

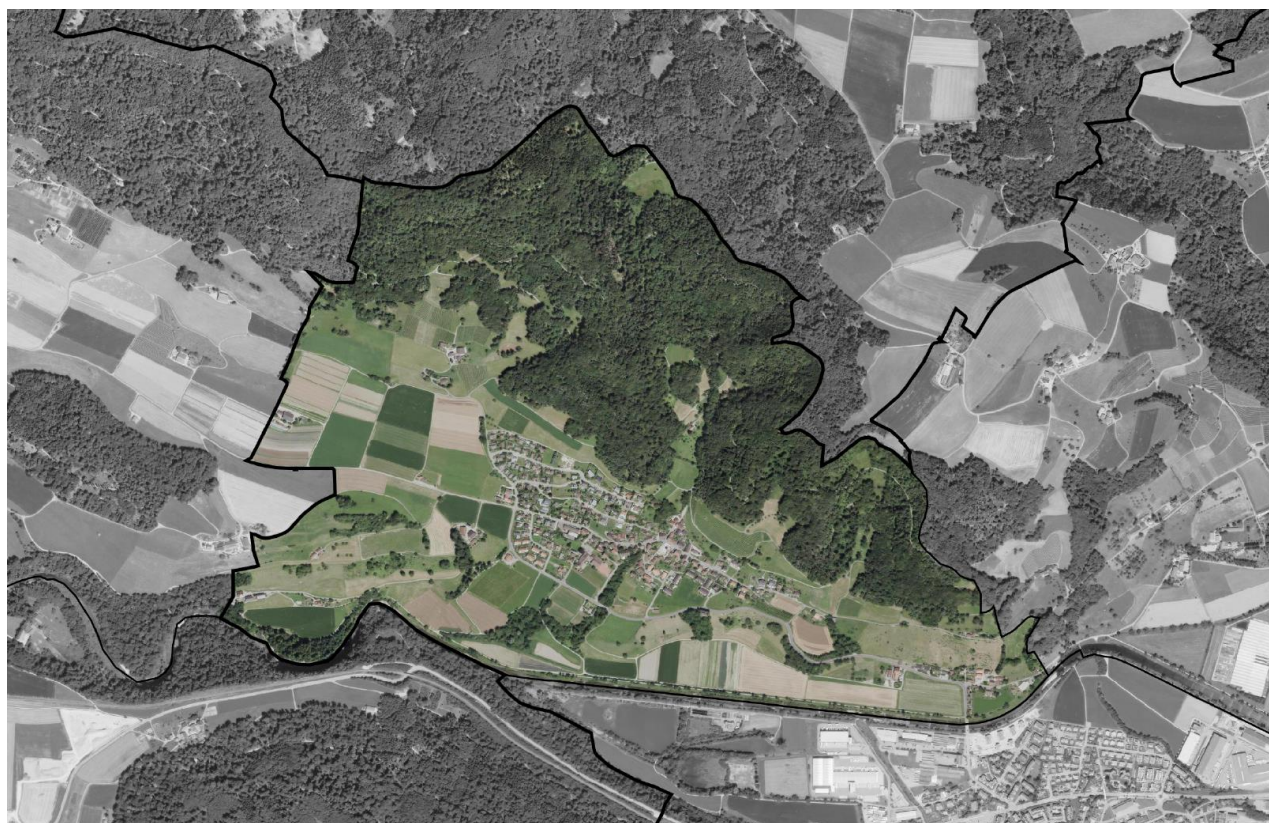


Kanton Zürich
Gemeinde Dättlikon

Fassung für die öffentliche Auflage

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 14. Dezember 2023 / da.1001 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Dättlikon
Gossweiler Ingenieure AG
1.4

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	08.11.2022	Hem	Entwurf
1.1	24.11.2022	Hem	Fassung für die Vorprüfung
1.2	03.08.2023	Hem	Überarbeitung gemäss 1. Vorprüfung
1.3	08.08.2023	Hem/Saf	Fassung für die 2. Vorprüfung
1.4	14.12.2023	Hem/Saf	Überarbeitung gemäss 2. Vorprüfung / Fassung für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	5
1.3	Planungsablauf	6
1.4	Kantonale Vorprüfung	7
1.5	Mitwirkung und Anhörung (folgt)	9
2	Grundlagen	10
2.1	Bund	10
2.1.1	Sachpläne	10
2.1.2	Bundesinventare	10
2.2	Kanton	11
2.2.1	Kantonaler Richtplan	11
2.2.2	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung	12
2.3	Regional	13
2.3.1	Regionaler Richtplan	13
2.4	Kommunal	15
2.4.1	Kommunaler Richtplan	15
2.4.2	Inventar über die Objekte des Denkmal- und Heimatschutzes in der Gemeinde Dättlikon	18
2.4.3	Bau- und Zonenordnung / Kernzonenplan	19
3	Entwicklung der Gemeinde Dättlikon	20
4	Erläuterungen zur IVHB	22
5	Erläuterungen zum Mehrwertausgleich	24
5.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	24
5.2	Mehrwert	25
5.3	Verwendung der Erträge	26
6	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	27
6.1	Anpassungen Aufgrund IVHB	27
6.1.1	Massgebendes Terrain	27
6.1.2	Klein- und Anbauten	27
6.1.3	Gesamthöhe	28
6.1.4	Fassadenhöhe	29
6.1.5	Wintergärten	30
6.2	Anpassungen aufgrund MAG	31
6.2.1	Freifläche	31
6.2.2	Fazit Flächenspiegel	33
6.2.3	Regelung in der Bauordnung	34

6.3	Weitere Anpassungen	35
6.3.1	Vorschriften der Kernzone	35
6.3.2	Vorschriften der Wohnzonen	37
6.3.3	Zonenübergreifende Vorschriften	39
7	Anpassungen des Zonenplans	41
8	Anpassungen des Kernzonenplans	43
9	Auswirkungen und Fazit der Revision	49

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Dättlikon sieht eine technische Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

IVHB
Siehe Erläuterungen Kapitel 4

Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

MAG
Siehe Erläuterungen Kapitel 5

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erhebliche planungsbedingte Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Optimierung BZO und Zonenplan

Seit Inkraftsetzung der BZO Dättlikon am 26. September 2011 wurden in der Anwendung des Rechtsmittels vereinzelt Vollzugsmängel erkannt. In der vorliegenden Revision sollen diese mittels Optimierungen und/oder Präzisierungen behoben werden. Zusätzlich werden auch kleinere Korrekturen des Zonenplans und des Kernzonenplans vorgenommen.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung BZO, vom 14.12.2023
- ◆ Zonenplanänderung Parzelle-Nr. 104, vom 14.12.2023
- ◆ Zonenplanänderung Parzellen-Nrn. 572 / 573, vom 14.12.2023
- ◆ Zonenplanänderung Parzelle-Nr. 795, vom 14.12.2023
- ◆ Zonenplan nach Änderung, vom 14.12.2023
- ◆ Kernzonenplan, vom 14.12.2023

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend) vom 14.12.2023
- ◆ Vorschriften (neu) Lesehilfe, vom 14.12.2023

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- | |
|--|
| ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV) |
| ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE) |
| ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung |
| ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung |
| ◆ Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG |
| ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht |
| ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung |
| ◆ Urnenabstimmung |
| ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich |
| ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG) |

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

Ab der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Gesamtrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils beide Vorschriften einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG-, ABV und BBV II-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

1.4 Kantonale Vorprüfung

1. Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 1. Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2023 zur Revision Stellung genommen.

Folgende Auflagen und Empfehlungen wurden gemäss Vorprüfungsbericht berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen:

Zonenplan

- ◆ Die Darstellung des Zonenplans sowie die Legende des Zonenplans wurde gemäss den Vorgaben der VDNF überarbeitet.
- ◆ Auf die Zonenplanänderung im Bereich der Grundstücke Nrn. 213 und 214 wird verzichtet, da diese ausserhalb des Siedlungsgebiets zu liegen kommt und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Kernzonenplan

- ◆ Der im ehemaligen Ortsbildschutz- und Kernzonenplan abgebildete Übersichtsplan im Massstab 1:5'000 wird aufgehoben.
- ◆ Die Regelung zu Neubauten in der Kernzone wurde konkretisiert bzw. klarer formuliert, um klarzustellen, dass nebst den im Kernzonenplan eingetragenen Baubereichen auch die Grundmasse gemäss BZO einzuhalten sind. Auf die bisherige Festlegung eines Grenzabstandes für Hauptgebäude wird innerhalb der Kernzone künftig verzichtet. Die bauliche Entwicklung ist mit den im Kernzonenplan definierten Baubereichen genügend gesichert und auf das Ortsbild abgestimmt.
- ◆ Das Gemeindehaus wurde als "bezeichnetes Gebäude" in den Kernzonenplan aufgenommen, um dessen Erhalt zu sichern.
- ◆ Der im Kernzonenplan definierte Baubereich auf den Grundstücken Nrn. 821 und 822 wird aufgehoben, da dieser den Gewässerschutzbestimmungen widerspricht.

Kernzonenvorschriften

- ◆ Der Art. 8 Abs. 4 wurde umstrukturiert / konkretisiert. Geringfügige Abweichungen können angeordnet werden oder sind zulässig, insofern diese aus einer Interessensabwägung resultieren.
- ◆ Es wird ein neuer Artikel eingeführt, welcher für Neubauten Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen ermöglicht, insofern es sich dabei um besonders gute Projekte handelt und ein öffentliches Interesse gegeben ist.
- ◆ Entgegen der Empfehlung der Baudirektion, wird der ehemalige Art. 11 Abs. 3 der BZO zu den Reklamen in den Kernzonen aufgehoben. Der Artikel kam noch nie zur Anwendung. Bei Bedarf kann die Einordnung und Gestaltung über § 238 PBG eingefordert werden.

Wohnzonenvorschriften

- ◆ Auf die Konkretisierung der zulässigen resp. nicht zulässigen Nutzungen innerhalb der Wohnzonen wird nicht verzichtet. Es handelt sich hierbei um ein nachweisliches Bedürfnis der Gemeinde. Entsprechende Erläuterungen wurden in den Planungsbericht aufgenommen.
- ◆ Die Regelung, welche die maximal zulässige resp. nicht an die Baumassenziffer anrechenbaren Flächen von Klein- und Anbauten deckelt, wird, entgegen des 1. Entwurfs der Revision, beibehalten und konkretisiert.
- ◆ Die ehemaligen Vorschriften zum Untergeschoss (ehemaliger Art. 15 Abs. 1 BZO) werden aufgehoben. Die übergeordnete Gesetzgebung regelt abschliessend, was ein Untergeschoss ist. Stattdessen werden unter dem

	neuen Art. 17 BZO Anforderungen an Terrainveränderungen vorgeschrieben.
Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten	◆ Die maximal zulässige Fassadenhöhe wird gemäss der Empfehlung der Baudirektion korrigiert.
Arealüberbauungen	◆ Die Empfehlung der Baudirektion wird übernommen und im Rahmen von Arealüberbauungen keine erhöhten energetischen Anforderungen eingefordert. Das neue Energiegesetz regelt die energetischen Anforderungen von Neubauten zu Genüge.
Aussichtsschutz	◆ Der im regionalen Richtplan eingetragene Aussichtspunkt "Geltenbüel" wird in den Zonenplan und die Vorschriften aufgenommen.
Veloabstellplätze	◆ Statt auf die kantonale Wegleitung wird, wie empfohlen, auf die jeweils gültige VSS-Norm verwiesen.
Spiel- und Ruheflächen	◆ Die im 1. Entwurf vorgesehene Regelung zur Bemessung von Spielplätzen wird verworfen. Auf die kantonale Empfehlung wird eingetreten und nebst Spielplätze auch Flächen, die der Erholung dienen sollen in den Artikel aufgenommen.
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	◆ Der vorliegende erläuternde Bericht wurde gemäss den Rückmeldungen und Empfehlungen der Baudirektion überarbeitet.

2. Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 2. Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 11. Dezember 2023 zur Revision Stellung genommen.

Folgende Auflagen und Empfehlungen wurden gemäss Vorprüfungsbericht berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen:

- ◆ Der Zonenplan sowie die Kernzonenpläne wurden gemäss den Empfehlungen überarbeitet.
- ◆ Der Art. 23 Abs. 2 BZO wird, basierend auf den Empfehlungen der Baudirektion, gestrichen.

1.5 Mitwirkung und Anhörung (folgt)

Information der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde zum Start der öffentlichen Auflage im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Revision informiert.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am xxx vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom xxx bis xxx. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Region hat mit Schreiben vom xxx zur Revision Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind x Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

Die Anträge wurden vollständig berücksichtigt. xxx

2 Grundlagen

2.1 Bund

2.1.1 Sachpläne

Die Sachpläne des Bundes enthalten keine Aussagen, welche das Gemeindegebiet von Dättlikon betrifft.

