäudeteile dürfen die Grenzabstände bis auf 3.50 m reduziert werden, soweit ihre Länge gesamthaft nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge ausmacht.

11.12 Abstände gegenüber Nicht-
bauzonen

Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von § 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

12 Weitere Bauvorschriften

12.1 Nutzweise, allgemeine Bestimmungen

Für die Bestimmung der zulässigen Nutzweise in den einzelnen Zonen ist massgeblich, ob ein Betrieb seinem Wesen und seiner baulichen Erscheinung nach in die entsprechende Zone passt und welche Auswirkungen auf Umwelt, Nutzungsordnung und Infrastruktur mit ihm verbunden sind. Als Betrieb gilt jede Nutzweise, die gemäss § 52 Absatz 1 PBG nicht der Wohnnutzung anzurechnen ist. Nach dem Grad der Auswirkungen wird zwischen nicht, mässig und stark störenden Betrieben unterschieden:

a) Als nicht störend gelten Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinungsbild, Verkehrsaufkommen und Beanspruchung von Umwelt und Infrastruktur mit dem Wohnen vergleichbar sind sowie Nutzweisen, die zur Ausstattung einer Wohnzone gehören und deren Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

12 Weitere Bauvorschriften

12.1 Nutzweise, allgemeine Bestimmungen

Für die Bestimmung der zulässigen Nutzweise in den einzelnen Zonen ist massgeblich, ob ein Betrieb seinem Wesen und seiner baulichen Erscheinung nach in die entsprechende Zone passt und, welche Auswirkungen auf Umwelt, Nutzungsordnung und Infrastruktur mit ihm verbunden sind. Als Betrieb gilt jede Nutzweise, die gemäss § 52 Absatz 1 PBG nicht der Wohnnutzung anzurechnen ist. Nach dem Grad der Auswirkungen wird zwischen nicht, mässig und stark störenden Betrieben unterschieden:

a) Als nicht störend gelten Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinungsbild, Verkehrsaufkommen und Beanspruchung von Umwelt und Infrastruktur mit dem Wohnen vergleichbar sind sowie Nutzweisen, die zur Ausstattung einer Wohnzone gehören und deren Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

b) Als mässig störend gelten Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinungsbild, Verkehrsaufkommen und Beanspruchung von Umwelt und Infrastruktur herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und sich in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränken.

c) Alle Nutzungen mit weitergehenden Auswirkungen sind als stark störend einzustufen.

12.2 Nutzungsverlagerungen

Die Übertragung von Baumasse und Wohnanteilen ist lediglich bei benachbarten Grundstücken und innerhalb der gleichen Bauzone zulässig.

12.3 Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder

1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen sind, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Zweiräder und Kinderwagen herzurichten.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

b) Als mässig störend gelten Betriebe, welche hinsichtlich Erscheinungsbild, Verkehrsaufkommen und Beanspruchung von Umwelt und Infrastruktur herkömmlichen Gewerbebetrieben entsprechen und sich in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränken.

c) Alle Nutzungen mit weitergehenden Auswirkungen sind als stark störend einzustufen.

12.2 Nutzungsverlagerungen

Die Übertragung von Baumasse und Wohnanteilen ist lediglich bei benachbarten Grundstücken und innerhalb der gleichen Bauzone zulässig.

12.3 Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder

1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen sind, wo nach der Zweckbestimmung der Gebäude ein Bedarf besteht, genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Zweiräder und Kinderwagen herzurichten.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Der Weg von Zweirad- und Kinderwagenabstellplätzen ins Freie darf nicht über eine Treppe oder eine steile Rampe führen.

12.4 Wärmeerzeugung

Bei grösseren Bauvorhaben hat sich die Wärmeerzeugung in der Regel nach den Festlegungen im Energieplan zu richten.

