



Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 27. Januar 1997 mit Teilrevisionen vom 17. Juni 2002
und vom 15. Dezember 2008

Bau- und Zonenordnung

	Erlass	S.
Art.	1 Zoneneinteilung	3
	2 Massgebende Grundlagen	3
	3 Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen	4
	4 Empfindlichkeitsstufe in Freihalte- und Erholungszone	4
	5 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	4
	6 Lärmvorbelastung	4
	Kernzone K	5
Art.	7 Zweck und Nutzungen	5
	8 Zusätzliche Bewilligungspflicht	5
	9 Umbau und Ersatzbauten	5
	Gestaltungsbauflichten	5
	Bauflichten	5
	Übrige Gebäude	5
	Abweichungen	6
	10 Neubauten (Regelbauweise) Grundmasse	6
	11 Gestaltung, Einordnung	6
	Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten	6
	12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten	6
	13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	6
	14 Fassadengestaltung	6
	15 Material- und Farbwahl	7
	16 Fensterform	7
	17 Balkone und Lauben	7
	18 Dachform, Dacheindeckung	7
	19 Dachaufbauten, Dachflächenfenster	7
	20 Dacheinschnitte	8
	21 Umgebungsgestaltung	8
	22 Reklamen	8
	23 Nutzweise	8
	Quartiererhaltungszone	9
Art.	24 Zweck	9
	25 Nutzweise	9
	26 Bauliche Veränderung	9
	27 Gestaltung, Einordnung	9
	Wohnzonen	10
Art.	28 Grundmasse	10
	29 Nutzweise W2/25	10
	30 Nutzweise W2/30, W2/35 und W2/40	10
	Verzicht Dachgeschoss in W2/25 und W2/30	10

		S.
	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	11
Art.	31 Grundmasse	11
	32 Erleichterungen für Gewerbe	11
	Genzabstand für Gewerbebauten	11
	Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss	11
	33 Nutzweise, Immissionen	11
	Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G	12
Art.	34 Grundmasse	12
	35 Mehrlängenzuschlag	12
	36 Nutzweise, Immissionen	12
	37 Bepflanzung	12
	38 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	12
	Zone für öffentliche Bauten OeB	13
Art.	39 Zone für öffentliche Bauten	13
	Freihaltezone und Erholungszone	13
Art.	40 Freihaltezone F	13
	41 Erholungszone C und D	13
	Ergänzende Bauvorschriften	13
Art.	42 Grosser und kleiner Grundabstand	13
	43 Mehrlängenzuschlag	14
	44 Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude	14
	45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	14
	46 Freilegung Untergeschoss	14
	47 Grenzabstand für besondere Gebäude	14
	48 Bauweise	15
	49 Autoabstellplätze	15
	50 Kinderspielplätze	15
	51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	16
	52 Nutzung der Sonnenenergie	16
	53 Abfall, Kompost	16
	54 Sexgewerbe	16
	Weitere Festlegungen	16
Art.	55 Arealüberbauungen	16
	56 Terrassenhäuser	17
	57 Gestaltungspläne	17
	Schlussbestimmungen	18
Art.	58 Ausnahmegewilligungen	18
	59 Inkrafttreten	18

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

Artikel 1

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

Zoneneinteilung

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	WG2/40
Industriezonen	I
Gewerbezone	G
Zone für öffentliche Bauten	OeB
Erholungszone	E
Freihaltezone	F

Artikel 2

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.

Massgebende
Grundlagen

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

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

4 Die Ergänzungspläne und der Kernzonenplan gelten vor dem Zonenplan Mst. 1:5'000.

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

6 Der reproduzierte Zonenplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.

Empfindlichkeitsstufen

Artikel 3

Zuordnung für Bauzonen

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

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

* ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan

Empfindlichkeitsstufe in Freihalte- und Erholungszone

Artikel 4

Freihaltezone

- 1 In der Freihaltezone sind Bauten mit lärmempfindlichen Räumen nach LSV Art. 2 Abs. 6 nicht gestattet.
- 2 Speziell ruhebedürftige Funktionen sind in keiner Freihaltezone vorgesehen.
- 3 Es wird keine Empfindlichkeitsstufe zugeordnet.

Erholungszone

- 4 In der Erholungszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Artikel 5

Weitere Zonen ausser- halb der Bauzonen

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

Artikel 6

Lärmvorbelastung

Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen im Sinne von Art. 43/2 LSV sind nicht vorhanden.

