

Revision kommunale Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Rickenbach
Hauptstrasse 9
8545 Rickenbach

Planungskommission

Robert Hinnen, Gemeindepräsident
Andy Karrer, Vorstand Hochbau, Wasserversorgung, Kultur
Patrik Neuhäusler, Leiter Bauamt

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich
Fiona Mera und Kilian Müller

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Harmonisierung Bauvorschriften ADER	5
1.3	Aufgabenstellung	5
1.4	Arbeitsschritte	5
1.5	Berichtinhalt	7
1.6	Wichtigste Grundlagen	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Nationale Rahmenbedingungen	8
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	9
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	13
2.4	Kommunale Planungsinstrumente	15
3	BAU- UND ZONENORDNUNG	17
3.1	Allgemeines	17
3.2	Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen	17
3.3	Einleitende Bestimmungen	20
3.4	Zonenordnung	20
3.5	Kernzone	22
3.6	Quartiererhaltungszone	30
3.7	Wohnzonen	33
3.8	Gewerbezone	36
3.9	Zone für öffentliche Bauten	37
3.10	Erholungszone	37
3.11	Ergänzende Bauvorschriften	37
3.12	Schlussbestimmungen	42
4	SITUATIONSPLÄNE	43
4.1	Zonenplan	43
4.2	Kernzonenplan	47
5	AUSWIRKUNGEN	51
5.1	Harmonisierung Bauvorschriften ADER	51
5.2	Mehrwertausgleich	51
5.3	Bevölkerungskapazität	51
5.4	Ortsbild	52
5.5	Nachhaltige Entwicklung	52
5.6	Umwelt	53
6	TERMINPLAN	55
7	MITWIRKUNG	56

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Regelmässiger Revisionsauftrag

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 2010 letztmals revidiert. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung soll die Nutzungsplanung angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 21 RPG). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und diese andererseits auf die übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

In Rickenbach – wie auch in der gesamten Schweiz – hält der Siedlungsdruck an. Die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes und der Revision des kantonalen Richtplans schränken Einzonungen von Siedlungsgebiet stark ein. Zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum muss deshalb durch Umnutzung und Verdichtung entstehen.

Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das PBG für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Änderungen des PBG, der ABV und von zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu acht Jahre Zeit (bis 28. Februar 2025).

Gewässerraumfestlegung

Die Gemeinden sind zudem dazu aufgefordert, für alle kommunalen Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets einen Gewässerraum gemäss § 41 der nationalen Gewässerschutzverordnung (GSchV) festzulegen.

Zusammenarbeit ADER-Gemeinden

1.2 Harmonisierung Bauvorschriften ADER

Die Gemeinden Altikon, Dinhard, Ellikon an der Thur und Rickenbach ZH (ADER-Gemeinden) beabsichtigen, mittelfristig insbesondere im Bereich der Bauämter und Werke näher zusammenzuarbeiten.

Die Gemeinden haben beschlossen ihre Bauvorschriften zu harmonisieren, um eine Zusammenarbeit bei der Baugesuchprüfung zu vereinfachen. Zu diesem Zweck haben die Gemeinden gemeinsame Mustervorschriften ausgearbeitet, die auf den bestehenden Bauordnungen der vier Gemeinden basieren. Im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanungsrevisionen können diese Mustervorschriften von den Gemeinden übernommen werden. Den Gemeinden ist es dabei aber auch weiterhin möglich, individuelle Bestimmungen festzulegen, um auf gemeindespezifische Besonderheiten bestmöglich eingehen zu können.

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung integriert die Gemeinde Rickenbach die Mustervorschriften der ADER-Gemeinden in ihrer Bauordnung.

Revisionsvorlage zur Nutzungsplanung

1.3 Aufgabenstellung

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Unterlagen der Nutzungsplanung aktualisiert und wo nötig ergänzt werden müssen. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben gebührend Beachtung zu schenken.

Ablauf

1.4 Arbeitsschritte

Die Revision der Nutzungsplanung gliedert sich in folgende Arbeitsschritte:

Grundlagen zusammentragen

- Planungsgrundlagen erheben (Richtplanung, Zonenplan, BZO, Ergänzungspläne, Inventare, Schutzverordnungen, amtliche Vermessung inkl. Mehranforderungen, Luftfotos usw.)

Analyse erstellen

- Siedlungsentwicklung analysieren
- Entwicklungsspielräume aufzeigen

Ziele formulieren

- Kernthemen der Revision definieren
- Entwicklungsleitbild erstellen
- Leitsätze formulieren
- Verabschiedung durch den Gemeinderat

Entwurf Revisionsvorlage

- Revision Bau- und Zonenordnung
- Revision Zonenplan
- Revision Kernzonenpläne
- Erstellung erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung

Mitwirkung und Bereinigung

- Diskussion und Verifizierung der Ziele und Absichten des Revisionsinhalts anlässlich einer Informationsveranstaltung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen
- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Auswertung und Behandlung der eingegangenen Einwendungen
- Erstellung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Bereinigung der Revisionsvorlage mit Beschlussfassung im Gemeinderat

Beschlussfassung und Genehmigung

- Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion
- Öffentliche Auflage des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der kantonalen Genehmigung, Rekursmöglichkeit während 30 Tagen beim Baurekursgericht
- Behandlung allfälliger Rekurse

Information für die Genehmigungsbehörde

1.5 Berichtinhalt

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans, die Inhalte der Kernzonenpläne sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

Übergeordnete Grundlagen

1.6 Wichtigste Grundlagen

- Kantonaler Richtplan Zürich
- Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung (Beschluss des Regierungsrates vom 9. November 2016)
- Agglomerationsprogramm Winterthur und Umgebung (3. Generation)
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung vom 3. Dezember 2010
- Zonenplan vom 3. Dezember 2010
- Kernzonenplan Sulz vom 3. Dezember 2010
- Kernzonenplan Rickenbach vom 3. Dezember 2010
- Kernzonenplan Hinter Grüt vom 3. Dezember 2010
- Räumliches Entwicklungsleitbild vom 10. Juli 2023
- Richtplan Verkehr (in Erarbeitung)

Weitere Grundlagen

- Mustervorschriften für die Bau- und Zonenordnung der ADER-Gemeinden

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

Rickenbach ist nicht im ISOS eingetragen.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Rickenbach ist nicht Bestandteil eines BLN-Gebietes.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

In Rickenbach sind historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz

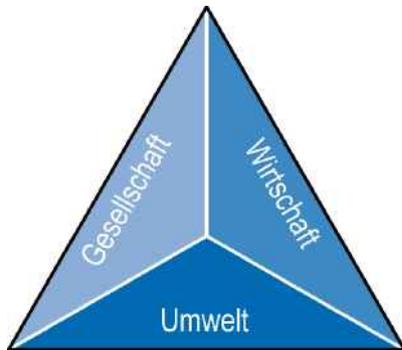
Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf mit viel Substanz



ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan 2019 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan 2019, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

- Handlungsräume**
- Stadtlandschaft
 - urbane Wohnlandschaft
 - Landschaft unter Druck
 - Kulturlandschaft
 - Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen.

Rickenbach ist dem Raum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Der Ortsteil Sulz liegt im Raum «Landschaft unter Druck». Das ROK-ZH führt folgenden Handlungsbedarf auf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten

- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.

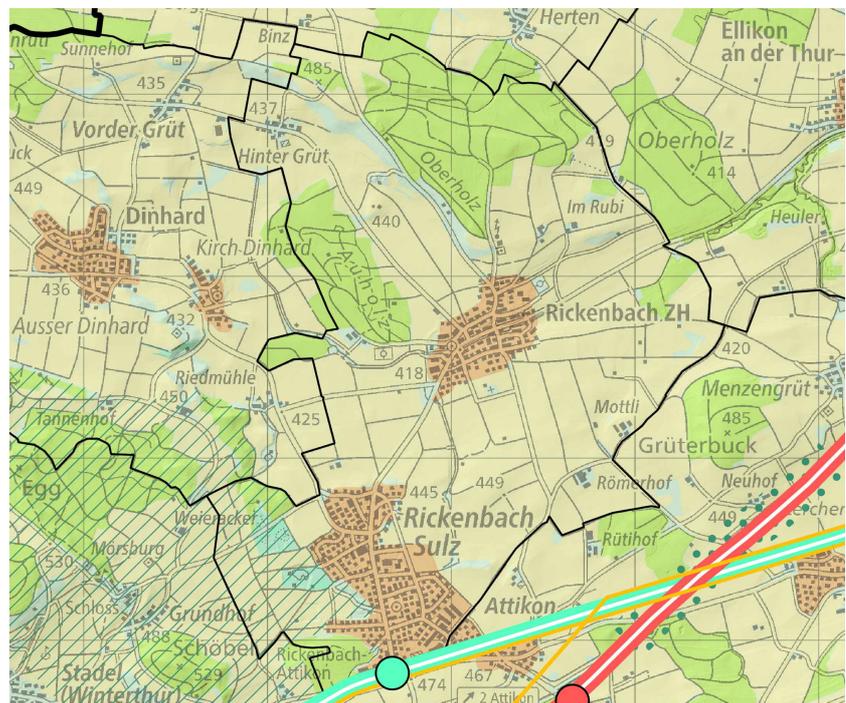
Die beiden Handlungsräume «Stadtlandschaft» sowie «urbane Wohnlandschaft» haben 80 % des künftigen Wachstums aufzunehmen. Die übrigen 20 % des Wachstums sollen die weiteren Handlungsräume «Kulturlandschaft», «Naturlandschaft» sowie «Landschaft unter Druck» aufnehmen.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde seit der letzten Gesamtüberprüfung 2014 teilrevidiert. Der revidierte Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 28. Oktober 2019 neu festgesetzt und am 3. März 2021 durch den Bundesrat genehmigt. In Rickenbach sind keine neuen Infrastrukturen geplant.

Ausschnitt kantonaler Richtplan

Siedlung		
bestehend	geplant	Siedlungsgebiet
		
Landschaft		
bestehend	geplant	Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
		Übriges Landwirtschaftsgebiet
		
Verkehr		
bestehend	geplant	Hochleistungsstrasse
		
		Bahnlinie doppel- oder mehrspurig

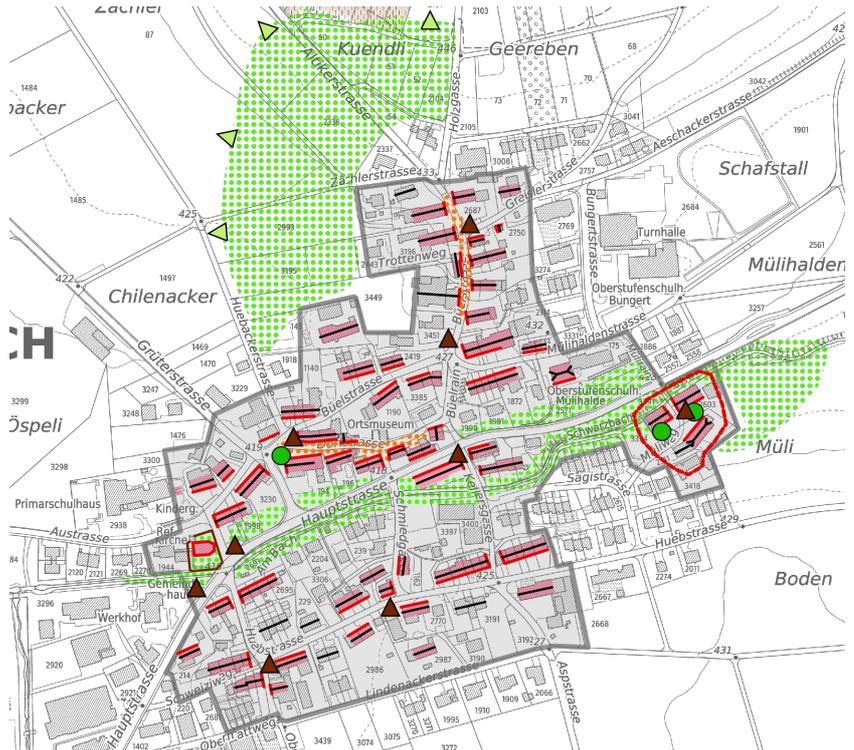


Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Rickenbach ist im Inventar der schützwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt.

Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich

- Bebauungsstruktur**
- Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
 - Prägende oder strukturbildende Gebäude
 - Prägende Firstrichtungen
- Frei- und Aussenraumstruktur**
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 - Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 - Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
 - Raumwirksame Mauern
 - Ortsbildprägende Stadtmauer
 - Ehemalige Kanäle
 - Markante Bäume / Baumgruppen
 - Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
- Rebberg

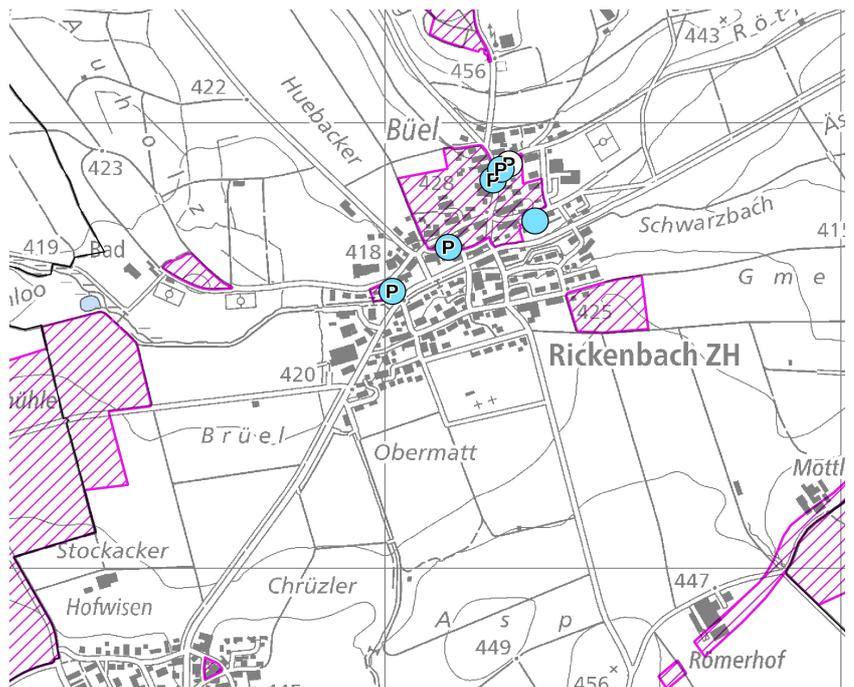


Objektliste der Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege führt das «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» und ist zuständig für die darin enthaltenen Bauten. Sie berät und begleitet Bauwillige bei Inventarobjekten. Die bezeichneten Bauten gemäss Schutzliste können im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Kernzonenplan integriert werden. Das kommunale Inventar (2023) wurde auf das «Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung» abgestimmt.