2.1.2 Bundesinventare

Das Gemeindegebiet von Dättlikon ist von den folgenden Bundesinventaren betroffen:

-  Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
-  Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
-  Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung
-  Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
- 
-  Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung

Quelle :
www.map.geo.admin.ch

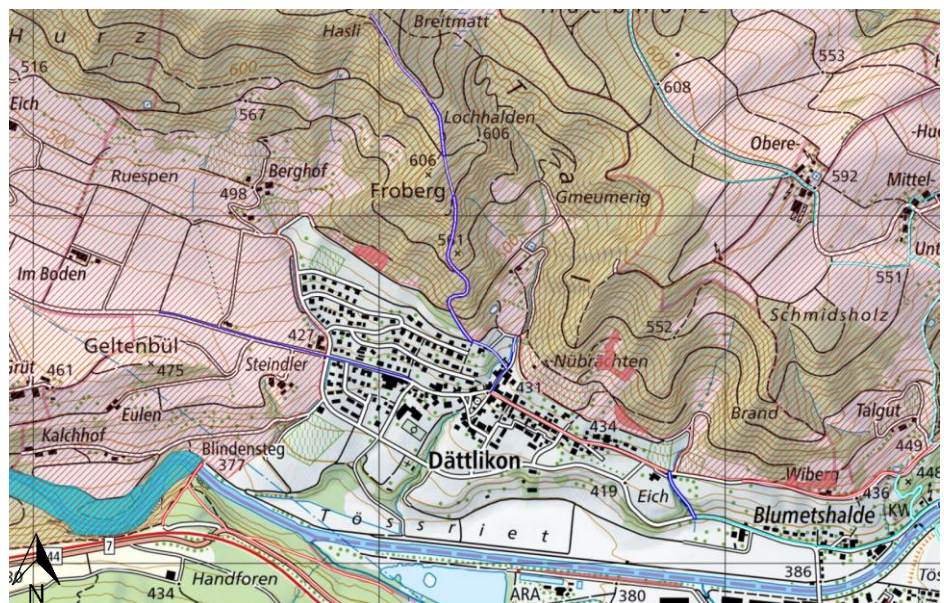


Abbildung 1 Bundesinventare, Gemeindegebiet Dättlikon

2.2 Kanton

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans Zürich mit Stand vom 7. Juni 2021 ist das Gemeindegebiet Dättlikon dem Handlungsraum "Naturlandschaft" zugeordnet, in welchem:

- ◆ Schutzverordnungen partnerschaftlich zu erarbeiten und umzusetzen sind,
- ◆ die nachhaltige, auf die landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung gefördert wird,
- ◆ Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abgestimmt werden,
- ◆ landschaftliche Qualitäten in Wert gesetzt werden,
- ◆ Fließgewässer hochwertig gestaltet und aufgewertet werden sollen
- ◆ ausserhalb der Bauzone Zurückhaltung beim Bauen geübt und für gestalterische Qualitäten gesorgt wird

Der kantonale Richtplan hält folgende geplanten Massnahmen für das Gemeindegebiet von Dättlikon fest:

-  Gewässerrevitalisierung Töss
-  Ersatz der bestehenden Höchstspannungsleitung Nürensdorf, Breite – Hettlingen, Riet

Quelle:
GIS-ZH

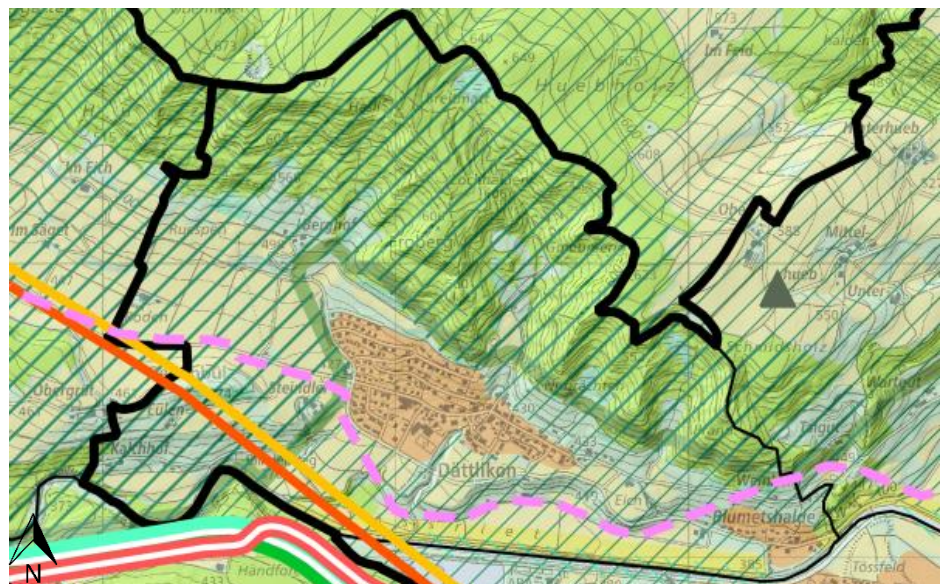


Abbildung 2 Kantonaler Richtplan, Gemeindegebiet Dättlikon

2.2.2 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Der Ortskern von Dättlikon ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) aufgeführt.

Das KOBI definiert die folgenden Schutzziele für das Ortsbild von Dättlikon:

- ◆ Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.
- ◆ Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.
- ◆ Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
- ◆ Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.
- ◆ Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

Quelle:
GIS-ZH

Legende

- | | |
|---|---|
|  | Ortsbildperimeter |
|  | Ortskerne, Baugruppen |
|  | Prägende oder strukturbildende Gebäude |
|  | Prägende Firstrichtung |
|  | Wichtige Freiräume |
|  | Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung |
|  | Ausgeprägte Platz-Strassenräume |
|  | Wichtige Begrenzungen |
|  | Raumwirksame Mauern |
|  | Markante Bäume |
|  | Ortstypische Elemente |
|  | Wald |
|  | Rebberg |

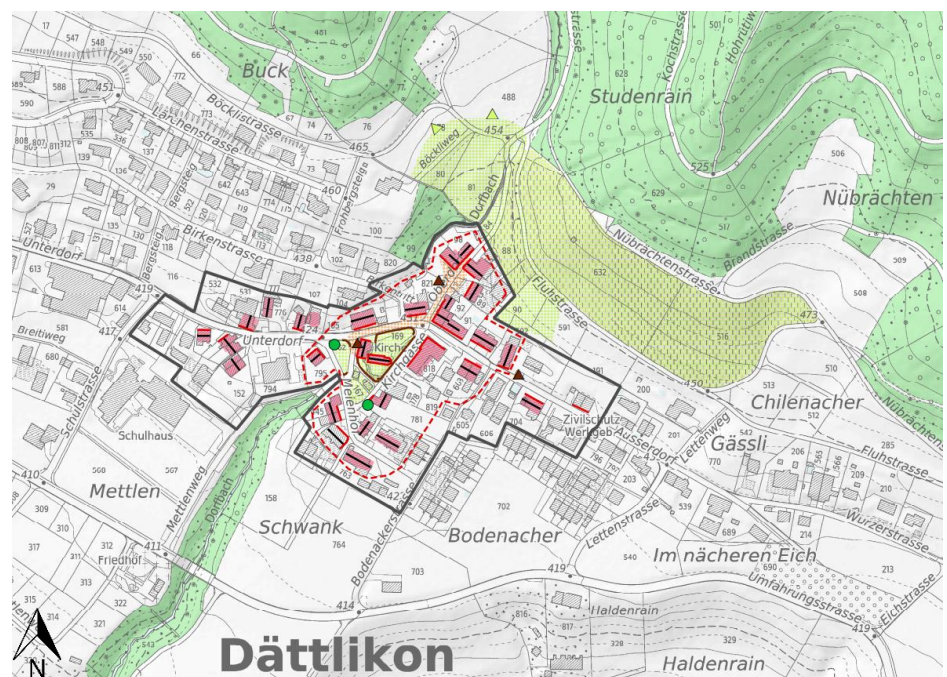


Abbildung 3 KOBI vom 19.12.2022, Ortskern Dättlikon

2.3 Regional

2.3.1 Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Dättlikon liegt im Einzugsgebiet des regionalen Richtplans Winterthur und Umgebung.

Teil Siedlung und Landschaft

Im Teil Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans ist das Gemeindegebiet von Dättlikon dem Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Dichte zugewiesen. Der Ortskern wird als schutzwürdiges Ortsbild aufgeführt. Gemäss Richtplankarte sind auf regionaler Stufe keine Massnahmen geplant, welche die Gemeinde Dättlikon betreffen.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Teil Siedlung und Landschaft, Stand 17. November 2021

Legende

- Kantonal, bestehend
-  Siedlungsgebiet
 -  Fruchtfolgefläche
 -  Übriges Landwirtschaftsgebiet
 -  Erholungsgebiet
 -  Landschaftsschutzgebiet
- Regional, bestehend
-  Schutzwürdiges Ortsbild
 -  Niedrige bauliche Dichte
 -  Aussichtspunkt
 -  Vernetzungskorridor

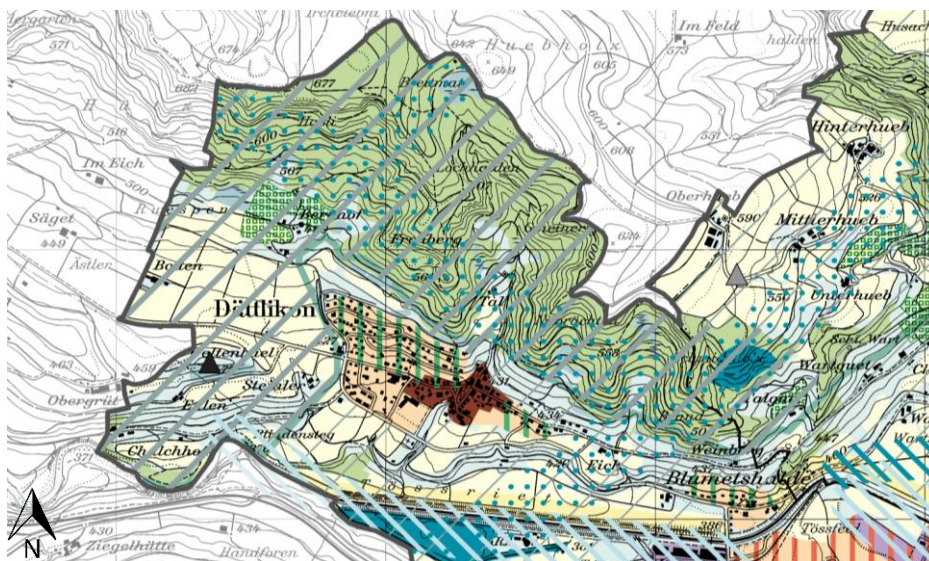


Abbildung 4 Regionaler Richtplan, Siedlung und Landschaft

Teil Verkehr

Der Teil Verkehr des regionalen Richtplans gibt Aufschluss über die bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen. Auf dem Gemeindegebiet von Dättlikon sind auf regionaler Stufe keine Massnahmen geplant.

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Teil Siedlung und Landschaft, Stand 17. November 2021

Legende

- Bestehend, regional
-  Verbindungsstrasse
 -  Parkierungsanlage
 -  Radweg
 -  Fuss- und Wanderweg
 -  Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag

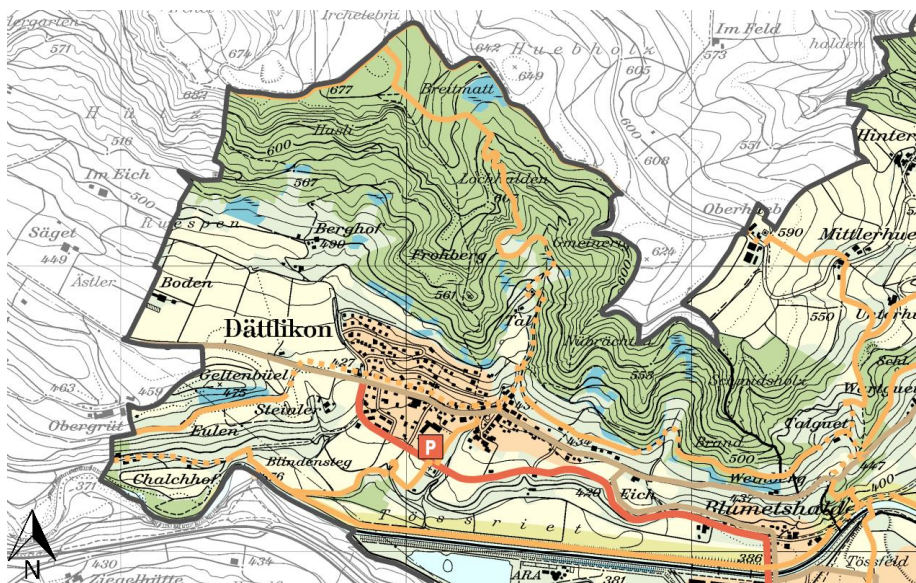


Abbildung 5 Regionaler Richtplan, Verkehr

Teil Versorgung, Entsorgung,
öff. Bauten und Anlagen

Quelle:
Regionaler Richtplan Winterthur und
Umgebung, Teil Versorgung, Entsorgung,
öff. Bauten und Anlagen, Stand
17. November 2021

Legende

- Kantonal, bestehend
- Erdgastransportleitung
> 5 Bar
- Hochspannungsleitung
- Kantonal, geplant
- Hochspannungsleitung
- Regional, bestehend
- Wassertransportleitung
- Schmutz- und Misch-
wasserleitung

Bevölkerungswachstum

Gemäss regionalem Richtplan Teil Versorgung, Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen sind auf dem Gemeindegebiet Dättlikon keine Massnahmen geplant.

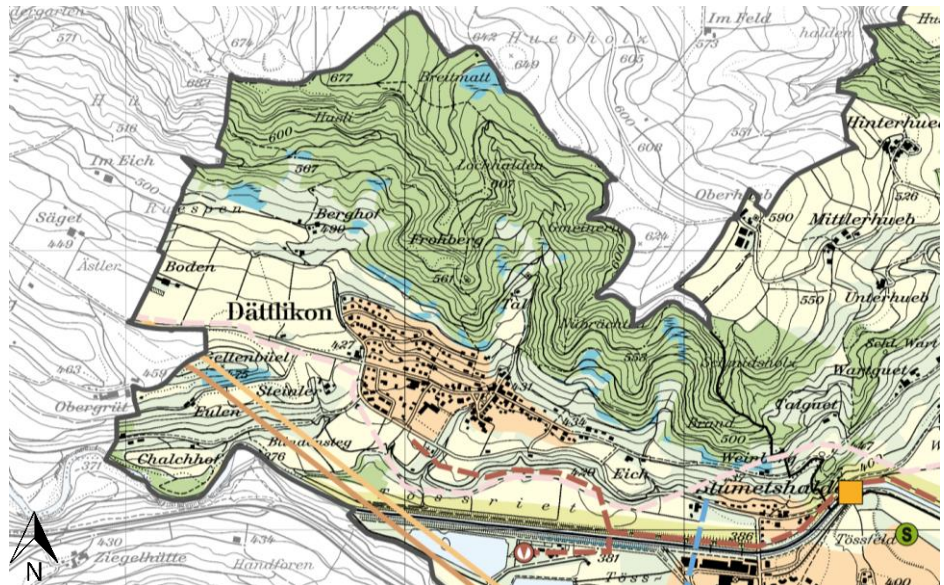


Abbildung 6 Regionaler Richtplan, Versorgung, Entsorgung, öff. Bauten u. Anlagen

Gemäss regionalem Richtplan soll das bevorstehende Bevölkerungswachstum, analog zur kantonalen Strategie, zu 80 % in den beiden Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft gemäss kantonalem Raumordnungskonzept erfolgen. Es ist daher vorgesehen, dass die Gemeinde Dättlikon, welche gemäss kantonalem Richtplan dem Handlungsraum "Naturlandschaften" zugeteilt ist, nur ein zurückhaltendes Wachstum erfahren wird.