Kernzone K

Artikel 7

- | | |
|---|---------------------|
| 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. | Zweck und Nutzungen |
| 2 Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe. | |

Artikel 8

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1 In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig: | Zusätzliche
Bewilligungspflicht |
| - 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. | |

Artikel 9

- | | |
|---|------------------------|
| 1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind Lage, Grundriss, kubische Gliederung, Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung. | Umbau und Ersatzbauten |
| 2 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. | |
| 3 Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest (rot). Neubauten sind auf diese Fluchten zu stellen. | Gestaltungsbaufuchten |
| 4 Der Kernzonenplan legt Baufluchten fest (blau). Neubauten dürfen bis auf die entsprechenden Fluchten gestellt werden, wenn keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen. | Baufuchten |
| 5 Alle übrigen, nicht näher bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile dürfen im bisherigen Ausmass oder nach den Vorschriften für Neubauten (Art. 10 und 11) ersetzt werden. | Übrige Gebäude |

Abweichungen 6 Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit liegt.

Artikel 10

Neubauten (Regelbauweise)

1

Grundmasse

Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Ausnützungsziffer	max.	50 %
Gebäudehöhe	max.	7.5 m
Gebäudelänge	max.	30.0 m
Kleiner Grundabstand	min.	4.0 m
Grosser Grundabstand	min.	5.0 m

2 Die im Kernzonenplan bezeichneten Baufluchten gehen den Abstandsvorschriften vor.

Artikel 11

Gestaltung, Einordnung

Neu- und Umbauten haben sich bezüglich Grösse, Stellung, kubischer Gestaltung, Fassaden, Material und Farben in die vorherrschende Bauweise der Kernzone sowie in die ortstypische Umgebungsgestaltung gut einzuordnen.

Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten

Artikel 12

Landwirtschaftlich genutzte Bauten

Die Beschränkung der Gebäudelänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Bauten nicht.

Artikel 13

Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

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

Artikel 14

Fassadengestaltung

Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen.

Artikel 15

Putz mit Fantasiestrukturen, grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

Material- und Farbwahl

Artikel 16

1 Fenster müssen gut proportioniert sein. In der Regel haben sie die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

Fensterform

2 Die Fenster sind mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen, sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht.

3 Bei herkömmlichen und ortstypischen Bauten, insbesondere an exponierten Lagen, sind grossflächige Fensterausbrüche in Giebelfassaden nicht zulässig.

Artikel 17

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.

Artikel 18

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 ortsüblicher Form und Farbe einzudecken.

5 Glasziegel sind in beschränkter Zahl gestattet.

6 Für landwirtschaftlich genutzte Oekonomiegebäude mit einer maximalen Höhe von 6 m und für besondere Gebäude sind ähnlich wie Ziegel wirkende Bedachungsmaterialien zulässig.

7 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.

Artikel 19

1 Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zweckmässig angeordnet und auf ein für die Nutzung und Belichtung der Räume notwendiges Mass abgestimmt werden. Die Proportionen sind auf die Erscheinung des Gebäudes abzustimmen.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster

2 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.

3 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 1/2 der Fassadenlänge.

4 Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich harmonisch in die Dachlandschaft einordnen.

5 Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume oder als zusätzliche Belichtung für Wohnräume gestattet. Die Summe der effektiven Lüftungsflächen darf insgesamt nicht mehr als 2.5% der Dachflächenansicht betragen. Dachflächenfenster sind in der Grösse von je max. 0.6 m² Lüftungsfläche zulässig.

Artikel 20

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im 1. Dachgeschoss auf der strassenabgewandten Seite zulässig, sofern keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Sie haben sich an die Bestimmungen über Dachaufbauten (Art. 19) zu halten.

Artikel 21

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.

Artikel 22

Reklamen

1 Werbeformen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen.

2 Fremdreklamen sind nicht gestattet.

Artikel 23

Nutzweise

In Gebäuden, die nicht der Landwirtschaft oder der Öffentlichkeit dienen, muss mindestens 1/2 der anrechenbaren Geschossfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.

