

Revision Bauordnung und Zonenplan
Bauordnung, synoptische Darstellung
Stand: 8. April 2025

Stand für die öffentliche Auflage und kantonale Vorprüfung

Erste Spalte
**rechtsgültige Bauordnung von
Bachenbülach, BZO 2016**

Zweite Spalte
Entwurf Bauordnung Revision
Änderung gegenüber
Bau- und Zonenordnung 2016

Dritte Spalte
Erläuterungen/Hinweise

Inhaltsverzeichnis

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BZO 2016

Entwurf Bauordnung Revision

Erlass

- Art. 1 Zoneneinteilung
- Art. 2 Massgebende Grundlagen

- Art. 3 Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen
- Art. 4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen

Kernzone K

- Art. 5 Zweck und Nutzungen
- Art. 6 Einordnung und Gestaltung
- Art. 7 Zulässige Abweichungen
- Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht
- Art. 9 Umbau und Ersatzbauten
 - Gestaltungsbauflichten*
 - Übrige Gebäude*
 - Abstand von Staatsstrassen*
 - Abweichungen*
- Art. 10 Neubauten / Grundmasse
- Art. 11 Mehrlängenzuschlag
 - Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten*
- Art. 12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten
- Art. 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden
- Art. 14 Balkone und Lauben
- Art. 15 Dachform, Dacheindeckung
- Art. 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster
- Art. 17 Dacheinschnitte
- Art. 18 Umgebungsgestaltung
- Art. 19 Reklamen

Quartiererhaltungszone QE

- Art. 20 Zweck
 - Art. 21 Nutzweise
 - Art. 22 Bauliche Veränderung
 - Art. 23 Gestaltung, Einordnung
- #### Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone
- Art. 24 Geltungsbereich
 - Art. 25 Zweck
 - Art. 26 Voraussetzungen
 - Qualitative Grundanforderungen*
 - Gestaltungsplanpflicht*
 - Rahmen für den Gestaltungsplan*
 - Unterteilung des Gebietes*
 - Art. 27 Grundmasse

Erlass

- Art. 1 Zoneneinteilung
- Art. 2 Massgebende Grundlagen
- ~~Art. 2a Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich~~
- Art. 3 Empfindlichkeitsstufen / Zuordnung für Bauzonen
- ~~Art. 4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen~~

Kernzone K

- Art. 5 Zweck und Nutzungen
- Art. 6 Einordnung und Gestaltung
- Art. 7 Zulässige Abweichungen
- Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht
- Art. 9 Umbau und Ersatzbauten
 - Gestaltungsbauflichten*
 - Übrige Gebäude*
 - Abstand von Staatsstrassen*
 - Abweichungen*
- Art. 10 Neubauten / Grundmasse
- Art. 11 Mehrlängenzuschlag
 - ~~*Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten*~~
- ~~Art. 12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten~~
- Art. 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden
- Art. 14 Balkone und Lauben
- Art. 15 Dachform, Dacheindeckung
- Art. 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster
- Art. 17 Dacheinschnitte
- Art. 18 Umgebungsgestaltung
- Art. 19 Reklamen

Quartiererhaltungszone QE

- Art. 20 Zweck
 - Art. 21 Nutzweise
 - Art. 22 Bauliche Veränderung
 - Art. 23 Gestaltung, Einordnung
- #### Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone
- Art. 24 Geltungsbereich
 - Art. 25 Zweck
 - Art. 26 Voraussetzungen
 - Qualitative Grundanforderungen*
 - Gestaltungsplanpflicht*
 - Rahmen für den Gestaltungsplan*
 - Unterteilung des Gebietes*
 - Art. 27 Grundmasse

Inhaltsverzeichnis

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BZO 2016

Entwurf Bauordnung Revision

Art. 28 Gestaltungsplaninhalte	Art. 28 Gestaltungsplaninhalte
Wohnzone	Wohnzone
Art. 29 Grundmasse	Art. 29 Grundmasse
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2
Art. 30 Grundmasse	Art. 30 Grundmasse
Art. 31 Erleichterung für Gewerbe	Art. 31 Erleichterung für Gewerbe
<i>Grenzabstand für Gewerbebauten</i>	<i>Grenzabstand für Gewerbebauten</i>
Art. 32 Nutzweise, Immissionen	Art. 32 Nutzweise, Immissionen
Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G	Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G
Art. 33 Grundmasse	Art. 33 Grundmasse
Art. 34 Mehrlängenzuschlag	Art. 34 Mehrlängenzuschlag
Art. 35 Nutzweise, Immissionen	Art. 35 Nutzweise, Immissionen
Art. 36 Bepflanzung	Art. 36 Bepflanzung
Art. 37 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte	Art. 37 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte
Zone für öffentliche Bauten OeB	Zone für öffentliche Bauten OeB
Art. 38 Zone für öffentliche Bauten	Art. 38 Zone für öffentliche Bauten
Freihaltezone und Erholungszone	Freihaltezone und Erholungszone
Art. 39 Freihaltezone F	Art. 39 Freihaltezone F
Art. 40 Erholungszone C	Art. 40 Erholungszone C
Art. 41 Erholungszone D	Art. 41 Erholungszone D
<i>Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685</i>	<i>Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685</i>
Ergänzende Bauvorschriften	Ergänzende Bauvorschriften
Art. 42 Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 42 Grosser und kleiner Grundabstand
Art. 43 Mehrlängenzuschlag	Art. 43 Mehrlängenzuschlag
Art. 44 Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude	Art. 44 Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude
Art. 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	Art. 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen
Art. 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen	Art. 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen
Art. 47 Grenzabstand für besondere Gebäude	Art. 47 Grenzabstand für besondere Gebäude Klein- und Anbauten
Art. 48 Bauweise	Art. 48 Bauweise
Art. 49 Autoabstellplätze	Art. 48a Dachaufbauten
Art. 50 Spiel- und Ruheflächen	Art. 49 Autoabstellplätze
Art. 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	Art. 50 Spiel- und Ruheflächen
Art. 52 Abfall	Art. 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder
Art. 53 Sexgewerbe	Art. 52 Abfall
Art. 54 Gebäudehöhe	Art. 53 Sexgewerbe
Art. 55 Begrünung von Flachdächern	Art. 54 Gebäudehöhe Fassadenhöhe
Art. 56 Besondere Lärmschutzbestimmungen	Art. 55 Begrünung von Flachdächern
	Art. 56 Besondere Lärmschutzbestimmungen

