

Revision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31102 – 15.6.2021

Fassung Vorprüfung ergänzt kommunale Mehrwertprognose 26.8.2021
Fassung öffentliche Auflage ergänzt kantonale Mehrwertprognose 6.9.2021

Auftraggeber

Gemeinde Bassersdorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter, Mirta Niederhauser

Titelbild

Quelle: SKW (Baltenswil: Streetview)

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
2	UMFELD	8
2.1	Raumentwicklung aus Sicht Bund	8
2.2	Vorstellung Kanton Zürich	9
2.3	Gewässerraum	12
2.4	Vorstellungen Region	13
3	ZIELE	15
4	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	17
4.1	Bevölkerungsentwicklung	17
4.2	Quantitative Entwicklungsziele	18
4.3	Bauzonenreserven und Bedarf	18
4.4	Verdichtung	21
5	KERNZONENPLAN	25
5.1	Grundlagen	25
5.2	Pläne	27
5.3	Festlegungen in den Kernzonenplänen	28
6	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	33
6.0	IVHB und allgemeine Anpassungen	33
6.1	Zonenplan und Ergänzungspläne	39
6.2	Bauzonen	39
6.2.1	Kernzonen	39
6.2.2	Wohnzonen	44
6.2.3	Wohnzonen mit Gewerbeanteil	45
6.2.3a	Zentrumszonen	47
6.2.4	Industrie- und Gewerbebezonen	48
6.2.5	Erholungszonen	49
6.2.6	Zone für öffentliche Bauten	49
6.3	Besondere Bestimmungen	50
6.3.1	Arealüberbauungen	50
6.3.1A	Gestaltungsplanpflichtgebiete	52
6.3.2	Aussichtsschutz	57
6.3.3	Terrassenhäuser	57
6.3.4	Aussenantennen	58
6.4	Ergänzende Bauvorschriften	59
6.4.1	Allgemeines	59
6.4.2	Abstände	60
6.4.3	Höhen und Geschosse	60
6.4.4	Umgebungsgestaltung	62
6.4.5	Fahrzeugabstellplätze	66
6.4.6	Mobilfunk	69
6.4B	Mehrwertausgleich	70
6.5	Schlussbestimmungen	70

7	ANPASSUNGEN ZONENPLAN	71
7.1	Aufzonungen	71
7.2	Umzonungen	73
7.3	Einzonung Erholungszonen	77
7.4	Weitere Einzonungen	78
7.5	Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone	78
7.6	Überlagernde Festlegungen	79
7.7	Technische Anpassungen kantonale Nutzungszonen	80
7.8	Weitere technische Anpassungen	80
7.9	Weitere Hinweise zum Zonenplan	84
8.	ERGÄNZUNGSPLÄNE AUSSICHTSSCHUTZ	85
8.1	Bestehende Regelung	85
8.2	Neue Regelung	86
9	HOCHWASSERSCHUTZ	88
10	AUSWIRKUNGEN DER REVISION	89
10.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	89
10.2	Orts- und Landschaftsbild	91
10.3	Umweltschutz	91
10.4	Kommunaler Mehrwertausgleich	93
10.5	Kantonaler Mehrwertausgleich	97
10.6	Mehrwertprognose	97
10.7	Fazit	98
11	MITWIRKUNG	100
11.1	Übersicht	100
11.2	Kantonale Vorprüfung (offen)	100
11.3	Öffentliche Auflage (offen)	101
11.4	Anhörung (offen)	101
12	SCHLUSSBEMERKUNG	101
	ANHANG	
	ZUSAMMENFASSUNG MEHRWERTPROGNOSE	103

1 EINLEITUNG

Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf stammt aus dem Jahr 1999. Im Jahr 2009 wurde sie im Rahmen einer Teilrevision punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen und auf Basis der erarbeiteten "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" sowie der Umsetzung der Vorgaben aus dem kommunalen Richtplan besteht nun auch Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2030 und im kommunalen Richtplan mit Blick auf die langfristige Entwicklung als Gesamtschau erarbeitet wurden
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten schaffen
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Klärung von Einzonungsbegehren
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung des IVHB

Gesamtschau – „entwicklungsstrategie 2030“ und Ergänzung

Grundsätzliche Überlegungen als Basis



Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit Ernst Basler + Partner und der Steuerungsgruppe "Bassersdorf 2030" im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung und zur Abstimmung übergeordneter Verkehrsprojekte die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" vom 12. April 2016, auf Grundlage von Planungswerkstätten mit Vertretern aus der Bevölkerung und dem Gewerbe erarbeitet.

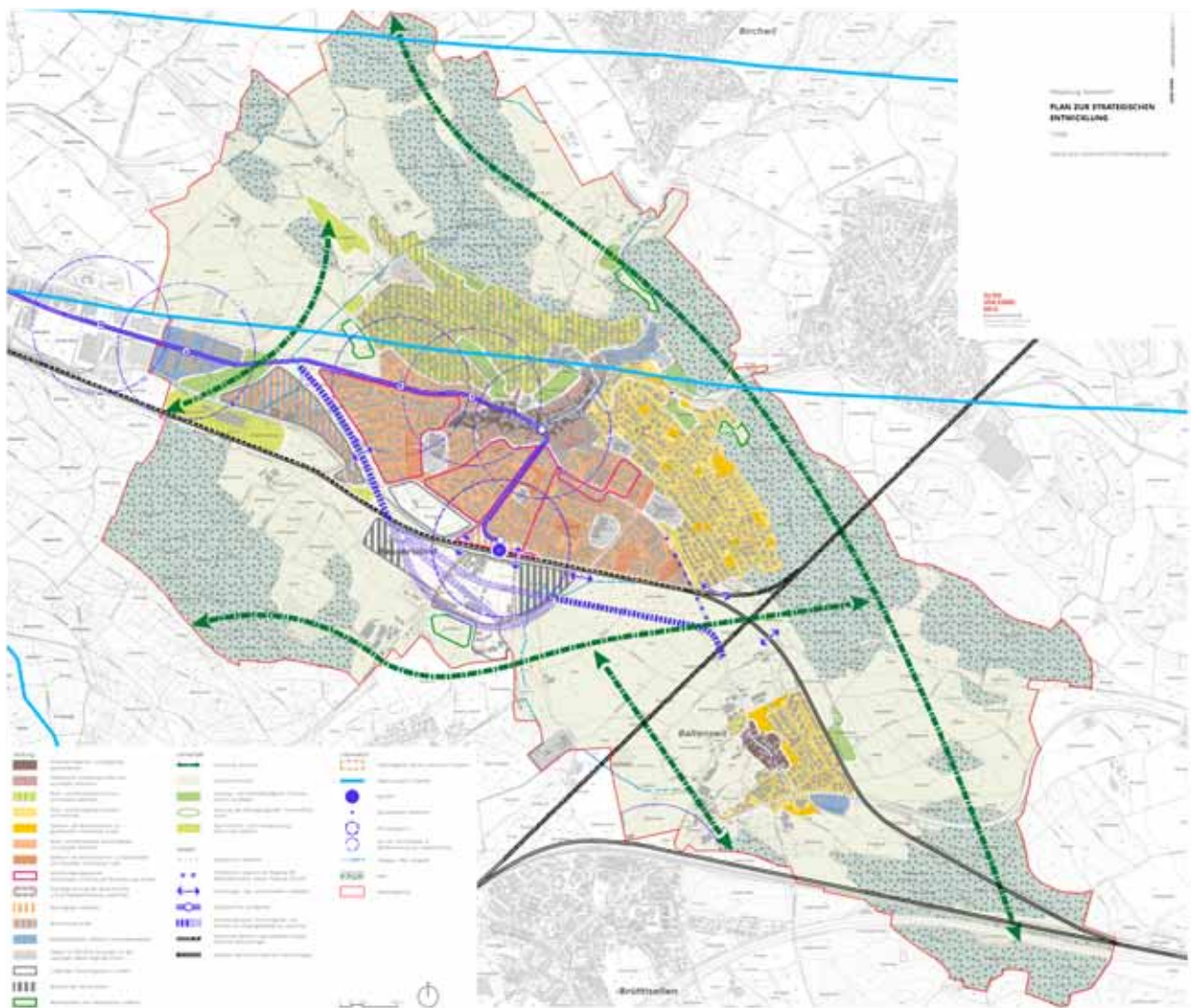
In der Folge kam es zu verschiedenen Entscheidungen, welche die Entwicklungsstrategie beeinflussen (Projektierung des Brüttner-tunnels, Planung Glattalautobahn, Projektierung GlattalBahnPlus bis ins Gewerbegebiet Grindel, Initiative gegen eine Einzonung Bahnhof Süd und gegen Hochhäuser). Dementsprechend zeigte sich, dass die Entwicklungsstrategie in einzelnen Teilbereichen korrigiert und in anderen Bereichen verfeinert werden muss.

