



Bau- und Zonenordnung

Änderungen bis 8. Februar 2021



1	Erlass	6
1.1	Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung	6
1.1.1	Bauzonen	7
1.1.2	Weitere Zonen	8
2	Kernzonen KA, KB und KC und KW	9
2.1	Gemeinsame Bestimmungen	9
2.1.1	Nutzweise	9
2.1.2	Umbau, Sanierung und Wiederaufbau in den Kernzonen KB und KC	9
2.1.3	Äussere Änderungen	9
2.1.4	Abbruch	9
2.1.5	Gestaltung	10
2.1.6	Begutachtung	10
2.1.7	Strassenabstand für Neubauten	10
2.2	Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KA	10
2.2.1	Neubauten	10
2.2.2	Umbau, Sanierung und Wiederaufbau	10
2.2.3	Fassaden und Fenster	11
2.2.4	Balkone, Lauben und Loggien	11
2.2.5	Brandmauern	11
2.2.6	Geschlossene Überbauung	11
2.2.7	Wohnanteil	11
2.2.8	Dachform bei Neubauten	12
2.2.9	Dacheindeckung	12
2.2.10	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	12
2.2.11	Umgebungsgestaltung	12
2.2.12	Aussenantennen	12
2.3	Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KB	13
2.3.1	Grundmasse für Neubauten	13
2.3.2	Offene und geschlossene Überbauung	13
2.3.3	Dachgestaltung	13
2.3.4	Wohnanteil	13
2.4	Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KC	14
2.4.1	Grundmasse für Neubauten	14
2.4.2	Offene und geschlossene Überbauung	14
2.4.3	Dachgestaltung	14
2.4.4	Aussichtsschutz	15
2.4.5	Wohnanteil	15
2.5	Spezielle Bestimmungen für die Kernzone KW	15
2.5.1	Kernzonenpläne	15
2.5.2	Nutzweise	15
2.5.3	Ausnützung und Stellung von Um- und Ersatzbauten	15



2.5.4	Dachgestaltung	16
2.5.5	Fasadengestaltung	17
2.5.6	Umgebungsgestaltung	17
2.5.7	Fahrzeugabstellplätze	18
2.5.8	Energiegewinnung	18
2.5.9	Lärmschutz	18
2.5.10	Immissionen	18
3	Zentrumszonen ZA, ZB und ZC	19
3.1	Grundmasse	19
3.2	Nutzweise	19
3.3	Wohnanteil in den Zentrumszonen ZA und ZB	20
3.4	Geschlossene Überbauung	20
3.5	Technisch bedingte Dachaufbauten	20
4	Wohnzonen W 1.3, W 1.6, W 1.9, W 2.2 und W 3.0	21
4.1	Gemeinsame Bestimmungen	21
4.1.1	Grundmasse	21
4.1.2	Nutzweise	22
4.1.3	Ausbau des Untergeschosses	22
4.1.4	Geschlossene Überbauung	22
4.1.5	Dachgestaltung	22
4.2	Spezielle Bestimmungen für die Wohnzone W 1.3	22
4.2.1	Nutzweise	22
4.2.2	Dachgestaltung	22
5	Wohn- und Gewerbebezonen sowie Wohn- und Industriezone	23
5.1	Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2, WG 3.0A, WG 3.0B und WG 4.0	23
5.1.1	Grundmasse	23
5.1.2	Nutzweise	24
5.1.3	Ausbau des Untergeschosses	24
5.1.4	Geschlossene Überbauung	24
5.1.5	Dachgestaltung	24
5.2	Wohn- und Industriezone WI 6.0	25
5.2.1	Grundmasse	25
5.2.2	Nutzweise	25
5.2.3	Geschlossene Überbauung	26
5.2.4	Reduktion des Gebäudeabstandes	26
5.2.5	Technisch bedingte Dachaufbauten	26
6	Gewerbezone G 3.0 und Industriezonen I 5.0, I 6.0, I 7.0, I 8.0A, I 8.0B und I C	27
6.1	Grundmasse	27
6.2	Nutzweise	28



6.3	Geschlossene Überbauung	28
6.4	Reduktion des Gebäudeabstandes	28
6.5	Technisch bedingte Dachaufbauten	29
6.6	Lärmschutz	29
7	Zone für öffentliche Bauten öB	30
7.1	Grundmasse	30
7.2	Geschlossene Überbauung	30
8	Freihaltezone F	30
9	Erholungszonen EA, EB, EC, ED und EL	31
9.1	Grenz- und Gebäudeabstände	31
9.2	Erholungszone EA (Festplatz, Parkanlage und dergleichen)	31
9.3	Erholungszone EB (Sport- und Freizeitanlage)	31
9.4	Erholungszone EC (Familiengartenareal)	31
9.5	Erholungszone ED (Sternwarte)	32
9.6	Erholungszone EL (Lindenhof)	32
10	Reservezone R	32
11	Ergänzende Bestimmungen zu den Abständen	33
11.1	Mehrlängenzuschlag	33
11.2	Grosser und kleiner Grundabstand	33
11.3	Reduktion der Grundabstände	34
11.4	Näherbau gemäss § 270 Absatz 3 PBG	34
11.5	Fassadenlänge bei Näherbau	34
11.6	Rückstaffelung von Fassaden entlang von Strassen und Wegen	34
11.7	Grenzbau für Hauptgebäude	34
11.8	Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude	34
11.9	Reduzierter Grenzabstand für Erdgeschosse gewerblicher Bauten	35
11.10	Abstand unterirdischer Bauten von öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ohne Baulinien	35
11.11	Reduktion des Grenzabstandes zugunsten einer besseren Wohnqualität	35
11.12	Abstände gegenüber Nichtbauzonen	35
12.	Weitere Bauvorschriften	36
12.1	Nutzweise, allgemeine Bestimmungen	36
12.2	Nutzungsverlagerungen	36
12.3	Abstellflächen für Kinderwagen und Zweiräder	36