Denkmalschutzobjekte

- Einstufung PBG-Klassierung**
- Kantonal
 - Regional
 - Übrige
- Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich**
- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
 - Personaldienstbarkeit, privatrechtlich
- Archäologische Zonen**
- Archäologische Zonen



Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

In Rickenbach befinden sich mehrere archäologische Zonen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die archäologischen Zonen bezeichnen im Sinne eines Verdachtsflächenkatasters Zonen, in welchen archäologische Funde möglich sind. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb dieser Zonen sind durch den Kanton bewilligungspflichtig und es ist frühzeitig mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen. Die Baubewilligung erfolgt im koordinierten Bewilligungsverfahren (Gemeinde und Kanton).

Zudem befinden sich mehrere Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung in der Gemeinde:

- Reformierte Kirche
- «Hanseli-Spycher», Dorfstasse 3
- Oberstufenschulhaus «Mülihalde»
- Trotte, sog. «Greuter-Trotte», Büelstrasse 32.1
- Petertrotte, Büelstrasse 23.1

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

RegioROK

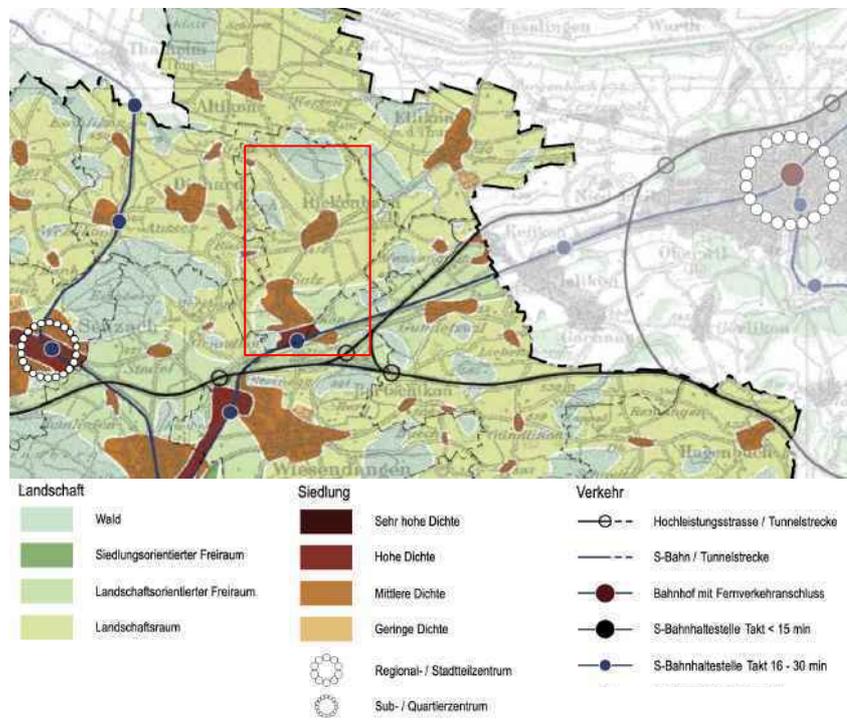
Regionales Raumordnungskonzept
Region Winterthur und Umgebung

Die Delegiertenversammlung der RWU verabschiedete am 22. Juni 2011 das Regionale Raumordnungskonzept für die Region Winterthur und Umgebung (RegioROK), welches als Grundlage für die Revision des regionalen Richtplans diente. Das RegioROK beinhaltet primär Leitsätze für die Weiterentwicklung der RWU-Region und legt die Funktionen der einzelnen Gemeinden fest.

Die Gemeinde Rickenbach wird darin als Siedlungsgebiet mit mittlerer Dichte bezeichnet. Dies bedeutet:

- «Siedlungsdichte semiurban»: bahnhofnahe Gebiete
- «Siedlungsdichte mitteldicht»: zentrale Gebiete der Dörfer Rickenbach und Sulz

Auszug RegioROK
Region Winterthur und Umgebung
(Zukunftsbild)



**Regionaler Richtplan
Winterthur und Umgebung (RWU)**
Allgemein

Der regionale Richtplan der Region Winterthur und Umgebung übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und sieht ergänzend weitergehende Festlegungen vor.

Der regionale Richtplan RWU wurde im Jahr 2016 gesamthaft revidiert und im Jahr 2019 teilrevidiert (Festsetzung am 17. November 2021).

Siedlung

Das Dorf Rickenbach ist als regional schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet. Das Zentrum und die bahnhofsnahen Gebiete von Sulz sind als Gebiet von hoher baulicher Dichte bezeichnet.

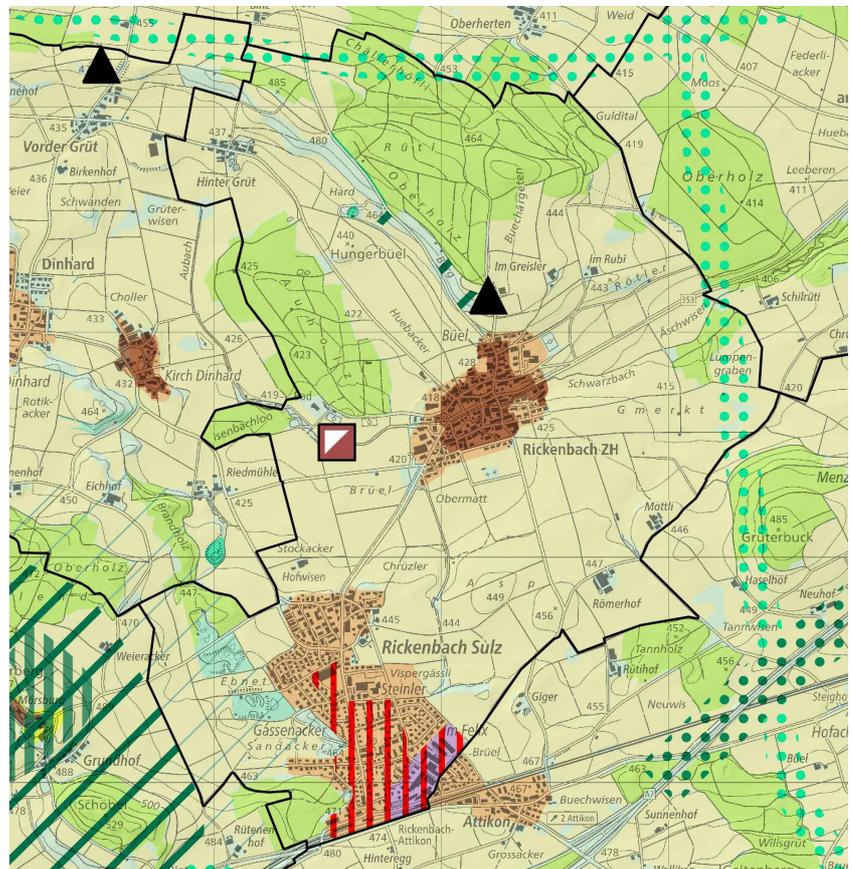
Landschaft

In den regionalen Landschaftsplan aufgenommen werden alle Objekte, die eine grössere Fläche bedecken und von überkommunaler Bedeutung sind. Als Landschaftsschutzgebiet von regionaler Bedeutung wird der Rebhang oberhalb von Rickenbach festgelegt, welcher auch einen Aussichtspunkt beinhaltet.

Vernetzungskorridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungskorridore für Wildtiere zwischen den Lebensraum-Kerngebieten. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittstein-Biotop und weisen möglichst wenige Hindernisse auf. Als Vernetzungskorridore werden in Rickenbach festgelegt:

- Altikon – Ellikon an der Thur – Rickenbach – Wiesendangen – Elgg – Elsau
- Altikon – Ellikon an der Thur

Auszug regionaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft



Ver-/ Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen

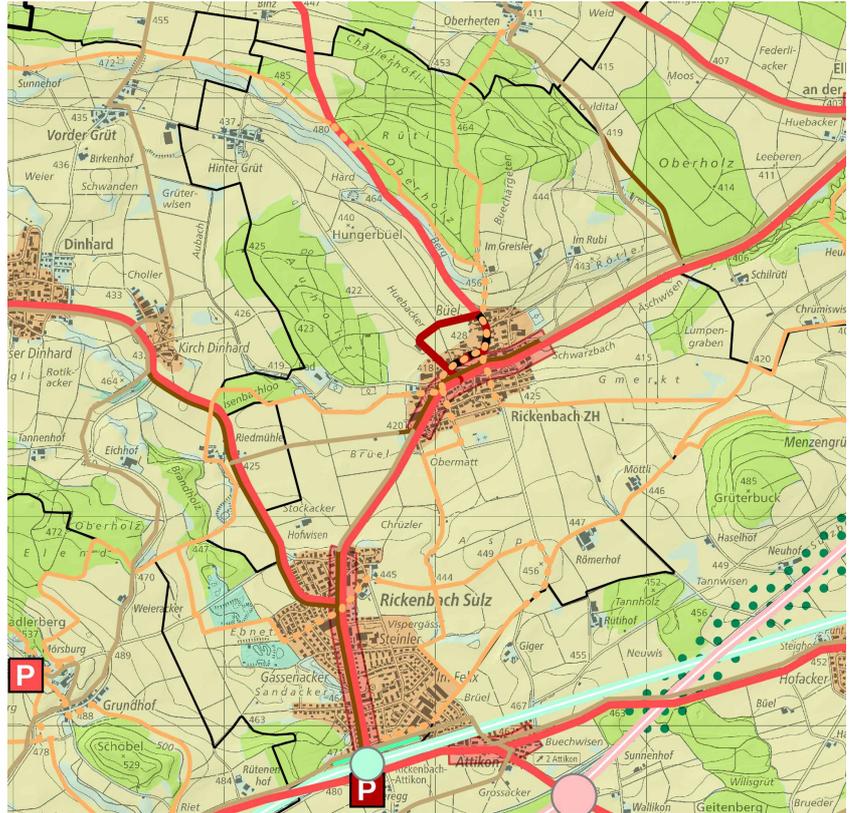
Westlich des Dorfes Rickenbach ist das Hochwasserrückhaltebecken Schwarzbach bezeichnet.

Verkehr

Im Ortszentrum ist die siedlungsverträgliche Umgestaltung des Strassenraums geplant (Andelfinger-, Rickenbacher-, Frauenfelder- und Uesslingerstrasse). Ab der Kreuzung im Ortszentrum ist entlang der Uesslingerstrasse in Richtung Norden die Erstellung eines Radwegs geplant. Zudem sollen Lücken im Fusswegnetz geschlossen werden.

Auszug regionaler Richtplan, Teil Verkehr

bestehend	geplant
	Hochleistungsstrasse
	Verbindungsstrasse
	Umgestaltung Strassenraum
	Parkierungsanlage
	Radweg
	Fuss- / Wanderweg
	Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag



2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Genereller Aufbau Ortsplanung

Die Instrumente der kommunalen Ortsplanung gliedern sich in drei Teile. Während die Gemeinde bei der Ausgestaltung der konzeptionellen Vorgaben frei ist (Inhalte und Form), sind bei der Richt- und Nutzungsplanung die Anforderungen des PBG zu erfüllen.

Übersicht der gemeindlichen Planungsinstrumente nach PBG

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Leitbild Schwerpunktprogramm	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall		Versorgungsplan (Energieplan)	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	Werkpläne

Richtplanung

Der kommunale Gesamtplan stammt aus dem Jahre 1983 und wurde seither nicht aktualisiert. Im Rahmen dieser Richt- und Nutzungsplanungsrevision soll der veraltete Gesamtplan aufgehoben und ein neuer Verkehrsplan festgesetzt werden.

Bau- und Zonenordnung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2010. Sie wurde seither nicht mehr nachgeführt. Im Rahmen dieser Richt- und Nutzungsplanungsrevision soll sie an die veränderten übergeordneten Vorgaben angepasst werden und die Entwicklung der künftigen Jahre abdecken.

Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte

Der Gemeinderat Rickenbach hat das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte im Jahr 2023 aufgestellt und verabschiedet. Das Inventar listet alle Bauten, welche aufgrund ihrer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baulichen Epoche erhaltenswert und potenziell zu schützen sind. Die aufgeführten Objekte sind damit lediglich potenziell schützenswert, jedoch nicht formell geschützt. Das Inventar stellt somit lediglich ein behördenverbindliches Instrument dar.

Die Eigentümerschaft kann mit einem Gutachten den definitiven Schutzstatus bestimmen lassen. Kommt das Gutachten zum Schluss, dass ein Objekt schützenswert ist, wird dieses als Denkmalschutzobjekt aufgenommen. Der Schutzstatus wird damit grundeigentümerverbindlich. Andernfalls wird das Objekt aus dem Inventar entlassen.

Kommunale Natur- und Kulturschutzobjekte

Auf kommunaler Stufe bestehen keine kommunalen Natur- und Kulturschutzobjekte.

3 BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Allgemeines

Übersicht

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder reaktioneller Änderungen wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der Bau- und Zonenordnung in der synoptischen Darstellung ersichtlich und erläutert.

Neue Struktur

Zur Harmonisierung der Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Altikon, Dinhard, Ellikon an der Thur und Rickenbach ZH wurden unter Einbezug der beteiligten Gemeinden Mustervorschriften erarbeitet, welche von allen Gemeinden möglichst übernommen werden.

Die Gemeinde Rickenbach übernimmt in ihrer Bau- und Zonenordnung die Struktur und Bestimmungen der Mustervorschriften unter Beibehaltung von individuellen Lösungen. Die Bestimmungen werden somit gegenüber der rechtskräftigen Fassung inhaltlich und redaktionell angepasst, neu eingeführt oder aufgehoben.

Die Bau- und Zonenordnung ist wie bis anhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen, ergänzende Bauvorschriften und Schlussbestimmungen eingeteilt. Neu werden einleitende Bestimmungen eingeführt. Die weiteren Bestimmungen werden in die ergänzenden Bauvorschriften integriert.

Neue Nummerierung

Mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die Mustervorschriften der ADER-Gemeinden werden Artikel gestrichen, ergänzt und neu strukturiert. Die Bau- und Zonenordnung umfasst neu 75 Artikel. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die neue Nummerierung gemäss synoptischer Darstellung.

3.2 Harmonisierung der Baubegriffe und allgemeine Anpassungen

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen.