Quartiererhaltungszone

Artikel 24

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

Artikel 25

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

Artikel 26

Neu-, Ersatz-, Um- und Ausbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens (gemäss § 258 PBG) nur zugunsten der Wohnqualität und energetischer Verbesserungen überschreiten. Dabei sind Volumenerweiterungen bis zu maximal 5% des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens zulässig. Bauliche Veränderung

Artikel 27

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

Wohnzonen

Artikel 28

Grundmasse

Zone		W2/25	W2/30	W2/35	W2/40
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2
Dachgeschosse	max.	1	1	2	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	*	*	-	-
Gebäudehöhe	max. m	5.6	7.5	7.5	7.5
Firsthöhe	max. m	4.0	4.5	5.5	5.5
Gebäudelänge	max. m	25	25	25	25
Ausnutzungsziffer	max. %	25	30	35	40
Grosser Grundabstand	min. m	8	8	8	8
Kleiner Grundabstand	min. m	4	4	4	4

* bei Ersatz eines anrechenbaren Dachgeschosses gemäss Art. 30 Abs. 2

Artikel 29

Es sind nur nicht störende Nutzungen gestattet.

Nutzweise W2/25

Artikel 30

1 Es sind nur nicht störende Betriebe bis max. zur Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche des Gebäudes zulässig.

Nutzweise W2/30, W2/35 und W2/40

2 In den Zonen W2/25 und W2/30 ist bei Verzicht auf ein anrechenbares Dachgeschoss das Untergeschoss anrechenbar.

Verzicht Dachgeschoss in W2/25 und W2/30

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2

Artikel 31

Grundmasse

Zone		WG2
Vollgeschosse	max.	2
Dachgeschosse	max.	2
Anrechenbares Untergeschoss	max.	-
Untergeschoss für gewerbliche Nutzungen	max.	1/2
Gebäudehöhe	max. m	7.5
Gebäudelänge	max. m	30
Ausnützungsziffer für Wohnen	max. %	40
Ausnützungsbonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max. %	10
Freiflächenziffer	min. %	20
Grosser Grundabstand	min. m	8
Kleiner Grundabstand	min. m	4

Artikel 32

Erleichterung für Gewerbe

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

Grenzabstand für Gewerbebauten

2 In der WG2 dürfen Untergeschosse bis zur Hälfte eines durchschnittlichen Vollgeschosses für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Auch derart genutzte Untergeschosse dürfen nicht mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.

Gewerbliche Nutzung im Untergeschoss

Artikel 33

1 Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Nutzweise, Immissionen

2 Der Anteil der gewerblichen Nutzung darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Bruttogeschossfläche des Gebäudes sein.

Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G

Artikel 34

Grundmasse

Zone		I1	I2	G
Baummassenziffer	max. m ³ /m ²	6.0	5.0	4.0
Gesamthöhe	max. m	21.5	10.5	10.5
Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0
Freiflächenziffer	min. %	5	5	5

Artikel 35

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Artikel 36

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.

Artikel 37

Bepflanzung

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

Artikel 38

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet.

Zone für öffentliche Bauten OeB

Artikel 39

Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10.5 m. Im übrigen gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Zone für öffentliche
Bauten

Freihaltezone und Erholungszone

Artikel 40

Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

Freihaltezone F

Artikel 41

1 In der Erholungszone C "Halden" sind offene Sport- und Freizeitanlagen wie Tennisplatz, Fussballplatz, Turn- und Leichtathletikanlagen sowie diesem Zweck dienende, eingeschossige Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 7 m zulässig.

Erholungszone C und D

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

Ergänzende Bauvorschriften

Artikel 42

1 In der Kernzone K (Neubauten), den Wohnzonen W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 kommt ein grosser und ein kleiner Grundabstand zur Anwendung.

Grosser und kleiner
Grenzabstand

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.

Artikel 43

Mehrlängenzuschlag

- 1 In den Zonen K, W2/25, W2/30, W2/35, W2/40 und WG2 erhöht sich der Grundabstand bei einer Fassadenlänge von mehr als 16 m um einen Viertel der Mehrlänge; höchstens jedoch um 6 m.
- 2 Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt.

Artikel 44

Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude

Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind besondere Gebäude bis zu einer Gebäudegrundfläche von höchstens 40 m² nicht zu berücksichtigen. Damit fallen sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht.

Artikel 45

Abstände gegenüber Strassen und Wegen

- 1 Der Strassenabstand für Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen) im Sinne von § 265 PBG beträgt:
 - 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.

Artikel 46

Freilegung Untergeschoss

- 1 Die Freilegung des Untergeschosses ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrain zulässig. Die Abgrabung darf im Durchschnitt aller Fassaden maximal 0.7 m betragen.
- 2 In den Zonen W2/25 und W2/30 darf bei Verzicht auf ein anrechenbares Dachgeschoss das Untergeschoss freigelegt werden, sofern eine technisch und gestalterisch einwandfreie Terrain- und Umgebungsgestaltung gewährleistet bleibt.