**Ergänzung zu
"entwicklungsstrategie
bassersdorf 2030"**

Im Sinne einer Ergänzung und Vertiefung wurde die Entwicklungsstrategie im Jahr 2019 durch die Planungskommission der Gemeinde Bassersdorf in Zusammenarbeit mit dem Büro Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (SKW) präzisiert und im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung verfeinert.

Die daraus resultierende Ergänzung vom 19. Juni 2019 bildet zusammen mit der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" die Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Sie fasst im Sinne eines Zielbildes für das Jahr 2030 die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den Handlungsbedarf in den kommunalen Planungsmitteln auf. Die Ergänzung zur "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" dient auch zur Klärung des Revisionsumfangs für die Ortsplanungsrevision.

Entsprechend den Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, geht es primär um die Siedlungsentwicklung. Die Themen Landschaft und Verkehr sind ebenfalls von räumlicher Wirkung und daher in die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" sowie die Ergänzung einbezogen worden. Sowohl die Siedlungs-, die Landschafts- als auch die Verkehrsthemen wurden in der Vorlage zur Revision der kommunalen Richtplanung weiter vertieft.



Revision Richtplanung

Der bestehende kommunale Richtplan von Bassersdorf stammt aus dem Jahr 1982 (Verkehrsplan aus dem Jahr 1999) und seither haben sich die übergeordneten Planungen geändert. Ausserdem hat die Gemeinde mit der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" und der zugehörigen Ergänzung Vorstellungen für die Gemeindeentwicklung erarbeitet, welche nicht mehr den Inhalten des kommunalen Richtplans entsprechen. Daher wurde die kommunale Richtplanung in den Jahren 2019 und 2020 in einer Revision überarbeitet.

Revision Nutzungsplanung

Basierend auf dem kommunalen Richtplan und der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2030“ sowie deren Ergänzung sollen nun die nutzungsplanungsrelevanten Themen angegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Bestandteile der Revisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenpläne Bassersdorf und Baltenswil
- Ergänzungspläne Aussichtschutz Hueb, Hasenbühl und Ratzenhalde 1:2'000
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (noch offen)

2 UMFELD

2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohnende zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Person langfristig sein soll.

ISOS

Für die Gemeinde Bassersdorf bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

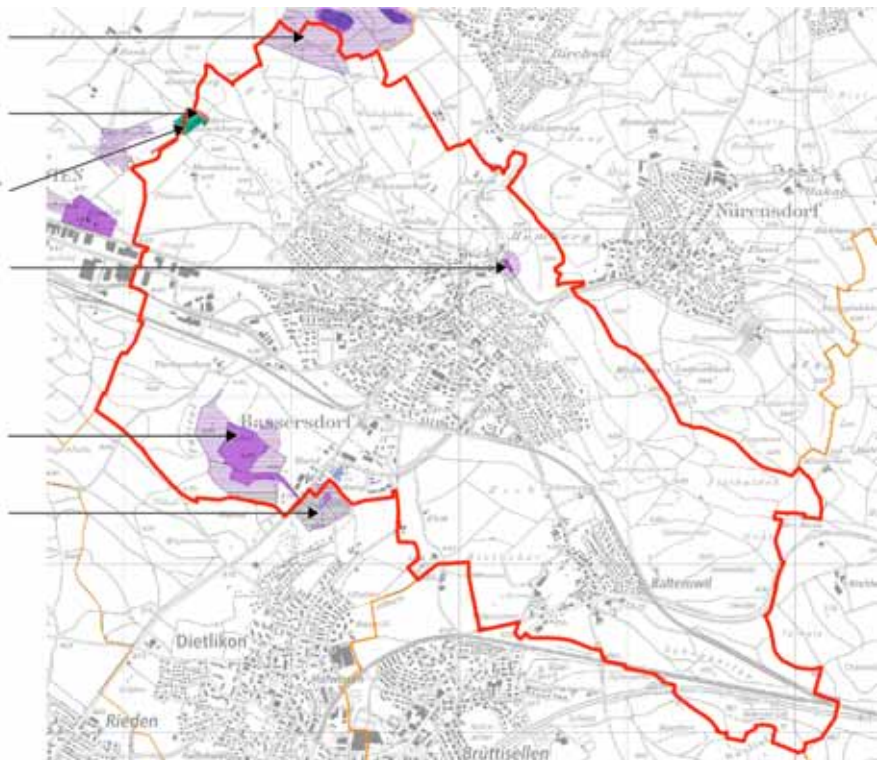
BLN

Ebenso sind in der Gemeinde keine Gebiete vorhanden, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) inventarisiert sind.

Biotope von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde sind Inventarobjekte von drei verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.

- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nat. Bedeutung - ZH 502
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nat. Bedeutung - ZH 3755
- Bundesinventar der Flachmoore von nat. Bedeutung - ZH 6000
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nat. Bedeutung - ZH 71
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nat. Bedeutung - ZH 76
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nat. Bedeutung - ZH 72



2.2 Vorstellung Kanton Zürich



Das Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) bildet den übergeordneten Wegweiser für die angestrebte Entwicklung im Kanton.

Die fünf Leitsätze lauten:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungen ist durch eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Steigerung der Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist zu verstärken.
- Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Es werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen.