Mit der Umsetzung der Harmonisierung im Kanton Zürich wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BWV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) an die neuen Begriffe angepasst.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonalter Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in einer Gemeinde jedoch erst

wirksam, wenn die nötigen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnungen (BZO) vorgenommen werden. Dies wird mit der vorliegenden Revision erreicht.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

**Anpassung an IVHB-Begriffe
 (Übersicht)**

In der Bau- und Zonenordnung von Rickenbach sind die folgenden Begrifflichkeiten betroffen:

Bisher:	Neu:
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain
Besondere Gebäude	Klein- und Anbauten
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten
	Fassadenlinie
	Vorspringende Gebäudeteile
	Rückspringende Gebäudeteile
	Gesamthöhe
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Grundabstand	Grenzabstand
Freiflächenziffer	Grünflächenziffer

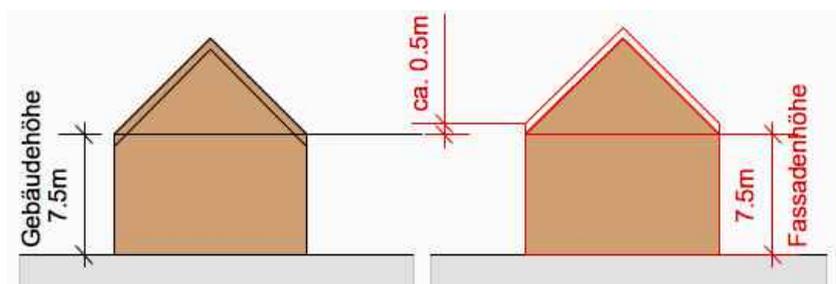
**Fassadenhöhe
 (traufseitige Messweise)**

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

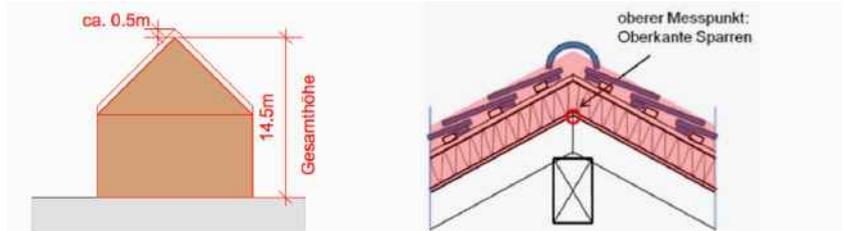
Abbildung Beispiel Schrägdach
 Gebäudehöhe (alt) / Fassadenhöhe (neu)



Gesamthöhe
 IVHB

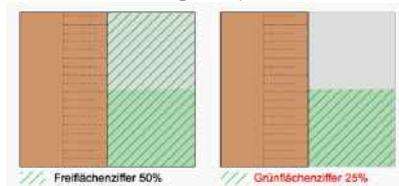
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (ohne allfällige Isolation und ohne Dachhaut) gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.



Grünflächenziffer

§ 257 PBG
 Veranschaulichungsbeispiel



Neu wird eine Grünflächenziffer gemäss § 257 PBG eingeführt.

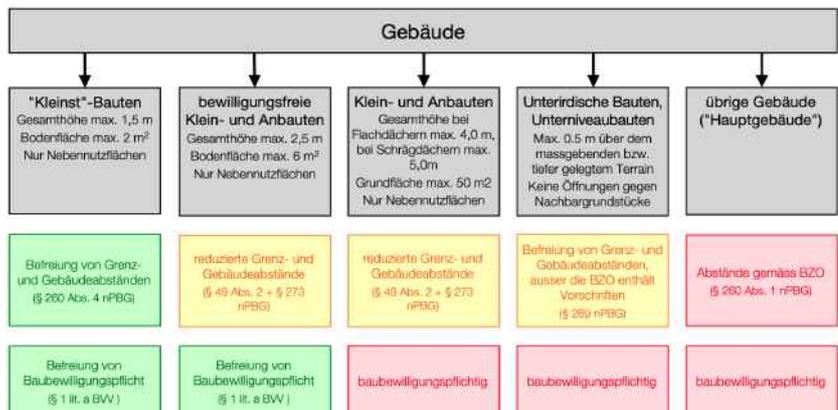
- 1 Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Die Grünflächenziffer löst die Freiflächenziffer ab. Sie kann in allen Zonen eingeführt werden.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV
 (Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen. Eine Anpassung der Definition im PBG ist momentan hängig, bis zu deren allfälliger Rechtskraft gelten die Regelungen des «massgebenden Terrains».

Weitere Begriffe

Weitere spezifischere Begriffsanpassungen werden nachfolgend beim jeweiligen Artikel erläutert.

3.3 Einleitende Bestimmungen

Übergeordnetes Recht

Artikel 1 (neu)

Einleitend wird auf das übergeordnete Recht Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Zonenordnung auf dem angepassten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufbaut, welches die IVHB-Begriffe verwendet, und eidgenössisches und kantonales Recht vorgeht.

Mehrwertabgabe

Artikel 2

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wurden in Rickenbach mit der Teilrevision vom 2. Dezember 2021 in die BZO aufgenommen und bleiben unverändert.

3.4 Zonenordnung

Zoneneinteilung

Artikel 3

Die Zoneneinteilung und die Empfindlichkeitsstufen gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) werden in einem Artikel zusammengefasst.

Inhaltlich werden an der bestehenden Zoneneinteilung und den zugehörigen Lärmempfindlichkeitsstufen für die Bauzonen keine Änderungen vorgenommen.

Zonenplan und Ergänzungspläne
Artikel 4

Neu werden neben dem Verweis auf den genehmigten Zonenplan 1:5'000 auch die rechtskräftigen Ergänzungspläne aufgeführt. Der Artikel wird mit dem Verweis auf die Kernzonenpläne 1:1'000, den Waldabstandslinienplan sowie den Gewässerabstandslinienplan ergänzt.

3.5 Kernzone

Struktur

Das Kapitel Kernzone wird basierend auf der heutigen Struktur in folgende Unterkapitel strukturiert:

- Allgemeine Bestimmungen
- Kernzonenplan
- Neubauten
- Dächer
- Fassaden
- Umgebung

Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne

Für die Kernzone besteht neben den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung auch ein Kernzonenplan, welcher diese im Plan verortet. Bezüglich Kernzonenplan wird auch auf das Kapitel 4.2 «Kernzonenplan» verwiesen.

Zweck Artikel 5

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

Gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG bezwecken Kernzonenbestimmungen den Erhalt sowie die Erweiterung von schutzwürdigen Ortsbildern in ihrer Eigenart. Sie bezwecken demnach den Erhalt und die sorgfältige Erneuerung des Ortskerns. Sie sollen ortsbildgerechte Um-, Ersatz- und Neubauten und eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur gewährleisten.

Gestaltungsgrundsatz Artikel 6 (neu)

In der Kernzone werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung höhere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen haben sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten gut in die Umgebung einzuordnen.

Mit diesem Artikel wird die gute Einordnung für alle Bauten und Anlagen in der Kernzone verlangt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann seitens Baubehörde auch bezüglich einzelner Aspekte wie Materialisierung und Farbgebung im Sinne einer guten Gestaltung Einfluss genommen werden. Die bisher zahlreichen Verweise auf eine gute Gestaltung und Einordnung in den einzelnen Kernzonenbestimmungen entfallen damit.

Der Hinweis auf die Fachberatung, welche Bauherren und Architekten seitens Baubehörde zur Verfügung gestellt wird, wurde bisher in einem eigenen Artikel behandelt und wird neu mit dem Gestaltungsgrundsatz in einem Artikel zusammengefasst. Mit der Fachberatung wird Bauherren und Architekten bereits im Planungsstadium eine kompetente Beratung zur Verfügung gestellt, welche massgeblich dazu beitragen kann, dass die verlangte Qualität bezüglich Gestaltung und Einordnung erreicht wird und der Prozess bis zur Baubewilligung möglichst reibungslos verläuft. Die Fachberatung wird durch den Gemeinderat eingesetzt.

Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Artikel 8 (neu)

Der neue Artikel legt die Abgrenzung des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes dar, bei welchen es sich um zwei verschiedene öffentliche Interessen handelt. Die Abgrenzung ist für Laien meist schwierig zu verstehen. Auch wenn der neue Artikel nur festhält, was ohnehin gilt, dient die Bestimmung der Klärung dieser beiden öffentlichen Interessen. Bei Bauvorhaben werden Laien mit dem Hinweis in der Bau- und Zonenordnung frühzeitig auf diesen Umstand hingewiesen und können die erforderlichen Abklärungen und den Einbezug der zuständigen Fachstelle frühzeitig vornehmen. Dies wird insbesondere in der Gemeinde Rickenbach als zweckmässig erachtet, da es sich bei einem erheblichen Anteil der Bauzonen um Kernzone handelt.

Die Kernzonenvorschriften und der dazugehörige Kernzonenplan sind Instrumente des Ortsbildschutzes. Sie regeln unter anderem für das Ortsbild wichtige Freiräume sowie die Stellung, Volumetrie und Gestaltung von Bauten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das Ortsbild in seiner Qualität erhalten und sorgfältig erneuert werden kann.

Der Denkmalschutz regelt den Schutz von Einzelobjekten und betrifft vor allem den Substanzschutz. Der Denkmalschutz ist nicht Bestandteil der Bau- und Zonenordnung. Für den Denkmalschutz besteht einerseits ein übergeordnetes Denkmalschutzinventar und andererseits hat die Gemeinde ihre potenziellen kommunalen Denkmalschutzobjekte in einem eigenen kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte erfasst. Bestehende oder auch künftige Anordnungen zum Schutzzumfang dieser Objekte in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen den Kernzonenvorschriften vor. Für die überkommunalen Schutzobjekte ist die kantonale Denkmalpflege zuständig.

Abweichungen von der Regelbauweise

Artikel 9 (neu)

Geringfügige Abweichungen von der Regelbauweise, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen, konnten bis anhin nur für Um- und Ersatzbauten bewilligt oder angeordnet werden. Neu können Abweichungen von der Regelbauweise (Kernzonenvorschriften) vor diesem Hintergrund sowohl bei Um- und Ersatzbauten als auch bei Neubauten bewilligt werden, sofern es sich dabei um ein besonders gutes Projekt mit zeitgenössischer Architektur handelt, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Solche Abweichungen dürfen jedoch nur die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung oder den Strassen- und Wegabstand betreffen. Weitergehende Abweichungen sind nicht zulässig.

Die Beurteilung, ob es sich um ein besonders gutes Projekt handelt, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt, und ob die Abweichungen mit dem Ortsbild verträglich sind, erfolgt durch ein Fachgre-

mium oder eine Fachberatung. Das Fachgremium oder die Fachberatung werden durch den Gemeinderat eingesetzt, damit die erforderliche Qualität sichergestellt werden kann.

Indem Abweichungen bei Projekten mit einer positiven Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachberatung zugelassen werden können, kann bei besonders guten Projekten situativ die bestmögliche Lösung gefunden werden.

Aussenrenovationen und Fassadenänderungen

Artikel 10 (neu)

Die bisherigen Bestimmungen bezüglich Umbauten und Aussenrenovationen/Fassadenänderungen, welche beide bauliche Veränderungen betreffen, werden neu in einem Artikel zusammengefasst. Die Bewilligungspflicht betrifft wie bis anhin alle nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Veränderungen (Renovationen und Umbauten). Inhaltlich werden somit keine Änderungen vorgenommen.

Die Bestimmungen bezüglich Ersatzbauten erhalten einen eigenen Artikel und werden neu in Artikel 20 «Ersatzbauten» aufgeführt.

Abbrüche

Artikel 11 (neu)

Neben Abbrüchen von Gebäuden und Gebäudeteilen ist auch der Abbruch von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einfriedungen, Brunnen usw. bewilligungspflichtig. Die Bestimmung wird entsprechend präzisiert.

3.5.2 Kernzonenplan

Bezeichnete Bauten

Artikel 12 (neu)

Mit dem neuen Kernzonenplan werden Gebäude in der Kernzone entweder schwarz, grau oder nicht bezeichnet. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen im Kapitel 4.2 Kernzonenplan verwiesen.

Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen

Artikel 13 (neu)

Im Kernzonenplan werden bei grau bezeichneten Bauten teilweise Fassaden und Firstrichtungen bezeichnet, welche aufgrund ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung das Ortsbild massgeblich prägen. Um-, Ersatz- und Neubauten müssen die bezeichneten Fassaden bezüglich Lage, Länge sowie den prägenden Fassadenelementen und die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich Lage einhalten. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die Erläuterungen im Kapitel Kernzonenplan verwiesen.

Bezeichnete Freiräume und bezeichnete Bäume

Artikel 15 (neu) und Artikel 16 (neu)

Im Kernzonenplan werden ortsbildprägende Freiräume und Bäume bezeichnet. Sie tragen massgebend zum ländlichen Ortsbild bei und sollen daher möglichst erhalten bleiben. Bezüglich Bestimmungen zu den bezeichneten Freiräumen und bezeichneten Bäumen wird auf die Erläuterungen im Kapitel Kernzonenplan verwiesen.

Umnutzungen von Ökonomiebauten

Artikel 19 (neu)

Im Sinne der Innenverdichtung und der Aktivierung von bestehenden Nutzungsreserven sollen künftig vermehrt auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzte und leerstehende Ökonomiebauten für Wohn- und Arbeitszwecke umgebaut werden. Beim Umbau solcher Gebäude für Wohn- und Arbeitszwecke ist besonders sorgfältig vorzugehen und der Charakter der Ökonomiebaute ist zu wahren.

Ersatzbauten

Artikel 20

Die Bestimmungen für Ersatzbauten erhalten neu einen eigenen Artikel. Ersatzbauten waren bisher unter Um- und Ersatzbauten geregelt.

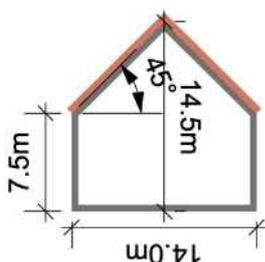
Das Mass des Umbaus wird in der Kernzone für schwarz, grau oder nicht bezeichnete Gebäude unterschiedlich geregelt (vgl. dazu die Bestimmungen in Artikel 12 und 13). Geringfügige Abweichungen der Stellung, der äusseren Abmessungen und der herkömmlichen Fassadengestaltung können bewilligt oder angeordnet werden, sofern sie mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar sind oder im Interesse der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene liegen oder diese für den Gewässerraum erforderlich sind. Die bisherige Bestimmung wird insofern präzisiert, als dass die geringfügigen Abweichungen näher definiert werden.

Zur Gewährleistung der minimalen erforderlichen lichten Höhe von Räumen kann bei Ersatzbauten, unter Beibehaltung der bestehenden Baumasse (Gebäudevolumen) von den äusseren Abmessungen geringfügig abgewichen werden. Dies bedeutet, dass Bauten mit niedrigen Raumhöhen zur Realisierung von zweckmässigen Raumhöhen leicht von den äusseren Abmessungen abweichen können. Das Gebäudevolumen bleibt dadurch das Gleiche. In diesem Fall gelten im Übrigen die Bestimmungen für Ersatzbauten und nicht die Neubauvorschriften.