12.5 Spiel- und Ruheflächen

1 Für Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

2 Sie haben pro 300 m³ Wohnbauvolumen mindestens 20.00 m² aufzuweisen.

3 Abweichungen von diesem Mass sind in Kernzonen, Zentrumszonen und Wohn- und Industriezonen zulässig.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Zweirad- und Kinderwagenabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Der Weg von Zweirad- und Kinderwagenabstellplätzen ins Freie darf nicht über eine Treppe oder eine steile Rampe führen.

12.4 Wärmeerzeugung

Bei grösseren Bauvorhaben hat sich die Wärmeerzeugung in der Regel nach den Festlegungen im Energieplan zu richten.

12.5 Spiel- und Ruheflächen

1 Für Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind zusammenhängende Spiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

2 Sie haben pro 300 m³ Wohnbauvolumen mindestens 20.00 m² aufzuweisen.

3 Abweichungen von diesem Mass sind in Kernzonen, Zentrumszonen und *der* Wohn- und Industriezone ~~+~~ zulässig.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

12.6 Terrainveränderungen

1 In den Wohn- und Industriezonen, den Industriezonen und der Gewerbezone darf das gewachsene Terrain um höchstens 3.00 m abgegraben und um höchstens 1.50 m aufgefüllt werden.

2 In allen anderen Bauzonen darf das gewachsene Terrain um höchstens 1.50 m abgegraben werden, sofern dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die zulässige Gebäudehöhe. Aufschüttungen sind bis höchstens 1.50 m gestattet.

3 Von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

12.6 Terrainveränderungen

1 In den ~~de~~^{ar} Wohn- und Industriezonen^{ar}, den Industriezonen und der Gewerbezone darf das gewachsene Terrain um höchstens 3.00 m abgegraben und um höchstens 1.50 m aufgefüllt werden.

2 In allen anderen Bauzonen darf das gewachsene Terrain um höchstens 1.50 m abgegraben werden, sofern dadurch die sichtbare Fassade nicht höher wird als die zulässige Gebäudehöhe. Aufschüttungen sind bis höchstens 1.50 m gestattet.

3 Von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

12.7 Freilegung von Untergeschossen

Über dem gestalteten Terrain dürfen gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses sichtbar sein. Darunterliegende Untergeschosse dürfen nicht in Erscheinung treten.

12.8 Terrassenhäuser

Für Terrassenhäuser ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

12.9 Wohnhygiene

1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene nach § 270 Absatz 3 PBG kann die Baubehörde, insbesondere beim Näherbau, im Baubewilligungsverfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

12.7 Freilegung von Untergeschossen

Über dem gestalteten Terrain dürfen gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des mehrheitlich im gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses sichtbar sein. Darunterliegende Untergeschosse dürfen nicht in Erscheinung treten.

12.8 Terrassenhäuser

Für Terrassenhäuser ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

12.9 Wohnhygiene

1 Zur Beurteilung der Wohnhygiene nach § 270 Absatz 3 PBG kann die Baubehörde, insbesondere beim Näherbau, im Baubewilligungsverfahren ein Schattenwurf-Diagramm verlangen.

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

2 Bei Überbauungen ausserhalb der Kern-, Zentrums- und Industriezonen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume bei Tagundnachtgleiche länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Diese Regelung gilt auch gegenüber Wohnräumen auf Nachbargrundstücken.

12.10 Bauten unter kommunalen öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

1 Der Raum unter kommunalen öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen kann für unterirdische Bauten genutzt werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2 Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen Sondernutzungs-Konzession nach § 231 PBG.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

2 Bei Überbauungen ausserhalb der Kern-, Zentrums- und Industriezonen, die von der Regelbauweise abweichen, dürfen innerhalb des Areals keine Wohnräume bei Tagundnachtgleiche länger als 2 Stunden im Schatten liegen. Diese Regelung gilt auch gegenüber Wohnräumen auf Nachbargrundstücken.

