

Bau- und Zonenordnung

vom 15. September 2016



Von der Gemeindeversammlung festgesetzt
am 15. September 2016

Von der Baudirektion Kanton Zürich genehmigt
am 1. Februar 2017 mit Beschluss BDV Nr. 1705/16
und am 26. Juli 2017 mit Beschluss BDV Nr. 0933/17

Inkraftsetzung 7. April 2017 und 6. Oktober 2017

(Neue fortlaufende Artikelnummerierung; der Vergleich mit der Nummerierung in der alten BZO vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen bis 17.03.2016 ist im Anhang aufgeführt)

Inhalt

Art.		Seite
<u>Erlass</u>		8
1	Zoneneinteilung	8
2	Massgebende Grundlagen	8
3	Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen	9
4	Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	9
<u>Kernzone K</u>		9
5	Zweck und Nutzungen	9
6	Einordnung und Gestaltung	10
7	Zulässige Abweichungen	10
8	Zusätzliche Bewilligungspflicht	10
9	Umbau und Ersatzbauten	11
	<i>Gestaltungsbauflichten</i>	11
	<i>Übrige Gebäude</i>	11
	<i>Abstand von Staatsstrassen</i>	11
	<i>Abweichungen</i>	11
10	Neubauten / Grundmasse	12
11	Mehrlängenzuschlag	12
	<i>Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten</i>	12
12	Landwirtschaftlich genutzte Bauten	12
13	Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	12
14	Balkone und Lauben	13
15	Dachform, Dacheindeckung	13
16	Dachaufbauten, Dachflächenfenster	13

Inhalt

Art.		Seite
17	Dacheinschnitte	14
18	Umgebungsgestaltung	14
19	Reklamen	14
	<u>Quartiererhaltungszone QE</u>	14
20	Zweck	14
21	Nutzweise	14
22	Bauliche Veränderung	14
23	Gestaltung, Einordnung	15
	<u>Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone</u>	15
24	Geltungsbereich	15
25	Zweck	15
26	Voraussetzungen	15
	<i>Qualitative Grundanforderungen</i>	15
	<i>Gestaltungsplanpflicht</i>	15
	<i>Rahmen für den Gestaltungsplan</i>	16
	<i>Unterteilung des Gebietes</i>	16
27	Grundmasse	16
28	Gestaltungsplaninhalte	16
	<u>Wohnzonen</u>	17
29	Grundmasse	17
	<u>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</u>	17
30	Grundmasse	17
31	Erleichterung für Gewerbe	18
	<i>Grenzabstand für Gewerbebauten</i>	18
32	Nutzweise, Immissionen	18

Inhalt

Art.		Seite
	<u>Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G</u>	18
33	Grundmasse	18
34	Mehrlängenzuschlag	18
35	Nutzweise, Immissionen	18
36	Bepflanzung	19
37	Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	19
	<u>Zone für öffentliche Bauten OeB</u>	19
38	Zone für öffentliche Bauten	19
	<u>Freihaltezone und Erholungszone</u>	19
39	Freihaltezone F	19
40	Erholungszone C	19
41	Erholungszone D	20
	<i>Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685</i>	20
	<u>Ergänzende Bauvorschriften</u>	20
42	Grosser und kleiner Grundabstand	20
43	Mehrlängenzuschlag	21
44	Mehrlängenzuschlag für besondere Ge- bäude	21
45	Abstände gegenüber Strassen und We- gen	21
46	Freilegung von Geschossen / Terrain- veränderungen	21
47	Grenzabstand für besondere Gebäude	22
48	Bauweise	22
49	Autoabstellplätze	22
50	Spiel- und Ruheflächen	23

Inhalt

Art.		Seite
51	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	23
52	Abfall	23
53	Sexgewerbe	23
54	Gebäudehöhe	24
55	Begrünung von Flachdächern	24
56	Besondere Lärmschutzbestimmungen	24
	<u>Weitere Festlegungen</u>	24
57	Arealüberbauungen	24
58	Terrassenhäuser	25
59	Gestaltungspläne	26
	<u>Schlussbestimmungen</u>	27
60	Inkrafttreten	27
	Anhang:	28