Inhaltsverzeichnis

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BZO 2016

Entwurf Bauordnung Revision

Weitere Festlegungen

- Art. 57 Arealüberbauungen
- Art. 58 Terrassenhäuser
- Art. 59 Gestaltungspläne

Schlussbestimmungen

- Art. 60 Inkrafttreten

Weitere Festlegungen

- Art. 57 Arealüberbauungen
- Art. 58 Terrassenhäuser
- Art. 59 Gestaltungspläne

Schlussbestimmungen

- Art. 60 Inkrafttreten

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise																																																
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.	Die Gemeinde Bachenbülach erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7.9.1975 / 1.9.1991 (Fassung vom 1. Dezember 2024) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.	<i>Für die gültige Fassung der BZO gilt das PBG vom 7. September 1975 in der Fassung bis 1. Dezember 2024.</i>																																																
Erlass	Erlass																																																	
Art. 1 Zoneneinteilung	Art. 1 Zoneneinteilung																																																	
Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:																																																	
<table border="0"> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone</td><td>QE</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/25</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/30</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/35</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/40</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>WG2/45</td></tr> <tr><td>Industriezonen</td><td>I</td></tr> <tr><td>Gewerbebezonen</td><td>G</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>OeB</td></tr> <tr><td>Erholungszone</td><td>E</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td></tr> </table>	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	Gewerbebezonen	G	Zone für öffentliche Bauten	OeB	Erholungszone	E	Freihaltezone	F	<table border="0"> <tr><td>Kernzone</td><td>K</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone</td><td>QE</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/25</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/30</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/35</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>W2/40</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>WG2/45</td></tr> <tr><td>Industriezonen</td><td>I</td></tr> <tr><td>Gewerbebezonen</td><td>G</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>OeB</td></tr> <tr><td>Erholungszone</td><td>E</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>F</td></tr> </table>	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	Gewerbebezonen	G	Zone für öffentliche Bauten	OeB	Erholungszone	E	Freihaltezone	F	
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																																																	
Gewerbebezonen	G																																																	
Zone für öffentliche Bauten	OeB																																																	
Erholungszone	E																																																	
Freihaltezone	F																																																	
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																																																	
Gewerbebezonen	G																																																	
Zone für öffentliche Bauten	OeB																																																	
Erholungszone	E																																																	
Freihaltezone	F																																																	
Art. 2 Massgebende Grundlagen	Art. 2 Massgebende Grundlagen																																																	
<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 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. 																																																	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise																																				
6 Alle obgenannten Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. 7 Der reproduzierte Zonenplan besitzt keine Rechtsverbindlichkeit.	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.2a Verzicht kommunaler Mehrwertausgleich Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	Bei Verzicht auf den Mehrwertausgleich kann zukünftig auch kein Vorteilsausgleich mittels städtebaulicher Verträge mehr erfolgen.																																				
Art. 3 Empfindlichkeitsstufen Zuordnung der Bauzonen Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen:	Art. 3 Empfindlichkeitsstufen Zuordnung der Bauzonen Für die Bauzonen gelten gestützt auf die Art. 43/4 und 44 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (aktuelle Fassung) (LSV) folgende Empfindlichkeitsstufen:																																					
<table border="0"> <tr><td>Zone</td><td>ES</td></tr> <tr><td>Kernzone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>III</td></tr> <tr><td>Industriezonen</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gewerbebezonen</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>*</td></tr> <tr><td>Erholungszone</td><td>III</td></tr> </table> <p>*ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan</p>	Zone	ES	Kernzone	III	Quartiererhaltungszone	II	Wohnzone, 2 Geschosse	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	III	Industriezonen	III	Gewerbebezonen	III	Zone für öffentliche Bauten	*	Erholungszone	III	<table border="0"> <tr><td>Zone</td><td>ES</td></tr> <tr><td>Kernzone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Quartiererhaltungszone</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone, 2 Geschosse</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse</td><td>III</td></tr> <tr><td>Industriezonen</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Gewerbebezonen</td><td>III</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten</td><td>*</td></tr> <tr><td>Erholungszone</td><td>III</td></tr> </table> <p>*ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan</p>	Zone	ES	Kernzone	III	Quartiererhaltungszone	II	Wohnzone, 2 Geschosse	II	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	III	Industriezonen	IV	Gewerbebezonen	III	Zone für öffentliche Bauten	*	Erholungszone	III	Für Industriezonen gelten die Empfindlichkeitsstufe IV gem. LSV Art. 43 d. Für die Zone für öffentliche Bauten gilt die Empfindlichkeitsstufe II gem. LSV Art. 43 b. Für die Erholungszone gelten die Empfindlichkeitsstufe I gem. LSV Art. 43 a.
Zone	ES																																					
Kernzone	III																																					
Quartiererhaltungszone	II																																					
Wohnzone, 2 Geschosse	II																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	III																																					
Industriezonen	III																																					
Gewerbebezonen	III																																					
Zone für öffentliche Bauten	*																																					
Erholungszone	III																																					
Zone	ES																																					
Kernzone	III																																					
Quartiererhaltungszone	II																																					
Wohnzone, 2 Geschosse	II																																					
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse	III																																					
Industriezonen	IV																																					
Gewerbebezonen	III																																					
Zone für öffentliche Bauten	*																																					
Erholungszone	III																																					
Art. 4 Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen	Art. 4 — Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen																																					
Für die weiteren Zonen ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.	Für die weiteren Zonen ausserhalb der Bauzonen gelten die anwendbaren eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, insbesondere Art. 43 LSV.	Diesen Artikel braucht es nicht mehr, da dies übergeordnet geregelt ist.																																				