2.4 Kommunal

2.4.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Dättlikon stammt aus dem Jahr 1996. Zwischen 2010 und 2011 wurde der Richtplan einer Revision unterzogen. Diese wurde am 8. November 2010 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 26. September 2011 von der Baudirektion genehmigt.

Übergeordnete Leitsätze

Die kommunale Richtplanung definiert die folgenden übergeordneten Leitsätze:

- ◆ Bewahrung und Entwicklung des ländlich-wohnlichen Dorfcharakters, Erhaltung eines möglichst intakten Ortsbildes und Förderung einer attraktiven Siedlungsstruktur.
- ◆ Kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung mit Erreichung einer durchmischten Altersstruktur.
- ◆ Schaffung von günstigen Voraussetzungen für eine entwicklungsfähige Gewerbestruktur und Erreichung eines möglichst vielfältigen Arbeitsplatzangebotes.
- ◆ Erhaltung, Pflege und Förderung der charakteristischen und vielfältigen Irchel-Landschaft.
- ◆ Bewahrung der Landschaft als Naherholungsgebiet, unter Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Anliegen.
- ◆ Realisierung eines bewohnergerechten, auf das übergeordnete Verkehrsnetz ausgerichteten Erschliessungskonzeptes.
- ◆ Sorgsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen.
- ◆ Förderung des Dorflebens und der Dorfgemeinschaft.

Die Ziele und Grundsätze der kommunalen Richtplanung dienen als Richtschnur und werden in der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung entsprechend berücksichtigt.

2.4.1.1 Siedlung- und Landschaft

Ziele

Die kommunale Richtplanung definiert für die Teilbereiche Siedlung- und Landschaft die folgenden Ziele:

- ◆ Abstimmung der vorhandenen Grösse des Siedlungsgebiets auf den Bedarf für die nächsten 20 Jahre.
- ◆ Bessere Abstimmung des Siedlungsgebiets 'Bluemetshalde' auf die landschaftlich empfindliche Lage und die schwierige Topografie.
- ◆ Rechtzeitige Bereitstellung von geeignetem, erschlossenem Wohn- und Gewerbebauland.
- ◆ Förderung von günstigen Familienwohnungen sowie von Klein- und Alterswohnungen.
- ◆ Erhaltung von wertvollen Ortsteilen, Baugruppen und Einzelbauten in ihrem Bestand.
- ◆ Erlassen von speziellen Bauvorschriften zur Erhaltung des charakteristischen Ortskernes.
- ◆ Massvolle und angepasste Verdichtung und Umnutzungen im Ortskern sollen möglich sein.
- ◆ Gute Eingliederung von Neu-, Ersatz- und Umbauten in die landschaftliche Umgebung und das Ortsbild, insbesondere den Ortskern.
- ◆ Bessere Gestaltung der Aussenräume und Quartierplätze, sowie des südlichen Ortsrandes und der Dorfeingangsbereiche.
- ◆ Erhaltung der landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe.
- ◆ Schutz der empfindlichen Landschaftsräume.
- ◆ Erhaltung und Pflege inventarisierter Naturobjekte.
- ◆ Förderung von weiteren Naturstandorten wie Einzelbäume, Feldgehölze, Hochstammobstgärten und Bachläufen.
- ◆ Erhaltung von gesunden, geschützten Bäumen im Siedlungsgebiet. Ersatz von krankheitsbedingt zu fällenden Bäumen.
- ◆ Freihaltung von Aussichtsanlagen.
- ◆ Raumsicherung und Revitalisierung von Fliessgewässern.

2.4.1.2 Verkehr

Stand

Quelle:

Kommunaler Richtplan, Verkehrsplan,
Gemeinde Dättlikon vom 26. September 2011

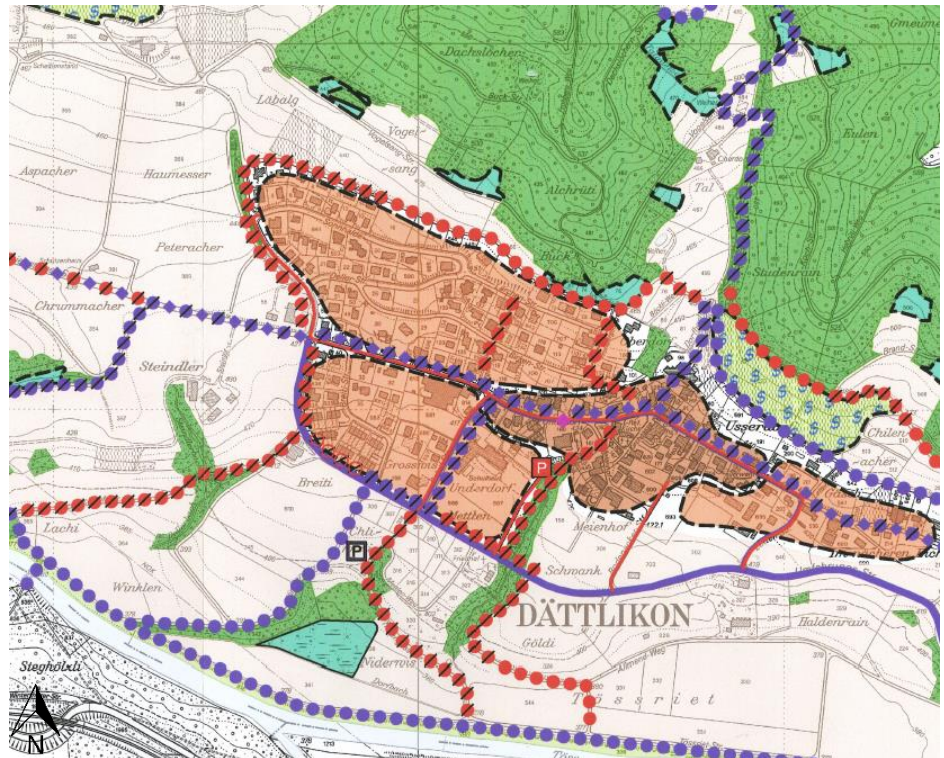


Abbildung 7 Ausschnitt kommunaler Richtplan, Verkehrsplan, Dättlikon

LEGENDE:

Übergeordnete Festlegungen

Bestehend	Geplant	
		Reg. Hauptverkehrsstrasse
		Buslinie mit Haltestelle
		Reg. Radwanderweg
		Reg. Fuss- und Wanderweg
		- ohne Hartbelag
		- mit Hartbelag
		Parkierung im öffentlichen Interesse

Kommunale Festlegungen

Bestehend	Geplant	
		Sammelstrasse
		Fuss- und Wanderweg
		- ohne Hartbelag
		- mit Hartbelag
		Parkierung im öffentlichen Interesse

Überprüfung und Teilrevision

Die Überprüfung des kommunalen Richtplans respektive der Abgleich mit den übergeordneten Grundlagen zeigt einen Anpassungsbedarf auf. Der kommunalen Richtplan wird daher einer Revision unterzogen. Weiterführende Informationen sind dem Planungsbericht zur Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans zu entnehmen.

2.4.1.3 Ver- und Entsorgung

Ziele

Die kommunale Richtplanung definiert für die Teilbereiche Ver- und Entsorgung die folgenden Ziele:

- ◆ Erhaltung und Förderung der Grundversorgung an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.
- ◆ Förderung von umweltbewusstem und energiesparendem Bauen.
- ◆ Werterhaltung der technischen Infrastruktur (Werkleitungen) und Sicherstellung der notwendigen Versorgung mit Trinkwasser.
- ◆ Angleichung der Abwasserentsorgung an die neusten gesetzlichen Vorgaben.

2.4.1.4 Öffentliche Bauten und Anlagen

Ziele

Die kommunale Richtplanung definiert für die Teilbereiche öffentliche Bauten und Anlagen die folgenden Ziele:

- ◆ Förderung von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen.
- ◆ Bereitstellung und Bewirtschaftung einer angemessenen schulischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur.
- ◆ Förderung von kulturellen Belangen.
- ◆ Förderung und Unterstützung von Dorfvereinen.
- ◆ Integration von Neuzuzüglern.

2.4.2 Inventar über die Objekte des Denkmal- und Heimatschutzes in der Gemeinde Dättlikon

Das kommunale Inventar der Gemeinde Dättlikon stammt aus dem Jahr 1980 und bezeichnet die aus Sicht des Denkmal- und Heimatschutzes erhaltenswerten Gebäuden (Schutzvermutung). Das Inventar ist ein wichtiges Arbeitsinstrument für die Gemeindebehörde und kommt bei der Beurteilung von Baugesuchen, der Richt- und Nutzungsplanung und weiteren öffentlichen Planungsaufgaben zur Anwendung.

In seiner alleinstehenden Form stellt das Inventar keine rechtliche Schutzanordnung dar, sondern hält vielmehr fest, welche Bauten aus kunst- und kulturhistorischer Sicht erhaltenswert sind. Der Schutz von im Inventar aufgeführten Bauten erfolgt durch Massnahmen des Planungsrechts (z.B. Kernzonenplanung), Verordnungen, Verfügungen und Verträge.

Im rechtsgültigen Kernzonenplan der Gemeinde Dättlikon ist die Mehrheit der im Inventar aufgeführten und innerhalb des Kernzonenperimeters liegenden Gebäude heute bereits gesichert. Gemäss rechtsgültiger BZO sind die entsprechenden Gebäude aufgrund ihrer Stellung und ihrer äusseren Erscheinung oder als Zeuge von einer bestimmten Epoche von ortsbildprägender Bedeutung. Umbauten und Renovationen müssen das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild Wahren sowie die historische Bausubstanz grösstmöglich erhalten (vgl. ehemaliger Art. 7 BZO resp. neuer Art. 8 BZO).

2.4.3 Bau- und Zonenordnung / Kernzonenplan

Stand

Die BZO der Gemeinde Dättlikon und der dazugehörige Zonenplan sowie der Ortsbildschutz- und Kernzonenplan wurde von der Gemeindeversammlung am 8. November 2010 festgesetzt und am 26. September 2011 von der Baudirektion genehmigt.

Im Jahr 2016 wurde die BZO einer Teilrevision unterzogen. Die Teilrevision wurde am 2. November 2016 durch die Baudirektion genehmigt und durch den Beschluss des Gemeinderates auf den 1. Januar 2017 in Kraft gesetzt.

Kernzonenplan

Mit dem rechtsgültigen Kernzonenplan werden die Inhalte des Ortsbildinventars (vgl. Kapitel 2.2.2) rechtlich umgesetzt. Der Kernzonenplan und die entsprechenden Vorschriften in der BZO stellen den Erhalt der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur sicher. Im Kernzonenplan sind die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude bezeichnet und die strukturierenden Freiräume und Freiraumelemente gesichert. Für mögliche Neubauten sind auf den Standort abgestimmte Baubereiche ausgewiesen.

Quelle:

Ortsbildschutz- und Kernzonenplan
Dättlikon vom 26. September 2011

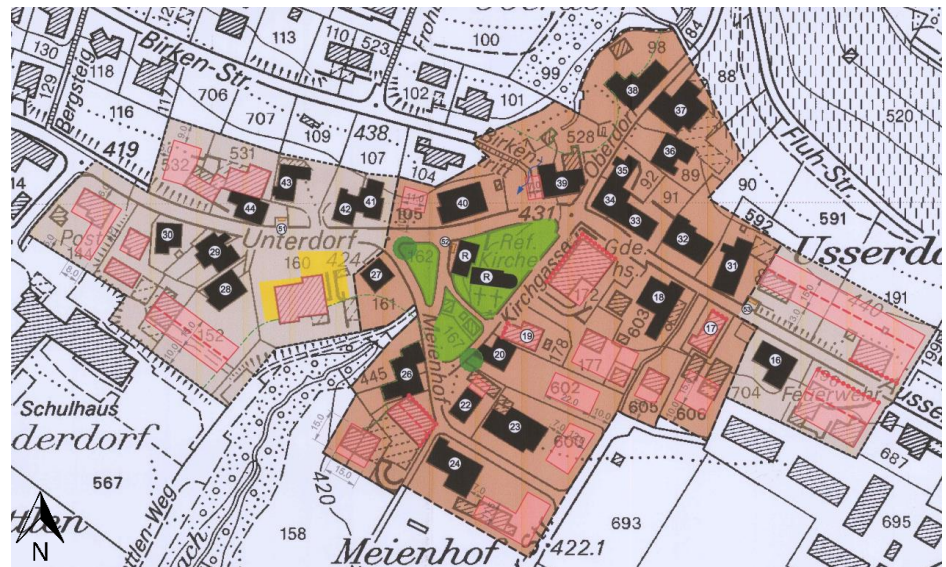


Abbildung 8 Ausschnitt Kernzonenplan, Teil Dorf

3 Entwicklung der Gemeinde Dättlikon

Die Zonierung ist im Rahmen der BZO-Revision so auszugestalten, dass die Siedlungskapazität unter Berücksichtigung der inneren Reserven dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entspricht (Art. 15 RPG).

Vorliegend wird die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt und mit den bestehenden Bauzonenreserven abgeglichen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Dättlikon wies mit Stand 2021 793 Einwohnerinnen und Einwohner auf.

Zwischen den Jahren 2000 und 2010 erfuhr die Gemeinde ihr stärkstes Wachstum und wuchs um insgesamt 210 Einwohnerinnen und Einwohner. Seit 2010 stagnierte das Wachstum und betrug zwischen 2010 und 2021 nur noch insgesamt 6 %, was einem jährlichen Wachstum von ca. 0.6 % entspricht.

Gemäss Bevölkerungsprognose, Szenario "Trend ZH 2021", des statistischen Amtes des Kantons Zürich (STAT), ist bis ins Jahr 2040 in der Region Winterthur und Umgebung mit einer Bevölkerungszunahme um 21.5 % zu rechnen. Entsprechend dem kantonalen Richtplan resp. dem Raumkonzept soll dieses Wachstum grundsätzlich in den Handlungsräumen "Stadtlandschaft" und "urbane Wohnlandschaft" erfolgen. Nur 20 % des Bevölkerungswachstums sollen demnach in den restlichen Handlungsräumen stattfinden.

Die Gemeinde strebt kein ausserordentliches Bevölkerungswachstum an. Entsprechend den kantonalen und regionalen Voraussetzungen ist mit einem Bevölkerungswachstum im bisherigen Rahmen zu rechnen.

Projiziert man das Wachstum der letzten 11 Jahre auf die nächsten 15 Jahre, so würde die Gemeinde bis ins Jahr 2037 theoretisch insgesamt ca. 870 Einwohnerinnen und Einwohner aufweisen, also eine Zunahme um ca. 80 Einwohnerinnen und Einwohner.