Neubauten

Artikel 21

Maximal mögliche giebelseitige Fassadenhöhen (Gesamthöhen)



3.5.3 Neubauten

Die Grundabstände werden auf die Vorschriften der Wohnzone angeglichen sowie ein Mehrlängenzuschlag festgelegt. Dadurch werden die wohnzonenähnlichen Bestimmungen in der Kernzone berücksichtigt. Dies ist insbesondere zweckmässig, da sich ein erheblicher Anteil der Bauzonen in der Kernzone befinden und mit dem Verzicht auf einen grossen Grundabstand sowie den Mehrlängenzuschlag eine erhebliche Verdichtung in der Kernzone möglich wäre. Der nachbarschaftlichen Privatsphäre wird dadurch gebührend Rechnung getragen.

Von den ADER-Musterbestimmungen übernommen wird die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Diese wird unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudebreite und der maximalen Dachneigung auf maximal 14.5 m festgelegt.

Sofern die gesetzlich vorgeschriebene Belichtung und Belüftung ab der Giebelseite erfolgt oder über in Solaranlagen oder Lichtbänder integrierte Dachflächenfenster, ist das zweite anrechenbare Dachgeschoss zulässig.

Die Hauptfirstrichtung hat wie bis anhin parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Vorbehalten bleiben neu die bezeichneten Firstrichtungen im Kernzonenplan mit den zugehörigen Bestimmungen in Artikel 13 «Bezeichnete Fassaden und Firstrichtungen». Wo im Kernzonenplan Firstrichtungen bezeichnet sind, sind diese auch bei Neubauten bezüglich ihrer Lage grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen gemäss Artikel 13 Abs. 4 sind möglich.

Dachform und Dachneigung

Artikel 22

3.5.4 Dächer

Bisher wurden auf Bauten Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von max. 43° verlangt. Im Sinne der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden soll die zulässige Neigung auf 30–45° festgesetzt werden. Damit können Satteldächer auf Hauptbauten neu leicht steiler ausfallen.

Für untergeordnete Bauten waren bisher zudem Pult- und Schleppe-dächer mit geringerer Neigung zulässig. Im Sinne der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden sind für untergeordnete Bauten neu auch Flachdächer gestattet.

Dachvorsprünge

Artikel 23

Die Bestimmungen zu den Dachvorsprüngen werden im Zuge der ADER-Harmonisierung konkretisiert und um die zulässigen Masse ergänzt. Die Dachvorsprünge haben traufseitig mindestens 60 cm und giebelseitig mindestens 40 cm zu betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Artikel 24

Eine ruhige, möglichst geschlossene Dachlandschaft ist für die Erscheinung des Ortsbilds von hoher Bedeutung. Gleichzeitig besteht heute das Bedürfnis nach gut belichteten Räumen und im Sinne der Innenverdichtung sollen auch die Dachgeschosse, wo sinnvoll, genutzt werden können.

Neu werden die Bestimmungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einem Artikel vereint. Wie bis anhin sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 10.0 m zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf dabei gesamthaft ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die bisherige Regelung zur maximal zulässigen Frontfläche entfällt jedoch im Zuge der ADER-Harmonisierung. Die gute Einordnung der Dachaufbauten wird über den Gestaltungsgrundsatz (Artikel 6) und die Gestaltungsanforderungen geregelt und sichergestellt.

Im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft wird neu für alle ADER-Gemeinden verlangt, dass Dacheinschnitte mit einer Giebellukarne

oder Schleppgaube zu überdachen und seitlich zu schliessen sind. Optisch orientieren sich Dacheinschnitte somit stark an Dachaufbauten und es kann dem Ziel einer ruhigen, möglichst geschlossenen Dachlandschaft Rechnung getragen werden.

Lifte, welche bis ins Dachgeschoss reichen, bedingen nach aussen in Erscheinung tretende Aufbauten. Solche Aufbauten sind als Dachaufbauten anzurechnen und können nicht zusätzlich zu Dachaufbauten für die Belichtung und Belüftung erstellt werden.

Dachflächenfenster

Artikel 25

Dachflächenfenster sind in Form und Grösse wie bis anhin zulässig. Sofern Dachflächenfenster in Solaranlagen und Lichtbänder integriert werden, sind neu auch grössere Glasflächen möglich. Dies ermöglicht eine dem Dach angepasste Gestaltung. Lichtbänder sind jedoch nur im Firstbereich gestattet. Tieferliegende Lichtbänder werden nicht bewilligt. In der Kernzone sind im Sinne einer guten Gestaltung und ruhigen, möglichst geschlossenen Dachlandschaft alle flächigen Elemente dachflächenbündig in das Dach einzubauen.

Die gute Gestaltung des Daches wird über die bestehenden Bestimmungen (z.B. Bedachungsmaterial, Dachvorsprünge, Dachform) hinaus über den Gestaltungsgrundsatz in der Kernzone (Artikel 6) geregelt. Der Gestaltungsgrundsatz schreibt vor, dass sich Bauten in ihrer Gesamtwirkung und auch bezüglich einzelner Aspekte wie beispielsweise der Gliederung und Dachform, Materialisierung und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen haben. Inwiefern eine gute Dachgestaltung vorliegt (z.B. Umfang und Verhältnis von Glasziegeln und Lichtbändern auf demselben Dach, Aussenbeschattung von Dachflächenfenstern etc.) ist situativ mit dem konkreten Baugesuch durch die Baubehörde zu beurteilen.

Bedachungsmaterial

Artikel 26

Die Bestimmungen zum Bedachungsmaterial werden im Zuge der Harmonisierung der Bauvorschriften der ADER-Gemeinden konkretisiert.

Neu werden Ortgangziegel explizit verboten, da sie in der Kernzone grundsätzlich ortsunüblich sind. Zudem wird eine Bestimmung zu Glasziegeln eingeführt. Glasziegel sind nur in kompakten Gruppen und als Bänder zulässig.

Technische Aufbauten

Artikel 27 (neu)

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und zum Schutz des Ortsbilds sind technische Dachaufbauten auf ein Minimum zu beschränken.

Fenster
Artikel 28

3.5.5 Fassaden

Um zeitgemässe Lösungen zu ermöglichen, sind Fenster nur noch bei traditionellen Wohnteilen als stehendes Rechteck auszuführen und mit Gewänden und Fensterläden auszustatten. Alle Fenster – auch solche von nicht traditionellen Wohnteilen – haben grundsätzlich in ihrer Gesamtwirkung als auch in ihrer Gestaltung zur herkömmlichen Erscheinung zu passen. Dies bedeutet, dass sie sich an der näheren baulichen Umgebung orientieren und in diesem Sinne gestaltet werden müssen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiebauten sind auch andere Fensterformen zulässig und es kann auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden.

Um das traditionelle Ortsbild bestmöglich zu bewahren, können von der Gemeinde wie bis anhin spezifische Gestaltungselemente verlangt werden. Diese werden dahingegen konkretisiert, als dass eine aussenliegende Sprosseneinteilung und Fensterläden aus Holz verlangt werden können.

Lauben, Balkone und Loggias
Artikel 30

Mit der Übernahme der ADER-Musterbestimmungen dürfen Lauben und Balkone weiterhin nur traufseitig erstellt werden und wie bis anhin nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Grundsätzlich werden in der Kernzone die ortstypischen Lauben und Balkone, welche sich innerhalb der Dachabmessungen befinden, angestrebt.

Sollen giebelseitig private Aussenflächen geschaffen werden, sind diese im Sinne der ADER-Harmonisierung als Loggien auszubilden. Bei Loggien handelt es sich um Lauben, die mindestens auf zwei Seiten vom Gebäude gefasst werden.

Umgebungsgestaltung
Artikel 32

3.5.6 Umgebung

Die traditionelle Vorplatz- und Vorgartenstruktur sollen in der Kernzone auch künftig möglichst das Ortsbild prägen. Diese soll daher bei Ersatz- und Umbauten in ihrer Eigenart möglichst erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Bei Neubauten ist die herkömmliche Vorplatz- und Vorgartenstruktur zu übernehmen.

Terrainveränderungen
Artikel 33

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der Kernzone nur zulässig, wenn sie sich harmonisch in den naturnahen Geländeverlauf einpassen. Sie sind möglichst zurückhaltend vorzunehmen, damit der natürliche Geländeverlauf möglichst beibehalten werden kann. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.0 m sind wie bis anhin – mit Ausnahmen bei Abgrabungen im Hangbereich – nicht erlaubt. Alle Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0.5 m sind bewilligungspflichtig.

Stützmauern und Einfriedungen

Artikel 34 (neu)

Mit der Übernahme der Musterbestimmungen der ADER-Gemeinden werden neu auch Stützmauern explizit geregelt. Sie haben sich bezüglich Materialien, Höhe, Gliederung und Bepflanzung nach der herkömmlichen Gestaltung zu richten. Dabei sind sie besonders sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo möglich dauerhaft zu begrünen. Neu wird auch eingeführt, dass Vorgärten entlang von Wegen, Strassen und Plätzen einzufrieden sind. Diese Einfriedungen sind offen zu gestalten. Unter einer offenen Gestaltung werden beispielsweise Lattenzäune verstanden.

Garagen und Abstellplätze

Artikel 35

Neu sollen für ein ruhiges Ortsbild und aufgrund der engen Platzverhältnisse in der Kernzone alle Pflichtabstellplätze – sofern möglich – in Gebäuden angeordnet werden. Werden Garagen im Untergeschoss erstellt, sind die erforderlichen Rampen und Abfahrten zu überdecken oder ebenfalls in das Gebäude zu integrieren.

Reklamen, Beschriftungen

Artikel 36

Reklamen und Beschriftungen dürfen wie bis anhin nur angebracht werden, sofern sie zurückhaltend eingesetzt werden und sich gut einordnen. Für eine gute und unaufdringliche Einordnung werden wie bis anhin nur indirekt und gleichbleibend beleuchtete Reklamen verlangt. Die Grössenbeschränkung von Reklametafeln auf maximal 1.5 m² wird mit den ADER-Gemeinden harmonisiert.

3.6 Quartiererhaltungszone

3.6.1 Allgemeines

Einleitung

Quartiererhaltungszone dienen der Wahrung und Erweiterung der Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung in sich geschlossener Ortsteile oder Quartiere mit hoher Siedlungsqualität (§ 50 PBG).

Die Gemeinden können für diese Gebiete in der Bau- und Zonenordnung vergleichbare Regelungen treffen wie für die Kernzonen, d.h. sie können besondere Vorschriften über die Gestaltung und Integration von Neubauten erlassen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Quartiere Steinler und Dörnler weisen mit der gesamtheitlichen Bebauung von Reiheneinfamilienhäusern aus den 1960er-Jahren eine besondere Struktur auf, deren Qualität sich zu grossen Teilen durch das einheitliche, stark durchgrünte Erscheinungsbild ergibt. Zur Sicherstellung einer qualitätsorientierten Weiterentwicklung dieser Bauungen werden:

- im Zonenplan eine Quartiererhaltungszone bezeichnet,
- in der Bauordnung die quartierspezifischen Merkmale beschrieben, die erhalten bleiben sollen und Erweiterungsmöglichkeiten festgelegt.

3.6.2 Bestimmungen

Zweck Artikel 37

Die Quartiere Steinler und Dörnler weisen eine Struktur der Bebauung auf, die beibehalten werden soll. Die Bestimmungen gewährleisten, dass die Eigenart dieser Bauungen erhalten bleibt und zweitemässig weiterentwickelt werden kann.

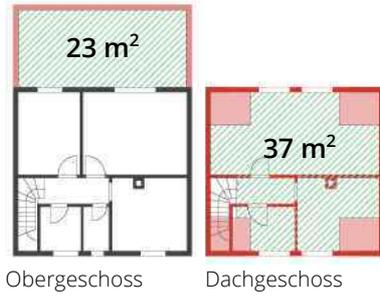
Strukturmerkmale Artikel 38

Die Quartiere weisen eine homogene Bauungsstruktur aus der Zeit als Arbeitersiedlungen der Firma Sulzer auf. Die Bauten besitzen eine vergleichbare Volumetrie, jedoch unterschiedliche architektonische Ausprägungen zwischen den Teilen Steinler und Dörnler. Da die Substanz der Bauten heute teilweise nicht mehr genügt, soll Spielraum für die qualitätsvolle Erneuerung der einzelnen Bauten definiert werden, der eine zeitgemässe Ergänzung in der heutigen Struktur zulässt.

Um- und Ersatzbauten Artikel 39

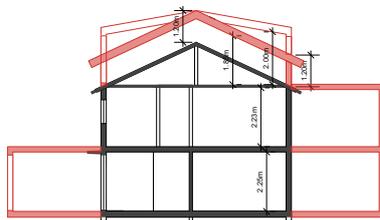
Die Gebäude dürfen unter Beachtung des Quartiercharakters um- und ausgebaut sowie ersetzt werden. Abweichungen von den heutigen Strukturmerkmalen können bewilligt werden. Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der Siedlungserneuerung ein Anordnungsspielraum besteht und die heutige Struktur nicht planungsrechtlich zementiert wird.

Erweiterungsmöglichkeiten Steinler



Die genaue Anordnung von Erweiterungsbauten wird nicht vorgeschrieben. Damit können zusätzliche Nutzflächen in den Bereichen vor oder hinter den Gebäuden erstellt werden, solange diese gegenüber den Hauptbauten untergeordnet in Erscheinung treten. Werden durch die Erweiterungsbauten Grundabstände unterschritten, ist ein entsprechendes Näherbaurecht notwendig. Es gilt der kantonsrechtliche Mindestabstand zwischen Gebäuden von 7 m. Die Überbauungsziffer von 27 % ist in jedem Fall einzuhalten. Potenzial für Erweiterungsbauten ist damit vor allem bei den Gebäuden an den Zeilenrändern ausschöpfbar.

Gebäudehöhe und Firstrichtung

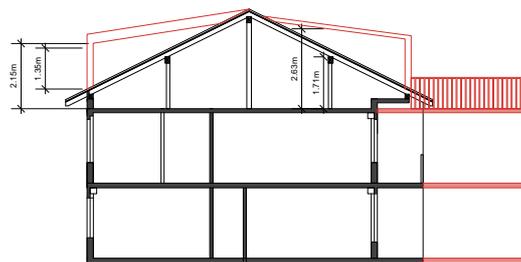
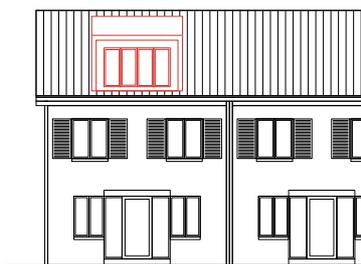


Die Richtung der Firste ist beizubehalten. Um eine Nutzung der Flächen im Dachraum zu ermöglichen, darf die Dachfläche um bis zu 1.2 m angehoben und auf der halben Fassadenlänge dürfen Dachaufbauten angeordnet werden. Damit wird in den Dachgeschossen der Reihenhäuser im Quartier Steinler unabhängig von der Parzellengrösse eine zusätzliche nutzbare Geschossfläche von ca. 37 m² je Gebäude ermöglicht.