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Kernzone K	Kernzone K	
Art. 5 Zweck und Nutzungen	Art. 5 Zweck und Nutzungen	
<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. 2 Zulässig sind Wohnungen sowie Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. 2 Zulässig sind Wohnungen sowie Landwirtschafts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen. 	
Art. 6 Einordnung und Gestaltung	Art. 6 Einordnung und Gestaltung	
<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 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	Art. 7 Zulässige Abweichungen	
<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 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	Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht	
<ol style="list-style-type: none"> 1 In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig: <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 In der Kernzone sind zusätzlich bewilligungspflichtig: <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise																								
<p>2 Der Abbruch von Gebäuden darf nur bewilligt werden, sofern ein rechtskräftig bewilligtes Projekt für eine Ersatz- baute vorliegt und deren Erstellung vor dem Abbruch gesichert ist, oder wenn durch die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>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.</p>																									
<p>Art. 9 Umbau und Ersatzbauten</p>	<p>Art. 9 Umbau und Ersatzbauten</p>																									
<p>1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind Stellung, Lage, Grundriss, kubische Gliederung, wesentliches Erscheinungsbild, Dachform und Firstrichtung.</p> <p>2 Vorbehalt bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Gestaltungsbaufuchten</p> <p>3 Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest (rot). Neubauten sind auf diese Fuchten zu stellen.</p>	<p>1 Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend sind Stellung, Lage, Grundriss, kubische Gliederung, wesentliches Erscheinungsbild, Dachform und Firstrichtung.</p> <p>2 Vorbehalt bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Gestaltungsbaufuchten</p> <p>3 Der Kernzonenplan legt Gestaltungsbaufuchten fest (rot). Neubauten sind auf diese Fuchten zu stellen.</p>																									
<p>Übrige Gebäude</p> <p>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.</p>	<p>Übrige Gebäude</p> <p>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.</p>																									
<p>Abstand von Staatsstrassen</p> <p>5 Alle oberirdischen Gebäude dürfen abweichend von den Bestimmungen gemäss Art. 265 Abs. 1 PBG näher an die Grenzen der Staatsstrassen gestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Abs. 3 und 6.</p>	<p>Abstand von Staatsstrassen</p> <p>5 Alle oberirdischen Gebäude dürfen abweichend von den Bestimmungen gemäss Art. 265 Abs. 1 PBG näher an die Grenzen der Staatsstrassen gestellt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Abs. 3 und 6.</p>																									
<p>Abweichungen</p> <p>6 Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels sind zulässig oder können angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>Abweichungen</p> <p>6 Abweichungen von den Bestimmungen dieses Artikels sind zulässig oder können angeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 																									
<p>Art. 10 Neubauten Grundmasse</p>	<p>Art. 10 Neubauten Grundmasse</p>																									
<p>1 Neubauten Grundmasse</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse</td> <td style="width: 15%;">max.</td> <td style="width: 25%;">2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max. %</td> <td>50</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Ausnutzungsziffer	max. %	50	<p>1 Neubauten Grundmasse</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse</td> <td style="width: 15%;">max.</td> <td style="width: 25%;">2</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max. %</td> <td>50</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max.	2	Dachgeschosse	max.	2	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Ausnutzungsziffer	max. %	50	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu ist ein «Dachgeschoss» über einem Flachdach ein «Attikageschoss». (§ 275 PBG). Um das Ortsbild zu wahren, sind Attikageschosse nicht zulässig sein.</i></p>
Vollgeschosse	max.	2																								
Dachgeschosse	max.	2																								
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																								
Ausnutzungsziffer	max. %	50																								
Vollgeschosse	max.	2																								
Dachgeschosse	max.	2																								
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1																								
Ausnutzungsziffer	max. %	50																								