Vergleich der Artikelnummerierung in der alten BZO vom 27. Januar 1997 mit Teilrevisionen bis 17. März 2016 mit der fortlaufenden Artikelnummerierung in der Neufassung (nach Inkraftsetzung vom 7. April 2017)

Die Gemeinde Bachenbülach erlässt, gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 / 1.9.1991 und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Bau- und Zonenordnung

Erlass

Art. 1

Zoneneinteilung Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

Kernzone	K
Quartiererhaltungszone	QE
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/25
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/30
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/35
Wohnzone, 2 Geschosse	W2/40
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	WG2/45
Industriezonen	I
Gewerbezone	G
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erholungszone	E
Freihaltezone	F

Art. 2

Massgebende Grundlagen

¹ Für die Abgrenzung der kommunalen Nutzungszonen und für Anordnungen innerhalb derselben sind der Zonenplan Mst. 1:5'000 und der Kernzonenplan Mst. 1:2'500 sowie der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend.

² Die Wald- und Gewässerabstandslinien sind im Ergänzungsplan Mst. 1:2'500 oder 1:1'000 dargestellt.

³ Die Abgrenzung der Zonen sowie der Verlauf von Waldgrenzen, Abstandslinien sowie Grundwasserschutzzonen sind in der amtlichen Vermessung festgelegt.

⁴ Für die Kernzone gilt auch der Kernzonenplan Mst. 1:2'500.

⁵ Der Ergänzungsplan und der Kernzonenplan gelten vor dem Zonenplan Mst. 1:5'000.

⁶ Alle obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

⁷ Der reproduzierte Zonenplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.

Art. 3

Empfindlichkeitsstufen

Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

Zuordnung für Bauzonen

Zone	ES
Kernzone	III
Quartiererhaltungszone	II
Wohnzonen, 2 Geschosse	II
Wohnzone mit Gewerbebeileichterung, 2 Geschosse	III
Industriezonen	III
Gewerbezone	III
Zone für öffentliche Bauten	*
Erholungszone	III

* ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan

Art. 4

Für die weiteren Zonen ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.

Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

Kernzone K

Art. 5

¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.

Zweck und Nutzungen

² Zulässig sind Wohnungen sowie Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

Art. 6

Einordnung und Gestaltung

¹ Bei allen baulichen Vorkehrungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und am Umschwung ist auf eine gute Gesamtwirkung, Einordnung und Gestaltung zu achten.

² Die Bauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gliederung, Fassaden, Material und Farbe gut in die ortstypische Bauweise sowie Umgebungsgestaltung einzuordnen.

Art. 7

Zulässige Abweichungen

¹ Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortstypischen Bauweise in der Kernzone sowie von den materiellen Gestaltungsvorschriften insbesondere über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden.

² Für Bauprojekte gemäss Abs. 1 hat der Gemeinderat ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt.

³ Die direkt aus der Ortsbaulichen Beurteilung eines Bauvorhabens entstehenden Kosten werden bei der Festlegung der Gebührenhöhe angemessen berücksichtigt.

⁴ Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

Art. 8

Zusätzliche Bewilligungspflicht

¹ In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig:

- der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung
- die Änderung von Fenstern, Türen und ähnlichen Fassadenteilen
- die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen.

² Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatzbaute vorliegt und deren Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist, oder wenn durch die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 9

- ¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen *Umbau und Ersatzbauten* nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind Stellung, Lage, Grundriss, kubische Gliederung, wesentliches Erscheinungsbild, Dachform und Firstrichtung.
- ² Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.
- ³ Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest *Gestaltungsbaufuchten* (rot). Neubauten sind auf diese Fuchten zu stellen.
- ⁴ Alle übrigen, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen an der bisherigen Lage und im bisherigen Ausmass ersetzt oder umgebaut oder durch einen Neubau nach den Vorschriften für Neubauten (Art. 10) ersetzt werden. *Übrige Gebäude*
- ⁵ Alle oberirdischen Gebäude dürfen abweichend von den *Abstand von Staatsstrassen* Bestimmungen gemäss § 265 Abs. 1 PBG näher an die Grenzen der Staatsstrassen gestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Abs. 3 und 6.
- ⁶ Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels *Abweichungen* sind zulässig oder können angeordnet werden:
- zur gestalterischen Verbesserung
 - im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit
 - im Interesse des Gewässerraumes
 - oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

Art. 10

*Neubauten
Grundmasse*

¹ Neubauten Grundmasse

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1
Ausnützungsziffer	max. %	50
Gebäudehöhe	max. m	7.5
Gebäuelänge	max. m	30.0
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0
Grosser Grundabstand	min. m	5.0

² Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn für die Belichtung und Belüftung gemäss § 302 Abs. 2 PBG der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.

³ Die im Kernzonenplan bezeichneten Gestaltungsbaufluchten gehen den Abstandsvorschriften vor.

Art. 11

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

*Gemeinsame
Bestimmungen
für Um-, Er-
satz- und Neu-
bauten*

Art. 12

*Landwirtschaft-
lich genutzte
Bauten*

Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Bauten nicht.

Art. 13

*Gebäude mit
brennbaren
Aussenwänden*

Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach § 14 BBV II findet keine Anwendung.

Art. 14

- ¹ Balkone und Lauben sind auf den Charakter der Baute abzustimmen. Sie sind an den Eckpunkten abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen. *Balkone und Lauben*
- ² Frei auskragende Balkone und Lauben sind nicht gestattet.

Art. 15

- ¹ Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen. *Dachform, Dacheindeckung*
- ² Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.
- ³ Aufschieblinge sind zulässig.
- ⁴ Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.
- ⁵ Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.
- ⁶ Für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen gestattet.

Art. 16

- ¹ Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen. *Dachaufbauten, Dachflächenfenster*
- ² Quergiebel und Kreuzfirste, welche nicht den Vorschriften über Dachaufbauten unterstehen, sind gestattet, wenn sie als eigenständige Gebäudeteile in Erscheinung treten. Ihre Höchstbreite beträgt unter Einschluss allfälliger Dachaufbauten und Dacheinschnitte $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge.
- ³ Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.
- ⁴ Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume oder als zusätzliche Belichtung für Wohnräume gestattet. Die Summe der effektiven Lichtflächen darf insgesamt nicht mehr als 2.5% der Dachflächenansicht betragen. Dachflächenfenster sind in der Grösse von je max. 0.6 m² Lichtfläche zulässig.

Art. 17

Dacheinschnitte Dacheinschnitte sind ausschliesslich mit einer vollständigen Überdachung gestattet. Für die Überdachungen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten (Art. 16 BZO).

Art. 18

Umgebungsgestaltung ¹ Die Höhenlage der Gebäude sowie die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken (in der Regel max. 1.0 m).

² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen usw.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Gärten in Fahrzeugabstellplätze verbieten.

³ Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.

Art. 19

Reklamen ¹ Werbeformen dürfen die Wirkung der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

² Fremdreklamen sind nicht gestattet.

Quartiererhaltungszone QE

Art. 20

Zweck Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauungen.

Art. 21

Nutzweise Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.

Art. 22

Bauliche Veränderung ¹ Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes gemäss § 258 PBG gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt.

² Zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 5% des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes zulässig. Massgebend ist der am 27. Januar 1997 vorhandene oberirdisch umbaute Raum.

Art. 23

Bauliche Veränderungen müssen die Einheitlichkeit der Bebauung und eine gute Gesamtwirkung einschliesslich der Umgebung gewährleisten. Zu beachten sind dabei insbesondere die bauliche Struktur und der architektonische Ausdruck (Stellung, Form, Proportionen, Dimensionen, Dachgestaltung, Fassadengliederung usw.) bestehender und neuer Gebäude sowie die Gestaltung der Aussenräume.