Quelle: ARE

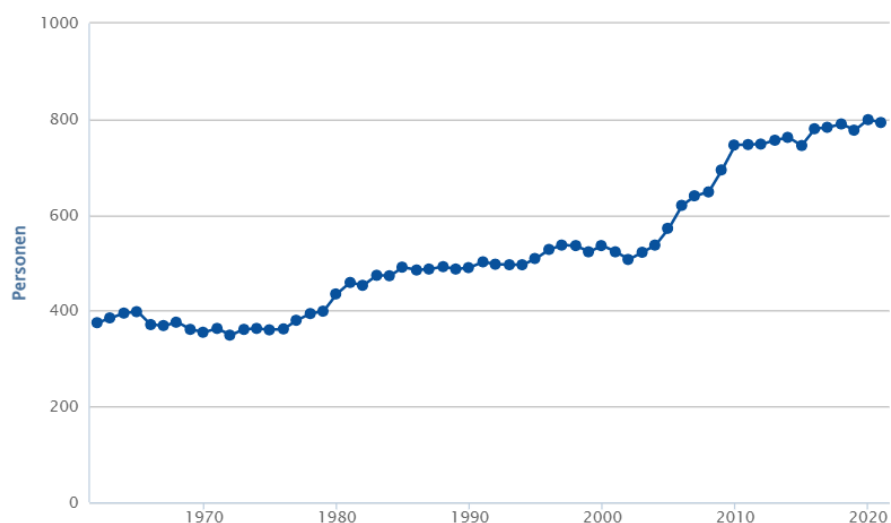


Abbildung 9 Diagramm Bevölkerungsentwicklung

Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Dättlikon wies mit Stand 2020 insgesamt 170 Beschäftigte auf. Zwischen 2014 und 2016 wuchs die Anzahl Beschäftigter von 118 auf insgesamt 172, was einem Wachstum von rund 30 % entspricht. Seither stagniert die Zahl.

Quelle: BFS, STATENT

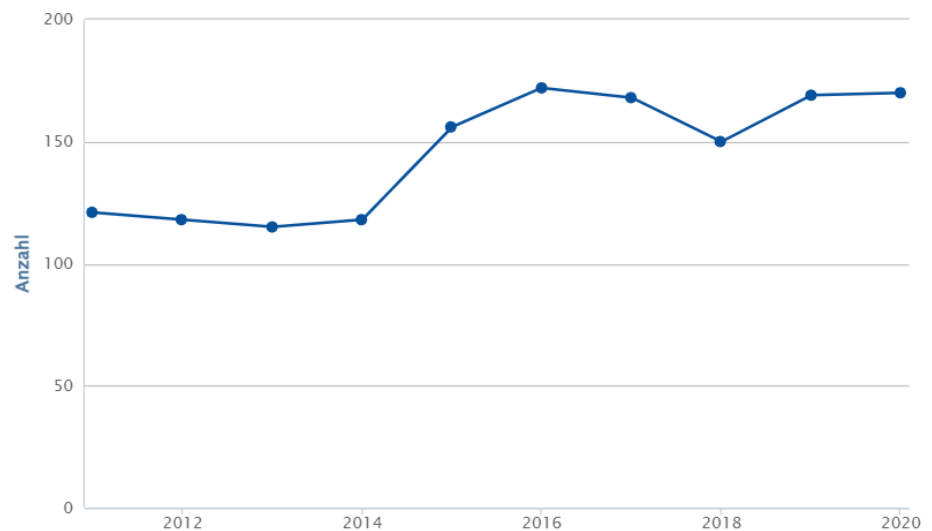


Abbildung 10 Diagramm Beschäftigtenwachstum

Bauzonenverbrauch

Die Gemeinde Dättlikon verfügt über insgesamt 29 ha Bauzonen. Von diesen Bauzonen waren mit Stand 2020 23 ha überbaut, was einem Überbauungsgrad von 79.4 % entspricht. Insgesamt 6 ha respektive 20.6 % der Bauzonen sind nicht überbaut. Der Bauzonenverbrauch der Gemeinde stagniert seit 2010. Der Bauzonenverbrauch pro Kopf beläuft sich mit Stand 2020 auf 269.5 Quadratmeter.

Quelle: ARE

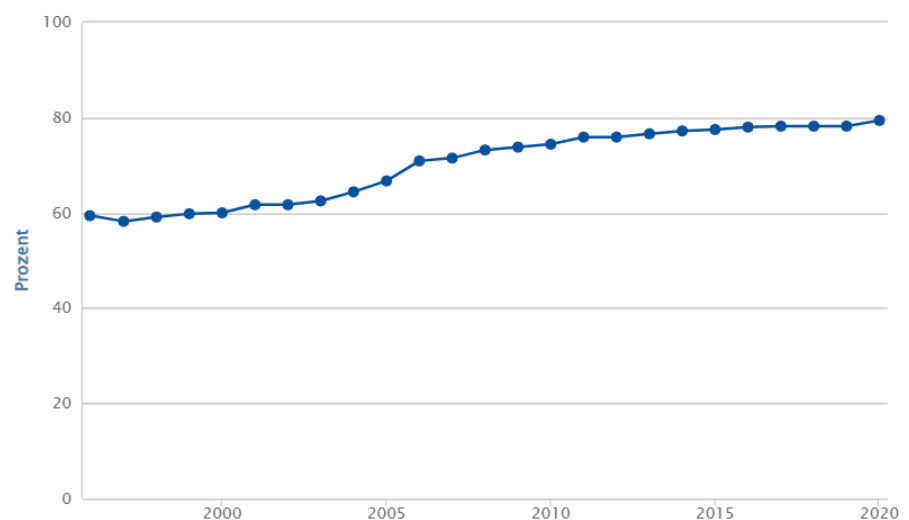


Abbildung 11 Diagramm Bauzonenverbrauch

Vergleich Bauzonenreserven künftig mögliches Wachstum

Das in den nächsten 15 Jahren theoretisch mögliche Wachstum von ca. 80 Einwohnerinnen und Einwohner kann innerhalb den bestehenden Bauzonenreserven von 6 ha erfolgen, unbeachtet der zu forcierenden Innenentwicklung.

4 Erläuterungen zur IVHB

IVHB Begriffe im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat die folgenden 29 Begriffe der IVHB übernommen:

- ◆ Massgebendes Terrain
- ◆ Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- ◆ Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- ◆ Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- ◆ Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- ◆ Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- ◆ Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- ◆ Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Übernahme der Begrifflichkeiten

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen, wie beispielsweise die Freiflächenziffer, verwenden. Die alten Begrifflichkeiten sind daher zu ersetzen.

Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtsgültige Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ist eine Anpassung jedoch möglich.

Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten

Die Änderung der Baubegriffe respektive die Übernahme der IVHB wirkt sich teilweise auf die baulichen Möglichkeiten aus.

Begriff	Änderung
Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude)	Dürfen neu maximal eine Grundfläche von 50 m ² aufweisen. Bisher konnten Gemeinden grössere Grundflächen zulassen.
Vorspringende Gebäudeteile	Dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. Bisher war ein Drittel erlaubt.
Kniestockhöhe	Beträgt neu – bei geänderter Messweise – generell 1.5 m. Bisher waren max. 0.9 m respektive 1.3 m (bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten) erlaubt.
Attikageschosse	Müssen bei den fiktiven Traufseiten um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.
Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen	Neu dürfen vorspringenden Gebäudeteilen Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen um 2 m überragen. Bisher waren 1.5 m zulässig.
Anrechenbare Grundstücksfläche	Angerechnet werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer, wenn sie in der Bauzone liegen. Neu ist für die

	Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen zudem nicht mehr massgebend, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist, ob es sich um eine Feinerschliessung oder eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Durchgänge werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Klein- und Anbauten und das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterniveaubauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
Grünflächenziffer	Neu sind versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
Unbeheizte Wintergärten	Neu sind unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (bisher 10 %). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Die Änderungen, welche die Gemeinde Dättlikon respektive die BZO betreffen, werden unter Kapitel 6.1 erläutert.

5 Erläuterungen zum Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu einer erhöhten Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

5.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonomer Stufe wird durch die Einführung des MAG (Mehrwertausgleichsgesetz) und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung 1 links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung 2 rechts

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

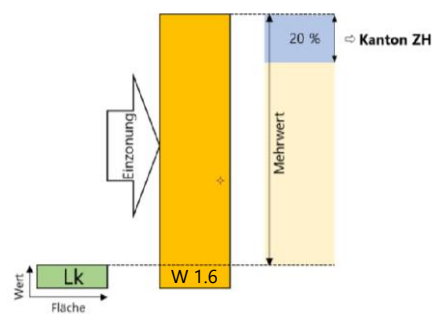


Abbildung 12 Beispiel Einzonung Lk

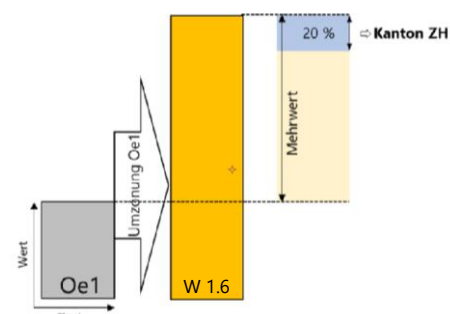


Abbildung 13 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung 3 links

W 1.4 = Wohnzone mit BMZ 1.4

W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung 4 rechts

G = Gewerbezone

WG 1.6 = Wohnzone mit

Gewerbeerleichterung

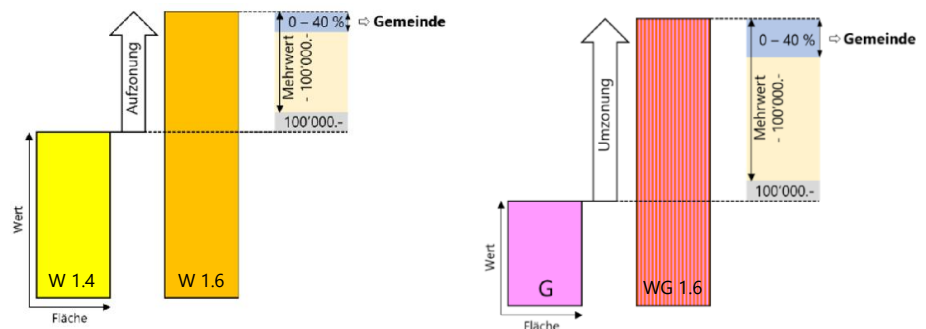


Abbildung 14 Beispiel Aufzonung

Abbildung 15 Beispiel Umzonung

5.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches vom Kanton zur Verfügung gestellt wurde.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung des Mehrwertausgleichs in der BZO geregelt sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist.

5.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum
Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist, bei einer Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Nebst der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosser Zahl genügt dabei nicht.

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

6 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Struktur

Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten. Die Artikel- und Absatznummerierung wird zur angenehmeren Handhabung aktualisiert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die Erläuterung von einfachen Präzisierungen und die Verschiebung von Artikeln wird verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

6.1 Anpassungen Aufgrund IVHB

Nachstehend werden die Änderungen aufgrund der IVHB erläutert.

6.1.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff "gewachsener Boden". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "gewachsener Boden" respektive "gewachsenes Terrain" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Die Anpassung betrifft die neuen Art. 12 und 17 der revidierten BZO.

6.1.2 Klein- und Anbauten

Begriffserläuterung

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss § 2a. ABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

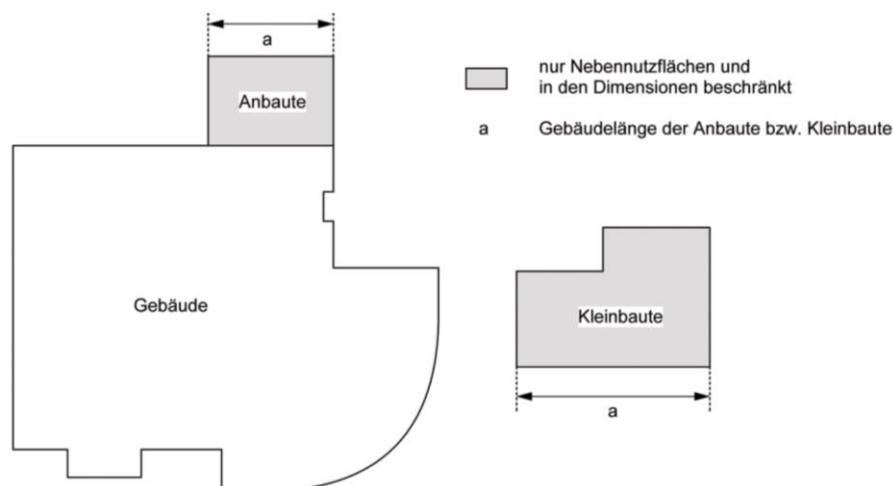


Abbildung 16 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2, 2a ABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wird durch den Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt. Die Anpassung betrifft Art. 9 Abs. 1, Art. 10 Abs. 1, Art. 14 Abs. 3, Art. 15 Abs. 1 und Art. 27 der revidierten BZO.

6.1.3 Gesamthöhe

Begriffserläuterung

Bisher wurde die Maximalhöhe von Gebäuden mittels der Begriffe "Gebäudehöhe" und "Firsthöhe" ermittelt. Beide Begriffe sind nicht mehr mit den Vorgaben der IVHB zu vereinbaren.