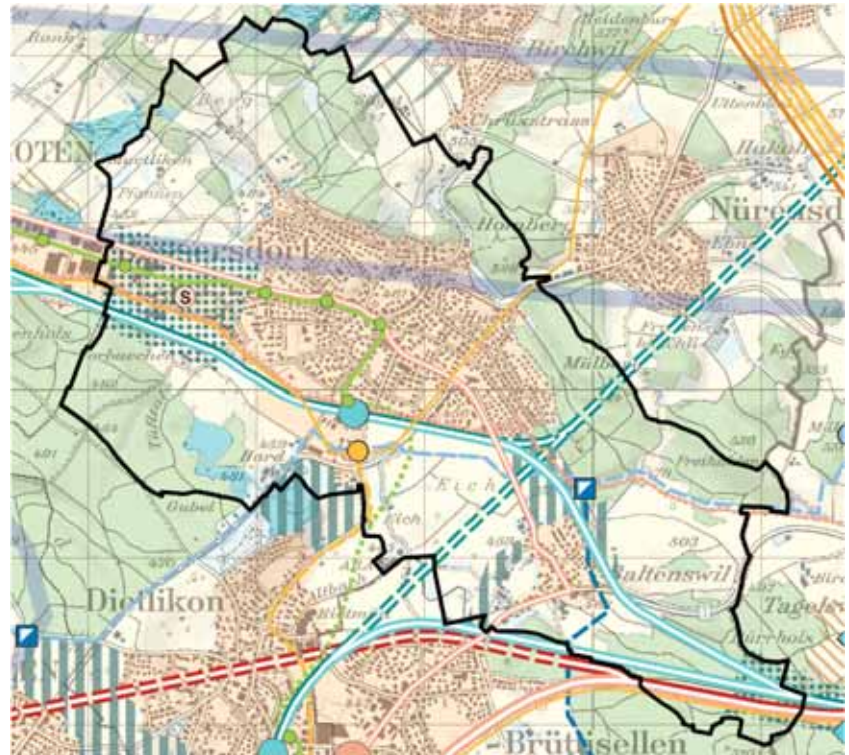
80 % der Entwicklung sieht der Kanton Zürich dabei in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vor, 20 % in den übrigen Landschaften.

Handlungsräume Bassersdorf

Bassersdorf ist dem Handlungsraum "Stadtlandschaft" und Baltenswil dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für den Handlungsraum "Stadtlandschaft" ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "Dynamik ermöglichen":

- Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktivieren
- Entwicklungsgebiete durch massgeschneiderte städtische Transportsysteme (u.a. Stadtbahnen) strukturieren
- Städtebauliche Qualität und ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren sowie beim Bau grossmassstäblicher Bauten sicherstellen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen, beispielsweise entlang von Gewässern, schaffen sowie Gebiete für Freizeitaktivitäten bezeichnen.

Ausschnitt aus der Richtplankarte Blatt Nord (Stand: 22. Oktober 2018, Beschluss des Kantonsrates)



Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung von Bassersdorf sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

Auftrag an die Gemeinden
Quelle: kantonaler Richtplan

"Die Gemeinden prüfen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Diese umfassen insbesondere das Ausschöpfen des Potentials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen, beispielsweise durch Aufzoning an gut erschlossenen Lagen (...)."

- Siedlungsgebiet
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Landschaftsverbindung
- Freihaltegebiete

Im Sinne der Abstimmung Siedlung und Verkehr sind zudem folgende Festlegungen wichtig:

- Doppelspurausbau Bahnlinie
- Schmalspurbahn, Variante / zu prüfende Linienführung

Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen auscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern einen gewissen Anordnungsspielraum für die Gemeinde offenhalten.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI)

Für die Gemeinde Bassersdorf bestehen keine Einträge im kantonalen Ortsbildinventar.

Natur- und Landschaftsschutz von überkommunaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet sind im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 das Ried am Aentschberg, die Riedwiese Schlyfi, die Kiesgrube am Runsberg sowie das Feuchtbiotop im Gebiet Gubel verzeichnet.

Es bestehen zudem folgende weitere Objekte in den Schutzverordnungen (SVO) "Schutz des Kiesgrubenbiotopes Gubel in Bassersdorf" und "Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Stadt Kloten und Teilgebieten in Bassersdorf und Nürensdorf (Eigentl) Teilbereich Feld":

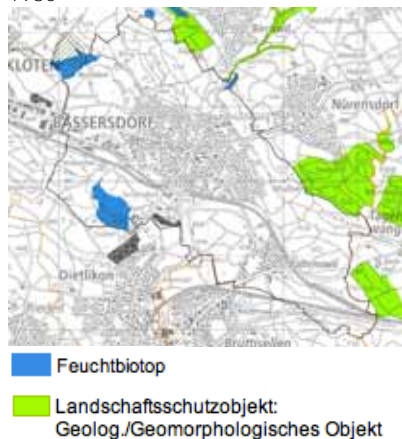
- Naturschutzobjekt Nr. 1 – Kiesgrubenbiotop Gubel
- Naturschutzobjekt Nr. 3 – Eigental
- Naturschutzobjekt Nr. 11 – Ried am Äntschberg

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Kommunale Naturschutzverordnung –
 Schutzzonenplan 2010

Neben den überkommunalen Inventarobjekten verfügt Bassersdorf auch über eine kommunale Naturschutzverordnung. Im Rahmen von Planungen und Bauvorhaben ist auch hier eine frühzeitige Berücksichtigung erforderlich.

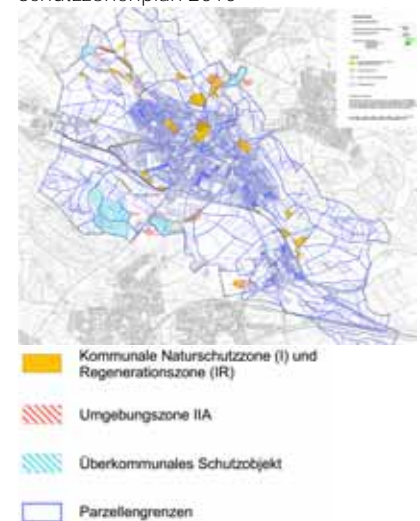
Natur- und Landschaftsschutzinventar
 1980



Schutz von Naturschutzgebieten mit
 überkommunaler Bedeutung



Kommunale Naturschutzverordnung –
 Schutzzonenplan 2010





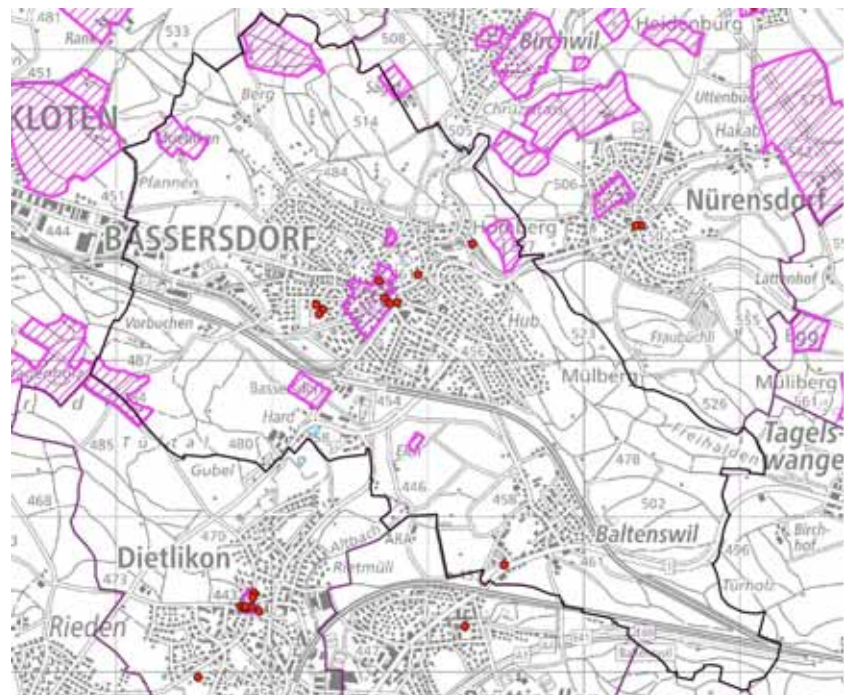
Weitere Inventare

Es bestehen zudem weitere Inventare (Reptilien, Ornithologisches Inventar etc.).