*Gestaltung,
Einordnung*

Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone

Art. 24

Die im Zonenplan bezeichneten Bereiche der Quartiererhaltungszone können alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Artikel 24 - 28 überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone.

Geltungsbereich

Art. 25

Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone.

Zweck

Art. 26

¹ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Voraussetzungen

- a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- b) Das Baukonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten.

*Qualitative
Grundanforderungen*

Gestaltungsplanpflicht

Rahmen für den Gestaltungsplan c) Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

Unterteilung des Gebietes ² Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.

Art. 27

Grundmasse

¹ Grundmasse

Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	19.5
Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	4.0
Baumassenziffer im Bereich westlich der Strasse Bächliwis	max. m ³ /m ²	3.5
Gebäudelänge	max. m	unbeschränkt
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0
Grosser Grundabstand	mind. m	10.0

² Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei.

Art. 28

Gestaltungsplaninhalte

Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

- Einheitliches sowie zeitgemässes Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Erhalt des Charakters der Quartiererhaltungszone
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
- Einhalten der massgebenden Immissionsgrenzwerte (ES II).

Wohnzonen

Art. 29

Zone		W2/25	W2/30	W2/35	W2/40	<i>Grundmasse</i>
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	
Dachgeschosse	max.	1	1	2	2	
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	
Gebäudehöhe	max. m	6.5	7.5	7.5	7.5	
Firsthöhe	max. m	4.0	4.5	5.5	5.5	
Gebäuelänge	max. m	25.0	25.0	25.0	25.0	
Ausnützungsziffer	max. %	25	30	35	40	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	8.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	4.0	

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2

Art. 30

Zone		WG2/45	<i>Grundmasse</i>
Vollgeschosse	max.	2	
Dachgeschosse	max.	2	
Anrechenbares Untergeschoss	max.	1	
Gebäudehöhe	max. m	7.5	
Gebäuelänge	max. m	30.0	
Ausnützungsziffer für Wohnen	max. %	45	
Ausnützungsbonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max. %	15	
Freiflächenziffer	min. %	20	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	

*Erleichterung
für Gewerbe*

Art. 31

*Grenzabstand
für Gewerbe-
bauten*

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet.

Art. 32

*Nutzweise,
Immissionen*

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G

Art. 33

Grundmasse

Zone		I1	I2	G
Baumassen- ziffer	max. m ³ /m ²	6.0	5.0	4.0
Gesamthöhe	max. m	21.5	13.5	10.5
Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0
Freiflächen- ziffer	min. %	5	5	5

Art. 34

*Mehrlängenzu-
schlag*

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Art. 35

*Nutzweise,
Immissionen*

¹ Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

² Folgende Nutzweisen sind 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 der Gewerbezone G sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht gestattet.

Art. 36

¹ Freiflächen sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen ansprechend zu bepflanzen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. *Bepflanzung*

² Entlang der an die Landwirtschaftszone angrenzenden Grundstücksgrenze sind pro Grundstück zumindest zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen. Untereinander haben die Bäume einen Abstand von maximal 20 m aufzuweisen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 37

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet. *Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte*

Zone für öffentliche Bauten OeB

Art. 38

Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. *Zone für öffentliche Bauten*

Freihaltezone und Erholungszone

Art. 39

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes. *Freihaltezone F*

Art. 40

¹ In der Erholungszone C "Halden" ist die Anordnung von offenen Sport- und Freizeitanlagen wie Tennisplätze, Fussballplätze, Turn- und Leichtathletikanlagen gestattet. Ausserdem ist die Erstellung von mit diesen Nutzweisen in Zusammenhang stehenden Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe bis zu 7 m zulässig. Die Anzahl Geschosse ist nicht beschränkt. *Erholungszone C*

² Die Errichtung von Gebäuden, welche das in Abs. 1 festgelegte Mass übersteigen, bedingt die Vorlage eines Gestaltungsplanes.

Art. 41

Erholungszone D

¹ In der Erholungszone D "Altes Schützenhaus" sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung von Familiengärten dienen.

² Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von § 18 BBV II mit den folgenden Grundmassen:

Überbaute Fläche für Gartenhäuser und Schöpfe unter Einschluss von überdeckten und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offenen Gartensitzplätzen	max. m ²	17.0
--	---------------------	------

Gesamthöhe	max. m	2.7
------------	--------	-----

Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685

³ Für das "Alte Schützenhaus" Vers. Nr. 106 sowie das Gebäude Vers. Nr. 685 gelten abweichend die nachstehenden besonderen Nutzungs- und Bauvorschriften:

- Die beiden Gebäude dürfen als Freizeit- und Versammlungslokalitäten genutzt werden.
- Neu-, Um- und Ersatzbauten sind nur an der bisherigen Lage und der vorhandenen Stellung sowie maximal in den Abmessungen der bestehenden Gebäude gestattet.

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 42

Grosser und kleiner Grundabstand

¹ In der Kernzone K (Neubauten), den Zonen W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2/45 kommen ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.

² Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

³ In Hanglagen mit einer mittleren Neigung von mindestens 15% kann der grosse Grundabstand und damit der Gebäudeabstand reduziert werden, wenn eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt. Mindestens muss jedoch der kleine Grundabstand eingehalten werden.

⁴ 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.

Art. 43

¹ In den Zonen W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2/45 erhöht sich der Grundabstand bei einer Fassadenlänge von mehr als 20 m um einen Fünftel der Mehrlänge; höchstens jedoch um 4 m. *Mehrlängenzuschlag*

² Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt.

Art. 44

Bei der Berechnung der Fassadenlänge sind besondere Gebäude zu berücksichtigen. Damit sind sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages zu beachten. *Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude*

Art. 45

¹ Der Strassenabstand von Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen) beträgt: *Abstände gegenüber Strassen und Wegen*

- gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen: 5 m für Hauptgebäude, 3.5 m für besondere Gebäude und unterirdische Gebäude
- gegenüber öffentlichen Wegen: 3.5 m für Hauptgebäude, besondere Gebäude und unterirdische Gebäude.

² Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei unterirdischen Gebäuden, kann die Baubehörde in begründeten Fällen abweichende Abstände verlangen bzw. gestatten.

Art. 46

¹ Die Freilegung von Geschossen ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge, Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen und zu offenen Unterständen. Die Abgrabung von Einfahrten ist jedoch auf max. 7.0 m Breite beschränkt. *Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen*

² Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

³ Stützmauern dürfen bis max. 2.0 m in Erscheinung treten.

Art. 47

*Grenzabstand
für besondere
Gebäude*

Für besondere Gebäude mit einer maximalen Gebäudgrundfläche von 40 m² gilt ein Grundabstand von 1.75 m, sofern der Gebäudeabstand von 3.5 m gem. § 273 PBG eingehalten wird.

Art. 48

Bauweise

¹ Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

² Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Art. 49

*Autoabstell-
plätze*

¹ Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen:

- a) pro 80 m² Nettogeschossfläche für Wohnzwecke; mindestens aber pro Wohnung
- b) pro 50 m² Nettogeschossfläche für gewerbliche Betriebe, ausser Lagerflächen
- c) pro 150 m² Nettogeschossfläche für Produktion und gewerbliche Lagerflächen.

² Pro Einfamilienhaus sind zwei Garagen- oder Abstellplätze zu erstellen.

³ Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen wird die nötige Anzahl Abstellplätze entsprechend der Norm SN 640 281 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute festgesetzt.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind 15% der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.

⁵ Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen (u.a. Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme, gesicherte Mehrfachnutzung) kann verlangt werden, dass die ermittelte Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht wird. Ausserdem kann eine Maximalzahl festgelegt und / oder eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

⁶ Bruchteile von Pflichtabstellplätzen gem. Abs. 1 und 3 von 5/10 und mehr sowie solche von Besucherabstellplätzen gem. Abs. 4 von 1/10 und mehr sind aufzurunden.