12.10 Bauten unter ~~kommunalen~~ öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

1 Der Raum unter ~~kommunalen~~ öffentlichen ~~und privaten~~ Strassen ~~und Plätzen~~ sowie öffentlichen, Wegen ~~und Plätzen~~ kann für unterirdische Bauten genutzt werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2 Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen Sondernutzungs-Konzession nach § 231 PBG.

Anlass Änderung

Redaktionelle Anpassung aufgrund der geänderten Festlegungen in Ziffer 11.10 BZO.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

12.11 Attikageschosse

Attikageschosse müssen klar von Vollgeschossen unterscheidbar und als Dachgeschosse erkennbar sein. Bei der Ansetzung des Profils des hypothetischen Schrägdaches gilt in der Regel die Gebäudelängsseite als (hypothetische) Trauffassade.

12.12 Gestaltungspläne

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden.

2 In den Zonen I 6.0, I 7.0 und I 8.0A hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:

12.11 Attikageschosse

Attikageschosse müssen klar von Vollgeschossen unterscheidbar und als Dachgeschosse erkennbar sein. Bei der Ansetzung des Profils des hypothetischen Schrägdaches gilt in der Regel die Gebäudelängsseite als (hypothetische) Trauffassade.

12.12 Gestaltungspläne

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden. *Sofern eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilbereiche gleichzeitig festgesetzt werden.*

2 In den Zonen I 6.0, I 7.0 und I 8.0A hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:

Die festgelegten Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht bedingen nicht von vornherein, dass lediglich ein einzelner, das heisst das gesamte Gebiet umfassender Gestaltungsplan vorzulegen ist.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

- Stärkung des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bachenbülach) als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung
- das Potenzial an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen
- die Regelung der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung, damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt
- Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet schaffen, welches sich vom historischen Stadtkern von Bülach klar abgrenzt.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

- Stärkung des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bachenbülach) als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung
- das Potenzial an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur abzustimmen
- die Regelung der Verkehrsführung und Grundstückerschliessung, damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt
- Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet schaffen, welches sich vom historischen Stadtkern von Bülach klar abgrenzt.

3 ...

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

4 Dem SBB-Areal kommt mit der Entwicklung des Gebietes Bülach Nord eine verstärkte städtebauliche Bedeutung zu. Ein Gestaltungsplan hat zumindest die folgenden Zielsetzungen zu beinhalten und hierfür geeignete Regelungen zu treffen:

~~— die Ausgestaltung des Gebietes zwischen Bahnhofplatz und Aufnahmegebäude hat der hohen städtebaulichen Bedeutung des Ortes Rechnung zu tragen~~

~~— die Bahnhofstrasse soll als attraktive Fussgängerachse ausgebildet werden und ihren Abschluss in einem ebensolchen Bahnhofplatz finden~~

~~— Neuorganisation und Gestaltung des Bushofes für Orts- und Regionalbusse~~

- Sicherstellen eines städtebaulich einwandfreien Überganges zum Gebiet Bülach Nord

- Verbesserung, ggf. Ergänzung der gleisquerenden Verbindungen für den Langsamverkehr

Im Gebiet des SBB-Areals haben Gestaltungspläne zumindest die aufgeführten Sachverhalte zu beinhalten, zu koordinieren und zu regeln. Dabei ist insbesondere der Nahtstelle bzw. dem Anschluss an das Gebiet Bülach Nord und dessen sachgerechte städtebauliche Weiterentwicklung im Gebiet des SBB Areals Beachtung zu schenken.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

- Ausgestaltung der Bauten und Anlagen mit einem besonders hohen städtebaulichen Wert.