Mögliche Aufstockungen und Erweiterungen Steinler



Mögliche Dachaufbauten Dörnler



Grundmasse

Artikel 40

Die Grundmasse orientieren sich stark an den heutigen Baumassen und werden grösstenteils auf die Masse der W2/27 angeglichen.

Auf die Möglichkeit eines zweiten Dachgeschosses wird verzichtet, da dieses mit der heutigen Bebauungsstruktur ohne starke negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine ungewollte Verschattung der Nachbarschaft nicht vereinbar ist. Der Gebäudebestand soll weiterhin massvoll verdichtet werden können. Mit der Grünflächenziffer soll der heute sehr stark durchgrünte Quartiercharakter bewahrt werden.

Generelle Gestaltungs- anforderungen

Artikel 41
Dachformen

Ziel ist es, dass im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestands weiterhin ein homogenes Quartierbild erhalten bleibt.

Die Hauptbauten besitzen ausschliesslich Schrägdächer. Flachdachlösungen sollen nur für untergeordnete Gebäudeteile möglich sein.

Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität

Artikel 42

Im Sinne von Sonderbauvorschriften gibt Art. 42 der Baubehörde die nötige Flexibilität, situationsgerechte, überzeugende Lösungen zu ermöglichen und von den auf die heutigen Strukturmerkmale ausgerichteten Bestimmungen Abweichungen zu bewilligen. Solche Projekte setzen ein Gesamtkonzept voraus, das vorzugsweise über ein qualitätssicherndes Verfahren ermittelt wurde.

Damit wird ermöglicht, dass die Überbauungen auf zeitgemässe Weise weiterentwickelt werden können. Diese Erleichterung ist an die Bedingung geknüpft, dass ein Bauvorhaben eine zweckmässige Planungseinheit umfasst. In der Regel stellt eine zusammengebaute Gebäudereihe eine zweckmässige Planungseinheit dar.

Die Gemeinde stützt sich bei der Beurteilung der besonders hohen Gestaltungsqualität auf die Stellungnahme eines Fachgutachters, wie dies auch in der Kernzone vorgesehen ist.

3.7 Wohnzonen

Struktur

Das Kapitel Wohnzonen wird in folgende Unterkapitel strukturiert:

- Allgemeine Bestimmungen
- Dächer
- Umgebung

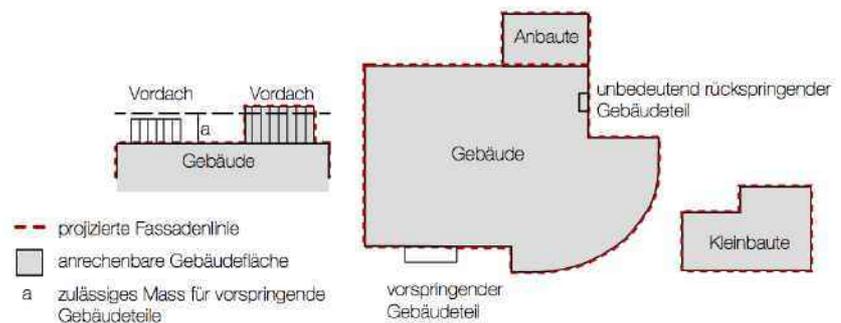
Grundmasse

Artikel 44

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

Die heutige Ausnützungsziffer wird in Abstimmung mit den Muster-vorschriften der ADER-Gemeinden durch eine Überbauungsziffer er-setzt. Ebenfalls wird künftig auf eine Regelung der Anzahl Vollge-schosse verzichtet.

Anrechenbare Gebäudefläche für die Überbauungsziffer



Überbauungsziffer Hauptgebäude

Die neu eingeführten Überbauungsziffern wurden so gewählt, dass sich die mögliche Geschossfläche im Rahmen der bisherigen Ausnützungsziffer bewegt. Da bestehende Gewerbegebäude in der WG2/30 nicht durchgehend zweigeschossig sind, wird die Überbauungsziffer in dieser Zone um 5 % erhöht.

Überbauungsziffer Klein- und Anbauten

Für Klein- und Anbauten wird eine zusätzliche Überbauungsziffer von maximal 5 % eingeführt. Dies gilt jedoch nur für Grundstücke mit mehr als 700 m² anrechenbarer Fläche. Bei kleineren Grundstücken darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen. In der Praxis bedeutet dies, dass Klein- und Anbauten bei Grundstücken unter 700 m² anrechenbarer Fläche mehr Bodenfläche in Anspruch nehmen können. Gemäss Artikel 2a der allgemeinen Bauverordnung (ABV) dürfen Klein- und Anbauten höchstens eine Grundfläche von 50 m² und eine Gesamthöhe von 4.0 m (bei Schrägdächern eine solche von 5.0 m) nicht überschreiten sowie nur Nebennutzflächen enthalten.

Grünflächenziffer

Für die Erhaltung der Vielfalt der wild lebenden einheimischen Pflanzen und Tiere innerhalb des Siedlungsgebiets sowie für das lokale Mikroklima, den Wasserhaushalt und die Aufenthaltsqualität wird für die Wohnzonen neu eine Grünflächenziffer von mindestens 40 % eingeführt. Dies bedeutet, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche grün auszugestaltet ist (Wiese, Bepflanzung). Gekieste oder versiegelte Flächen werden nicht angerechnet.

Die Grünflächenziffer wurde für die Wohnzonen anhand verschiedener Grundstücke ermittelt, welche bereits fast vollständig ausgenützt sind. Einzelne Beispiele sind nachfolgend dargestellt.

Beispiel W2/35 (GS 1291)
ÜZ Hauptgebäude: 20 %
ÜZ Klein- und Anbauten: 5 %
Grünflächenziffer: 56 %



Beispiel W2/50 (GS 1656)
ÜZ Hauptgebäude: 27 %
ÜZ Klein- und Anbauten: 0 %
Grünflächenziffer: ca. 50 %



Beispiel W2/50 (GS 1241)
ÜZ Hauptgebäude: 28 %
ÜZ Klein- und Anbauten: 0 %
Grünflächenziffer: ca. 45 %



Beispiel W3/60 (GS 3372)
ÜZ Hauptgebäude: 24 %
ÜZ Klein- und Anbauten: 3 %
Grünflächenziffer: ca. 51 %



Heute weisen die meisten Grundstücke in den Wohnzonen bereits eine Grünfläche von 40 % oder mehr auf. Die bereits bebauten Grundstücke geniessen Bestandesgarantie. Mit der neu eingeführten Grünflächenziffer wird sichergestellt, dass sich Neubauten bezüglich Aussenraum in die Umgebung eingliedern und ein Beitrag zur Siedlungsökologie sowie zum Lokalklima geleistet wird.

Fassadenhöhe

Im revidierten PBG wird die Bemessung der Fassadenhöhe nicht mehr definiert. Die Fassadenhöhe ist daher für alle Zonen zwingend in der BZO zu regeln. Die Grundmasse der Wohnzonen werden daher um die Angaben einer Fassadenhöhe ergänzt. Die Fassadenhöhe wird so festgelegt, dass gegenüber der bestehenden Zonierung kein zusätzliches Vollgeschoss möglich wird. Da bei Flachdächern auch offene Brüstung mitgerechnet werden müssen, werden die Fassadenhöhen um 1.0 m erhöht. Dabei orientieren sich die festgelegten Fassadenhöhen gemäss den bisher geltenden Vorgaben im alten PBG § 279 und der bisherigen Anzahl Vollgeschosse.

Mit der Umsetzung der IVHB-Begrifflichkeiten und einer damit einhergehenden Einführung einer maximalen Fassadenhöhe entfallen die Bestimmungen zu den anrechenbaren Dach- und Untergeschossen.

Grundabstand

Der Grundabstand von 5.0 m wird wie bis anhin belassen.

Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag gilt mit der Annäherung an die ADER-Musterbestimmungen neu ab 25.0 m. In den Wohnzonen erhöht sich der Grundabstand für längere Gebäude um 1/3 der Mehrlänge. Gebäude mit einer Gebäudelänge zwischen 18.0 und 25.0 m müssen nicht mehr weiter von der Parzellengrenze zurückweichen und haben lediglich den Grundabstand einzuhalten.

Dachform und Dachneigung

Artikel 45

3.7.2 Dächer

Attikageschosse sind in § 275 Abs. 4 PBG (Ziff. 6.4 der IVHB) abschliessend definiert. Das ARE stellt sich auf den Standpunkt, dass diese Regelung der Kompetenznorm in § 49 Abs. 2 lit. d PBG (Vorschriften zur Dachgestaltung) vorgeht.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Artikel 46

Basierend auf dem neuen PBG dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte in den Wohnzonen neu bis zur Hälfte der Fassadenlänge in Anspruch nehmen. Bis anhin war lediglich 1/3 zulässig. Mit der Anpassung wird auf die neue Gesetzeslage Rücksicht genommen. In den Kernzonen gilt nach wie vor eine zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten von einem Drittel.

Für Attikageschosse wird künftig gemäss dem neuen PBG nicht mehr eine Rückversetzung in einem Winkel von 45° gefordert, sondern um die Hälfte der Attikageschosshöhe. Ebenfalls fällt der bisherige Rückversatz an der Giebelseite weg. Die Geschossfläche im Attikageschoss erhöht sich dadurch wesentlich.

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Dachaufbauten sind ebenfalls zulässig, wenn sie für technische Anlagen notwendig sind. Dachaufbauten und Dacheinschnitte im zweiten Dachgeschoss sind nicht bewilligungsfähig. Dadurch wird auf die bestehende Dachstruktur Bezug genommen. Dacheinschnitte sind auch in den Wohnzonen, wo möglich, grundsätzlich zu überdachen. Dachaufbauten haben sich zudem optimal in die Dachfläche einzuordnen und sind gestalterisch auf das Gebäude und die Fassaden abzustimmen. Es sind sinnvolle Materialien, Abmessungen und Farben zu wählen. Dasselbe gilt für die Überdachung von Dacheinschnitten.

Dachflächenfenster und Lichtbänder

Artikel 47 (neu)

Einzelne Dachflächenfenster und Lichtbänder sind zugelassen, sofern sie sich gut in die Dachfläche einordnen. Damit wird eine zeitgemässe Belichtung unter der Voraussetzung einer einwandfreien Einordnung ermöglicht.

Bedachungsmaterial

Artikel 48 (neu)

Das zulässige Bedachungsmaterial wird neu vorgegeben. Es sind farblich dezente und ortsübliche Materialien zu verwenden.

3.7.3 Umgebung

Stützmauern Artikel 49 (neu)

Mit der Übernahme der Mustervorschriften der ADER-Gemeinden wird neu geregelt, dass Stützmauern in Wohnzonen wenn möglich dauerhaft zu begrünen sind. Eine entsprechende Bestimmung kennt beispielsweise bereits die Gemeinde Dinhard. Mit der dauerhaften Begrünung von Stützmauern wird einerseits sichergestellt, dass sich diese möglichst zurückhaltend einordnen und andererseits, dass ein Beitrag ans Lokalklima geleistet wird. Stützmauern werden oftmals gegenüber Strassen und Wegen erstellt. Eine Begrünung kann dazu beitragen, dass sich das Material der Stützmauer (oftmals Beton oder Stein) im Sommer bei hohen Temperaturen nicht zu sehr erhitzt und die Wärmeabstrahlung vermindert wird. Zudem kann die Bepflanzung durch die Transpiration der Pflanzen die Umgebung aktiv kühlen.

3.8 Gewerbezone

Grundmasse Artikel 51 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer regelt, wie viel oberirdisches Bauvolumen (Baumasse über dem massgebenden Terrain) im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden darf. Die Baumassenziffer wird von 5 auf 6 m³/m² erhöht, um den aktuell bestehenden Bedürfnissen gerecht zu werden, langfristig genügend Reserven in der Gewerbezone anbieten zu können und einen Angleich an die Regelung in Attikon zu ermöglichen.

Grünflächenziffer

Gemäss revidiertem PBG wird die ehemalige Freiflächenziffer von der Grünflächenziffer abgelöst. Da im Gegensatz zur Freiflächenziffer bei der Grünflächenziffer nur begrünte und nicht versiegelte Flächen angerechnet werden dürfen, wird der minimale Prozentsatz etwas reduziert, um den in der Gewerbezone nötigen Verkehrsflächen Rechnung zu tragen. Die Grünflächenziffer wird neu einheitlich auf 10 % festgelegt.

Gesamthöhe

Im Zuge der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird neu die Gesamthöhe und nicht die Gebäudehöhe definiert. Bei Flachdachbauten entspricht die Gebäudehöhe von 9.5 m bisher auch der Gesamthöhe, wodurch neu mit einer Fassadenhöhe von 12.0 m etwas höhere Gebäude möglich sind. Bei Satteldachbauten waren höhere Bauten mit einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 10.5 m plus ein Satteldach von max. 7 m Höhe möglich. Als verträgliche Gesamthöhe der Bauten in der Gewerbezone von Sulz wird neu 16.0 m festgelegt. Grosse Satteldächer sind nicht mehr möglich. Solche wurden in der Gewerbezone jedoch auch nie verlangt.

Gebäudelänge und -breite

Die Gebäudelänge für Bauten in der Gewerbezone wird auf 85.0 m beibehalten. Die Gebäudebreite von 30.0 m entspricht der heutigen Regelung der Gebäudetiefe.

Grundabstand

Auf einen Mehrlängenzuschlag soll künftig verzichtet werden. Gegenüber Wohnzonen ist weiterhin ein erhöhter Grundabstand von mindestens 10.0 m einzuhalten.

Grundmasse
Artikel 53

Inhaltlich werden bezüglich Grundmasse keine Änderungen vorgenommen. Die bisherigen Bestimmungen der Gebäudehöhe werden jedoch durch die maximale Fassadenhöhe, wie gemäss IVHB vorgesehen und für die übrigen Zonen ebenfalls eingeführt, ersetzt.

**Zweck und Nutzung /
Grundmasse**
Artikel 54 (neu) und Artikel 55 (neu)

3.10 Erholungszone

Die bisherigen Regelungen zu den Erholungszone werden unverändert beibehalten. In Harmonisierung zu den Mustervorschriften der ADER-Gemeinden wird eine besonders gute Einordnung ins Landschaftsbild gefordert.