⁷ In der Kernzone ist besondere Rücksicht auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu nehmen.

⁸ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Art. 50

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen ab 3 Wohnungen sind an besonnener Lage und vom Verkehr abgewandt Spiel- und Ruheflächen anzuordnen.

*Spiel- und
Ruheflächen*

² Die Spiel- und Ruheflächen haben insgesamt mindestens 20% der zu Wohnzwecken anrechenbaren Nettogeschossfläche aufzuweisen.

³ Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Art. 51

¹ In Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen ab 3 Wohnungen sind an zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und / oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.

*Abstellflächen
für Kinderwagen,
Fahrräder
und Motorfahrräder*

² Es ist genügend Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahrräder zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.

Art. 52

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind ab drei Wohnungen geeignete Flächen des Umschwungs für die Abfallbeseitigung (Container) zu schaffen und zu sichern. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Abfall

Art. 53

In der Kernzone, der Quartiererhaltungszone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.

Sexgewerbe

Art. 54

Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Art. 55

Begrünung von Flachdächern Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.

Art. 56

Besondere Lärmschutzbestimmungen In den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten sind die Regelungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c LSV einzuhalten.

Weitere Festlegungen

Art. 57

Arealüberbauungen Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zulässig. Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschriften:

- ¹ Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².
- ² Die Ausnützungsziffer darf um höchstens einen Zehntel erhöht werden.
- ³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind (vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG) die zonengemässen Abstände einzuhalten.
- ⁴ Die zonengemässe Zahl der Vollgeschosse darf in den Wohnzonen nicht erhöht werden.
- ⁵ In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sind maximal drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von maximal 10.5 m gestattet.
- ⁶ Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.
- ⁷ Es ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeherzeugung zu achten.
- ⁸ Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.

Art. 58

Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2/25 und W2/30 zulässig. Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen: *Terrassenhäuser*

- ¹ Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG.
- ² Es sind nur Flachdächer gestattet.
- ³ Jedes Geschoss ist in der Tiefe abzustufen.
- ⁴ Es sind max. 3 Geschossstufen mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sowie zusätzlich eine Geschossstufe i.S. eines nicht anrechenbaren Untergeschosses zulässig.
- ⁵ Die max. Gebäudelänge beträgt 30 m; die maximale Gebäudebreite 25 m. Gebäudelängen über 25 m sind nur in der Falllinie des Grundstückes gestattet.
- ⁶ Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.
- ⁷ Die zonengemässe Gebäude- und Gesamthöhe darf ab gewachsenem Boden an keinem Punkt überschritten werden.
- ⁸ Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m überschreiten.
- ⁹ Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine fassadenbündige Brüstungen aufweisen.

*Gestaltungs-
pläne*

Art. 59

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

² In der Zone G sowie in Teilen der Zonen I1 und WG2 hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:

- Stärken des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bülach) als Einkaufsstandort von regionaler Bedeutung
- Abstimmen des Potenzials an verkehrsintensiven Nutzflächen auf die vorhandene und künftige Verkehrsinfrastruktur
- Regeln der Verkehrsführung und Grundstückerschließung, damit der private und öffentliche Verkehr auch bei einem Vollausbau des Gebietes funktionsfähig bleibt
- Schaffen der Rahmenbedingungen für ein städtebaulich gut gestaltetes regionales Zentrumsgebiet, welches sich vom historischen Ortskern von Bachenbülach klar abgrenzt.

³ Der Gestaltungsplan Kernzone Oberdorf hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:

- Schaffen der Voraussetzungen für eine zeitgemässe und gleichermassen qualitätsvolle Fortschreibung der Bebauung in der Kernzone
- Einheitliches Überbauungs- und Gestaltungskonzept
- Qualitätsvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen
- Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen
- Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes
- Einhalten der massgebenden Lärmgrenzwerte (ES III).