Archäologische Zonen

Ausschnitt aus dem Plan "Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte"

-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt



2.3 Gewässerraum

Revitalisierungsplanung
GIS ZH, 2020



Entwurf des Gewässerraumes für
Bassersdorf

Die Gewässerräume wurden für Bassersdorf noch nicht festgesetzt.
Dies soll im Rahmen eines separaten Verfahrens erfolgen.

2.4 Vorstellungen Region

Regionales Raumordnungs-konzept Glattal

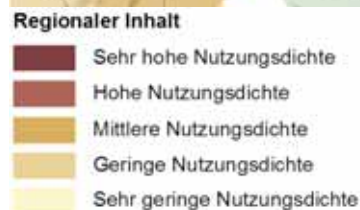
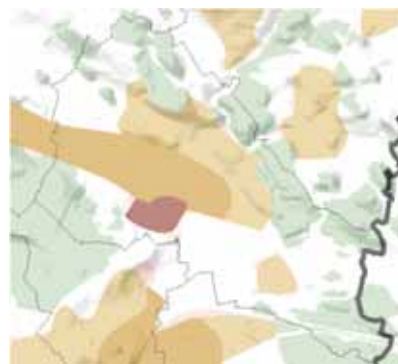
Das Regio-ROK baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Glattal.



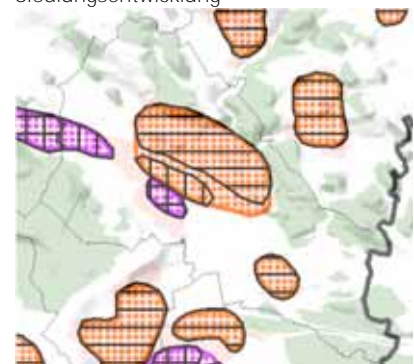
Dichtestufen und Siedlungsentwicklungsstrategie

Im regionalen Raumordnungskonzept Glattal werden folgende Festlegungen zu den Dichtestufen und der Siedlungsentwicklungsstrategie für die Gemeinde Bassersdorf gemacht.

Dichtestufen



Strategien zur differenzierten Siedlungsentwicklung



3 ZIELE

Kommunale Gesamtschau und Einordnung – entwicklungsstrategie bassersdorf 2030 und Ergänzung

Die Gemeinde Bassersdorf hat – wie bereits im Kapitel 1 erwähnt - im Sinne einer Gesamtschau die "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" sowie die Ergänzung dazu erarbeitet. Zusätzlich wurde der kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan revidiert.

Die Schwerpunktthemen für die Nutzungsplanung, welche in der Entwicklungsstrategie herausgeschält und im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan festgesetzt wurden, können wie folgt zusammengefasst werden:

links = Kerngebiet qualitativ weiterentwickeln



rechts = Planerische Voraussetzungen für das Zentrumsgebiet und Schwerpunkt Bahnhof und Dienstleistung schaffen

links = Hohe bauliche Dichte gemäss übergeordneter Festlegung ermöglichen



rechts = Wohngebiete differenziert erneuern und verdichten

links = Mischnutzung im Entwicklungsgebiet ermöglichen



rechts = Wohngebiete mit Mischnutzung sichern

links = Arbeitsplatzgebiete sichern



rechts = Freihaltegebiete und der Gebiete für Erholungsnutzung sicherstellen

links = Siedlungsinterne Freiräume sichern



rechts = Anforderungen an die sensiblen Siedlungsränder formulieren

Die Schwerpunktthemen der räumlichen Entwicklungsstrategie und des kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplans müssen in verschiedenen Planungsinstrumenten und Projekten angegangen und umgesetzt werden. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung können lediglich die Voraussetzungen im Bereich des Bauens geschaffen werden, um die Ziele zu erreichen.

Ziele der Revision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" und des kommunalen Richtplanes umgesetzt werden.

Folgende weitere Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums, so dass 2030 rund 13'200 bis 13'400 Einwohnende in Bassersdorf leben können und rund 5'300 Arbeitsplätze bestehen
- Erfüllung des Auftrages des Kantons („Stadtlandschaft“ gemäss ROK, 80% Gemeinde)
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgelände in Bassersdorf
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der verschiedenen Charakteristiken der Kerngebiete von Bassersdorf und Baltenswil
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum und entlang der Siedlungsrande
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen.
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen.

4 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2018

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Bassersdorf liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.9 % pro Jahr und damit deutlich über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt.

2018 lag die Bevölkerungszahl bei 11'668 Personen.

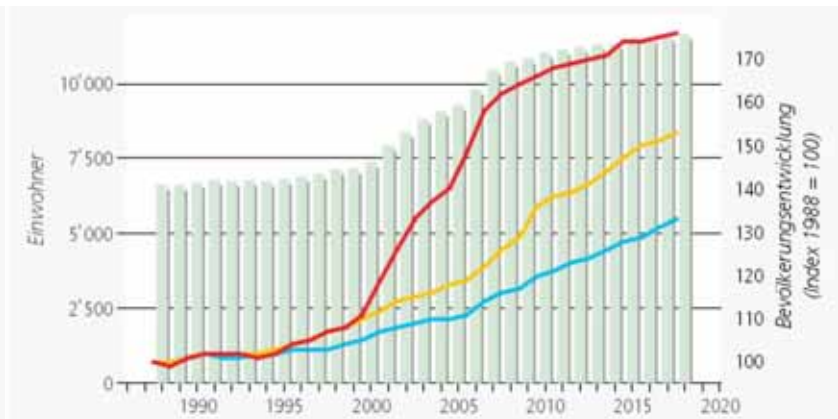
	Einwohnende 2003	Einwohnende 2018	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr
Gemeinde Bassersdorf	8'824	11'668	+2'844	+ 190 1.9 %
Region Glattal	136'122	173'755	+37'633	+ 2'509 1.6 %
Kanton Zürich	1'245'683	1'516'798	+ 271'115	+ 18'074 1.3 %

Entwicklung der Einwohnenden 1988 – 2018

Datengrundlage: Statistisches Amt
Kanton ZH

Einwohner
■ Bassersdorf

Bevölkerungsentwicklung
— Bassersdorf
— Region Glattal
— Kanton Zürich



Beschäftigte

Die Anzahl der Beschäftigten hat zwischen 2012 und 2016 stark zugenommen. Zwischen 2016 und 2017 nahm die Beschäftigtenzahl jedoch leicht ab. Im Jahr 2017 waren 4'388 Beschäftigte in der Gemeinde zu verzeichnen.

Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2017

Datengrundlage: Statistisches Amt
Kanton ZH

Beschäftigte
■ 2. Sektor
■ 3. Sektor

Beschäftigtenentwicklung
— Gemeinde Bassersdorf
— Region Glattal
— Kanton Zürich



4.2 Quantitative Entwicklungsziele

13'350 Einwohnende
im Jahr 2030

Gemäss "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" wurde für das Jahr 2030 das Entwicklungsziel von rund 1'500–1'700 zusätzliche Einwohnende formuliert. Dies entspricht einer Zahl von rund 13'200 bis 13'400 Einwohnende. Der Zonenplan müsste gegenüber dem Bestand die Ansiedlung dieser zusätzlichen Einwohnenden ermöglichen.