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016			Entwurf Bauordnung Revision			Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Gebäudehöhe	max. m	7.5	Gebäudehöhe Fassadenhöhe	max. m	7.5	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu wird statt der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe be- stimmt. Wenn die BZO nichts genauer erläutert, erhöht sich dieses Mass bei einer Dachneigung von 45° um maximal 7 m. Bei einem Flachdach ist auf der fassadenbündigen Seite 3.3 m dazuzurechnen.</i></p> <p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG) In der Kernzone ist eine «Fassadenhöhe giebelseitig» vorzu- sehen. (diese Bestimmung ist evtl. überflüssig, siehe Art. 15 Abs. 2)</i></p> <p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massge- bendes Terrain» (§ 5 ABV)</i></p>
Gebäuelänge	max. m	30.0	Gebäuelänge	max. m	30.0	
Kleiner Grundabstand	max. m	4.0	Kleiner Grundabstand	max. m	4.0	
Grosser Grundabstand	max. m	5.0	Grosser Grundabstand	max. m	5.0	
2 Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn für die Belichtung und Belüftung gemäss Art. 302 Abs. 2 PBG der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen keine Veränderungen am gewachsenen Boden erforderlich werden.			2 Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur gestattet, wenn für die Belichtung und Belüftung gemäss Art. 302 Abs. 2 PBG der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen keine Veränderungen am gewachsenen Boden massgebenden Terrain erforderlich werden.			
3 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gestaltungsbaufuchten gehen den Abstandsvorschriften vor.			3 Die im Kernzonenplan bezeichneten Gestaltungsbaufuchten gehen den Abstandsvorschriften vor.			
Art. 11 Mehrlängenzuschlag			Art. 11 Mehrlängenzuschlag			
Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.			Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.			
Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten			Gemeinsame Bestimmungen für Um-, Ersatz- und Neubauten			Artikel wird gestrichen, da heute bereits keine Bestimmung mehr vorhanden ist.
Art. 12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten			Art. 12 Landwirtschaftlich genutzte Bauten			
Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Bauten nicht.			Die Beschränkung der Gebäuelänge gilt für landwirtschaftlich genutzte Bauten nicht.			Es gibt keine Landwirtschaftsbetriebe mehr in der Kernzone.
Art. 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden			Art. 13 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden			
Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach Art. 14 BBV II findet keine Anwendung.			Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden nach Art. 14 BBV II findet keine Anwendung.			
Art. 14 Balkone und Lauben			Art. 14 Balkone und Lauben			
1 Balkone und Lauben sind auf den Charakter der Baute abzustimmen. Sie sind an den Eckpunkten abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.			1 Balkone und Lauben sind auf den Charakter der Baute abzustimmen. Sie sind an den Eckpunkten abzustützen oder an der Dachkonstruktion aufzuhängen.			
2 Frei auskragende Balkone und Lauben sind nicht gestattet.			2 Frei auskragende Balkone und Lauben sind nicht gestattet.			
Art. 15 Dachform, Dacheindeckung			Art. 15 Dachform, Dacheindeckung			
1 Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen.			1 Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Hauptfassade verlaufen.			
2 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.			2 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 45° zulässig.			
3 Aufschieblinge sind zulässig			3 Aufschieblinge sind zulässig			
4 Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.			4 Die Dächer sind grundsätzlich mit Ziegeln einzudecken.			
5 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.			5 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten.		In der Kernzone dürfen künftig auch Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert werden, zusätzlich oder anstelle von Ziegeln.	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
<p>6 Für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen gestattet.</p>	<p>6 Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen gestattet.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>
<p>Art. 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster</p>	<p>Art. 16 Dachaufbauten, Dachflächenfenster</p>	
<p>1 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.</p> <p>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 1/2 der Fassadenlänge.</p> <p>3 Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.</p> <p>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.</p>	<p>1 Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Die Summe aller Frontflächen darf maximal 12% der Dachflächenansicht der jeweiligen Dachfläche betragen.</p> <p>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 1/2 der Fassadenlänge.</p> <p>3 Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten gestattet. Materialien und Farben müssen sich gut in die Dachlandschaft einordnen.</p> <p>4 Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume oder als zusätzliche Belichtung für Wohnräume gestattet. Die Summe der effektiven gesamten Lichtflächen darf insgesamt nicht mehr als maximal 2.5% der Dachflächenansicht betragen, wobei die Lichtfläche eines einzelnen Dachflächenfensters in der Grösse von je auf max. 0.6 m² Lichtfläche zulässig begrenzt ist.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu ist ein «Dachgeschoss» über einem Flachdach ein «Attikageschoss». (§ 275 PBG) Maximal ein Drittel der Breite der Fassadenlänge, Einschränkung von § 292 PBG</i></p> <p><i>Dachflächenfenster zur Belichtung von Wohnräumen sollen zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die Räume belichtet werden.</i></p>
<p>Art. 17 Dacheinschnitte</p>	<p>Art. 17 Dacheinschnitte</p>	
<p>Dacheinschnitte sind ausschliesslich mit einer vollständigen Überdachung gestattet. Für die Überdachungen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten (Art. 16 BZO).</p>	<p>Dacheinschnitte sind ausschliesslich mit einer vollständigen Überdachung gestattet. Für die Überdachungen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Dachaufbauten (Art. 16 BZO).</p>	
<p>Art. 18 Umgebungsgestaltung</p>	<p>Art. 18 Umgebungsgestaltung</p>	
<p>1 Die Höhenlage der Gebäude sowie die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken (in der Regel max. 1.0 m).</p> <p>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.</p> <p>3 Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen</p>	<p>1 Die Höhenlage der Gebäude sowie die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Bodenmassgebenden Terrain bewirken (in der Regel max. 1.0 m).</p> <p>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.</p> <p>3 Fahrzeugabstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Wo möglich sind bei Altbauten Fahrzeugabstellplätze in das Gebäudevolumen</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)</i></p>

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.	zu integrieren. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen.	
Art. 19 Reklamen	Art. 19 Reklamen	
1 Werbeformen dürfen die Wirkung der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. 2 Fremdreklamen sind nicht gestattet.	1 Werbeformen dürfen die Wirkung der Bauten und Aussenräume nicht beeinträchtigen. 2 Fremdreklamen sind nicht gestattet.	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Quartiererhaltungszone QE	Quartiererhaltungszone QE	
Art. 20 Zweck	Art. 20 Zweck	
Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauungen.	Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bebauungen.	
Art. 21 Nutzweise	Art. 21 Nutzweise	
Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.	Die Quartiererhaltungszone ist für Wohnbauten bestimmt. Nichtstörendes Gewerbe ist gestattet.	
Art. 22 Bauliche Veränderung	Art. 22 Bauliche Veränderung	
<p>1 Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes gemäss Art. 258 PBG gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen und / oder Gesamthöhen bestimmt.</p> <p>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.</p>	<p>1 Es sind nur Ersatzbauten, Umbauten und Ausbauten an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden oberirdisch umbauten Raumes gemäss Art. 258 PBG gestattet. Das Ausmass wird durch die vorhandenen Gebäudegrundflächen sowie durch die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen Fassadenhöhe trauf- und giebelseitig und / oder Gesamthöhen bestimmt.</p> <p>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.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG)</i></p> <p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Firsthöhe» durch «Fassadenhöhe» in der giebelseitigen Messweise. (§ 281 PBG)</i></p>
Art. 23 Gestaltung, Einordnung	Art. 23 Gestaltung, Einordnung	
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.	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.	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise												
Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone	Sonderbauvorschriften für die Quartiererhaltungszone													
<p>Art. 24 Geltungsbereich</p> <p>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.</p>	<p>Art. 24 Geltungsbereich</p> <p>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.</p>													
<p>Art. 25 Zweck</p> <p>Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone.</p>	<p>Art. 25 Zweck</p> <p>Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Verdichtung nach innen verbunden mit einer Steigerung der Wohn- sowie der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang mit der gesamten Quartiererhaltungszone.</p>													
<p>Art. 26 Voraussetzungen</p> <p>1 Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>Qualitative Grundanforderungen</p> <p>a. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.</p> <p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p>b. Das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss Art.Art. 83 ff. PBG festgehalten.</p> <p>Unterteilung des Gebietes</p> <p>c. Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. B darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.</p> <p>Unterteilung des Gebietes</p> <p>2 Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.</p>	<p>Art. 26 Voraussetzungen</p> <p>1 Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <p>Qualitative Grundanforderungen</p> <p>d. Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.</p> <p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p>e. Das Bebauungskonzept wird in einem Gestaltungsplan gemäss Art. 83 ff. PBG festgehalten.</p> <p>Unterteilung des Gebietes</p> <p>f. Der Gestaltungsplan im Sinne von lit. B darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.</p> <p>Unterteilung des Gebietes</p> <p>2 Wo eine zweckmässige und ortsbaulich gute Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese können zeitlich getrennt festgelegt werden.</p>													
<p>Art. 27 Grundmasse</p> <p>1 Grundmasse</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Gebäude- und Gesamthöhe</td> <td style="width: 10%;">max. m</td> <td style="width: 30%;">19.5</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis</td> <td>max. m3/m2</td> <td>4.0</td> </tr> </table>	Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	19.5	Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m3/m2	4.0	<p>Art. 27 Grundmasse</p> <p>1 Grundmasse</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Gebäude-Fassaden- und Gesamthöhe</td> <td style="width: 10%;">max. m</td> <td style="width: 30%;">19.5</td> </tr> <tr> <td>Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis</td> <td>max. m3/m2</td> <td>4.0</td> </tr> </table>	Gebäude-Fassaden- und Gesamthöhe	max. m	19.5	Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m3/m2	4.0	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG)</i></p>
Gebäude- und Gesamthöhe	max. m	19.5												
Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m3/m2	4.0												
Gebäude-Fassaden- und Gesamthöhe	max. m	19.5												
Baumassenziffer im Bereich östlich der Strasse Bächliwis	max. m3/m2	4.0												