Schlussbestimmungen

Art. 60

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. *Inkrafttreten*
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002, am 15. Dezember 2008, 17. März 2016 und am 15. September 2016.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident	Der Schreiber
<i>F. Bieger</i>	<i>H. Lüssi</i>

Vom Regierungsrat am 30.07.1997 mit RRB Nr. 1641,
von der Baudirektion am 27.02.1998 mit BDV Nr.
174/98, am 11.10.2002 mit ARV Nr. 1128/2002,
am 14.07.2009 mit ARV Nr. 95/2009,
am 28.06.2016 mit BDV Nr. 0616/16,
am 01.02.2017 mit BDV Nr. 1705/16 und
am 26.07.2017 mit BDV Nr. 0933/17 genehmigt.

Anhang: Vergleich der Artikelnummerierung in der alten BZO vom 27. Januar 1997 mit Teilrevisionen bis 17. März 2016 mit der fortlaufenden Artikelnummerierung in der Neufassung (nach Inkraftsetzung vom 7. April 2017)

Artikelnummerierung in der alten BZO vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016	Neue fortlaufende Artikelnummerierung (nach Inkraftsetzung vom 7. April 2017)
<u>Erläss</u>	<u>Erläss</u>
Art. 1 Zoneneinteilung	Art. 1 Zoneneinteilung
Art. 2 Massgebende Grundlagen	Art. 2 Massgebende Grundlagen
Art. 3 Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen	Art. 3 Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen
Art. 4 Empfindlichkeitsstufe in Freihalte- und Erholungszone	
Art. 5 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	Art. 4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen
Art. 6 Lärmvorbelastung	
<u>Kernzone K</u>	<u>Kernzone K</u>
Art. 7 Zweck und Nutzungen	Art. 5 Zweck und Nutzungen
Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht	Art. 6 Einordnung und Gestaltung
Art. 9 Umbau und Ersatzbauten	Art. 7 Zulässige Abweichungen
<i>Gestaltungsbaufuchten Baufuchten Übrige Gebäude</i>	Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht
<i>Abweichungen</i>	Art. 9 Umbau und Ersatzbauten
Art. 10 Neubauten (Regelbauweise) Grundmasse	<i>Übrige Gebäude Abstand von Staatsstrassen Abweichungen</i>
Art. 11 Gestaltung, Einordnung <i>Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten</i>	Art. 10 Neubauten / Grundmasse
Art. 12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten	Art. 11 Mehrlängenzuschlag
Art. 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	<i>Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten</i>
Art. 14 Fassadengestaltung	Art. 12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten
Art. 15 Material- und Farbwahl	Art. 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden
Art. 16 Fensterform	
Art. 17 Balkone und Lauben	Art. 14 Balkone und Lauben
Art. 18 Dachform, Dacheindeckung	Art. 15 Dachform, Dacheindeckung
Art. 19 Dachaufbauten, Dachflächenfenster	Art. 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster
Art. 20 Dacheinschnitte	Art. 17 Dacheinschnitte