12.5	Spiel- und Ruheflächen	37
12.6	Terrainveränderungen	37
12.7	Freilegung von Untergeschossen	37
12.8	Terrassenhäuser	37
12.9	Wohnhygiene	37
12.10	Bauten unter öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	38
12.11	Attikageschosse	38
12.12	Gestaltungspläne	38
12.13	Begutachtung	39
13	Arealüberbauungen	40
13.1	Zulässigkeit und Mindestarealfächen	40
13.2	Mindestanforderungen	40
13.3	Besondere Bauvorschriften	40
13.4	Begutachtung	40
14	Mehrwertausgleich	41
14.1	Zulässigkeit und Mindestarealfächen	41
14.2	Erträge	41
15	Inkrafttreten	42



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 (Teilgenehmigungen 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.

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
Wohn- und Gewerbezone	WG 2.2	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0A	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 3.0B	III
Wohn- und Gewerbezone	WG 4.0	III
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	I C	IV
Zone für öffentliche Bauten	öB	*

** Im Bereich der Sonderbauvorschriften Rietbach West

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan



1.1.2 Weitere Zonen

		ES
Reservezone	R	III***
Freihaltezone	F	III***
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***
Erholungszone L (Lindenhof)	EL	III***
Landwirtschaftszone, kantonal	LW	III

*** Für die jeweilige Erholungszone besteht ein einfaches Lärmschutzbedürfnis



2 Kernzonen KA, KB und 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 KB und KC

- 1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen 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.

2.1.3 Äussere Änderungen

Renovationen, Änderungen 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.



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.

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

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.
- 2 Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Ersatzbauten mit wesentlichen Änderungen des Erscheinungsbildes des bestehenden bzw. des zu ersetzenden Gebäudes ist für neue Fenster, eingeschlossen Schaufenster, keine Sprossenteilung vorzusehen, soweit dies mit der Typologie des Gebäudes vereinbar ist.

2.2.4 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 Giebelfassade hinausragen.

2.2.5 Brandmauern

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

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.
- 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 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 Schleppegauben oder Giebellarkarnen 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.
- 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).



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 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 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 Pult- und Flachdächer sind für Besondere Gebäude zulässig.
- 3 Schrägdächer sind mit Tonziegeln einzudecken.
- 4 Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppegauben oder Giebellarkarnen zulässig.
- 5 Dacheinschnitte dürfen mit insgesamt höchstens 5% der Dachaufrissfläche erstellt werden.
- 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

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.

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 Schleppegauben oder Giebellarkarnen 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.



2.4.4 Aussichtsschutz

- 1 In den im Zonenplan bzw. im Aussichtsschutzplan bezeichneten Gebieten südlich und westlich des Areals Volleberer (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.

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 Sinn 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.
- 3 Erweiterungen von bestehenden Wohn- und 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 Volu-



mens 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.

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 Gewerbe Zwecke 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.

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

2 Dächer sind mit Ziegeln einzudecken, deren Art und Farbe mit dem Charakter der Baute sowie den umgebenden Dächern harmonisieren 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 Sinn von § 273 PBG sind andere Dachmaterialien zulässig, sofern diese mit den umgebenden Dächern in Einklang stehen.



- 3 Dachgeschosse sind in der Regel giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben 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.

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.

2.5.6 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung ist ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen. Die herkömmlichen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Zäune, Brunnen, Bauergärten 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.
- 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.

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	frei	frei	frei
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	frei 1)	6.5	frei
Freiflächenziffer	min. %	10	10	0
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.

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.

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.



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	W3.0*
Gebäudehöhe	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. Gesamtlänge	max. m.	20.00	25.00	30.00	35.00	50.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude	max. m ³ /m ²	1.30	1.60	1.90	2.20	3.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.30	0.30	0.30	0.30	0.40
Freiflächenziffer	min. %	30	30	30	30	25
Kleiner Grundabstand	min. m	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00
Grosser Grundabstand	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.



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.
- 2 Die Breite von Dachaufbauten und -einschnitten darf 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.