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016			Entwurf Bauordnung Revision			Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Baumassenziffer im Bereich westlich der Strasse Bächliwis	max. m3/m2	3.5	Baumassenziffer im Bereich westlich der Strasse Bächliwis	max. m3/m2	3.5	<i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG)</i>
Gebäudelänge	max. m	unbeschränkt	Gebäudelänge	max. m	unbeschränkt	
Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0	Kleiner Grundabstand	mind. m	5.0	
Grosser Grundabstand	mind. m	10.0	Grosser Grundabstand	mind. m	10.0	
2 Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- bzw. Gesamthöhe frei.			2 Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- Fassaden- bzw. Gesamthöhe frei.			
Art. 28 Gestaltungsplaninhalte			Art. 28 Gestaltungsplaninhalte			
Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:			Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:			
<ul style="list-style-type: none"> - 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 (ESII). 			<ul style="list-style-type: none"> - 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 (ESII). 			

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016						Entwurf Bauordnung Revision						Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Wohnzonen						Wohnzonen						
Art. 29 Grundmasse						Art. 29 Grundmasse						
Zone		W2/25	W2/30	W2/35	W2/40	1 Zone	W2/25	W2/30	W2/35	W2/40		
Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	Vollgeschosse	max.	2	2	2	2	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu ist ein «Dachgeschoss» über einem Flachdach ein «Attikageschoss». (§ 275 PBG)
Dachgeschosse	max.	1	1	2	2	Dach- und Attikageschosse	max.	1	1	2	2	
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	1	1	1	Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu wird statt der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe bestimmt. Wenn die BZO nicht genauer erläutert, erhöht sich dieses Mass bei einer Dachneigung von 45° um maximal 7 m. Bei einem Flachdach ist auf der fassadenbündigen Seite 3.3 m dazu zu rechnen.
Gebäudehöhe	max. m	6.5	7.5	7.5	7.5	Gebäudehöhe	max. m	6.5	7.5	7.5	7.5	
Firsthöhe	max. m	4.0	4.5	5.5	5.5	Fassadenhöhe traufseitig						Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG) Ersatz des Begriffs «Firsthöhe» durch «Fassadenhöhe» in der giebelseitigen Messweise. (§ 281 PBG)
Gebäudelänge	max. m	25.0	25.0	25.0	25.0	Firsthöhe	max. m	4-010.5	4-512.0	5-513.0	5-513.0	
Ausnutzungsziffer	max. %	25	30	35	40	Fassadenhöhe giebelseitig						Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen, sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung oder Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden. Daher wird bei Flachdachbauten der Fassadenhöhenzuschlag vorgesehen. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	8.0	8.0	8.0	Gebäudelänge	max. m	25.0	25.0	25.0	25.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	4.0	4.0	4.0	Ausnutzungsziffer	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	
						2 Werden bei Flachdachbauten mit Attikageschoss offene oder verglaste Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1.0 m erhöht werden.						

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016			Entwurf Bauordnung Revision			Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2			Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2			
Art. 30 Grundmasse			Art. 30 Grundmasse			
Zone		WG2/45	1 Zone		WG2/45	<p>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu ist ein «Dachgeschoss» über einem Flachdach ein «Attikageschoss». (§ 275 PBG)</p> <p>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu wird statt der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe bestimmt. Wenn die BZO nicht genauer erläutert, erhöht sich dieses Mass bei einer Dachneigung von 45° um maximal 7 m. Bei einem Flachdach ist auf der fassadenbündigen Seite 3.3 m dazu zu rechnen.</p> <p>Die Formulierung der Bestimmungen für die Ausnutzungsziffer mit und ohne zusätzliches Gewerbe werden präzisiert.</p> <p>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG)</p> <p>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Freiflächenziffer» durch «Grünflächenziffer» (§ 257 PBG)</p> <p>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen, sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung oder Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden. Daher wird bei Flachdachbauten der Fassadenhöhenzuschlag vorgesehen. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.</p>
Vollgeschosse	max.	2	Vollgeschosse	max.	2	
Dachgeschosse	max.	2	Dach- und Attikageschosse	max.	2	
Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	Anrechenbare Untergeschosse	max.	1	
Gebäudehöhe	max. m	7.5	Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	max. m	7.5	
Gebäuelänge	max. m	30.0	Gebäuelänge	max. m	30.0	
Ausnutzungsziffer für Wohnen.	max. %	45	Ausnutzungsziffer für Wohnen Gebäude mit einem Gewerbeanteil unter 25%	max. %	45	
Ausnutzungsbonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max. %	15	Ausnutzungsziffer für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von min. 25% bonus für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile	max-zusätzlich %	15	
Freiflächenziffer	min. %	20	Freiflächenziffer Grünflächenziffer	min. %	20	
Grosser Grundabstand	min. m	8.0	Grosser Grundabstand	min. m	8.0	
Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	Kleiner Grundabstand	min. m	4.0	
Art. 31 Erleichterung für Gewerbe			Art. 31 Erleichterung für Gewerbe			
Grenzabstand für Gewerbebauten			Grenzabstand für Gewerbebauten			
Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet			Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe Fassadenhöhe von 4.5 m wird der Mehrlängenzuschlag nicht angerechnet			
Art. 32 Nutzweise, Immissionen			Art. 32 Nutzweise, Immissionen			
Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.			Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.			