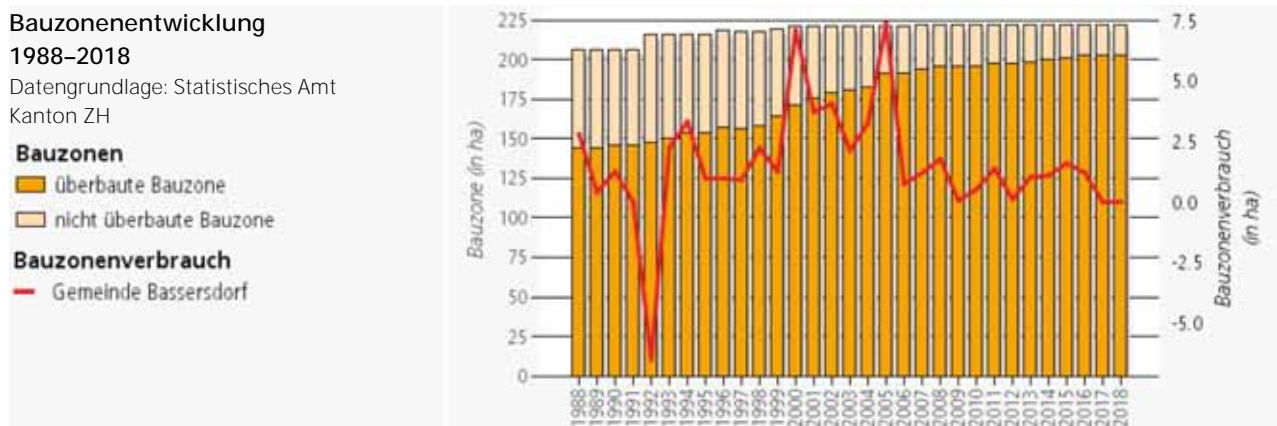
5'300 Arbeitsplätze
im Jahr 2030

Im Sinne der Pendlerbilanz, der Nachhaltigkeit und der kurzen Wege ist ebenfalls eine Entwicklung der Arbeitsplatzzahl anzustreben. Gemäss "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" wird basierend auf dem regionalen Richtplan Glattal für Bassersdorf im Jahr 2030 rund 5'300 Arbeitsplätzen ausgegangen.

4.3 Bauzonenreserven und Bedarf

Bauzonenverbrauch

Die Gesamtfläche der Bauzonen ist in den vergangenen 15 Jahren (2003–2018) praktisch konstant geblieben und lag im Jahr 2018 bei 222.2 ha. Im gleichen Zeitraum wurden in der Gemeinde Bassersdorf 21.7 ha Bauzonen überbaut. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 1.4 ha.



	Bauzonen- Ø pro Jahr verbrauch 2003–2018 (ha)	Bauzonen- Ø pro Jahr (ha)	Bauzonen- reserven 2018 (ha)	Reserven für
Wohnzone	9.2	0.6	6.4	11 Jahre
Mischzone	7.8	0.5	2.9	6 Jahre
Arbeitszone	2.9	0.2	9.4	47 Jahre
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.7	0.1	0.7	7 Jahre

Sofern damit gerechnet wird, dass in den nächsten 15 Jahren (Planungshorizont) der Bauzonenverbrauch gleichbleibt, wie in den letzten 15 Jahren, reichen die Reserven in der Wohnzone für die nächsten 11 Jahre, in der Mischzone für 6 Jahre, in der Arbeitszone für 47 Jahre und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlage für 7 Jahre aus.

Ausbaugrad

Vom Kanton Zürich wird ein Ausbaugrad von 80 % angestrebt.

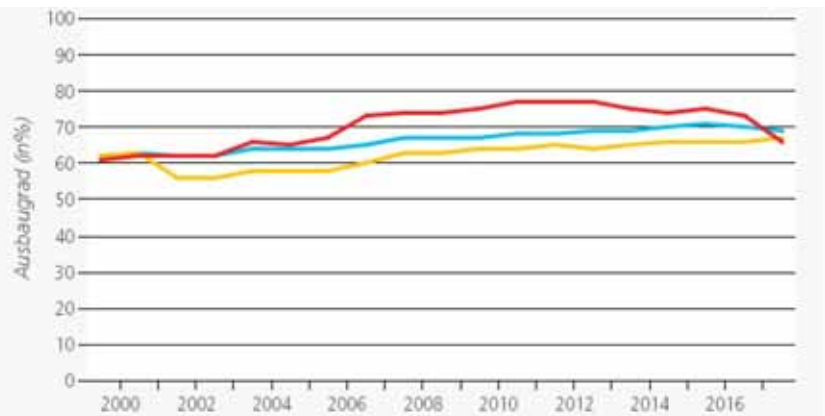
Die Bauzonen von Bassersdorf sind nahezu überbaut (ca. 91 %) und mit Ausnahme der Arbeitszonen, welche im Jahr 2018 einen Ausbaugrad von 32.5 % aufwiesen, auch effizient genutzt. So liegt der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei rund 84 % und in den Mischzonen gar bei rund 94 %. Dies entspricht einem Ausbaugrad von rund 67 % im Durchschnitt aller Zonen.

Ausbaugrad 2000–2018

Datengrundlage: Statistisches Amt
 Kanton ZH

Ausbaugrad
 (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen
 Geschossfläche)

- Gemeinde Bassersdorf
- Region Glattal
- Kanton Zürich

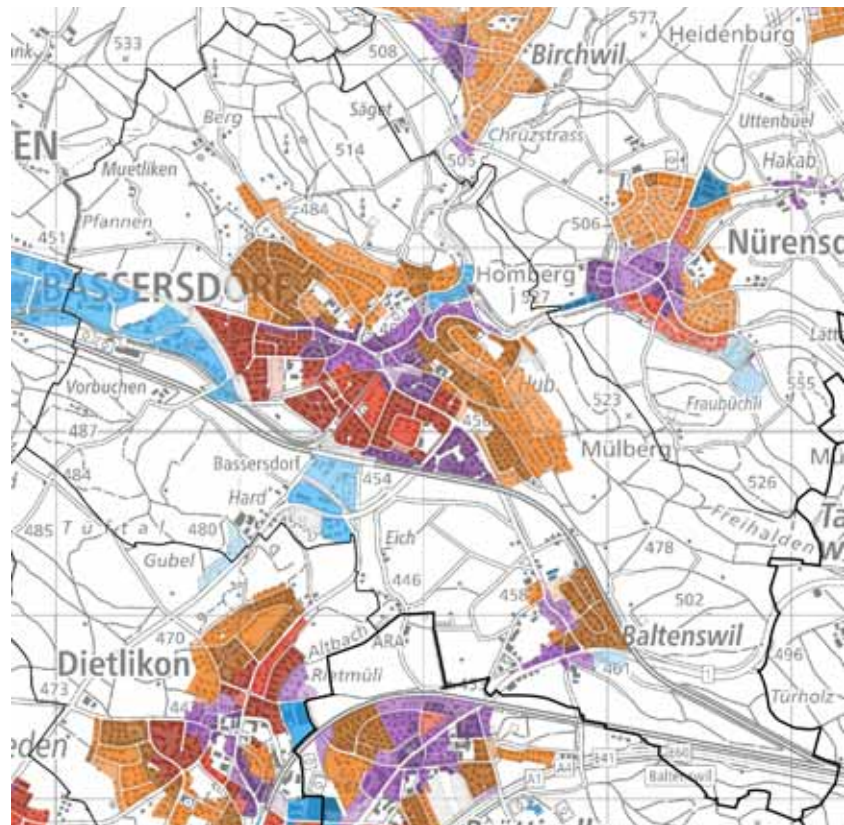


Ausschnitt Quartieranalyse GIS ZH
 (Stand: April 2020)

Ausbaugrad

Reservezone	
[White box]	
Wohnzonen	
W1/W2	W3 und höher
[Light orange box] < 11%	[Light red box] < 11%
[Orange box] 11-30%	[Red box] 11-30%
[Dark orange box] 31-60%	[Dark red box] 31-60%
[Brown box] 61-90%	[Dark brown box] 61-90%
[Dark brown box] 91-100%	[Black box] 91-100%
Mischzonen	
Industriezonen	
[Light purple box] < 11%	[Light blue box] < 11%
[Purple box] 11-30%	[Blue box] 11-30%
[Dark purple box] 31-60%	[Dark blue box] 31-60%
[Black box] 61-90%	[Black box] 61-90%
[Black box] 91-100%	[Black box] 91-100%

[Anteile in Prozent]



Verdichtung / Veränderungsstrategie

In der Orts- bzw. Quartieranalyse wurden im Rahmen der Erarbeitung der Ergänzung der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" die Quartiere anhand der Faktoren der Verdichtung (Ausbaugrad, Eigentumsstruktur, Gebäudealter, ÖV-Erschliessung) auf die Möglichkeiten und Zweckmässigkeit einer besseren Ausschöpfung der Bauzonen geprüft (siehe Kapitel 4.4 Verdichtung).