Struktur

3.11 Ergänzende Bauvorschriften

Das Kapitel Ergänzende Bauvorschriften wird neu in folgende Unterkapitel strukturiert:

- Abstandsvorschriften
- Abstellplätze
- Diverses

**Grenz- und Gebäudeabstand für
Klein- und Anbauten**
Artikel 57

3.11.1 Abstandsvorschriften

Der Grenzabstand für Klein- und Anbauten wird auf 3.0 m reduziert. Am Siedlungsrand werden die heutigen Abstände zur Zonengrenze beibehalten.

Strassen- und Wegabstand
Artikel 58

Fehlen Baulinien und wird in der BZO nichts geregelt, haben oberirdische Gebäude gemäss § 265 PBG in Verbindung mit § 267 PBG einen Abstand gegenüber Strassen und Plätzen von mindestens 6 m und gegenüber Wegen einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Artikel 58 ermöglicht es, dass oberirdische Gebäude – sofern Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen – in allen Zonen neu auf maximal 5.5 m an kommunale Strassen und maximal 3.5 m an öffentliche sowie private Wege und Plätze herangebaut werden können.

Für unterirdische Bauten reduziert sich der bisher gültige Strassen- und Wegabstand auf mindestens 2.0 m, sofern Baulinien entlang Gemeindestrassen fehlen. Dadurch können unterirdische Bauten neu näher an Strassen und Wege heranrücken.

Geschlossene Bauweise

Artikel 59

Die maximale Gebäudelänge gibt vor, wie lang ein Gebäude in Erscheinung treten darf. Die geschlossene Bauweise ist bis zu dieser maximalen Gebäudelänge in allen Zonen zulässig. Längere Gebäude sind auch mit der schriftlichen Zustimmung der Nachbarn ausgeschlossen.

Personenwagen-Abstellplätze

Artikel 61

3.11.2 Abstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze soll weiterhin über die Wohneinheiten geregelt werden. Es sind neu ein Abstellplatz pro Wohnung und zwei Abstellplätze bei Wohnungen ab 3.5-Zimmern und Einfamilienhäusern zu schaffen. Diese Anzahl entspricht erfahrungsgemäss den örtlichen Verhältnissen.

Die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion des Kantons Zürich beruhend auf den VSS-Normen, leitet den massgeblichen Bedarf an Parkplätzen nachvollziehbar her. Die Zahl der Abstellplätze für alle Nutzungen, abgesehen von Wohnen, ist daher neu über die kantonale Wegleitung zu ermitteln.

Besucherparkplätze

Artikel 62

Bis anhin waren bei Mehrfamilienhäusern 10 % der Personenwagenabstellplätze für Anwohnende zusätzlich als Besucherparkplätze zur Verfügung zu stellen. Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen mit mehreren Wohneinheiten wird dieser Anteil in Abstimmung mit den Mustervorschriften der ADER-Gemeinden auf 20 % erhöht. Die 20 % Besucherparkplätze beziehen sich jedoch neu auf den reduzierten Bedarf, sofern ein solcher gemäss Artikel 63 BZO nachgewiesen werden kann.

Bei anderen Nutzungen wie beispielsweise bei Büros, Läden und Restaurants oder bei anderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen wird die Zahl der erforderlichen Besucherparkplätze, wie bereits die Personenwagenabstellplätze für Beschäftigte, über die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs im kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion des Kantons Zürich bestimmt. Damit langfristig jederzeit genügend Besucherparkplätze zur Verfügung stehen, sind die Besucherparkplätze dauerhaft als solche zu bezeichnen und zu bewirtschaften.

Reduktion von Abstellplätzen

Artikel 63 (neu)

Aufgrund der üblicherweise beschränkten Platzverhältnisse in der Kernzone und zum Schutz des Ortsbilds kann die Anzahl erforderlicher Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden.

In den übrigen Zonen können Abstellplätze ebenfalls reduziert werden, sofern der reduzierte Bedarf mittels Mobilitätskonzept aufgezeigt und begründet werden kann.

Gestaltung

Artikel 64 (neu)

Mit kleinen, aber wirkungsvollen Massnahmen kann so positiv zum Mikroklima und zum Wasserhaushalt im Siedlungsgebiet beigetragen werden. Parkplätze sind demnach möglichst mittels wasserdurchlässigen Belags wie Kies oder Rasengitterstein auszugestalten und das Wasser ist so direkt zu versickern.

Fahrräder und Kinderwagen

Artikel 65 (neu)

Für Velos und Kinderwagen wurden bereits bisher genügend Abstellplätze und -flächen verlangt. Die Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom 15. Juni 2018 (Stand der Vernehmlassung) der Baudirektion des Kantons Zürich, welche auf der VSS-Norm 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» basiert.

Für Wohnnutzungen wird entsprechend ein Veloabstellplatz pro Zimmer verlangt. Bruchteile dürfen, müssen aber nicht, abgerundet werden. Bei anderen Nutzungen wie beispielsweise Verkaufsgeschäften, Schulen, Freibädern und Gewerbenutzungen richten sich die Richtwerte für die Veloabstellplätze nach der entsprechenden Nutzung (Nutzungsintensität oder Geschossfläche). Die erforderlichen Veloabstellplätze sind bei diesen Nutzungen individuell mittels «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung) der Baudirektion zu ermitteln.

Bei grösseren Überbauungen sind zusätzlich Mobilitätsparkplätze für Spezialfahrzeuge wie Lastenvelos, Anhänger und Trottinets im Umfang von 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitzustellen. Der Umfang bezieht sich dabei auf den Flächenbedarf. Dadurch wird dem zunehmenden Gebrauch von solchen Spezialfahrzeugen Rechnung getragen. Ab wann es sich um eine grössere Überbauung handelt, beurteilt die Baubehörde im Einzelfall.

Für Kinderwagen werden bezüglich der erforderlichen Abstellplätze keine konkreten Vorgaben gemacht. Die Baubehörde beurteilt diese im Einzelfall.

Die Abstellflächen sind auf dem Grundstück selbst und an gut zugänglicher und zweckmässiger Lage – beispielsweise in der Nähe der Hauseingänge – anzuordnen.

3.11.3 Diverses

Arealüberbauungen

Artikel 66

Neu ist bei Arealüberbauungen anstelle des Bonus auf die Ausnutzungsziffer von 10 % eine Erhöhung der Überbauungsziffer von 3 % möglich. Bei einer dreistöckigen Bebauung ist dadurch eine ähnliche Mehrausnutzung zulässig wie mit der bisherigen Regelung. Das Attikageschoss darf im Rahmen von Arealüberbauungen auf die gesamte Gebäudegrundfläche erweitert werden.

Die Beurteilung der Qualität von Arealüberbauungen erfolgt analog zu den Vorgaben in der Kernzone durch ein vom Gemeinderat eingesetztes Fachgremium.

Gestaltungsplanpflicht

Artikel 67

Die Gestaltungsplanpflicht Brüel wird aus der bestehenden BZO beibehalten.

Für das Truninger-Areal wurde in einem Konkurrenzverfahren 2023 ein Richtprojekt entwickelt. Die Qualitäten des Richtprojekts sollen mit den in Art. 67 definierten Regelungsinhalten im Gestaltungsplan gesichert werden. Eine Erhöhung der maximalen Gebäudelänge auf 55 m sowie die zusätzliche Anordnung von Balkonen im Umfang von 4% (Erhöhung der ÜZ von 38% auf 42%) innerhalb der projizierten Fassadenlinie wird im Rahmen des Gestaltungsplans zugelassen.

Richtprojekt Truniger Areal (Penzel Valier Architekten, 10. Juni 2024)



Abfallbeseitigung

Artikel 68

Die bisherige Praxis wird an die Mustervorschriften der ADER-Gemeinden angeglichen. Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen ab vier Wohneinheiten werden geeignete, eingewandte und gut zugängliche Plätze zur Zwischenlagerung des Abfuhrguts verlangt.

Spiel- und Ruheflächen

Artikel 69

Das Planungs- und Baugesetz PBG sieht bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern verkehrssichere Spiel- und Ruheflächen vor (§ 248 PBG). Artikel 693 nimmt Bezug auf die übergeordnete Gesetzgebung und konkretisiert diese insofern, als dass die Spiel- und Ruheflächen den Bedürfnissen entsprechend auszurüsten und wo immer möglich zu begrünen sind. Die Spiel- und Ruheflächen sind zudem dauerhaft ihrem Zweck entsprechend zu unterhalten. Auf die Definition einer minimalen Fläche wird zugunsten der qualitativen Anforderungen verzichtet.

Begrünung von Flachdächern

Artikel 70 (neu)

Wo Flachdächer erstellt werden, sind diese zu begrünen, sofern sie nicht für Terrassen oder technische Anlagen verwendet werden. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude – sofern Flachdächer auf Hauptgebäuden zulässig sind (z.B. Gewerbezone) – sowie für Klein- und Anbauten.

Umgebungsgestaltung

Artikel 71 (neu)

Der Umschwung von Bauten und Anlagen ist für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (§ 238 PBG).

Mit den neuen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in allen Zonen wird auf diese übergeordnete Gesetzgebung Bezug genommen und deren Inhalt konkretisiert. Die Umgebung ist in allen Zonen möglichst naturnah zu gestalten und die Bepflanzung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes zu erfolgen. Die bestehenden Bäume sollen, wo möglich, erhalten bleiben und bei Umgestaltungen in die neue Umgebungsgestaltung integriert werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass Bäume über einen möglichst langen Zeitraum wachsen können und ihre ökologischen und natürlichen Funktionen (z.B. Hitzeminderung, Luftqualität, Wasserhaushalt, Lebensraum) bestmöglich erfüllen können.

Zur gestalterischen Einschätzung der gewählten Bepflanzung ist bei Neubauten, Ersatzbauten und grösseren Umbauten mit der Baueingabe der Baubehörde ein Bepflanzungsplan einzureichen. Grundsätzlich ist ein Umgebungskonzept gemäss Artikel 3 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) Bestandteil des Baugesuchs und mit diesem einzureichen. Die Bestimmung hat daher informativen Charakter. Mit dem Hinweis auf den Umgebungsplan in der Bau- und Zonenordnung soll die Bevölkerung frühzeitig auf die Notwendigkeit des Umgebungsplans hingewiesen werden, was aus Sicht des Vollzugs als zweckmässig und sinnvoll erachtet wird. Damit kann ein frühzeitiger Austausch erfolgen, falls die Bepflanzung nicht den Anforderungen entspricht (z.B. nicht einheimische, standortgerechte Arten).

Terrainveränderungen

Artikel 72

Terrainveränderungen jeglicher Art, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend vorzunehmen. Der ursprüngliche und natürliche Terrainverlauf soll möglichst beibehalten oder wieder hergestellt werden. Terrainveränderungen sind vor diesem Hintergrund nur bei einer harmonischen Einpassung und

einem möglichst naturnahen Geländeverlauf zulässig. In allen Zonen – ausgenommen der Kernzone, für welche strengere Anforderungen bestehen – sind Terrainveränderungen von mehr als 1.00 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht gestattet. Das Festlegen eines Maximalmasses ist insbesondere von grosser Bedeutung, um aufgrund der wegfallenden Geschossigkeit zu verhindern, dass zusätzliche Vollgeschosse durch Abgrabungen entstehen. Grössere Terrainveränderungen sind nur für einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere bei Bauten in Hanglagen bewilligungsfähig. Sie sind möglichst auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Abgrabungen dürfen neu gesamthaft entlang eines Drittels der projizierten Fassadenlinie vorgenommen werden. Grössere Abgrabungen sind nur für einzelne funktionell erforderliche Zufahrten und Zugänge, insbesondere bei Bauten in Hanglagen, zulässig. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden dabei der projizierten Fassadenlinie angerechnet.

Grundsätzlich sind Böschungen, welche sich harmonisch in den Geländeverlauf einpassen, gegenüber Stützmauern zur Sicherung des Terrains bei Terrainsprüngen vorzuziehen.

Nutzungseinschränkungen und Aussichtsschutz

Artikel 73 und 74

Die Bestimmungen zu den in Wohnzonen ausgeschlossenen Nutzungen und dem im Zonenplan definierten Bereich des Aussichtsschutzes werden beibehalten.

3.12 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Artikel 75

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung in Kraft. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss Artikel 6 Bau- und Planungsgesetz (PBG).

Aufhebung bisherigen Rechts

Artikel 76 (neu)

Neu wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung die bisherige Bau- und Zonenordnung ersetzt wird. Ab Inkrafttreten gelten die neuen Bestimmungen und die alten Bestimmungen werden nichtig.

4 SITUATIONSPLÄNE

4.1 Zonenplan

Ausgangslage

Die Erkenntnisse aus der Strukturanalyse sowie aus der Auseinandersetzung mit den Kernfragen der Revision sind direkt ins Entwicklungsleitbild eingeflossen. Das Entwicklungsleitbild definiert Gebiete, für welche die Zonierung zu überprüfen ist.

Diese Gebiete wurden einer vertieften Betrachtung unterzogen und es wurden fünf Gebiete ausgemacht, für welche eine Änderung der Zonierung im Zonenplan vorgenommen werden soll.

Im Folgenden werden die beantragten Änderungen im Zonenplan gebietsweise aufgezeigt und erläutert.

Schulanlagen Hofacker

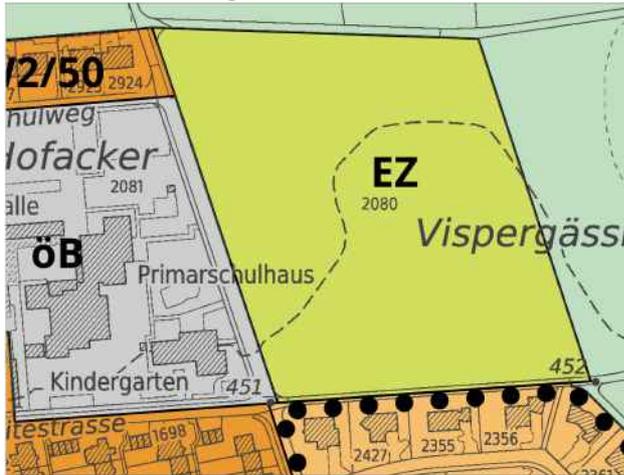
Erholungszone (E) zu Zone für öffentliche Bauten (öB)

Angrenzend an das Schulhaus Hofacker befindet sich heute eine ungenutzte Erholungszone. Die Schulanlagen weisen Erweiterungsbedarf auf. Eine Gesamtschau der Flächen mit Schulraumpotenzial wurde 2023 erstellt (Beilage B1). Die Erweiterungsmöglichkeiten wurden mit dem Raumprogramm von Raumziel Architektur AG geprüft (vgl. Beilage B2). Als Bestvariante resultierte eine Erweiterung östlich der Hofackerstrasse. Es wird daher ein Abtausch der Zonenfläche der Zone für öffentliche Bauten angestrebt. Die neu der öB zugewiesenen 4417 m² werden in den Gebieten Brüel und Brünnelackerstrasse kompensiert.