5 Im Gebiet Bülach Nord ist für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet ein öffentlicher Gestaltungsplan aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterische Aufwertung und nachhaltige Weiterentwicklung des Gebietes Bülach Nord geschaffen werden. Mit dem Gestaltungsplan sollen insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauungen,*
- dichte Bauweise, u.a. durch den Einsatz von Hochhäusern,*
- eine dem Nachhaltigkeitsprinzip folgende Stadtentwicklung,*
- ausgewogene Nutzungsdurchmischung mit einem angemessenen Wohnanteil,*
- publikumsbezogene Nutzungen an Passantenlagen,*

Aus dem öffentlichen Gestaltungsplan sind Detailgestaltungspläne zu entwickeln. Von deren Aufstellung kann der Stadtrat befreien, wenn im Rahmen von qualifizierten Konkurrenzverfahren nachgewiesen wird, dass die planerischen Zielsetzungen für das jeweilige Gebiet umgesetzt werden können. Diese Beurteilung ist durch eine Stellungnahme eines vom Stadtrat eingesetzten Fachgremiums bzw. eines externen Fachgutachtens vorzunehmen.

Der öffentliche Gestaltungsplan ist mit den Zielen des regionalen Gesamtverkehrskonzeptes Region Flughafen (rGVK) abzustimmen, und es sind entsprechende Vorgaben und Massnahmen festzulegen.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

- *öffentliche Freiräume wie Plätze und Pärke mit besonders guter Gestaltung und zweckmässiger Ausstattung,*
- *Förderung des nicht motorisierten Verkehrs durch ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sowie durch die Nutzung des Angebotes durch den öffentlichen Verkehr,*
- *rationelle Erschliessung der Baufelder,*
- *Sicherstellen von geeigneten Lärmschutzmassnahmen entlang der Bahnlinie und der Schaffhauserstrasse sowie im unmittelbaren Bereich zur bestehenden Güterumschlaganlage Bülach*
- *Aufzeigen der Massnahmen, welche sich aus der Störfallvorsorge ergeben.*

Im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplanes Bülach Nord ist für das Gebiet zudem ein Modalsplit-Ziel unter Beachtung der Zielsetzungen des regionalen Gesamtverkehrskonzeptes Region Flughafen (rGVK) (inklusive Controlling und korrigierenden Massnahmen bei Nichterreichen dieses Ziels) zu definieren.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Anlass Änderung

12.13 Begutachtung

Städtebaulich bedeutsame private und öffentliche Bauvorhaben sind unter Vorbehalt von Ziffer 13.4 auf Begehren der Baubehörde durch die städtische Kommission für Stadtgestaltung begutachten zu lassen.

12.13 Begutachtung

Städtebaulich bedeutsame private und öffentliche Bauvorhaben sind unter Vorbehalt von Ziffer 13.4 auf Begehren der Baubehörde durch die städtische Kommission für Stadtgestaltung begutachten zu lassen.

~~12.14 Vorgärten~~

~~1 An kommunalen Strassen und Zufahrtswegen darf, wo es die Verhältnisse zulassen und vorbehaltlich der Verkehrssicherheit, der Vorgartenbereich im Umfang von insgesamt maximal einem Drittel (1/3) der betreffenden Anstosslänge für Abstellplätze, Zu- und Wegfahrten, Zugangswege, Containerabstellplätze u. dgl. geöffnet werden. Die Regelung gilt für alle Bauzonen, ausgenommen die Kernzonen und die Zentrumszonen.~~

~~2 Bei fehlenden Baulinien bezieht sich der Vorgartenbereich, gemessen ab der jeweiligen Strassengrenze, auf eine Tiefe von 6.0 m an Strassen bzw. 3.5 m an Zufahrtswegen.~~

~~In der Stadt Bülach besteht ein Druck, die bestehenden Vorgärten zu Abstellplätzen umzugestalten. Mit der vorgesehenen Regelung soll die Beanspruchung der Vorgartenbereiche auf ein vertretbares Mass beschränkt werden.~~

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

13 Arealüberbauungen

13.1 Zulässigkeit und Mindestarealflächen

1 Arealüberbauungen gemäss §§ 69 ff. PBG sind in den Wohnzonen W 1.6, W 1.9, W 2.2 und W 3.0 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2 und WG 3.0A zulässig.

2 Die Mindestarealflächen betragen:

- für die Wohnzonen W 1.6, W 1.9 und W 2.2 3000 m²
- für die Wohnzone W 3.0 sowie für die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2 und WG 3.0A 5000 m².