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016					Entwurf Bauordnung Revision					Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G					Industriezonen I1, I2 und Gewerbezone G					
Art. 33 Grundmasse					Art. 33 Grundmasse					
Zone		I1	I2	G	Zone		I1	I2	G	
Baumassenziffer	max. m3/m2	6.0	5.0	4.0	Baumassenziffer	max. m3/m2	6.0	5.0	4.0	
Gesamthöhe	max. m	21.5	13.5	10.5	Gesamthöhe	max. m	21.5	13.5	10.5	
Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0	Grundabstand	min. m	5.0	5.0	5.0	
Freiflächenziffer	min. %	5	5	5	Freiflächenziffer Grünflächenziffer	min. %	5	5	5	<i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Freiflächenziffer» durch «Grünflächenziffer» (§ 257 PBG)</i>
Art. 34 Mehrlängenzuschlag					Art. 34 Mehrlängenzuschlag					
Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.					Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.					
Art. 35 Nutzweise, Immissionen					Art. 35 Nutzweise, Immissionen					
1 Es sind höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.					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.					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.					3 In der Gewerbezone G sind zudem Güterumschlagsplätze und Verteilzentren nicht gestattet.					
Art. 36 Bepflanzung					Art. 36 Bepflanzung					
1 Freiflächen sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen ansprechend zu bepflanzen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.					1 Freiflächen sind mit Büschen und hochstämmigen Bäumen ansprechend zu bepflanzen. Für die Begrünung sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.					
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.					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					Art. 37 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte					
Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet.					Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte sind gestattet.					

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Zone für öffentliche Bauten OeB	Zone für öffentliche Bauten OeB	
Art. 38 Zone für öffentliche Bauten	Art. 38 Zone für öffentliche Bauten	
Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	Die Zone OeB ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	
Freihaltezone und Erholungszone	Freihaltezone und Erholungszone	
Art. 39 Freihaltezone F	Art. 39 Freihaltezone F	
Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	Es gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.	
Art. 40 Erholungszone C	Art. 40 Erholungszone C	
<ol style="list-style-type: none"> 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. Die Errichtung von Gebäuden, welche das in Abs. 1 festgelegte Mass übersteigen, bedingt die Vorlage eines Gestaltungsplanes. 	<ol style="list-style-type: none"> 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. Die Errichtung von Gebäuden, welche das in Abs. 1 festgelegte Mass übersteigen, bedingt die Vorlage eines Gestaltungsplanes. 	
Art. 41 Erholungszone D	Art. 41 Erholungszone D	
<ol style="list-style-type: none"> In der Erholungszone D "Altes Schützenhaus" sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung von Familiengärten dienen. Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von Art. 18 BBV II mit den folgenden Grundmassen: Überbaute Fläche für Gartenhäuser max. m² 17.0 und Schöpfe unter Einschluss von überdeckten und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offenen Gartensitzplätzen Gesamthöhe max. m 2.7 	<ol style="list-style-type: none"> In der Erholungszone D "Altes Schützenhaus" sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Bewirtschaftung von Familiengärten dienen. Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser und Schöpfe im Sinne von Art. 18 BBV II mit den folgenden Grundmassen: Überbaute Fläche für Gartenhäuser max. m² 17.0 und Schöpfe unter Einschluss von überdeckten und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offenen Gartensitzplätzen Gesamthöhe max. m 2.7 	
Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685	Besondere Regelungen für die Gebäude Vers. Nrn. 106 und 685	
<ol style="list-style-type: none"> Für das "Alte Schützenhaus" Vers. Nr. 106 sowie das Gebäude Vers. Nr. 685 gelten abweichend die nachstehenden besonderen Nutzungs- und Bauvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> Für das "Alte Schützenhaus" Vers. Nr. 106 sowie das Gebäude Vers. Nr. 685 gelten abweichend die nachstehenden besonderen Nutzungs- und Bauvorschriften: <ul style="list-style-type: none"> 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. 	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
<p align="center">Ergänzende Bauvorschriften</p>	<p align="center">Ergänzende Bauvorschriften</p>	
<p>Art. 42 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. 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. Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von Art. 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden. 	<p>Art. 42 Grosser und kleiner Grundabstand</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. 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. Gegenüber der Nichtbauzone haben Gebäude einen Abstand von mindestens 3.5 m einzuhalten. Vom Näherbaurecht im Sinne von Art. 270 PBG kann nicht Gebrauch gemacht werden. 	
<p>Art. 43 Mehrlängenzuschlag</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt. 	<p>Art. 43 Mehrlängenzuschlag</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages massgeblichen Fassadenlängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 6 m beträgt. Bei der Berechnung der Fassadenlänge sind Anbauten zu berücksichtigen. Damit sind sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages zu beachten, jedoch nicht bei der Ermittlung der Gebäudelänge. 	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Anbauten» (§ 2a ABV)</i> <i>«Besondere Gebäude» werden in diesem Artikel nur mit «Anbaute» ersetzt, da «Kleinbauten» keine Relevanz haben. Die Präzisierung des Artikels entspricht der örtlich angewandten Praxis.</i> <i>Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind Anbauten gemäss § 28 Abs. 3 ABV nicht zu berücksichtigen.</i></p>
<p>Art. 44 Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude</p> <p>Bei der Berechnung der Fassadenlänge sind besondere Gebäude zu berücksichtigen. Damit sind sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages zu beachten.</p>	<p>Art. 44 – Mehrlängenzuschlag für besondere Gebäude</p> <p>Bei der Berechnung der Fassadenlänge sind besondere Gebäude zu berücksichtigen. Damit sind sie auch bei der Festlegung des Mehrlängenzuschlages zu beachten.</p>	<p><i>Thematisch passt der Art. 44 zu Art. 43.</i> <i>Deshalb wird der Art. 44 als Abs. 3 in den Art. 43 integriert.</i></p>
<p>Art. 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Strassenabstand von Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen) beträgt: <ul style="list-style-type: none"> gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen: 5 m für Hauptgebäude, 3.5 m für besondere Gebäude und unterirdische Gebäude 	<p>Art. 45 Abstände gegenüber Strassen und Wegen</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Strassenabstand von Gemeindestrassen (ohne Staatsstrassen) beträgt: <ul style="list-style-type: none"> gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen: 5 m für Hauptgebäude, 3.5 m für besondere GebäudeKlein- und Anbauten und unterirdische GebäudeBauten 	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p>