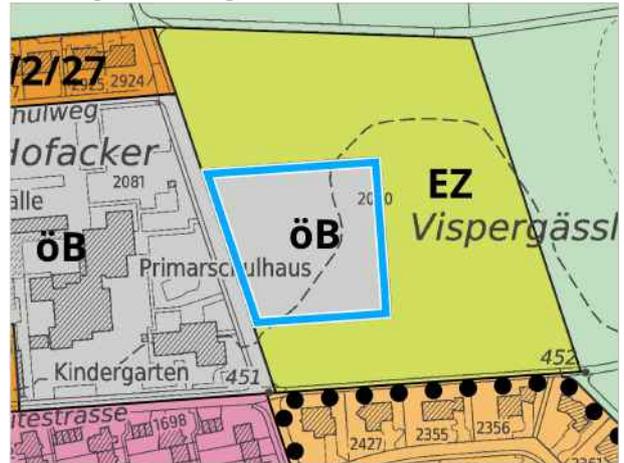
Raumprogramm Erweiterungsbau mit 78 Modulen (Raumziel Architektur, 14. März 2024)



Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

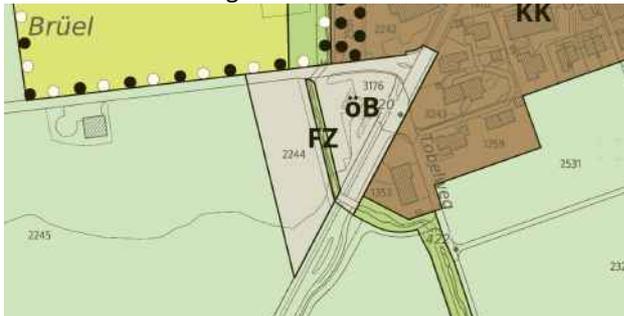


Gebiet Brüel

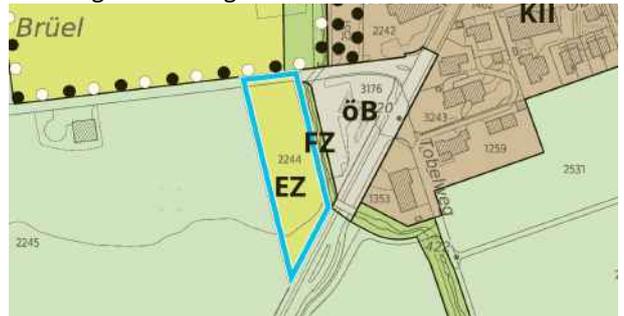
Zone für öffentliche Bauten (öB) zu Erholungszone (E)

Als Kompensation für die neuen öB im Gebiet Hofacker werden 4048 m² der öB angrenzend an den Werkhof, für die kein Nutzungsbedarf als öffentliche Zone besteht, der Erholungszone zugewiesen.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

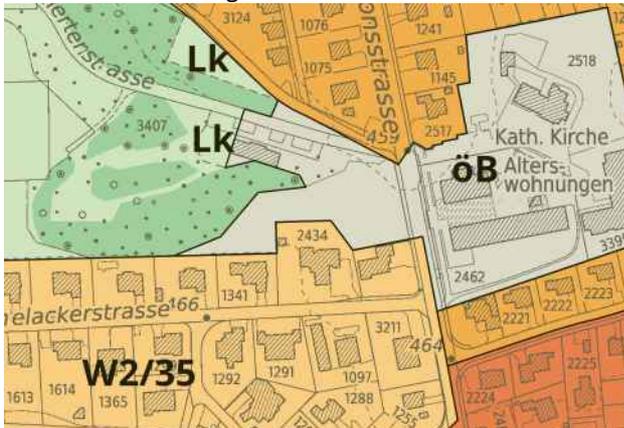


Gebiet Brünnelackerstrasse

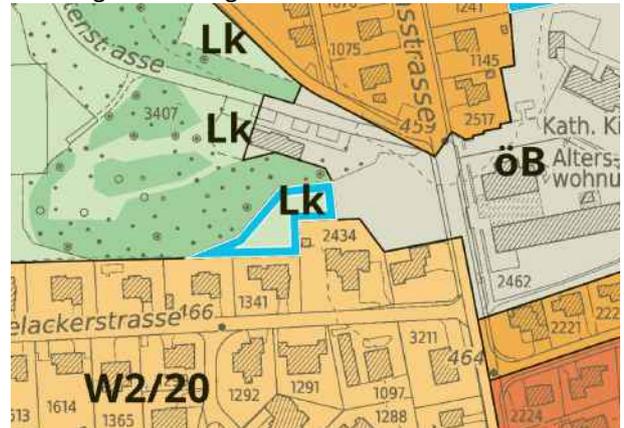
Zone für öffentliche Bauten (öB) zu kantonale Landwirtschaftszone (Lk)

Die Fläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine andere Nutzung ist nicht vorgesehen, weshalb die Fläche von 944 m² neu zu einer kantonalen Landwirtschaftszone umgezont wird.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

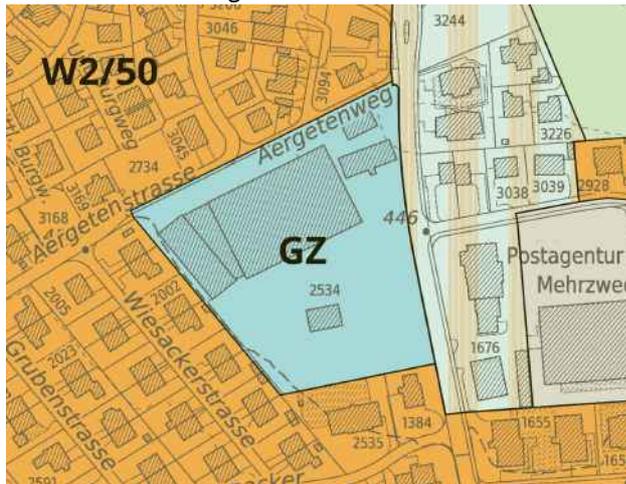


Gebiet Truninger-Areal

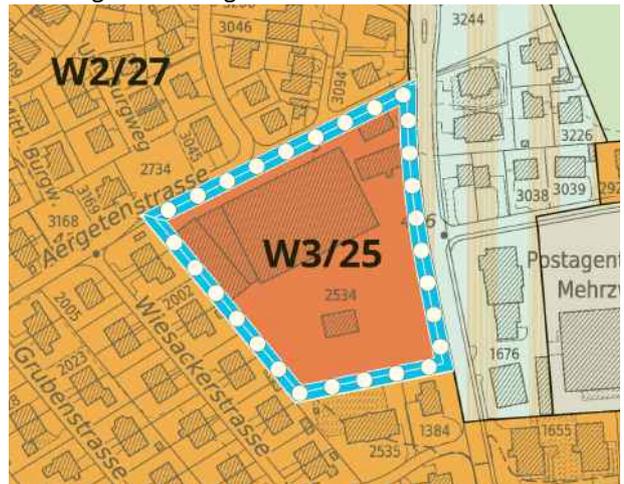
Gewerbezone (GZ) zu Wohnzone (W3/25)

Auf der Parzelle Kat. Nr. 2534 im Zentrum von Sulz befindet sich heute ein Gewerbebetrieb. Bisher war das ganze Grundstück der Gewerbezone zugewiesen. Das Areal soll als Wohnbebauung entwickelt werden. Das in einem Studienauftrag entwickelte Richtprojekt sieht eine Bebauung mit dreistöckigen Wohngebäuden und Gewerbeflächen an der Stationsstrasse vor. Mit der beantragten Gestaltungsplanpflicht kann die Grundlage zur Sicherung der Qualitäten des Richtprojekts geschaffen werden. Das Areal wird neu der Wohnzone W3/25 zugewiesen.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

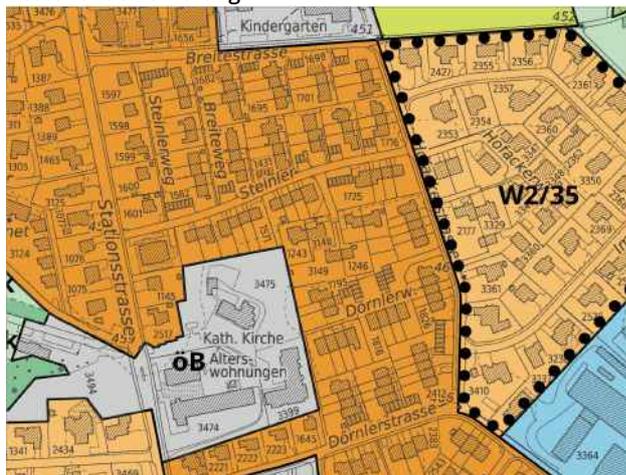


Gebiet Steinler und Dörnler

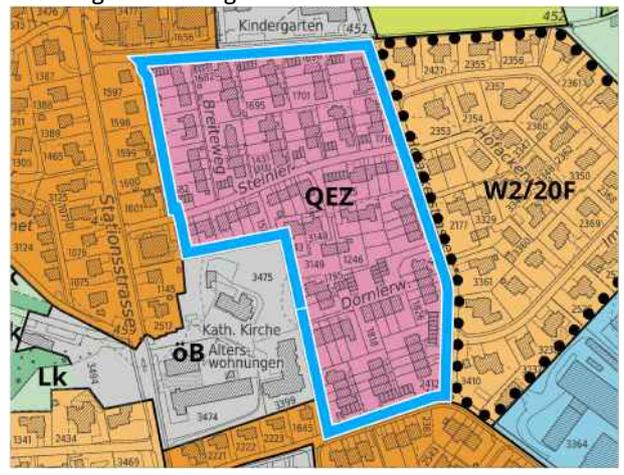
Wohnzone (W2/50) zu Quartier-
erhaltungszone (QEZ)

Die Quartiere Steinler und Dörnler zeichnen sich durch ihre einheitliche Bebauung mit Reiheneinfamilienhäusern aus. Um den Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Bauungsstruktur zu ermöglichen, werden mittels einer Quartiererhaltungszone auf das Quartier angepasste, spezifische Vorschriften formuliert (vgl. Kap. 3.6).

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung

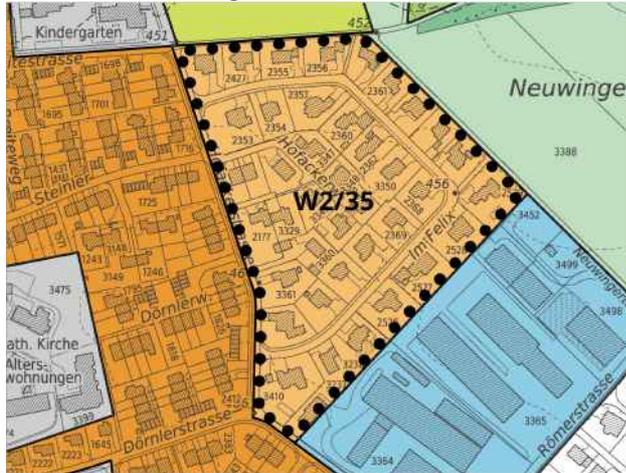


Gebiet Felix

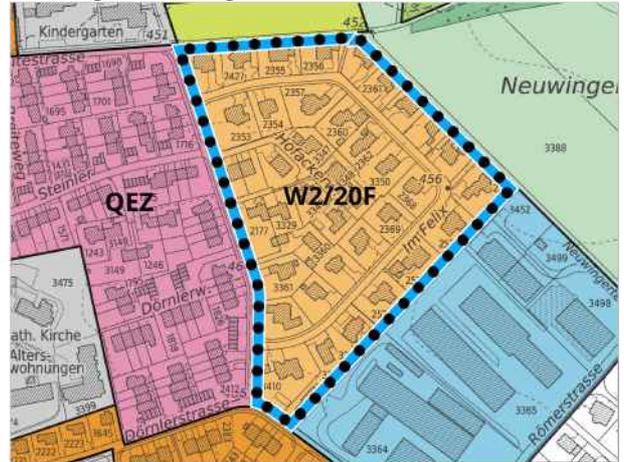
Wohnzone W2/35 zu W2/20F

Für das Gebiet Felix besteht ein Gestaltungsplan, welcher zusätzlich zu den Bestimmungen der BZO, weitere Vorgaben für das Gebiet macht. Um diese verschiedenen Bestimmungen künftig in einem Instrument zusammenzufassen, werden die relevanten Vorgaben aus dem Gestaltungsplan neu in den Massvorgaben der BZO aufgenommen und eine neue Zone W2/20F geschaffen. Der Gestaltungsplan soll entsprechend aufgehoben werden.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



4.2 Kernzonenplan

Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

«Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen.»

Bisher bestanden in Rickenbach eine kommunale Kernzone KK und eine überkommunale Kernzone KÜ. Für die Kernzone kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, in dem die Bestimmungen der BZO räumlich konkretisiert werden. Damit können diejenigen Elemente bezeichnet werden, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Die restlichen Bauten und Anlagen sind dadurch von strengeren Bestimmungen befreit. Für diese gelten die Kernzonenbestimmungen für Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Der Kernzonenplan regelt den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz gemäss Schutzverträgen schützt (Schutzumfang wird mittels Schutzvertrags geregelt). Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte werden im Kernzonenplan als Information dargestellt. Sie bilden nicht Bestandteil des Kernzonenplans und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Überkommunale Denkmalschutzobjekte

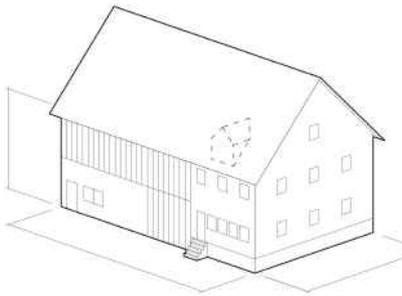
Bauvorhaben an Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Diese Gebäude werden im Kernzonenplan als Informationsinhalt dargestellt. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten und gehen den Kernzonenbestimmungen vor.