Artikel 47

Grenzabstand für besondere Gebäude

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

Artikel 48

- 1 In der Wohnzone W2/ 25 sind nur Gebäude in offener Überbauung gestattet.
- 2 In den anderen Bauzonen ist bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude oder bei Anbau an ein bestehendes Hauptgebäude die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

Bauweise

Artikel 49

- 1 Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen:
 - a) pro 80 m² Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke; mindestens aber pro Wohnung
 - b) pro 50 m² Bruttogeschossfläche für gewerbliche Betriebe, ausser Lagerflächen
 - c) pro 150 m² Bruttogeschossfläche 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 10 % der erforderlichen Abstellplätze zusätzlich für Besucher zu erstellen und zu bezeichnen.
- 5 Bei besonderen örtlichen oder betrieblichen Verhältnissen sowie bei gesicherter Mehrfachnutzung kann die vorgeschriebene Abstellplatzzahl reduziert oder erhöht, eine etappenweise Realisierung bewilligt oder eine Maximalzahl festgelegt werden. Gründe für eine Reduktion sind insbesondere: Ortsbildschutz, verkehrstechnische Probleme, ausgewiesene Massnahmen zur Verminderung des Privatverkehrs.
- 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.

Autoabstellplätze

Artikel 50

- 1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen.
- 2 Die Spielflächen haben mindestens 20 % der zu Wohnzwecken anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufzuweisen.

Kinderspielplätze

Abstellflächen für
Kinderwagen, Fahrräder
und Motorfahräder

Artikel 51

1 In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

2 Die erforderliche Zahl der Fahrrad- und Motorfahrradabstellplätze bestimmt sich unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse aufgrund der folgenden Richtwerte:

- für Wohnungen 1 Abstellplatz pro 40 m² BGF
- für Betriebe ein Abstellplatz pro 2 Autoabstellplätze

Nutzung der
Sonnenenergie

Artikel 52

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine befriedigende, in der Kernzone eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Abfall, Kompost

Artikel 53

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

Sexgewerbe

Artikel 54

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

Weitere Festlegungen

Arealüberbauungen

Artikel 55

Die Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zugelassen. In den übrigen Zonen sind Arealüberbauungen nicht zulässig. Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschriften:

- 1 Die Mindestarealfläche beträgt 4'000 m².
- 2 Die Ausnutzungsziffer 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 nicht erhöht werden. Die Gebäudelänge bzw. die Gesamtlänge bei Zusammenbau ist nicht beschränkt.

5 Für Arealüberbauungen ist ein Energiekonzept zu erstellen. Dabei ist auf eine sparsame und wenig umweltbelastende Wärmeerzeugung zu achten.

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

Artikel 56

Für Terrassenhäuser in der Wohnzone W2/30 gelten folgende Vorschriften:

Terrassenhäuser

- 1 Im Hinblick auf die gute Einordnung in die Landschaft haben sie eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen.
- 2 Jedes Geschoss ist in der Tiefe abzustufen und seitlich zu staffeln.
- 3 Es sind max. 3 Stufen für Wohngeschosse sowie ein sichtbares Untergeschoss für Garagen gestattet.
- 4 Die max. Gebäudelänge für Terrassenhäuser beträgt 30 m.
- 5 Das Gebäude, ausgenommen Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten, sind innerhalb einer Linie von 7.5 m über dem gewachsenen Boden anzuordnen.
- 6 Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.
- 7 Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine Brüstungen aufweisen.
- 8 Kamine, Cheminées und Lüftungsschächte sind so anzuordnen, dass keine gegenseitigen Belästigungen durch Rauch, Russ oder Abgase entstehen.

Artikel 57

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

Gestaltungspläne

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

- Stärkung des Einkaufsgebietes an der Grenzstrasse (zusammen mit dem angrenzenden Einkaufsgebiet in Bülach) 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 Ortskern von Bachenbülach klar abgrenzt.

Schlussbestimmungen

Artikel 58

Ausnahmebewilligungen Ausnahmebewilligungen richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Artikel 59

Inkrafttreten Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002 und am 15. Dezember 2008.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident

F. Bieger

Der Schreiber

H. Lüssi

Vom Regierungsrat am 30.7.1997 mit RRB Nr. 1641, von der Baudirektion am 27.2.1998 mit BDV Nr. 174/98, am 11.10.2002 mit ARV Nr. 1128/2002 und am 14.7.2009 mit ARV Nr. 95/2009 genehmigt.