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<ul style="list-style-type: none"> – gegenüber öffentlichen Wegen: 3.5 m für Hauptgebäude, besondere GebäudeKlein- und Anbauten und unterirdische GebäudeBauten. 2 Bei besonderen Verhältnissen, insbesondere bei unterirdischen GebäudeBauten, kann die Baubehörde in begründeten Fällen abweichende Abstände verlangen bzw. gestatten. 3 Bei Klein- und Anbauten gilt für Stützen und Wände der reguläre Strassen- und Wegabstand. Für auskragende Dächer gilt der um 1.0 m reduzierte Strassenabstand. 	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «unterirdische Gebäude» durch «unterirdische Bauten» (§ 2b ABV).</i></p> <p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Die Bewilligungspraxis im Umgang mit Klein- und Anbauten soll in der BZO verankert werden.</i></p>
<p>Art. 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen</p>	<p>Art. 46 Freilegung von Geschossen / Terrainveränderungen</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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. 2 Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. 3 Stützmauern dürfen bis max. 2.0 m in Erscheinung treten. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Freilegung von Geschossen ist bis zu 1.5 m unter das gewachsene Terrainmassgebende 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. 2 Die Abgrabungen dürfen gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffenein Drittel der Fassadenfläche des unter dem massgebenden Terrain liegenden Geschosses freilegen. 3 Stützmauern sowie Sicht- und Lärmschutzwände dürfen bis max. 2.0 m in Erscheinung treten. 4 Stützmauern sind ab 2.0 m Höhe mit Stufenrücksprüngen zu realisieren und sind zu begrünen. Die Stufenrücksprünge müssen eine angemessene Begrünung ermöglichen. 	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV)</i></p> <p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu können die Abgrabungen frei angeordnet werden. Es gilt nicht mehr «die Hälfte des Gebäudeumfanges».</i></p> <p><i>Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände dürfen höher als 2.0 m sein. Sie müssen jedoch abgestuft daherkommen.</i></p> <p><i>Funktionale Mauern und Wände sollen visuell ansprechender gestaltet werden und müssen ab einer Höhe von 2.0 m begrünt werden.</i></p>
<p>Art. 47 Grenzabstand für besondere Gebäude</p>	<p>Art. 47 Grenzabstand für besondere GebäudeKlein- und Anbauten</p>	
<p>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. Art. 273 PBG eingehalten wird.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 Für besondere GebäudeKlein- und Anbauten mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 40 m² gilt ein Grundabstand von 1.75 m, sofern der Gebäudeabstand von 3.5 m gem. Art. 273 PBG eingehalten wird. Dabei dürfen höchstens 7 m der Gebäudelänge auf den verringerten Grundabstand gestellt werden. 2 Für begehbbare Dachnutzungen, wie beispielsweise Dachterrassen, gilt der reguläre Grundabstand gemäss den geltenden Abstandsbestimmungen. 	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV)</i></p> <p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Klein- und Anbauten dürften gem. § 2 ABV eine Gebäudefläche von 50 m² umfassen.</i></p> <p><i>Klein- und Anbauten dürfen weiterhin einen Grundabstand von 1.75 m einhalten. Lediglich die begehbbare Dachnutzung ist auf den regulären Grundabstand zurückzusetzen.</i></p>
<p>Art. 48 Bauweise</p>	<p>Art. 48 Bauweise</p>	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	
	<p>Art. 48a Dachaufbauten</p> <p>In den Wohnzonen dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.</p>	<p>Maximal ein Drittel der Breite der Fassadenlänge, Einschränkung von § 292 PBG</p>
<p>Art. 49 Autoabstellplätze</p>	<p>Art. 49 Autoabstellplätze</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1 Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen: <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1 Es ist je ein Garagen- oder Abstellplatz zu erstellen: <ol style="list-style-type: none"> 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 VSS 40 281 der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute festgesetzt des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute angewendet. 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-, Attika- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen. 	<p>Die Anzahl Abstellplätze für alle Nutzungen neben der Wohnnutzung werden in Abs. 3 definiert.</p> <p>Die SN heissen neu VSS-Normen. Inhaltlich haben sie sich nicht verändert.</p>