Neu wird mit dem Begriff der Gesamthöhe die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe umfasst dabei den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Faktisch können Gebäude respektive der Gebäudefirst nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

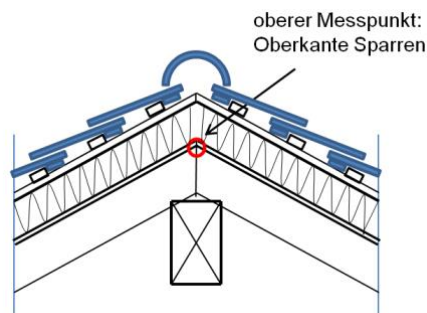


Abbildung 17 Schema oberer Messpunkt der Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

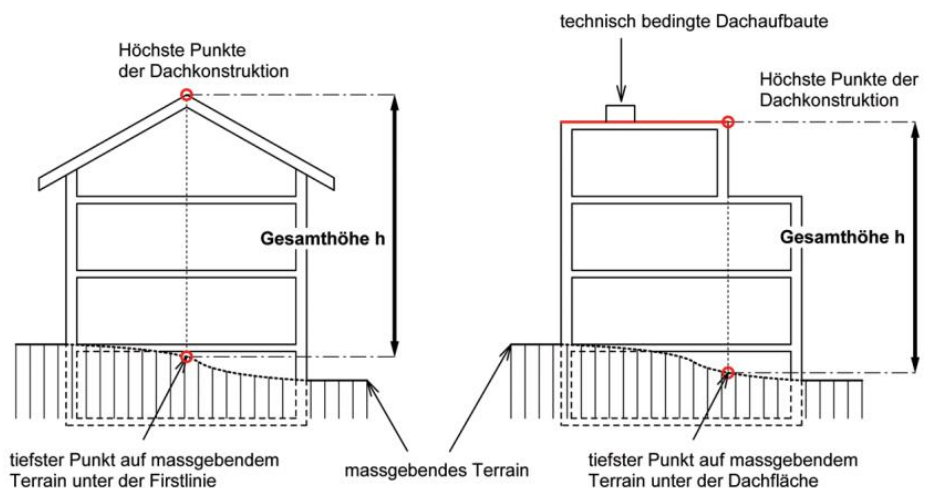


Abbildung 18 Schema Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Dättlikon wird der Begriff der "Firsthöhe" durch "Gesamthöhe" ersetzt. Die Gesamthöhe setzt sich dabei aus den bisherigen Massen von First- und Gebäudehöhe zusammen. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Gebäude können somit in Zukunft geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden. Die Anpassung betrifft den Art. 14 Abs. 1 der revidierten BZO.

6.1.4 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Faktisch können Fassaden nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe (vgl. Kapitel 6.1.3).

Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr mittels Vollgeschosszahl vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Stattdessen müssen Gemeinden neu zwingen das maximal zulässige Mass der Fassadenhöhe in ihrer BZO festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

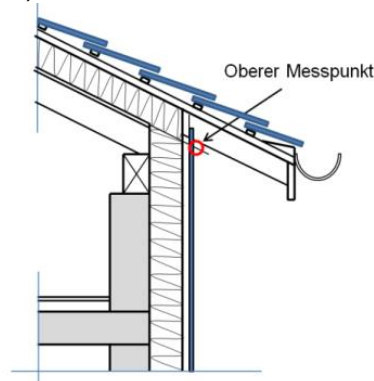


Abbildung 19 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

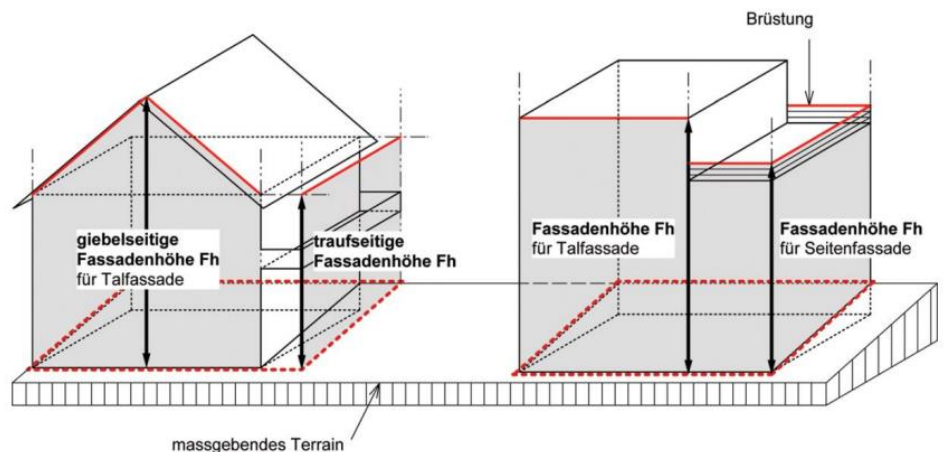


Abbildung 20 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Dättlikon wird der Begriff "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Fassadenhöhe entspricht dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Fassaden können dadurch in Zukunft geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden. Die Anpassung betrifft die Art. 9 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 1 der revidierten BZO. In der Zone für öffentliche Bauten (Art. 22 BZO) wird die Regelung über die Vollgeschosszahl aufgehoben und stattdessen neu eine Fassadenhöhe von max. 8.10 m festgelegt.

6.1.5 Wintergärten

Bisherige Regelung	In der bisher rechtsgültigen BZO der Gemeinde Dättlikon betrug die maximale Ausdehnung von Wintergärten 15 % der zugehörigen Bruttogeschossfläche der Wohneinheit, maximal aber 40 m ² (Art. 13 Abs. 2 BZO).
Neue Regelung	In § 13 Abs. 2 ABV wird für Gebäudeteile, die dem Energiesparen dienen, ein Nutzungsbonus von 20% der zonenmässigen Grundziffer (Baumassenziffer) vorgesehen. Konkret werden unter energiesparenden Gebäudeteilen verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen verstanden. Der bisherige Bezug zur Bruttogeschossfläche ist somit hinfällig.
Vorgenommene Anpassung	Die bisherige Regelung über die Bruttogeschossfläche ist mit der neuen Regelung unter § 13 Abs. 2 ABV hinfällig und wird gestrichen. In Art. 14 Abs. 2 der revidierten BZO wird das maximal zulässige Mass von 40 m ² beibehalten.

6.2 Anpassungen aufgrund MAG

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO.

Die Gemeinde Dättlikon übernimmt die Musterbestimmungen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden.

6.2.1 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme CHF 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von CHF 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

6.2.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 87 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 57 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

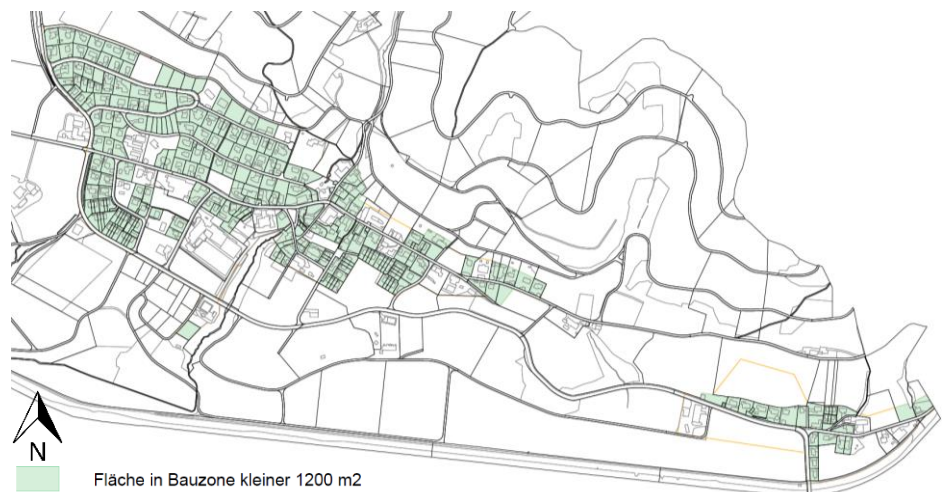


Abbildung 21 Übersichtsplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

6.2.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 7 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross.

Fläche

Rund 13 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

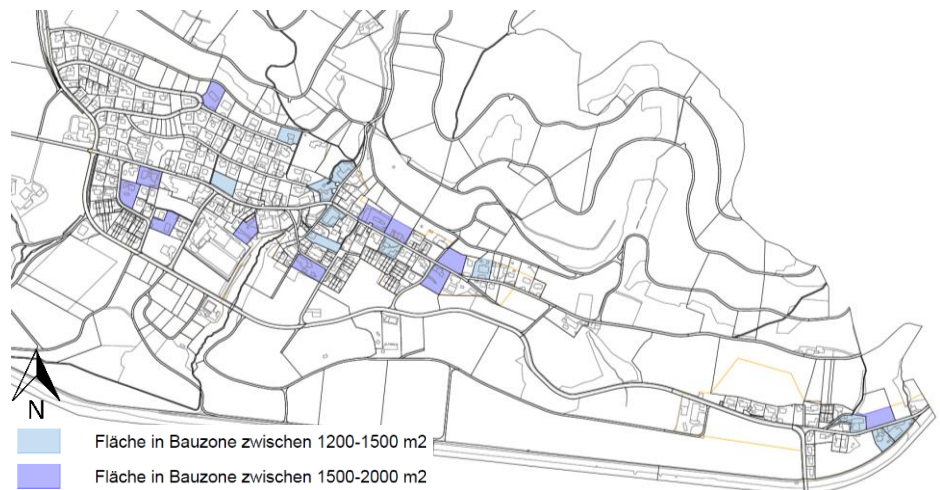


Abbildung 22 Übersichtsplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

6.2.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²

Anteil

Rund 6 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Fläche

Rund 30 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken grösser als 2'000 m².

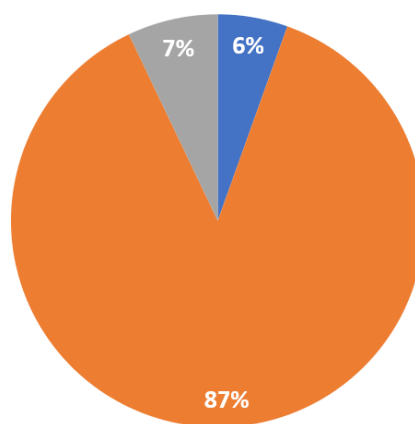


Abbildung 23 Übersichtsplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

6.2.2 Fazit Flächenspiegel

Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 87 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 13 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich auch, dass diese 13 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 43 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kämen, beinhalten. Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke in der Gemeinde Dättlikon nicht direkt ausgleichspflichtig werden würde.

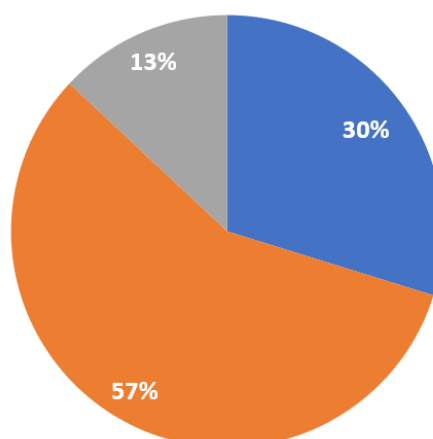
Anteil Grundstücke



Legende

- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Anteil Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m²

Fläche



Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Flächen Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m²

6.2.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Dättlikon sieht vor, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Es wird zukünftig mit keinem grösseren Bevölkerungswachstum gerechnet. Entsprechend ist auch davon auszugehen, dass keine grösseren Infrastruktur Aus- und Umbauten erfolgen müssen. Basierend auf dieser Tatsache und den vorhergehenden Berechnungen, wird daher auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet.

In der Bau- und Zonenordnung wurde folgender Artikel ergänzt:

(...)

2 Mehrwertausgleich

Art. 3

Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

(...)

6.3 Weitere Anpassungen

Folgend werden die Änderungen respektive Optimierungen aufgrund der Erkenntnisse des bisherigen Vollzugs der BZO und des übergeordneten Rechts erläutert.

6.3.1 Vorschriften der Kernzone

Ergänzungspläne
Art. 2 Abs. 2 BZO

Der bisherige Ergänzungsplan "Ortsbildschutz und Kernzonenplan" wird ersetzt durch den "Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden". Der bisher im Plandokument abgebildete Übersichtsplan im Massstab 1:5'000 (in der rechtsgültigen BZO fälschlicherweise mit Massstab 1:500 angegeben) wird aufgehoben / künftig nicht mehr abgebildet. Entsprechende Verweise werden im gesamten Dokument aktualisiert.

Beratung
Ehemaliger Art. 5 Abs. 2 BZO

Der bisherige Art. 5 Abs 2 der BZO, welcher festhielt, dass die Gemeinde die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch unentgeltliche fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft fördern kann, wird aufgehoben. Eine entsprechende unentgeltliche fachliche Beratung kann auch ohne die bisherige Regelung erfolgen.

Ausgeprägte Platz- und
Strassenräume
Art. 8 Abs. 4 BZO

Im Kernzonenplan werden neu die im KOBI (vgl. Kapitel 2.2.2) aufgeführten ausgeprägten Platz- und Strassenräume verbindlich festgelegt. Gemäss KOBI prägen diese Platz- und Strassenräume das Siedlungsbild. Die Veränderung solcher Platz- und Strassenräume hat unter Berücksichtigung der Massstäblichkeit, der Materialisierung, des Charakters, der Beibehaltung der Strassenfunktion, Gewährleistung der Strassensicherheit (vor allem die Einhaltung der Sichtweiten) und der ortstypischen Gestaltung zu erfolgen.

Abweichungen
Art. 8 Abs. 5 BZO

Geringfügige Abweichungen sind immer mittels Interessenabwägung zu begründen. Der bestehende Wortlaut wird daher so angepasst, dass geringfügige Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden können, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

Eingeschossiger Baubereich
Ehemaliger Art. 8 Abs. 3 BZO

Der im Kernzonenplan vom 26. September 2011 eingetragene "Baubereich für eingeschossige Bauten in der Kernzone", welcher das Grundstück Nr. 794 (Gasthof Traube) betraf, wird mit vorliegender Revision aufgehoben (vgl. Kapitel 8). Entsprechend wird der bisherige Art. 8 Abs. 3 BZO aufgehoben.

Grenzabstand
Ehemaliger Art. 8 Abs. 5 BZO

Bisher wurde in der BZO vorgeschrieben, dass für Neubauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 3.50 m gilt, insofern im Ortsbildschutz- und Kernzonenplan (neu "Kernzonenplan Dorf und Bluemetshalden") keine anderen Masse eingetragen sind oder die Baubereiche mehrere Parzellen umfassen. Die bestehende Regelung ist verwirrend. Die im rechtsgültigen Plan teilweise eingetragenen Masse beziehen sich auf die Längen und Breiten von Baubereichen, nicht aber auf den Grenzabstand. Grundsätzlich kam die bisherige Regelung daher nur zum Tragen, wenn ein Baubereich mehrere Parzellen umfasste.

Da mit den Baubereichen und den Grundmassen für Neubauten die grundsätzliche Situierung der Neubauten zu genüge auf das bestehende Ortsbild von Dättlikon abgestimmt werden, wird die Regelung zum Grenzabstand mit der vorliegenden Revision aufgehoben.