Kernzonenplaninhalte

Im Kernzonenplan werden die Inhalte der bestehenden Kernzonenpläne grösstenteils beibehalten. Wesentliche Änderungen zu den bestehenden Vorschriften sind in folgenden Punkten vorgesehen:

- Unterscheidung zwischen schwarzen und grauen Gebäuden
- Bezeichnung von Dachflächen auf grauen Gebäuden, auf denen Dachaufbauten zulässig sind
- Aufnahme der Freiräume entlang des Schwarzbachs und der Hauptstrasse

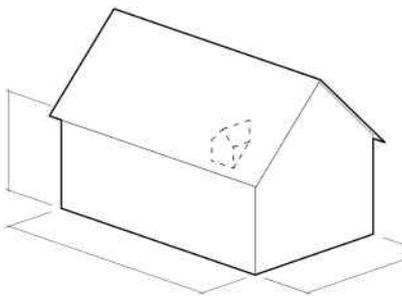
Schwarz bezeichnete Gebäude



Schwarz bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile sind von ortsbildprägender Bedeutung und im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswert. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessungen und der prägenden Fassadenelemente sowie unter Beachtung der weiteren Gestaltungsvorschriften in der Kernzone für Dächer, Fassaden und die Umgebung umgebaut oder ersetzt werden. Unter den prägenden Fassadenelementen wird die Gliederung und Materialisierung gemäss der ursprünglichen Nutzungsstruktur dieser Gebäudefassaden verstanden. Dazu zählen beispielsweise Fachwerkstrukturen, Steinsockel, Gebäudeöffnungen oder Holzverkleidungen.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächer neu zu beurteilen.

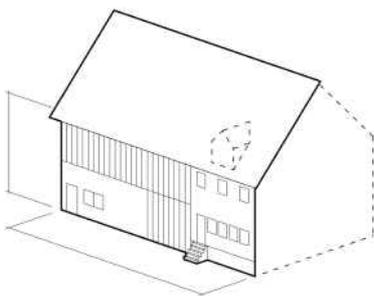
Grau bezeichnete Gebäude



Grau bezeichnete Gebäude respektive Gebäudeteile dürfen unter Beibehaltung der Stellung und äusseren Abmessungen sowie unter Beachtung der bezeichneten Fassaden- und Firstrichtungen umgebaut oder ersetzt werden. Damit ist auch ein Ersatzbau möglich, welcher nicht den gültigen Abstandsvorschriften entspricht, sondern die bestehenden Abstände des Gebäudes übernimmt. Die Gebäude dürfen aber auch an veränderter Lage und mit neuen Abmessungen neu erstellt werden. Dann gelten jedoch sämtliche Kernzonenvorschriften für einen Neubau insbesondere auch die Abstandsvorschriften.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Prägende Fassaden und Firstrichtungen



Für das Ortsbild relevante Fassaden und Firstrichtungen werden ebenfalls im Kernzonenplan bezeichnet. Diese sind wegen ihrer Gestaltung oder raumbildenden Stellung von ortsbildprägender Bedeutung.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben die bezeichneten Fassaden bezüglich ihrer Lage und Länge beizubehalten. Ebenfalls sind die prägenden Fassadenelemente (Gliederung und Materialisierung gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur, sodass der ursprüngliche Fassadencharakter erhalten bleibt) bei bezeichneten Fassaden zu erhalten (vgl. dazu auch die Erläuterungen zu Artikel 10 Abs. 1).

Werden grau bezeichnete Gebäude in veränderter Lage und Abmessung neu aufgebaut, sind – sofern eine Fassade bezeichnet ist – die

Lage, Länge und die prägenden Elemente der bezeichneten Fassade weiterhin einzuhalten.

Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen. Bei Um- und Ersatzbauten sind allfällige Dachaufbauten bzw. -einschnitte gemäss den Neubauvorschriften neu zu beurteilen.

Um-, Ersatz- und Neubauten haben zudem die bezeichneten Firstrichtungen bezüglich ihrer Lage einzuhalten. Vorbehalten bleibt bei Ersatzbauten Artikel 20 BZO.

Bezeichnete Freiräume

Die das Ortsbild prägenden Freiräume sind im Kernzonenplan bezeichnet und sind grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Eine Ausnahme bilden Bauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1.50 m beträgt und eine Bodenfläche von höchstens 2.00 m² aufweisen. Dadurch bleibt die Erstellung von Geräteschuppen und Gartenhäusern sowie weiteren funktionalen Bauten im Umfang der vorgegebenen Masse möglich.

Anlagen sind zulässig, sofern der bestehende Charakter des Freiraums erhalten bleibt.

Bezeichnete Bäume

Bezeichnete markante Einzelbäume, welche ebenfalls massgeblich zum Ortsbild beitragen, sind im Kernzonenplan bezeichnet und zu erhalten sowie bei Abgang zwingend zu ersetzen. Muss ein bezeichneter Baum neu gepflanzt werden, gilt ein gewisser Anordnungsspielraum.

Ergänzungsplan Rickenbach Dorf

Der historische Dorfkern von Rickenbach an der Dorf- und Büelstrasse weist die meisten erhaltenswerten Gebäude auf (schwarz bezeichnet). Ein Grossteil dieser Gebäude ist zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Bei der reformierten Kirche, dem Oberstufenschulhaus Mülihalde und dem Hanseli-Spycher handelt es sich zusätzlich um denkmalgeschützte Gebäude von überkommunaler Bedeutung.

Bei den grau bezeichneten Gebäuden handelt es sich um Gebäude, welche ebenfalls von ortsbildprägender Bedeutung sind. Wo deren Stellung für das Ortsbild prägend ist, sind Fassaden- und Firstrichtungen bezeichnet. Dies ist insbesondere entlang wichtiger Verbindungen durch das Dorf und an Wegknotenpunkten sowie Plätzen der Fall.

Festlegungen

-  Kernzongrenze
-  Schwarz bezeichnete Gebäude
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Dachaufbauten zulässig
-  Freiraum
-  Markanter Baum
-  Prägender Platz- und Strassenraum
-  Ortstypisches Element

- Art. 12 Abs. 1
- Art. 12 Abs. 2
- Art. 12 Abs. 4
- Art. 13 Abs. 1 und 2
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 14 Abs. 1
- Art. 15
- Art. 16
- Art. 17
- Art. 18



Ergänzungsplan Sulz

Festlegungen

-  Kernzongrenze
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Dachaufbauten zulässig
-  Markanter Baum

- Art. 12 Abs. 2
- Art. 12 Abs. 4
- Art. 13 Abs. 1 und 2
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 14 Abs. 1
- Art. 16



Ergänzungsplan Hinter Grüt

Festlegungen

-  Kernzongrenze
-  Grau bezeichnete Gebäude
-  Nicht bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassade
-  Bezeichnete Firstrichtung
-  Dachaufbauten zulässig
-  Markanter Baum
-  Ortstypisches Element

- Art. 12 Abs. 2
- Art. 12 Abs. 4
- Art. 13 Abs. 1 und 2
- Art. 13 Abs. 3
- Art. 14 Abs. 1
- Art. 16
- Art. 18



5 AUSWIRKUNGEN

5.1 Harmonisierung Bauvorschriften ADER

Harmonisierung und gestärkte Zusammenarbeit

Mit der Übernahme der Mustervorschriften der ADER-Gemeinden macht Rickenbach einen Schritt in Richtung Harmonisierung der Bauvorschriften. Dadurch wird die Voraussetzung geschaffen, dass die Bauämter und Werke der ADER-Gemeinden mittelfristig vereinfacht zusammenarbeiten können. Damit wird eine effiziente Ressourcennutzung und stärkere Zusammenarbeit in der Region ermöglicht.

5.2 Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

Der kantonale Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Kantonaler Mehrwertprognose – Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Kantonaler Mehrwert

Die durch den Kanton ermittelte Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab eine kantonale Mehrwertabgabe von insgesamt Fr. 449'038.

Kommunaler Mehrwert

Der kommunale Abgabesatz für Auf- und Umzonungen beträgt 20 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts. Falls keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden, gehen die Mehrwertabgaben vollständig zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleich-Fonds.

Mit der vorliegenden Planungsmassnahme ergibt sich gemäss der Prognose mit dem Tool zur elektronischen Ermittlung des Mehrwertausgleichs (eMWA) ein kommunaler Mehrwertausgleich von insgesamt Fr. 1'931'159.

5.3 Bevölkerungskapazität

Erhöhung der Kapazität durch Aktivierung der bestehenden Nutzungsreserven

In der Gemeinde Rickenbach bestehen innerhalb der bestehenden Bauzonen noch ausreichende Nutzungskapazitäten, um das künftig erwartete mässige Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können. Der Fokus der Gemeinde liegt dabei auf der Aktivierung der brachliegenden Nutzungskapazitäten, namentlich durch die Schliessung von Baulücken, die Nutzung ehemaliger Ökonomiegebäude und die Aktivierung der bestehenden Reserven (Ausbaugrad).

Schulraumbedarf

Die Zonenplanänderung Hofacker ermöglicht eine zweckmässige Ergänzung des Schulareals Hofacker und ein den heutigen Anforderungen des Schulbetriebs und Tagesstrukturen gerecht werdendes Raumprogramm.

5.4 Ortsbild

KOBI

Die Vorgaben des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) werden im Kernzonenplan und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümergebunden umgesetzt.

Inventar der Denkmalschutzobjekte

Das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte ist mit dem Kernzonenplan abgestimmt.

Kernzonenvorschriften

Die Anpassung der Kernzonenvorschriften dient dem Ziel einer erhöhten Qualitätssicherung. Vor diesem Hintergrund wurden die Kernzonenvorschriften wo nötig konkretisiert und ein allgemeiner Gestaltungsgrundsatz eingeführt.

Mit den revidierten Kernzonenvorschriften ist sicherzustellen, dass sich künftige Bauvorhaben gut in das Ortsbild einordnen und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen.

Kernzonenplan

Mit dem neu erstellten Kernzonenplan werden die für das Ortsbild prägenden Elemente definiert und gesichert. Diese räumlich konkreten Regelungen ermöglichen einen langfristigen Schutz des Ortsbilds.

Mit der Kennzeichnung der prägenden Freiräume werden diese für die Identität des Ortes wichtigen Räume langfristig für die Bevölkerung gesichert.

5.5 Nachhaltige Entwicklung

Umwelt

Versickerung und Bodenversiegelung

Mit der revidierten BZO werden eine Grünflächenziffer und eine Überbauungsziffer eingeführt. Gegenüber der heute geltenden Ausnutzungsziffer können dadurch Anreize gesetzt werden, die versiegelte Fläche in der Bauzone geringer zu halten, indem Gebäude kompakter angeordnet werden.

Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung, welche eine möglichst naturnahe Gestaltung und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorsehen, fördern auch die Versickerungsfähigkeit der Umgebungsflächen.

Energieeffizienz

In Gestaltungsplänen und bei Arealüberbauungen werden an die Überbauungen zusätzliche Anforderungen bezüglich Energie gestellt.

Gesellschaft
Wohnqualität

Eine hohe architektonische und gestalterische Qualität im Siedlungsgebiet wird durch die Vorschriften der BZO soweit möglich eingefordert. Insbesondere die Vorschriften der Kernzonen und Quartierhaltungszonen machen Vorgaben für eine besonders eingepasste Gestaltung, welche durch ein Fachgremium beurteilt wird. Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen gelten die erhöhten Anforderungen gemäss PBG.

Boden

5.6 Umwelt

Die bebaubare Fläche verändert sich gegenüber dem bisher rechtskräftigen Zonenplan nur minimal. Es wird kein zusätzliches Landwirtschaftsland in Anspruch genommen. Boden wird nur bei der Überbauung bestehender Baulücken oder der Vergrösserung bestehender Gebäude beansprucht.

Durch die vorgesehene Einzonung Hofacker werden keine zusätzlichen Bauzonen geschaffen. Es ist vorgesehen, die Einzonung im Gebiet Hofacker in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Auszonung der Gebiete Brüel und Brünnelackerstrasse, welche sich bereits in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen befinden und nicht genutzt werden, zu kompensieren. Bei der betroffenen Fläche im Gebiet Hofacker handelt es sich zudem gemäss kantonalem Richtplan bereits um kantonales Siedlungsgebiet.

Negative Auswirkungen auf den Boden sind daher keine zu erwarten.

Fruchtfolgeflächen

Es werden keine Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Revision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren festgelegt. Bis dahin gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Naturgefahren
Hochwasser

Die angestrebte Einzonung für die Schulanlage Hofacker ist im Randbereich nahe der Hofackerstrasse von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Bei der Planung und Projektierung von neuen Bauten und Anlagen ist der Gefährdung durch Hochwasser und durch Oberflächenabfluss entsprechend Rechnung zu tragen und es sind gegebenenfalls Schutzmassnahmen zu prüfen. Bauliche Massnahmen (Terraingestaltung, Anordnung der Bauten etc.) sind organisatorischen Massnahmen grundsätzlich vorzuziehen.

Durch die Auszonung der heutigen Erholungszone Brüel am Sulzergraben kann die Fläche des Siedlungsgebiets, welche Hochwassergefährdet ist, reduziert werden.

Verkehr

Die Revision der Nutzungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in der Gemeinde.

6 TERMINPLAN

April–Oktober 2021	Erarbeitung der Musterbestimmungen der ADER-Gemeinden zur Harmonisierung der Bauvorschriften
Januar–Juli 2023	Strukturanalyse und Erarbeitung Entwicklungsleitbild
August 2023–April 2024	Entwurf der Revisionsunterlagen inkl. Beratung mit der Begleitgruppe
14. Juli 2024	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung
August–Oktober 2024	Kantonale Vorprüfung
Oktober–Dezember 2024	Öffentliche Auflage
Ende 2024	Informationsveranstaltung
Januar–Februar 2024	Beratung der Einwendungen und Anträge und anpassen der Revisionsunterlagen
März 2025	Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
26. Juni 2025	Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung
Juli / August 2025	Genehmigung durch Baudirektion Rechtskraft

7 MITWIRKUNG

Anhörung und öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG

Die Revisionsvorlage wurde vom Gemeinderat zur Beurteilung zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 PBG erfolgte während 60 Tagen zwischen dem Datum und Datum. Während der Frist der öffentlichen Auflage konnte die Bevölkerung zur Planungsvorlage Stellung nehmen und Änderungsanträge einreichen.

Anhörung

Ebenfalls werden die Nachbargemeinden Altikon, Ellikon, Dinhard, Wiesendangen, Winterthur sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) über die Auflage der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Rickenbach informiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wird dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat mit Vorprüfungsbericht vom Datum Stellung zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung genommen.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate Bericht zu den Einwendungen (Mitwirkungsbericht) Auskunft. In diesem Bericht werden sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Wo der Gemeinderat sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen kann, wird die Nutzungsplanung entsprechend angepasst.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden.

Bereinigung Nutzungsplanung

Die Planungsvorlage wird anschliessend an die kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Anhörung bereinigt.

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die bereinigte Revisionsvorlage inklusive des Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (Mitwirkungsbericht) wird der Stimmbürgerbevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt.

BEILAGEN

- B1 Gesamtschau der Flächen mit Schulraum-
potenzial vom 5. April 2023**
- B2 Raumprogramm Vispergässli (Raumziel Ar-
chitektur AG, 14. März 2024)**