Artikelnummerierung in der alten BZO vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016	Neue fortlaufende Artikelnummerierung (nach Inkraftsetzung vom 7. April 2017)
Art. 21 Umgebungsgestaltung	Art. 18 Umgebungsgestaltung
Art. 22 Reklamen	Art. 19 Reklamen
Art. 23 Nutzweise	
<u>Quartiererhaltungszone QE</u>	<u>Quartiererhaltungszone QE</u>
Art. 24 Zweck	Art. 20 Zweck
Art. 25 Nutzweise	Art. 21 Nutzweise
Art. 26 Bauliche Veränderung	Art. 22 Bauliche Veränderung
Art. 27 Gestaltung, Einordnung	Art. 23 Gestaltung, Einordnung
<u>Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone</u>	<u>Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone</u>
Art. 27a Geltungsbereich	Art. 24 Geltungsbereich
Art. 27b Zweck	Art. 25 Zweck
Art. 27c Voraussetzungen	Art. 26 Voraussetzungen
<i>Qualitative Grundanforderungen</i>	<i>Qualitative Grundanforderungen</i>
<i>Gestaltungsplanpflicht</i>	<i>Gestaltungsplanpflicht</i>
<i>Rahmen für den Gestaltungsplan</i>	<i>Rahmen für den Gestaltungsplan</i>
<i>Unterteilung des Gebietes</i>	<i>Unterteilung des Gebietes</i>
Art. 27d Grundmasse	Art. 27 Grundmasse
Art. 27e Gestaltungsplaninhalte	Art. 28 Gestaltungsplaninhalte
<u>Wohnzonen</u>	<u>Wohnzonen</u>
Art. 28 Grundmasse	Art. 29 Grundmasse
Art. 29 Nutzweise W2/25	
Art. 30 Nutzweise W2/30, W2/35 und W2/40	
<i>Verzicht Dachgeschoss in W2/25 und W2/30</i>	
<i>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</i>	<i>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2</i>
Art. 31 Grundmasse	Art. 30 Grundmasse
Art. 32 Erleichterungen für Gewerbe	Art. 31 Erleichterung für Gewerbe
<i>Grenzabstand für Gewerbebauten</i>	<i>Grenzabstand für Gewerbebauten</i>
<i>Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss</i>	
Art. 33 Nutzweise, Immissionen	Art. 32 Nutzweise, Immissionen
<u>Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G</u>	<u>Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G</u>
Art. 34 Grundmasse	Art. 33 Grundmasse
Art. 35 Mehrlängenzuschlag	Art. 34 Mehrlängenzuschlag
Art. 36 Nutzweise, Immissionen	Art. 35 Nutzweise, Immissionen
Art. 37 Bepflanzung	Art. 36 Bepflanzung
Art. 38 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	Art. 37 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte

Artikelnummerierung in der alten BZO vom 27.01.1997 mit Teilrevisionen vom 17.06.2002, 15.12.2008 und vom 17.03.2016	Neue fortlaufende Artikelnummerierung (nach Inkraftsetzung vom 7. April 2017)
<u>Zone für öffentliche Bauten OeB</u> Art. 39 Zone für öffentliche Bauten <u>Freihaltezone und Erholungszone</u> Art. 40 Freihaltezone F Art. 41 Erholungszone C und D	<u>Zone für öffentliche Bauten OeB</u> Art. 38 Zone für öffentliche Bauten <u>Freihaltezone und Erholungszone</u> Art. 39 Freihaltezone F Art. 40 Erholungszone C Art. 41 Erholungszone D <i>Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685</i>
<u>Ergänzende Bauvorschriften</u> Art. 42 Grosser und kleiner Grenzabstrand Art. 43 Mehrlängenzuschlag Art. 44 Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude Art. 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen Art. 46 Freilegung Untergeschoss Art. 47 Grenzabstand für besondere Gebäude Art. 48 Bauweise Art. 49 Autoabstellplätze Art. 50 Kinderspielflächen Art. 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder Art. 52 Nutzung der Sonnenenergie Art. 53 Abfall, Kompost Art. 54 Sexgewerbe	<u>Ergänzende Bauvorschriften</u> Art. 42 Grosser und kleiner Grundabstand Art. 43 Mehrlängenzuschlag Art. 44 Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude Art. 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen Art. 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen Art. 47 Grenzabstand für besondere Gebäude Art. 48 Bauweise Art. 49 Autoabstellplätze Art. 50 Spiel- und Ruheflächen Art. 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder Art. 52 Abfall Art. 53 Sexgewerbe Art. 54 Gebäudehöhe Art. 55 Begrünung von Flachdächern Art. 56 Besondere Lärmschutzbestimmungen
<u>Weitere Festlegungen</u> Art. 55 Arealüberbauungen Art. 56 Terrassenhäuser Art. 57 Gestaltungspläne <u>Schlussbestimmungen</u> Art. 58 Ausnahmegewilligungen Art. 59 Inkrafttreten	<u>Weitere Festlegungen</u> Art. 57 Arealüberbauungen Art. 58 Terrassenhäuser Art. 59 Gestaltungspläne <u>Schlussbestimmungen</u> Art. 60 Inkrafttreten