Grundmasse
Art. 9 Abs. 3 BZO

Unter den für Neubauten geltenden Grundmassen wird neu festgehalten, dass diese ergänzend zu den in den Kernzonenplänen eingetragenen Festlegungen gelten. Neubauten sind demnach in den Baubereichen anzuordnen und haben die Grundmasse einzuhalten. Die Baubereiche bestimmen die mögliche Situierung der Gebäude in Abstimmung mit dem bestehenden Ortsbild. Die Grundmasse bestimmen die tatsächlich zulässigen Ausmasse der Bauten im Rahmen der Baubereiche.

Besonders gute Projekte
Art. 9 Abs. 5 BZO

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten - im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung - Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, wird ein neuer Artikel aufgenommen. Mit dem neuen Artikel soll eine solche Weiterentwicklung durch gute Projekte mit zeitgenössischer Architektur, welche das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, möglich sein. Abweichungen von den Bestimmungen können bspw. bei Dach-, Fassade- und Umgebungsgestaltung sowie Grenzabstände zu öffentlichem Grund bewilligt werden, insofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Interessen der Nachbarn sind dabei möglichst zu wahren und abzustimmen. Entsprechende Abweichungen setzen jedoch ein zustimmendes Fachgutachten voraus, um eine Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität sicherzustellen.

Dachformen Klein- und Anbauten
Art. 10 Abs. 1 BZO

Gemäss der bisherigen Regelung waren für Klein- und Anbauten innerhalb der Kernzone nebst Satteldächern auch Pult- und Schleppdächer mit einer Neigung von mindestens 20° a.T. zulässig. Dies führte in der bisherigen Praxis unter anderem dazu, dass bei kleineren Garagenbauten, teilweise mit merklichem Mehraufwand, Sattel- Pult oder Schleppdächer erstellt werden mussten. Die bisherige Regelung wird gelockert. Unter Art. 10 Abs. 1 BZO wird neu festgehalten, dass Für Klein- und Anbauten, abgesehen von Satteldächern, auch andere Dachformen zulässig sind, insofern diese sich gut eingliedern.

Bedachungsmaterialien Klein- und Anbauten
Art. 10 Abs. 3 BZO

Bisher waren alle Dächer in der Kernzone einheitlich mit Tonziegeln von brauner bis roter Farbe einzudecken. Diese Regelung wird für Klein- und Anbauten gelockert. Neu dürfen bei Klein- und Anbauten auch andere Dacheindeckungen verwendet werden, insofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen.

Dachaufbauten
Art. 10 Abs. 4 BZO

Die maximal zulässigen Dachaufbauten betrugen in der Kernzone K I bisher $\frac{1}{5}$ und in der Kernzone K II $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge. Mit der vorliegenden Revision sollen die maximal zulässigen Masse leicht erhöht werden, unter Vorbehalt, dass eine gute Gestaltung erreicht wird. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf in der Kernzone K I neu maximal $\frac{1}{4}$ und in der Kernzone K II maximal $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Dachflächenfenster
Art. 10 Abs. 6 BZO

Im bisherigen Baubewilligungsverfahren fiel auf, dass die angegebenen max. Lichtflächen bei Dachflächenfenstern knapp bemessen waren resp. entsprechende Dachflächenfenster nicht mehr der heutigen Norm entsprachen. Die zulässigen Maximalmasse werden daher leicht erhöht resp. an ein typisches Regelmass von Fenstern angepasst. In der Kernzone K I wird die maximale Lichtfläche von 0.30 m² auf 0.40 m² erhöht und in der KII von 0.50 m² auf 0.60 m². Bis anhin war die maximal zulässige Lichtfläche pro Dachfläche zudem mittels Anteiles der Bruttodachfläche gedeckelt. Auf eine solche Regelung wird künftig verzichtet. Vorbehalten bleibt jedoch weiterhin, dass das Ortsbild durch die Dachflächenfenster nicht negativ beeinträchtigt werden darf.

Reklamen
Ehemaliger Art. 11 Abs. 3 BZO

Die Einordnung und Gestaltung von Reklamen fällt unter § 238 PBG und ist somit übergeordnet geregelt. Die bisherige Regelung zu den Reklamen unter Art. 11 Abs. 3 BZO wird daher gestrichen.

6.3.2 Vorschriften der Wohnzonen

Nutzweise
Art. 13 Abs. 1 BZO

Bereits in der rechtsgültigen Fassung der BZO ist festgehalten, dass hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe in den Wohnzonen nicht zulässig sind. In der vorliegenden Revision wird die Nutzweise der Wohnzonen unter Art. 13 BZO dahingehend präzisiert, dass Airbnb, Bed and Breakfast-Betriebe und ähnliche Nutzungen als Beherbergungsbetriebe angesehen werden und in den Wohnzonen somit unzulässig sind.

In der Vergangenheit wurden aufgrund von vergleichbaren Betrieben in den Wohnzonen vermehrt Lärmbeschwerden bei der Gemeindeverwaltung deponiert. Diese Präzisierung liegt im Rahmen von § 46 Abs. 1 PBG, welcher festhält, dass die Bau- und Zonenordnung neben der Überbaubarkeit auch die Nutzweise von Grundstücken regelt, soweit diese nicht abschliessend durch eidgenössisches oder kantonales Recht bestimmt sind. Die Präzisierung entspricht zudem einem öffentlichen Interesse der Bevölkerung von Dättlikon. Die Wohnzonen sollen auch in Zukunft vorwiegend der (nicht-gewerblichen) Wohnnutzung dienen und eine störende Lärmbelastung damit vermieden werden.

Mittlere Gebäudehöhe
Art. 14 Abs. 1 BZO

Unter Art. 13 Abs. 1 (neu Art. 14 Abs. 1) der BZO war bisher eine maximale mittlere Gebäudehöhe von 6.5 m für die Wohnzone W 1.4 vorgeschrieben. Gemäss Rücksprache mit dem Gemeindebauamt, kam diese Regelung in den letzten 10 Jahren im Baubewilligungsverfahren nicht zur Anwendung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird neu mittels Gesamt- und Fassadenhöhe genügend geregelt. Die maximale mittlere Gebäudehöhe wird daher aufgehoben.

Klein- und Anbauten
Art. 14. Abs. 3 BZO

Das maximale Mass an zulässigen Klein- und Anbauten wird, wie bisher gedeckelt. Die summierte Fläche aller Klein- und Anbauten ist bis 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche für die Baumassenziffer nicht anrechenbar. Bei Grundstücken unter 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind bis max. 50 m² Klein- und Anbauten nicht anrechenbar. So wird sichergestellt, dass auch kleine Grundstücke Klein- und Anbauten im Ausmass von 50 m² erstellen können, bspw. zur Erstellung eines Einstellplatzes.

Dachflächenfenster
Art. 15 Abs. 5 BZO

Im bisherigen Baubewilligungsverfahren fiel auf, dass die angegebenen max. Lichtflächen bei Dachflächenfenstern knapp bemessen waren resp. entsprechende Dachflächenfenster nicht mehr der heutigen Norm entsprachen. Die zulässigen Maximalmasse werden daher leicht erhöht resp. an ein typisches Regelmass von Fenstern angepasst. Die maximale Lichtfläche wird daher von 0.70 m² auf 0.80 m² erhöht. Bis anhin war die maximal zulässige Lichtfläche pro Dachfläche zudem mittels Anteils der Bruttodachfläche gedeckelt. Auf eine solche Regelung wird künftig verzichtet. Vorbehalten bleibt jedoch weiterhin, dass das Ortsbild durch die Dachflächenfenster nicht negativ beeinträchtigt werden darf.

Untergeschosse
Ehemaliger Art. 15 Abs. 1 BZO

Die Definition wann ein Untergeschoss im Bezug zum massgebenden Terrain resp. der projizierten Fassadenlinie als solches angesehen wird, ergibt sich abschliessend aus § 275 Abs. 3 PBG. Die Bestimmung des ehemaligen Art. 15 Abs. 1 ist dementsprechend aufzuheben. Die Gemeinde kann lediglich Festlegungen gestalterischer Natur treffen.

Terrainveränderungen
Art. 17 Abs. 1 bis 3 BZO

Um eine ansprechende Gestaltung des gestalteten Terrains – insbesondere in Hanglagen – zu gewährleisten, wird ein neuer Artikel eingeführt, welcher festhält bis zu welchem Mass Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig sind. Es handelt sich hierbei um eine Vorschrift gestalterischer Natur, welche Sinngemäss den ehemaligen Art. 15 Abs. 1 BZO, Untergeschosse, ersetzt. Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen sind von der Bestimmung ausgenommen.

Stützmauern
Art. 17 Abs. 4 bis 6 BZO

Bisher mussten abgestufte Stützmauern um mindestens 1.50 m zurückversetzt werden. Dies führte insbesondere in Hanglagen dazu, dass teilweise grosse Flächen von Grundstücken durch die Hangsicherung in Anspruch genommen wurden. Die Forderung eines Mindestversatzes von 1.50 m, unabhängig davon wie hoch die jeweiligen Stützmauern sind, hat sich als nicht praktikabel erwiesen.

In der überarbeiteten BZO wird neu geregelt, dass gestufte Stützmauern mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurückzusetzen sind. Durch dieses Mass können die durch die Stützmauern beanspruchten Flächen markant reduziert werden. Eine ansprechende Gestaltung durch Bepflanzung bleibt jedoch immer noch möglich und dementsprechend auch vorgeschrieben.

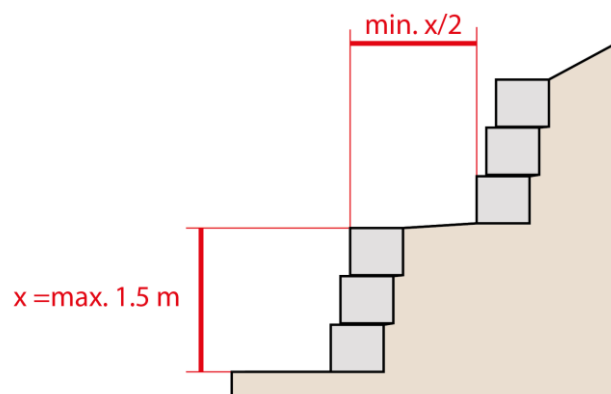


Abbildung 24 Schema Stützmauern

6.3.3 Zonenübergreifende Vorschriften

Arealüberbauungen, Massvorschriften
Art. 23 BZO

Bisher wurde festgehalten, dass die Baumassenziffer im Rahmen von Arealüberbauungen gegenüber der Regelüberbauung um 1/10 erhöht werden kann, wenn unter anderem erhöhte energetische Anforderungen erfüllt sind. Diese Regelung ist, in Bezug auf das geänderte und am 1. September 2022 in Kraft getretene Energiegesetz (EnerG) nicht mehr sinnvoll. Gemäss § 11 Abs. 1 EnerG ist der Energiebedarf von Neubauten für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ohne CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen zu decken. Auf erhöhte energetische Anforderungen im Rahmen von Arealüberbauungen wird künftig verzichtet.

Da im Rahmen der vorliegenden Revision die Anzahl Vollgeschosse gestrichen werden, benötigt es die bisherige Regelung unter Art. 23 Abs. 2 BZO nicht mehr. Gemäss § 72 Abs. 1 PBG kann die BZO für Arealüberbauungen von der Regelbauweise abweichende Bestimmungen festhalten. Da der Sinn der Bestimmung darin lag, festzuhalten, dass eben nicht von der Regelbauweise abgewichen darf, wäre diese sowieso obsolet.

Aussichtsschutz
Art. 24 Abs. 2 BZO

Der Aussichtspunkt "Geltenbüel" ist gemäss regionalem Richtplan vom 17. November 2021 von regionaler Bedeutung. Dieser wird neu entsprechend unter Art. 24 Abs. 2 BZO aufgeführt und im Zonenplan vermerkt.

Aussenantennen
Ehemaliger Art. 24 BZO

Unter dem ehemaligen Art. 24 BZO wurden Anforderungen an die Gestaltung und die Anordnung von Aussenantennen gestellt. Die entsprechenden Anforderungen können von § 238 PBG, Grundanforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen abgeleitet werden. Der Artikel kann daher gestrichen werden.

Grundabstand
Art. 25 Abs. 4 BZO

Unter Art. 25 BZO wird festgehalten, dass der grosse Grundabstand in den Wohnzonen (W 1.4, W 1.6, WG 1.6) für die am stärksten gegen Süden gerichtete Längsseite gilt. Bei genauer Ost-/West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen gilt der grosse Grundabstand für die Gebäudeseite mit der grössten Fensterfläche an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen. Die Praxiserfahrung zeigte, dass es je nach Lage und Orientierung von neuen Bauten, trotz der bisherigen Regelung, zu Unklarheiten bezüglich der Anordnung des grossen und des kleinen Grundabstandes kam.

Um Klarheit bezüglich der Anordnung des grossen Grundabstandes zu schaffen, wird unter Art. 25 Abs. 4 BZO ergänzt, dass in Zweifelsfällen die Baubehörde die Orientierung von grossem und kleinem Grundabstand bestimmt.

Abstellplätze Fahrräder und
Kinderwagen
Art. 30 BZO

Unter Art. 31 BZO war bisher festgehalten, dass bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos, Mofas und Kinderwagen vorzusehen sind. Die Regelung traf keine quantitative Aussage und liess viel Interpretationsspielraum zu.

Neu wird zur quantitativen Ermittlung der Abstellplätze auf die jeweils gültige VSS-Norm verwiesen.

Nach bisher geltendem Recht mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5 Zimmer Wohnungen oder Gebäude mit nur 2 Wohnungen Abstellflächen für Kinderwagen erstellt werden. Diese Regelung scheint nicht verhältnismässig. Die Bemessung wird daher angepasst. Abstellflächen für Kinderwagen sind

Spiel- und Erholungsflächen
Art. 31 BZO

neu bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern zu erbringen.

Bisher wurden unter Art. 31 Abs. 1 BZO vorgeschrieben, dass bei Mehrfamilienhäusern Spielplätze zu erstellen sind. Die Regelung wird mit der vorliegenden Revision präzisiert.

Neu wird festgehalten, dass für Bauten mit vier und mehr Wohnungen im Freien an gut geeigneter Lage zusammenhängende Spiel- und Erholungsflächen im Sinne von § 248 PBG anzuordnen sind. Das Ausmass der bereitzustellenden Flächen bleibt unverändert. Wie bisher können in den Kernzonen die Flächen den Platzverhältnissen entsprechend reduziert werden.

Die Anforderungen an die Ausstattung von Spielplätzen kann gestrichen werden, da sich diese aus § 248 PBG ergibt. Die genaue Ausrüstung kann von Fall zu Fall beurteilt werden.