5 Wohn- und Gewerbebezonen sowie Wohn- und Industriezone

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

5.1.1 Grundmasse

1

		WG 2.2	WG 3.0A*	WG 3.0B	WG 4.0
Gebäudehöhe	max. m	7.50	10.50	10.50	-
Firsthöhe	max. m	5.00	7.00	7.00	-
Gesamthöhe	max. m	-	-	-	13.50
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	40.00	60.00	60.00	50.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude und -gebäudeteile	max. m ³ /m ²	2.20	3.00	3.00	4.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.50	0.50	0.50	0.50
Freiflächenziffer	min. %	25	25	10	10
Kleiner Grundabstand	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 Sonderbauvorschriften.

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 Aussichtsschutz die Bestimmungen von Ziffer 2.4.4.



5.1.2 Nutzweise

- 1 Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 In den Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.2, 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.

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.



5.2 Wohn- und Industriezone WI 6.0

5.2.1 Grundmasse

1

		WI 6.0
Gebäudehöhe	max. m	16.50
Firsthöhe	max. m	3.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	frei
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	6.00 ²⁾
Freiflächenziffer	min. ‰	5 ²⁾
Grundabstand	min. m	5.00

²⁾ 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.

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.

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

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.



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

6.1 Grundmasse

1

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

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

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

		I 8.0A	I 8.0B	I C
Gebäudehöhe	max. m	21.50	21.50	keine
Gesamthöhe	max. m	24.50	24.50	32.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge	max. m	frei	frei	frei
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	8.00	8.00	frei
Freiflächenziffer	min. %	5	5	5
Grundabstand	min. m	5.00	4.00	4.00



- 2 Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Voll- und Untergeschosse ist im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei.
- 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 In der Industriezone IC sind Hochhäuser zulässig. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der baurechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion (§ 285 PBG).

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 I C 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 der Zone I 6.0, I 7.0, I 8.0A und I C 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.
- 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.



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.



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.



9 Erholungszonen EA, EB, EC, ED und EL

9.1 Grenz- und Gebäudeabstände

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

9.2 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.
- 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.
- 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.

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.
- 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.

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

- 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- und Industriezone, der Gewerbezone und den Industriezonen ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Absatz 1 nur für Gebäude gegenüber der Zentrumszone ZB, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezon 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 Gewerbezon WG 2.2 und WG 3.0A gelten kleine und grosse Grundabstände.

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.

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.

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 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.

11.8 Reduzierter Grenzabstand und Grenzbau für Besondere Gebäude

- 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.



11.9 Reduzierter Grenzabstand für Erdgeschosse gewerblicher Bauten

- 1 In Kernzonen, Wohn- und Gewerbezone, der Wohn- und Industriezone, Industriezonen sowie der Gewerbezone gilt für Erdgeschosse massiver, dauernd gewerblich 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 anzuwenden.
- 3 Gegenüber benachbarten Wohnzonen gilt der reduzierte Grenzabstand nach den Absätzen 1 und 2 nicht.

11.10 Abstand unterirdischer Bauten von öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen ohne Baulinien

- 1 Gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen gemäss § 265 PBG ohne rechtskräftige Baulinien ist für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.
- 2 Vorbehalten bleibt Ziffer 12.10.

11.11 Reduktion des Grenzabstandes zugunsten einer besseren Wohnqualität

- 1 In allen Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone 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 Nichtbauzone

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



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.
- 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.

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.

12.6 Terrainveränderungen

- 1 In der Wohn- und Industriezone, 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.

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.
- 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 öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- 1 Der Raum unter öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen kann für unterirdische Bauten genutzt werden, soweit keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 2 Vorbehalten bleibt die Erteilung der erforderlichen Sondernutzungs-Konzession nach § 231 PBG.

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:
 - 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...
- 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:
 - Sicherstellen eines städtebaulich einwandfreien Überganges zum Gebiet Bülach Nord
 - Verbesserung, ggf. Ergänzung der gleisquerenden Verbindungen für den Langsamverkehr
 - 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,
- 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.

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.



13 Arealüberbauungen

13.1 Zulässigkeit und Mindestarealfächen

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 Mindestarealfächen 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

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, W1.9, W2.2 und WG 2.2 auf max. 10.50 m
- 3 Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
- 4 Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Grenzabstände.

13.4 Begutachtung

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



14 Mehrwertausgleich

14.1 Zulässigkeit und Mindestarealfächen

- 1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von §19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2 Die Freifläche gemäss §19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².
- 3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

14.2 Erträge

- 1 Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.



15 Inkrafttreten

- 1 Diese Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Das Stadtparlament publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.
- 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 (heute: Stadtparlament) am 8. Juli 1996 festgesetzt
(RRB Nr. 1256/1997)

Vom Gemeinderat (heute: Stadtparlament) am 29. Oktober 2001 (ARV/304/2002),
9. Mai 2005 (ARV/1299/2005),
21. November 2005 (ARV/119/2006),
6. April 2009 (ARE/25 und 26/2011, Teilgenehmigungen vom 25. und 28.2.2011*),
18. Mai 2015 (ARE/1358/2015) und
8. Februar 2021 (ARE/0555/2021) teilrevidiert.