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
	<p>9 Kommerziell betriebene Parkieranlagen, die Parkierung für Dritte gegen Entgelt anbieten und nicht durch die bauliche Nutzung des Grundstücks bedingt sind, sind unzulässig. Ausgenommen sind Parkieranlagen, die im Richtplan eingetragen sind.</p>	<p>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu ist ein «Dachgeschoss» über einem Flachdach ein «Attikageschoss». (§ 275 PBG)</p> <p>Ausschluss von Valet-Parking ist in der Bauordnung an die bauliche Nutzung zu knüpfen.</p>
<p>Art. 50 Spiel- und Ruheflächen</p>	<p>Art. 50 Spiel- und Ruheflächen</p>	
<p>1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen ab 3 Wohnungen sind an besonnter Lage und vom Verkehr abgewandt Spiel- und Ruheflächen anzuordnen.</p> <p>2 Die Spiel- und Ruheflächen haben insgesamt mindestens 20% der zu Wohnzwecken anrechenbaren Nettogeschossfläche aufzuweisen.</p> <p>3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.</p>	<p>1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern oder anderen Wohnformen ab 3-5 Wohnungen sind an besonnter Lage und vom Verkehr abgewandtgeeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen anzuordnen.</p> <p>2 Die Spiel- und Ruheflächen haben insgesamt mindestens 20% der zu Wohnzwecken anrechenbaren Nettogeschossfläche aufzuweisen.</p> <p>3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.</p>	<p>Das Mass von 3 Wohnungen wird aufgrund der Verhältnismässigkeit auf 5 Wohnungen erhöht.</p> <p>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Neu ist ein «Dachgeschoss» über einem Flachdach ein «Attikageschoss». (§ 275 PBG)</p>
<p>Art. 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</p>	<p>Art. 51 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder</p>	
<p>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 Motorfahräder bereitzustellen.</p> <p>2 Es ist genügend Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahräder zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.</p>	<p>4 In Mehrfamilienhäusern, anderen Wohnformen ab 3 Wohnungen sowie in Gebäuden mit Gewerbe-, Industrie- oder anderen Nutzungen gemäss der VSS-Norm 40 065 sind an zweckmässiger Lage genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und / oder -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Norm VSS 40 065.</p> <p>2 Es ist genügend Abstellplatz für Fahrräder und Motorfahräder zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte.</p>	<p>Die Absätze 1 und 2 sind inhaltlich fast deckungsgleich und werden daher zusammengefasst.</p>
<p>Art. 52 Abfall</p>	<p>Art. 52 Abfall</p>	
<p>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.</p>	<p>Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind ab drei3 Wohnungen geeignete Flächen des Umschwungs für die Abfallbeseitigung (Container) zu schaffen und zu sichern. Dabei ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Bei grösseren Überbauungen können Unterflurcontainer angeordnet werden.</p>	<p>Unterflurcontainer tragen bei grösseren Überbauungen zur effizienten Abfallbewirtschaftung, einer verbesserten Flächennutzung und einem ordentlichen Erscheinungsbild bei.</p>
<p>Art. 53 Sexgewerbe</p>	<p>Art. 53 Sexgewerbe</p>	
<p>In der Kernzone, der Quartiererhaltungszone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p>	<p>In der Kernzone, der Quartiererhaltungszone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht gestattet.</p>	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
<p>Art. 54 Gebäudehöhe</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>Art. 54 Gebäudehöhe Fassadenhöhe</p> <p>Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe Fassadenhöhe nicht zu beachten.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG)</i></p>
<p>Art. 55 Begrünung von Flachdächern</p> <p>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.</p>	<p>Art. 55 Begrünung von Flachdächern</p> <p>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.</p>	
<p>Art. 56 Besondere Lärmschutzbestimmungen</p> <p>In den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten sind die Regelungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c LSV einzuhalten.</p>	<p>Art. 56 Besondere Lärmschutzbestimmungen</p> <p>In den im Zonenplan besonders gekennzeichneten Gebieten sind die Regelungen gemäss Art. 31a Abs. 1 lit. b und c LSV einzuhalten.</p>	<p><i>Die Bestimmungen sind bereits übergeordnet geregelt.</i></p>

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Weitere Festlegungen		
Art. 57 Arealüberbauungen <p>Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zulässig. Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschriften:</p> <ol style="list-style-type: none">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 Art. 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 Wärmeerzeugung zu achten.8 Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.	Art. 57 Arealüberbauungen <p>Arealüberbauungen sind nur in den Wohnzonen und in der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zulässig. Für Arealüberbauungen gelten folgende Vorschriften:</p> <ol style="list-style-type: none">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 Art. 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 GebäudehöheFassadenhöhe 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 Wärmeerzeugung zu achten.8 Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist mindestens der jeweils gültige Standard nach Minergie® oder ein gleichwertiger Standard einzuhalten.	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise. (§ 278 PBG)</i></p>
Art. 58 Terrassenhäuser <p>Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2/25 und W2/30 zulässig. Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1 Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 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.	Art. 58 Terrassenhäuser <p>Terrassenhäuser sind in den Wohnzonen W2/25 und W2/30 zulässig. Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1 Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 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.	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
<p>8 Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m überschreiten.</p> <p>9 Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine fassadenbündige Brüstungen aufweisen.</p>	<p>8 Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie Fassadenflucht um höchstens 2.0 m überschreiten.</p> <p>9 Die Dächer der obersten Stufe dürfen keine fassadenbündige Brüstungen aufweisen.</p>	<p><i>Anpassungen aufgrund «Harmonisierung der Baubegriffe»: Ersatz des Begriffs «Profillinie» durch «Fassadenflucht». (§ 6 ABV)</i></p>
<p>Art. 59 Gestaltungspläne</p>	<p>Art. 59 Gestaltungspläne</p>	
<p>1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden.</p> <p>2 In der Zone G sowie in Teilen der Zonen I1 und WG2 hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>3 Der Gestaltungsplan Kernzone Oberdorf hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schaffen der Voraussetzungen für eine zeitgemässe und gleichermassen qualitätvolle Fortschreibung der Bebauung in der Kernzone – Einheitliches Überbauungs- und Gestaltungskonzept – Qualitätvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen – Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen – Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes – Einhalten der massgebenden Lärmgrenzwerte (ES III). 	<p>1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete müssen Gestaltungspläne aufgestellt werden.</p> <p>2 In der Zone G sowie in Teilen der Zonen I1 und WG2 hat der Gestaltungsplan innerhalb des bezeichneten Gebietes folgende Inhalte festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>3 Der Gestaltungsplan Kernzone Oberdorf hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln und zu sichern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schaffen der Voraussetzungen für eine zeitgemässe und gleichermassen qualitätvolle Fortschreibung der Bebauung in der Kernzone – Einheitliches Überbauungs- und Gestaltungskonzept – Qualitätvolle Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen – Besonders sorgfältig gestalteter Übergang zu den angrenzenden Bebauungen – Gewährleisten der Anforderungen des Gewässerschutzes – Einhalten der massgebenden Lärmgrenzwerte (ES III). 	

rechtsgültige Bauordnung von Bachenbülach, BO 2016	Entwurf Bauordnung Revision	Erläuterungen/Anpassungen/Hinweise
Schlussbestimmungen	Schlussbestimmungen	
Art. 60 Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Art. 6 PBG. Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002, am 15. Dezember 2008, 17. März 2016 und am 15. September 2016.	Art. 60 Inkrafttreten Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Art. 6 6 PBG. Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 27. Januar 1997, am 17. Juni 2002, am 15. Dezember 2008, 17. März 2016, und am 15. September 2016 und am TT. Monat JJJJ.	