Anlagen zur Nutzung von
Sonnenenergie
Art. 33 BZO

Die Erläuterungen zum Verfahren respektive zur Bewilligungspflicht von Solaranlagen können gestrichen werden, da dies durch das übergeordnete Recht geregelt wird. Neu wird ausschliesslich auf das übergeordnete Recht verwiesen.

7 Anpassungen des Zonenplans

Aktualisierung Layout

Der Zonenplan wird gemäss der Verordnung über die Darstellung für Nutzungspläne (VDNP) überarbeitet und einem neuen Layout zugeführt.

Arrondierungen

Die Überprüfung der Bauzonenkapazität (vgl. Kapitel 3) zeigt, dass die Gemeinde Dättlikon über genügend Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre verfügt. Es werden dementsprechend keine zusätzlichen Reserven geschaffen. Bei den nachfolgend erläuterten Zonenplananpassungen handelt es sich ausschliesslich um Arrondierungen (Anpassungen des Zonengrenzverlaufs an die Grundstücksgrenze).

Grundstück Nr. 104

Zonenplan Stand 26.09.2011

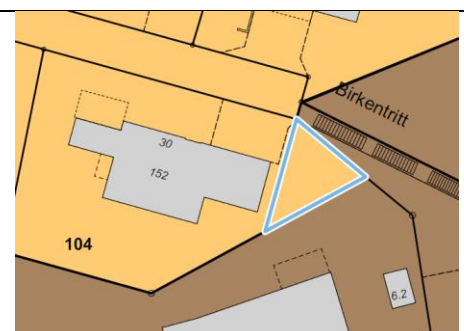
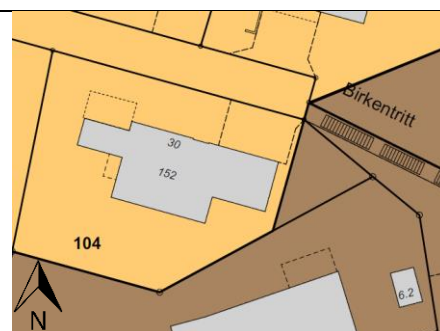
Zonenplanänderung

Legende

W 1.4
K I

Änderung

K I zu W 1.4



Auf dem Grundstück Nr. 104 sind ca. 62 m² der Grundstücksfläche der Kernzone K I zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 631 m²) ist der Wohnzone W 1.4 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 62 m², welche der Kernzone K I zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.4 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Grundstück Nr. 795

Zonenplan Stand 26.09.2011

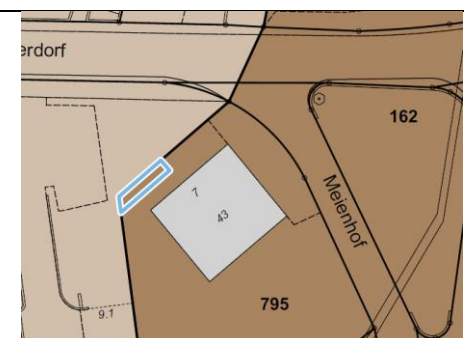
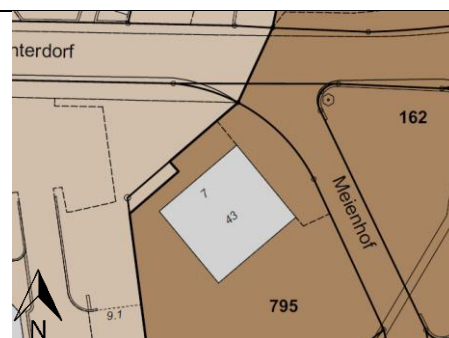
Zonenplanänderung

Legende

K I
K II

Änderung

K II zu K I



Auf dem Grundstück Nr. 795 sind ca. 10 m² der Grundstücksfläche der Kernzone K II zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 694 m²) ist der Kernzone K I zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 10 m², welche der Kernzone K II zugewiesen sind, der Kernzone K I zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Grundstücke Nrn. 572 und 573

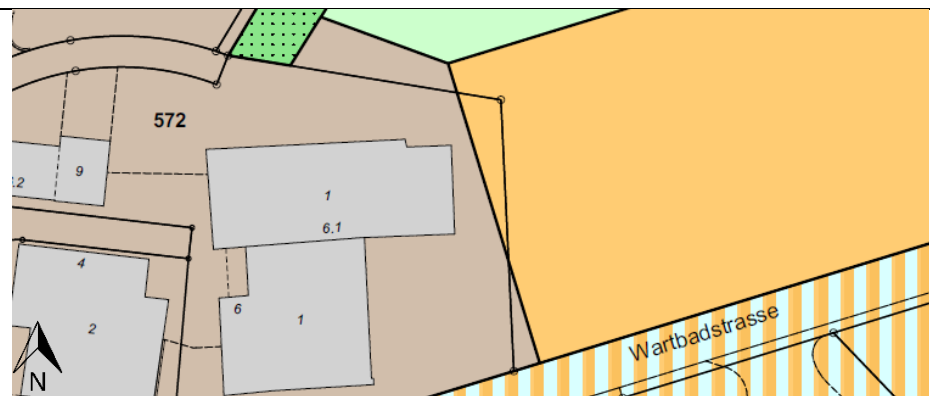
Zonenplan Stand 26.09.2011

Legende

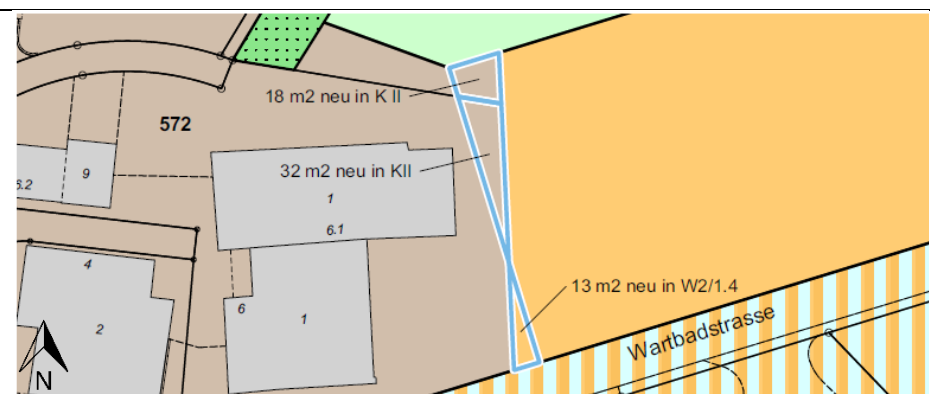
- W 1.4
- K II
- WG 1.6
- Landwirtschaftszone
- Wald

Änderung

- W 1.4 zu K II
- K II zu W 1.4



Zonenplanänderung



Zwischen den Grundstücken Nrn. 572 und 573 verläuft die Zonengrenze nicht kongruent zur Grundstücksgrenze. Das Grundstück Nr. 572 ist grösstenteils der Kernzone K II zugeteilt. Nur ca. 32 m² der Grundstücksfläche liegen in der Wohnzone W 1.4. Wiederum liegen kleine Teile des Grundstücks Nr. 573 (insgesamt 69 m²) in der Kernzone K II. Der Grossteil des Grundstücks ist jedoch der Wohnzone W 1.4 zugeteilt.

Mit der vorliegenden Revision wird der Zonengrenzverlauf an die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nrn. 572 und 573 angeglichen. In Richtung Norden verläuft die Zonengrenze neu in der Verlängerung der Grundstücksgrenze. Die Fläche der kantonalen Landwirtschaftszone ändert sich nicht.

Aussichtsschutz "Geltenbühl"

Entsprechend dem Eintrag im regionalen Richtplan, ist die Aussicht vom Aussichtspunkt "Geltenbühl" von regionaler Bedeutung. Der Aussichtspunkt wird im Rahmen der Revision entsprechend in den Zonenplan aufgenommen.

8 Anpassungen des Kernzonenplans

Aktualisierung Layout

Zur besseren Lesbarkeit wird der Kernzonenplan einem neuen Layout zugeführt und dessen Darstellung aktualisiert.

Bereinigung erkannter Differenzen

Der Kernzonenplan wurde auf Grundlage des Zonenplans überprüft. Es ergaben sich kleinere Differenzen zwischen dem im Kernzonenplan abgebildeten Verlauf der Kernzonen und dem im Zonenplan abgebildeten Verlauf der Kernzonen. Mit vorliegender Revision werden die entsprechenden Differenzen bereinigt. Bei den Bereinigungen handelt es sich um keine materiellen Änderungen, da die Ausdehnung der Kernzone bereits durch den Zonenplan grund Eigentümerverbindlich festgelegt wird.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Grundstück Nr. 106

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

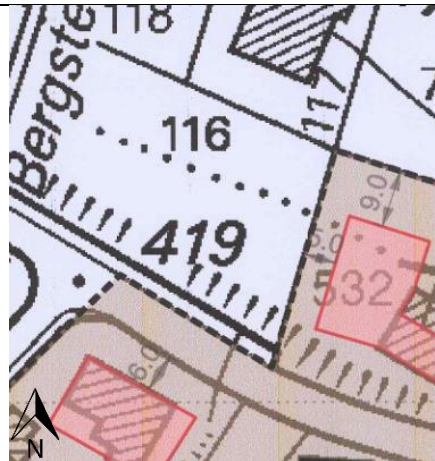
Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- K II

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- K II



Grundstücke Nrn. 767 und 606

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

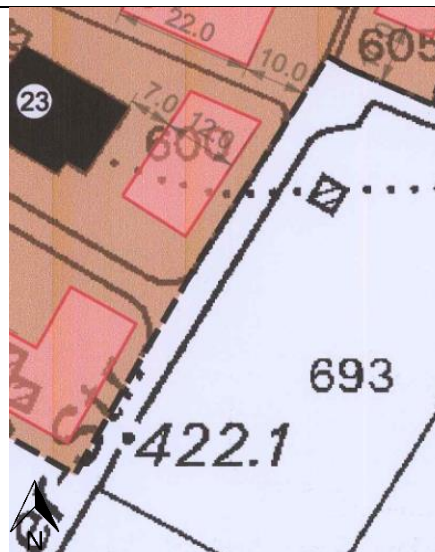
Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- K I

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- K I
- Ortskern mit spez. Merkmalen

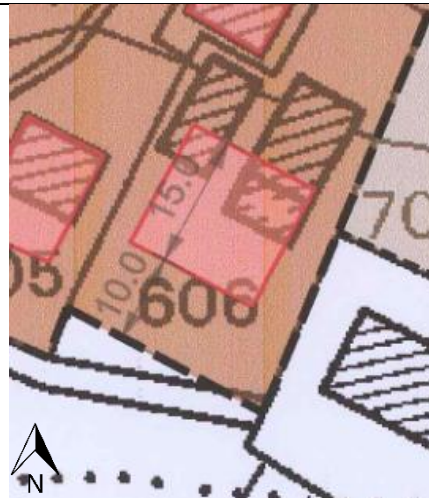


Grundstücke Nr. 573

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

Revidierter Kernzonenplan

- Legende KP 26.09.2011
-  Baubereich Neubauten
 -  K I
- Legende KP revidiert
-  Baubereich Neubauten
 -  K I
 -  Ortskern mit spez. Merkmalen

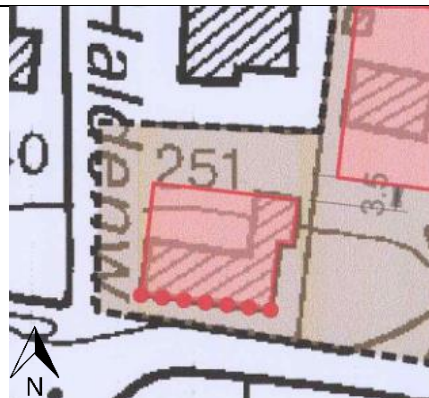


Grundstücke Nrn. 251 und 267

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

Revidierter Kernzonenplan

- Legende KP 26.09.2011
-  Baubereich Neubauten
 -  Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
 -  K II
- Legende KP revidiert
-  Baubereich Neubauten
 -  Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
 -  K II

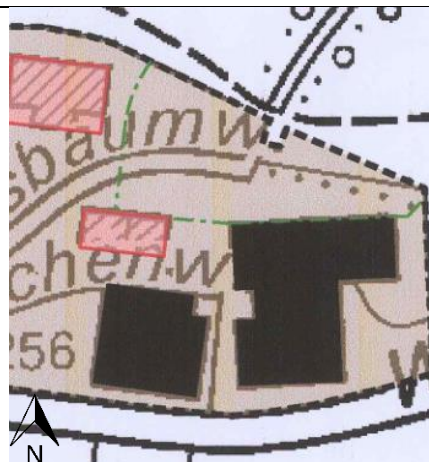


Grundstücke Nrn. 572 und 573

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

Revidierter Kernzonenplan

- Legende KP 26.09.2011
-  Baubereich Neubauten
 -  Bezeichnete Gebäude
 -  K II
 -  Waldabstandslinie
- Legende KP revidiert
-  Baubereich Neubauten
 -  Bezeichnete Gebäude
 -  K II
 -  Waldabstandslinie



Aufhebung Baubereich für
eingeschossige Bauten

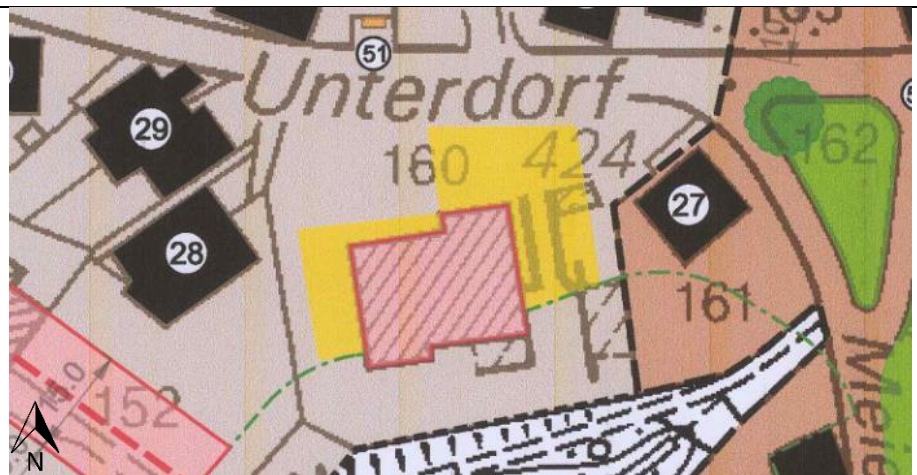
Basierend auf einer Studie des Büros Weiss & Schmid Architekten vom Mai 2008, in welcher verschiedene Anbau- und Nutzungsmöglichkeiten des Gasthofs Traube aufgezeigt werden, wurde mit der Revision des Kernzonenplans im Jahr 2010 ein eingeschossiger Baubereich um das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 794 festgelegt. Angedacht war damit unter anderem die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine eingeschossige Erweiterung des Gastronomiebetriebs und einen Neubau der Gemeindeverwaltung. Der Gasthof Traube ist gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung kein prägendes oder strukturbildendes Gebäude.