Kapazitätsreserven

In den bestehenden Zonen bestanden 2018 folgende Kapazitätsreserven:

Einwohnende: ca. 11'700 EW

Arbeitsplätze: ca. 4'400 AP

davon ausserhalb Bauzone:
ca. 130 EW

davon ausserhalb Bauzone:
ca. 160 AP

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000m ²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m ²	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	410	20.2		970	67.9	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	610	30.5		1'980	138.3	
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2030)	1'020	50.7		2'950	206.2	
Bestand in Bauzonen 2018	11'570	591.8	51m²/EW	4'240	282.4	67 m²/AP
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2030) rund	12'590	640		7'350	490	
Total Bassersdorf	12'720			7'510		
Ziel	13'200 bis 13'400			5'300		

Hinweis Mischzonen:

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 60 % der Wohnnutzung und zu 40 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossflächen.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone bis 2030 vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % der vorhandenen Reserven gerechnet. Bei den unüberbauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann. Dadurch unterscheidet sich die Berechnung von jener in der Entwicklungsstrategie, da bei dieser mit einer realistischen Nutzung von 21 % in der überbauten Bauzone und einem Ausbaugrad von 100 % in der unüberbauten Bauzone ausgegangen wird.

Realistische Kapazitätsreserven 1'020 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine realistische Zunahme der Einwohnenden bis 2030 von rund 1'020 Einwohnenden in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, ohne die Reservezonen zu nutzen.

Verdichtung nach innen fördern

Die Gemeinde will gemäss "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" eine verstärkte Entwicklung nach innen im Sinne einer Verdichtung fördern. Im Rahmen der Revision wird daher auf Werkzeuge und Revisionsinhalte gesetzt, die diese Entwicklung stärken und unterstützen sollen.

Um das in der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" formulierte Entwicklungsziel von 1'500 bis 1'700 zusätzlichen Einwohnenden zu erreichen, sollen Arealüberbauungen gefördert und Instrumente (z.B. Gestaltungsplanpflichtgebiete, Mindestdichte) ermöglicht werden.

Dadurch sollte u.a. der Ausbaugrad bei unüberbauten Bauzonenflächen auf gegen 100 % ansteigen. Weiter soll die angestrebte Zunahme der Anzahl Einwohnenden mit Arealüberbauungen sowie Umzonungen (insbesondere der Umzonung Pöschen) erreicht werden.

Bauzonenbedarf für Arbeiten gemäss bisherigem Verbrauch

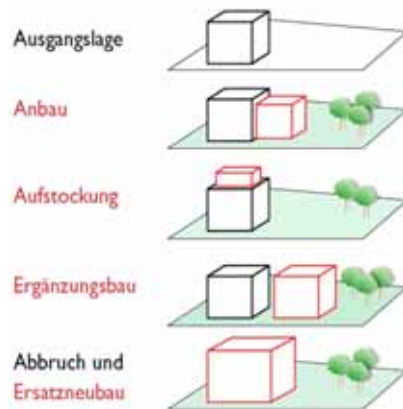
Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen mit 9.4 ha grosse unbebaute Arbeitszonenflächen sowie grosse Geschossflächenreserven im Bestand, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

Im Rahmen der Revision ist die Gewährleistung von genügenden, für das Gewerbe geeignete Zonen eine wichtige Zielsetzung.

4.4 Verdichtung

Definition bauliche Verdichtung



Innere bauliche Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Personen auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Zunahme der Anzahl Personen verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau).

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

Funktionale Dichte – Nutzungs- dichte von Wohnen, Arbeiten etc. am gleichen Ort

Funktional verdichten meint, die Vielfalt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Gemeinde zu fördern. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und kann zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld führen.

In diesem Zusammenhang sind Mischzonen und Gesamtplanungen von Arealen zu prüfen.

Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzonung noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- Zustand der Bausubstanz:
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- Eigentumsstruktur:
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrecht sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht zwingend mehr Wohneinheiten.
- Parzellarstruktur:
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können, müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

Analyse Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Bassersdorf wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln (räumliches Entwicklungskonzept).

Ausbaugrad

Wie bereits im Kapitel 4.3 erwähnt, weist Bassersdorf bereits einen relativ hohen Ausbaugrad in den Wohn- und Mischgebieten auf. Dennoch sind in verschiedenen Quartieren im Bestand noch Potenziale vorhanden. Allerdings liegen diese zum Teil im Bereich der Abgrenzungslinie des Flughafens (lärmbelastete Gebiete).

Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

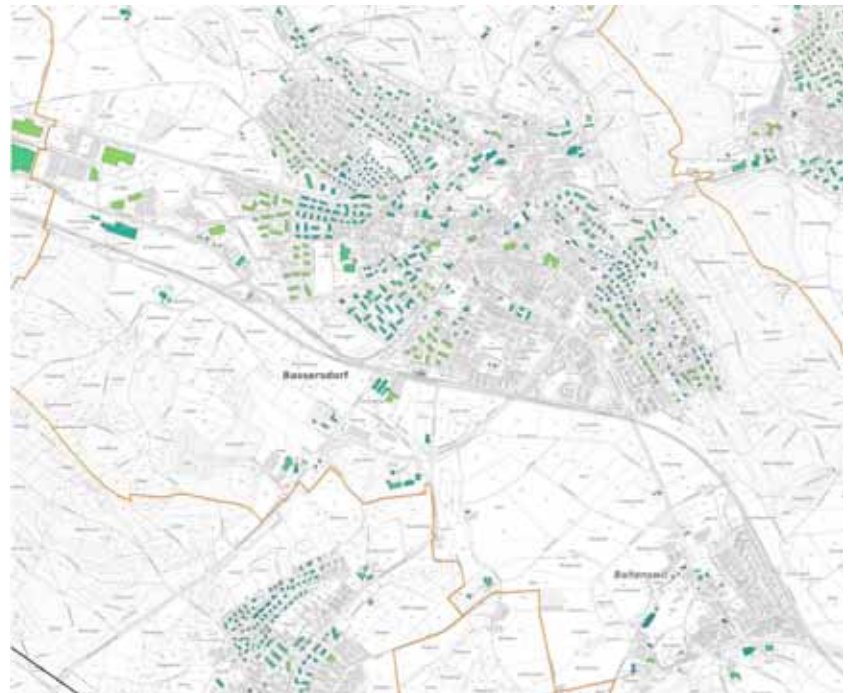
Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet und von der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Bassersdorf gibt es verschiedene Quartiere, in welchen mehrheitlich Gebäude aus den Baujahren 1945 bis 1985 vorhanden sind.