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

13 Arealüberbauungen

13.1 Zulässigkeit und Mindestarealflächen

1 Arealüberbauungen gemäss §§ 69 ff. PBG sind in den Wohnzonen W 1.6, W 1.9, W 2.2 und W 3.0 sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2 und WG 3.0A zulässig.

2 Die Mindestarealflächen betragen:

- für die Wohnzonen W 1.6, W 1.9 und W 2.2 3000 m²
- für die Wohnzone W 3.0 sowie für die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2 und WG 3.0A 5000 m².

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

13.2 Mindestanforderungen

Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

13.3 Besondere Bauvorschriften

- 1 Die zonengemässe Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel überschritten werden.
- 2 Die Gebäudehöhe darf wie folgt heraufgesetzt werden:
 - in den Zonen W 3.0 und WG 3.0A auf max. 13.50 m
 - in den Zonen W 1.6, W 1.9, W 2.2 und WG 2.2 auf max. 10.50 m.
- 3 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 4 Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

13.2 Mindestanforderungen

Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

13.3 Besondere Bauvorschriften

- 1 Die zonengemässe Baumassenziffer darf um höchstens einen Zehntel überschritten werden.
- 2 Die Gebäudehöhe darf wie folgt heraufgesetzt werden:
 - in den Zonen W 3.0 und WG 3.0A auf max. 13.50 m
 - in den Zonen W 1.6, W 1.9, W 2.2 und WG 2.2 auf max. 10.50 m.
- 3 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 4 Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen **Abstände Grenzabstände**.

Anlass Änderung

Es wird präzisiert, dass damit der Grenzabstand gemeint ist. Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem jeweiligen Grundabstand, zuzüglich eines allfälligen Mehrlängen- sowie Mehrhöhenzuschlages.

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

13.4 Begutachtung

Arealüberbauungen sind durch die städtische Kommission für Stadtgestaltung in städtebaulich-architektonischer Sicht zuhanden der Baubehörde begutachten zu lassen.

14 Inkrafttreten

1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

2 Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 2. Dezember 1985 mit seitherigen Änderungen.

3 Alle bei Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung von der zuständigen Baubehörde noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieser Bau- und Zonenordnung zu behandeln.

Vom Gemeinderat am 8. Juli 1996 festgesetzt (RRB Nr. 1256/1997)

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

13.4 Begutachtung

Arealüberbauungen sind durch die städtische Kommission für Stadtgestaltung in städtebaulich-architektonischer Sicht zuhanden der Baubehörde begutachten zu lassen.

14 Inkrafttreten

1 Diese Bau- und Zonenordnung tritt ~~am~~ ~~Tage nach~~ *mit* der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

2 Sie ersetzt die Bau- und Zonenordnung vom 2. Dezember 1985 mit seitherigen Änderungen.

3 Alle bei Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung von der zuständigen Baubehörde noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieser Bau- und Zonenordnung zu behandeln.

Vom Gemeinderat am 8. Juli 1996 festgesetzt (RRB Nr. 1256/1997)

Anlass Änderung

Bau- und Zonenordnung
vom 8. Juli 1996

Vom Gemeinderat am 29. Oktober 2001 (ARV/304/2002), 9. Mai 2005 (ARV/1299/2005), 21. November 2005 (ARV/119/2006) und 6. April 2009 (ARE/25 und 26/2011, Teilgenehmigungen vom 25. und 28.2.2011) teilrevidiert.

Entwurf Bau- und Zonenordnung,
Teilrevision vom 4. Dezember 2013

Vom Gemeinderat am 29. Oktober 2001 (ARV/304/2002), 9. Mai 2005 (ARV/1299/2005), 21. November 2005 (ARV/119/2006) und 6. April 2009 (ARE/25 und 26/2011, Teilgenehmigungen vom 25. und 28.2.2011) teilrevidiert.

Anlass Änderung