Der Neubau der Gemeindeverwaltung erfolgte inzwischen auf einem anderen Grundstück und es sind zurzeit keine weiteren Um- oder Anbauten des Gasthofs Traube vorgesehen. Die Gemeinde sieht jedoch in naher Zukunft die Umgestaltung / Aufwertung der Freifläche zwischen dem Gasthof und der Strasse Unterdorf in Form eines Dorfplatzes vor. Der rechtsgültige eingeschossige Baubereich widerspricht somit der angedachten Entwicklung des Grundstücks. Mit vorliegender Revision wird der im Kernzonenplan eingetragene eingeschossige Baubereich und die dazugehörigen Vorschriften in der BZO (vgl. Kapitel 6.3.1) daher aufgehoben.

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

Legende KP 26.09.2011

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- Baubereich für eingeschossige Bauten
- Gärten
- K I
- K II
- Waldabstandslinie



Revidierter Kernzonenplan

Legende KP revidiert

- Baubereich Neubauten
- Bezeichnete Gebäude
- Gärten
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- K I
- K II
- Raumwirksame Mauern
- Ortskern mit spez. Merkmalen
- Waldabstandslinie



Aufhebung Baubereich für Neubauten, Grundstücke Nrn. 821 und 822

Der auf den Grundstücken Nrn. 821 und 822 im Kernzonenplan eingetragene Baubereich für Neubauten überstellt den eingedolten Dorfbach (öffentliches Gewässer Nr. 7114). Gemäss dem rechtsgültigen Gewässerschutzgesetz (GSchG) dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden (Art. 38 Abs. 1 GSchG). Der Baubereich liegt innerhalb des ca. 8.7 m breiten Uferstreifens gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche gelten, solange der Gewässerraum noch nicht festgelegt ist. Der Uferstreifen bzw. Gewässerraum ist gemäss GSchV von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV). Darüber hinaus besteht entlang des Dorfbachs und auf den Grundstücken eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (vgl. synoptische Gefahrenkarte).

Quelle:
GIS-ZH

- Legende
- Mittlere Gefährdung
 - Geringe Gefährdung
 - Restgefährdung
 - Keine Gefährdung



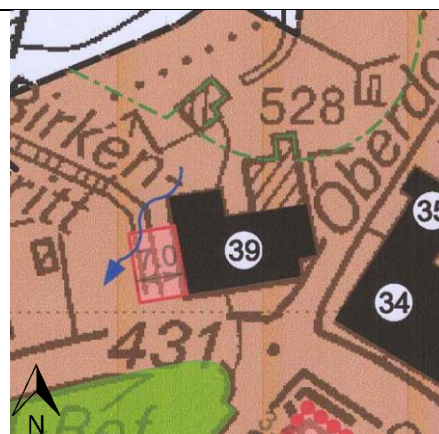
Abbildung 25 Ausschnitt, synoptische Gefahrenkarte mit Stand vom 05.06.2023

Um der rechtsgültigen Gewässerschutzgesetzgebung sowie den vorhandenen Naturgefahren Rechnung zu tragen, wird der Baubereich für Neubauten, auf den Grundstücken Nrn. 821 und 822 in der vorliegenden Revision aufgehoben.

- Legende KP 26.09.2011
- Baubereich Neubauten
 - Bezeichnete Gebäude
 - Bez. Fassaden / Baufluchten
 - Gärten
 - Bäche
 - K II
 - Waldabstandslinie

- Legende KP revidiert
- Baubereich Neubauten
 - Bezeichnete Gebäude
 - Bez. Fassaden / Baufluchten
 - Gärten
 - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 - Bäche
 - K II
 - Raumwirksame Mauern
 - Ortskern mit spez. Merkmalen
 - Waldabstandslinie

Kernzonenplan Stand 26.09.2011



Revidierter Kernzonenplan



Neubau Gemeindehaus, Festlegung
als "bezeichnetes Gebäude"

Im KOBİ wird der Neubau des Gemeindehauses als "prägend und strukturbildend" festgelegt, da er mit seiner Volumetrie und Lage an der Kreuzung "Ausserdorf / Kirchgasse" das Ortsbild stark prägt. Das Gebäude wird dementsprechend in der vorliegenden Revision als "bezeichnetes Gebäude" aufgenommen, um dessen Erhalt zu sichern. Der bisher bestehende Baubereich wird aufgehoben.

KOBİ

Legende KOBİ

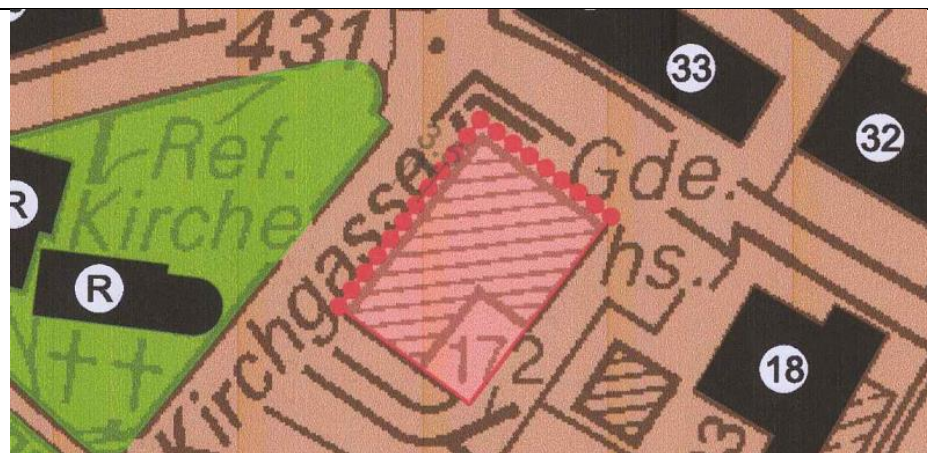
-  Prägende Gebäude
-  Prägende Firststrichungen
-  Wichtige Freiräume
-  Ausgeprägte Platz-/ Strassenräume
-  Wichtige Begrenzung
-  Raumwirksame Mauern



Kernzonenplan Stand 26.09.2011

Legende KP 26.09.2011

-  Baubereich Neubauten
-  Bezeichnete Gebäude
-  Gärten
-  Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
-  K I



Revidierter Kernzonenplan

Legende KP revidiert

-  Baubereich Neubauten
-  Bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassaden / Baufluchten
-  Gärten
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  K I
-  Raumwirksame Mauern



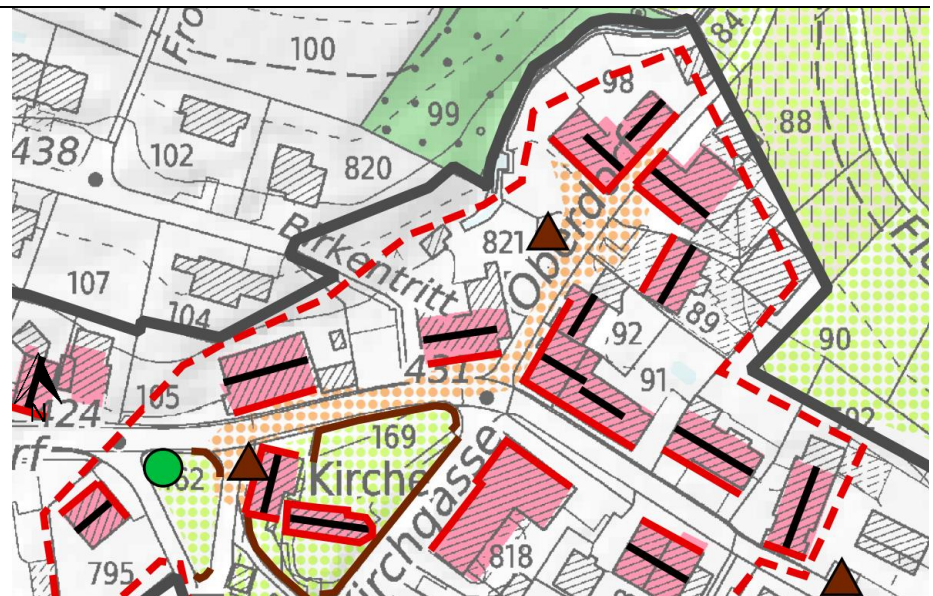
Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Vor den traufständig ausgerichteten Satteldachbauten teilweise bestehende kleine, gekiesten Hofplätze und eingefassten Ziergärten, bilden eine Besonderheit des Ortsbildes der Gemeinde Dättlikon. Diese zeigen sich insbesondere entlang der Strasse "Unterdorf" im Bereich der Kirche und entlang der Strasse "Oberdorf". Mit der Revision des Kernzonenplanes werden die im KOB (vgl. Kapitel 2.2.2) eingetragenen Platz- und Strassenräume übernommen und unter Art. 8 Abs. 4 BZO rechtlich gesichert (vgl. Kapitel 6.3.1).

Kernzonenplan Stand 26.09.2011

Legende KOB

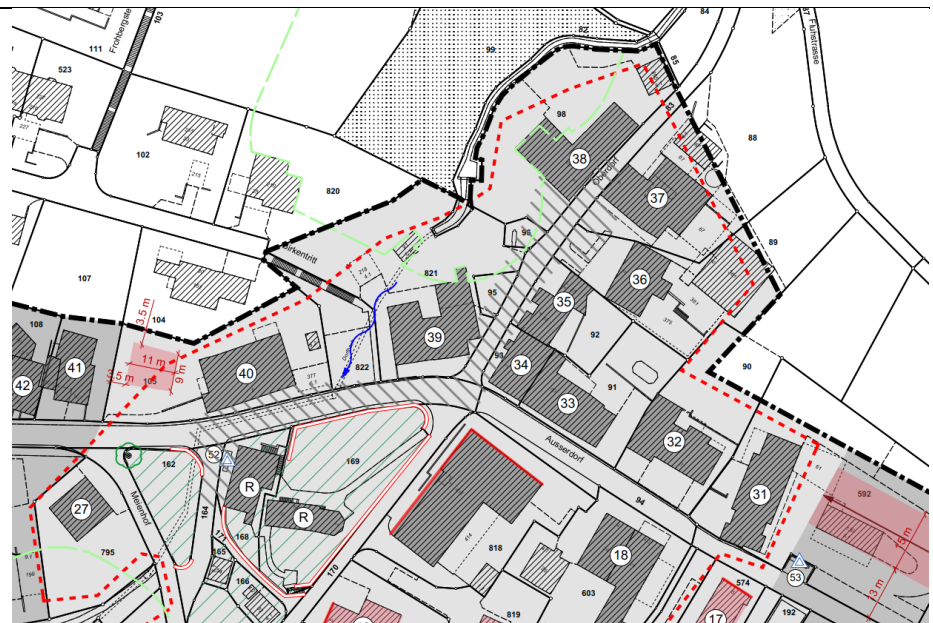
-  Prägende Gebäude
-  Prägende Firstrichtungen
-  Wichtige Freiräume
-  Ausgeprägte Platz-/ Strassenräume
-  Wichtige Begrenzung
-  Raumwirksame Mauern



Revidierter Kernzonenplan

Legende KP revidiert

-  Baubereich Neubauten
-  Bezeichnete Gebäude
-  Bezeichnete Fassaden / Baufuchten
-  Gärten
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Bäche
-  K I
-  K II
-  Raumwirksame Mauern
-  Ortskern mit spez. Merkmalen
-  Waldabstandslinie



9 Auswirkungen und Fazit der Revision

Gemeindeentwicklung	Die Gemeinde Dättlikon ist in den letzten Jahren zurückhalten gewachsen. Die bestehende Bauzonenreserve reicht für die Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre aus.
Harmonisierung Baubegriffe / Korrekturen Praxis	Mit der Revision wird möglichst der 'Status quo' gesichert und die übergeordneten Vorgaben (u.a. Harmonisierung Baubegriffe) umgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der in der Praxis erkannten Vollzugsmängel bereinigt und optimiert.
Mehrwertausgleich	Es wird auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird dementsprechend keine Abgabe erhoben. Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).
Ortsbildschutz	Der rechtsgültige Ortsbildschutz- und Kernzonenplan und die bestehenden Vorschriften zur Kernzone sichern den Erhalt des Ortsbildes entsprechend den Vorgaben des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Die vorgenommenen Anpassungen im Plan und in den Vorschriften schmälern diesen Schutz nicht. Vielmehr handelt es sich bei den Anpassungen um zeitgemässe Lockerungen (Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Bedachungsmaterialien), welche nur im vorgesehenen Masse umgesetzt werden können, insofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird respektive eine gute Einordnung ins Ortsbild gegeben ist.
Umwelt	Gemäss Chemie-Risiko-Kataster verläuft durch die Gemeinde Dättlikon eine Erdgasleitung mit über 25 bar. Teile des Gemeindegebiets sind dadurch dem Konsultationsbereich Erdgasleitungen zugeteilt. Durch die vorliegende Revision entstehen keine zusätzlichen Risikopotenziale innerhalb des Konsultationsbereichs. Durch die Revision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert. Die Festlegung der Gewässerräume ist kein Bestandteil der vorliegenden Revision. Die Revision tangiert keine Fläche, welche im Kataster der belasteten Standorte (Kbs) verzeichnet sind. Gemäss Art. 6 RPG identifiziert der Kanton diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Im Baugebiet von Dättlikon besteht nur in wenigen Gebieten eine geringe bis maximal eine mittlere Gefährdung. Die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit dem Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen sicherzustellen. Erst wenn dies nicht ausreicht, sind bauliche Vorkehrungen an den Gewässern zu treffen. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen und somit das Gefährdungsrisiko nicht weiter erhöht. Im Rahmen dieser Revision sind keine weiterführenden Massnahmen im Bezug auf mögliche Gefährdungen durch Naturgefahren angezeigt.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:

- ◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- ◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Naturlandschaften" vorgegebene Handlungsbedarf wird berücksichtigt.
- ◆ Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