Grundlagedaten:
Gebäudealter GIS ZH



Gebiete mit Mehrfamilienhäusern

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegen- den Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Anteilen an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Besonders im Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Klotener-/ Baltenswilerstrasse sowie entlang der Winterthurerstrasse sind Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und einem geringen Stockwerkeigentumsanteil vorhanden.



Im nebenstehendem Plan werden die Gebiete mit einem Mehrfamilienhaus- anteil von über 50% sowie einem Stock- werkeigentumsanteil von unter 50% dar- gestellt.

Grundlagedaten:
Quartieranalyse GIS ZH



ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter anderem auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) abgestimmt werden. Die Verdichtung soll primär in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung erfolgen, um der weiteren Zunahme des motorisierten Individualverkehrs MIV und somit der Überlastung der Strassen entgegenzuwirken. Im nachfolgenden Plan werden die kantonalen ÖV-Güteklassen (bis und mit Güteklasse D) dargestellt.

In Bassersdorf verfügen die Gebiete rund um den Bahnhof über eine gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse B). Zudem liegen grosse Teile des Siedlungsgebiets von Bassersdorf und Baltenswil in der Güteklasse C, was einer mittelmässigen bis guten Erschliessung entspricht. Es ist zu erwarten, dass die ÖV-Erschliessung in den Gebieten entlang der Klotenerstrasse durch die Realisierung der GlattalbahnPlus mit ihren Haltestellen deutlich besser wird.



Grundlagedaten:
ÖV-Güteklassen GIS ZH und kantonaler
Richtplan



5 KERNZONENPLAN

5.1 Grundlagen

Kein Ortsbildinventar

Die Ortskerne von Bassersdorf und Baltenswil sind nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich aufgeführt.

Kommunale Richtplanung

Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden die Ortskerne von Bassersdorf und Baltenswil als kommunal „schutzwürdiges Ortsbild“ deklariert.



Im Sinne einer präziseren Umsetzung wird der bestehende Kernzonenplan durch einen neu konzipierten Kernzonenplan ersetzt.

Grundlagen für die Kernzonenpläne

Da es sich beim kommunal festgelegten schutzwürdigen Ortsbild um die alten gewachsenen Ortskerne handelt, wurde als Grundlage für den Kernzonenplan das Gebäudealter, die Inventare, die Stellung der Bauten im Ortsbild und die vorhandene Situation mit den bestehenden Strukturen und Wiederherstellungs- oder Aufwertungspotenzialen betrachtet.



Kantonale Inventar und Schutzobjekte
(Ausschnitt)

Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich

Einstufung PBG-Klassierung

-  Kantonal
-  Regional
-  Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich



Kommunales Inventar

Gemäss § 203 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Gemeinden über die Schutzobjekte einstweilige Inventare zu erstellen. Es handelt sich bei der Inventarisierung um keine Schutzmassnahme, sondern lediglich um eine Zusammenstellung von an sich schutzfähigen Objekten. Der Grundeigentümer kann die Schutzabklärung einverlangen. Aufgrund der Abklärung erfolgt entweder eine Unterschutzstellung mittels Vertrag oder Verfügung oder das Objekt wird aus dem Inventar entlassen.

Das kommunale Inventar wird vom Gemeinderat festgesetzt. Es ist nicht Teil der Nutzungsplanung, welche von der Gemeindeversammlung festgesetzt wird.

Bassersdorf verfügt bereits über ein Inventar. Obwohl dieses nicht Teil der Nutzungsplanung ist, dient es bei der Erarbeitung der Kernzonenpläne als Grundlage, da die aufgenommenen Gebäude oftmals nicht nur als Einzelobjekte, sondern auch für das Ortsbild von Bedeutung sein können.







Situation und Luftbild

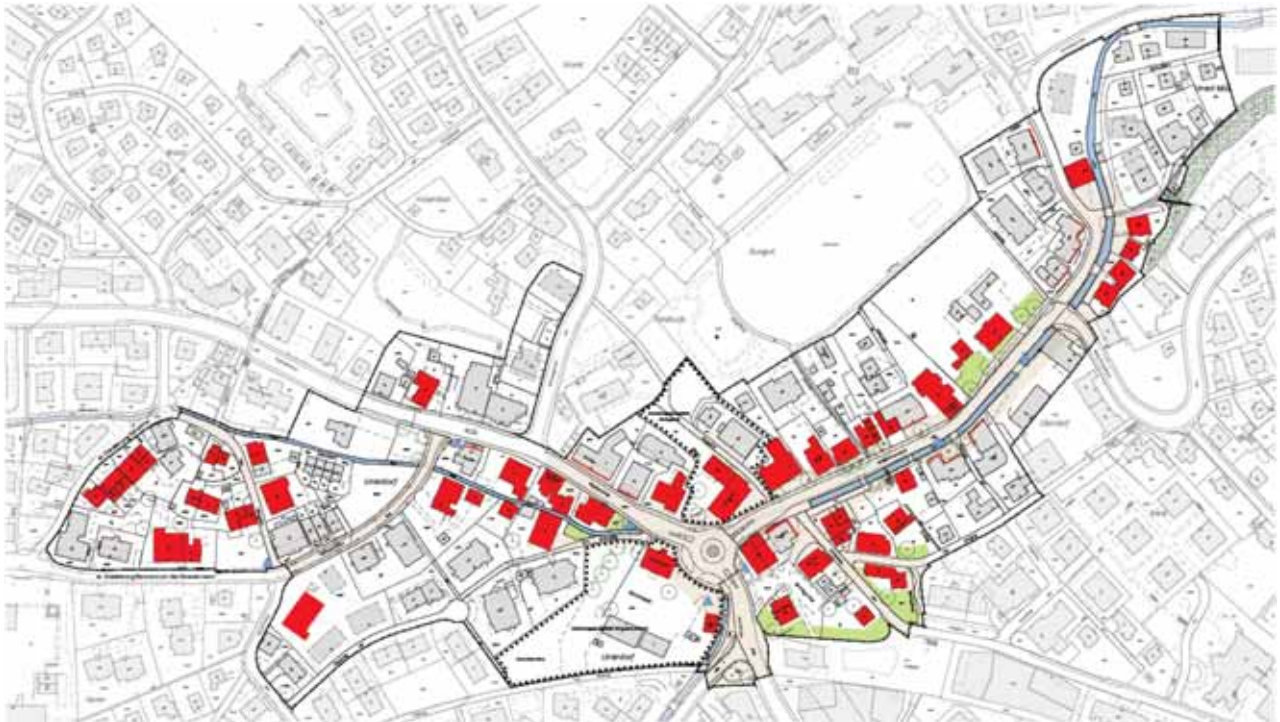
Neben der Begehung vor Ort eignet sich insbesondere das Luftbild gut für die Betrachtung der vorhandenen Strukturen, Dachgestaltungen, Gärten etc.



5.2 Pläne

Kernzonenplan Bassersdorf
 (Verkleinerung)

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------|
|  | Rot bezeichnetes Gebäude
(ortsbildprägende Bauten) |  | Grünbereich |
|  | übrige Gebäude |  | Gärten |
|  | Fassadenbereich |  | Parkierungsbereich |
|  | Hauptfirstrichtung |  | Platz- und Strassenräume |
|  | Gestaltungsplanpflicht |  | Markanter Baum |
| | |  | Brunnen |



Kernzonenplan Baltenswil
 (Verkleinerung)

- | | |
|---|---|
|  | Rot bezeichnetes Gebäude
(ortsbildprägende Bauten) |
|  | übrige Gebäude |
|  | Fassadenbereich |
|  | Gärten |
|  | Bereich für siedlungsprägende Freiräume
mit minimaler Grünfläche |
|  | Platz- und Strassenräume |
|  | Markanter Baum |
|  | Brunnen |



5.3 Festlegungen in den Kernzonenplänen

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den inhaltlichen Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und in der Bau- und Zonenordnung hin.

Rot bezeichnete Gebäude

Art. 6 Abs. 1



Beispiel:
Beibehaltung Stellung, Kubus,
grundsätzliche Fassadenstruktur

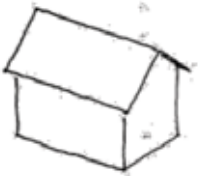
Die rot bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die für das Ortsbild von Bassersdorf bzw. Baltenswil prägend oder strukturbildend sind. Diese Gebäude tragen wesentlich dazu bei, dass das Ortsbild seinen Charakter und seine Ansicht behält.

Auch wenn diese abgebrochen und wiederaufgebaut werden würden, soll daher das Gebäudeprofil an der heutigen Lage mit den wesentlichen heutigen Fassadenelementen wiedererstellt werden.



übrige Gebäude

Art. 6 Abs. 2



Die mit grau bezeichneten übrigen Gebäude dürfen bei Bedarf unter Beibehaltung der Lage und Volumetrie ersetzt werden. Im Unterschied zu den rot bezeichneten Gebäude sind hier die Fassadenelemente nicht zwingend wiederherzustellen.

Sofern keine Hauptfirstrichtung oder Fassadenbereich eingetragen sind, können übrige Gebäude zudem durch einen Neubau nach Neubauvorschriften (Art 7) ersetzt werden. Der Neubau kann in anderer Stellung aufgebaut werden. In diesem Fall sind allerdings die Grundabstände und Masse der Neubauvorschriften einzuhalten.

Fassadenbereiche

Art. 11 Abs. 2



Die wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen werden mit Fassadenbereichen bezeichnet.

Diese Fassadenbereiche beziehen sich in erster Linie auf die Lage der Fassade, oft auch in Verbindung mit der Firstrichtung. Die Bezeichnung basiert auf dem Ziel, bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau wieder in diesen Bereich zu stellen. Damit wird die Kontinuität des Orts- und Strassenbildes gestützt, ohne den Bebauungsspielraum wesentlich einzuschränken. Die im Kernzonenplan festgelegten Fassadenbereiche weisen in der Regel einen Anordnungsspielraum von 1m – teilweise mehr - auf.

Weil auch die Fassadengestaltung einen wesentlichen Einfluss auf die Stimmung im Aussenraum (Strassenraum) hat, wird neben der Lage auch eine Ortsbildgerecht gestaltete Fassade verlangt, welche sich an die ursprüngliche Fassade anlehnt.

Hauptfirstrichtungen

Art. 11b Abs. 2



Für die Struktur wichtige
strassenparallele Firstrichtung

Neben den Fassadenstellungen hat auch die Ausrichtung des Gebäudes mit seiner Firstrichtung Bedeutung für das Ortsbild. Ob ein Gebäude traufseitig oder giebelseitig steht, kann einen grossen Unterschied machen. Es werden daher bei wichtigeren Gebäuden Firstrichtungen festgelegt. Untergeordnete Gebäudeteile können abweichende Firstrichtungen aufweisen.

Ausschnitt Kernzonenplan



Orthophoto



Platz- und Strassenräume

Art. 14d



Hochwertige Aussenräume im Ortskern tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität und zum Ortsbild bei.

Bei Strassensanierungen oder Anpassungsarbeiten im Aussenraum sollen vor allem in den mit Platz und Strassenräumen bezeichneten Bereichen Gestaltungsmaßnahmen zum Erhalt guter Qualitäten oder Massnahmen zur Verbesserung der Aussenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität erfolgen.

Die Qualitäten ergeben sich vor allem aus einem authentischen – dem traditionell geprägten Dorfkern entsprechenden - Zusammenspiel von Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Platzbereichen mit Sitzgelegenheiten, Brunnen und Bäumen. Diese gilt es zu erhalten, wiederherzustellen oder zu entwickeln. Parkierungsflächen sind möglich, sie müssen jedoch in die Aussenraumgestaltung einbezogen und zurückhaltend gestaltet werden.

Bachläufe bilden ebenfalls ein wichtiges Element der Aussenräume. Diese sind in Bassersdorf insbesondere an der Winterthurerstrasse mit dem bestehenden Blumenschmuck ein wichtiges Erkennungsmerkmal und sollen in eine Strassenraumgestaltung miteinbezogen werden.

Beispiel Aufwertung Strassenraum



Skizze Aufwertung Strassen- und Bachraum



Markante Bäume

Art. 14e



Bäume sind teilweise für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung oder gehören aufgrund ihrer Situierung zu einem Brunnen, einem Gebäude, in einen Hof oder zur Strassenraumsituation. Diese sollen erhalten und bei Abgang durch einen gleichwertigen Baum ersetzt werden.

Ausschnitt Kernzonenplan



Markanter Baum am Altbach



Brunnen

Art. 14f



Die bestehenden für den öffentlichen Aussenraum bedeutenden Brunnen werden im Kernzonenplan bezeichnet.

Die Brunnen treten heute teilweise wenig in Erscheinung. Insbesondere im Rahmen von Strassenraumgestaltungen ist eine Verbesserung der Gestaltung der Brunnenbereiche anzustreben. Eine gewisse Verschiebung der Brunnen wird zugelassen.

Ausschnitt Kernzonenplan



Beispiel Brunnenplatzgestaltung Hettlingen



Gärten

Art. 14g



Im Kernzonenplan werden bestehende Grünflächen als "Gärten" bezeichnet. Diese Grünflächen stellen ein wichtiges Element im Aussenraum gegenüber öffentlichen Aussenraum (idR. Strassenraum) dar und tragen wesentlich zur Attraktivität des öffentlichen Aussenraumes im Ortskern bei.

Die "Gärten" stellen derzeit teilweise lediglich Abstandsgrün dar, was aus Sicht des Ortsbildes zu bedauern ist. Erwünscht wären in den bezeichneten Bereichen ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen (z.B. Gärten im Sinne von Bauerngärten).

Von Bedeutung ist, dass diese Flächen nicht für die Nutzung als Parkplätze verloren gehen und als Grünflächen erhalten und aufgewertet werden. Im Sinne der Projektierungsflexibilität wird jedoch die Möglichkeit gegeben, dass die Anordnung eines Gartens gegenüber der heutigen Lage angepasst werden kann, wenn eine gleich grosse zusammenhängende Fläche erhalten bleibt.

Die bezeichneten Gärten umfassen in der Regel die heutigen be-
 grünteten Flächen angrenzend an die Strassenräume. Gegenüber den
 Fassaden wird ein Abstand freigehalten, da in der Regel zwischen
 Fassade und Garten eine gekieste oder befestigte Fläche (privater
 Gehbereich) besteht oder zugelassen werden soll.

Auschnitt Kernzonenplan



Bsp: Baarainliweg



**Grünbereich und
 Parkierungsbereich Kirchgasse**
 Art. 14a und b

Der Grünbereich und der Parkierungsbereich Kirchgasse wurden im
 Rahmen der Einzonung dieser Flächen von der Freihaltezone in die
 Kernzone im Jahr 1998/99 festgelegt, um den Raum zwischen Kern-
 zonenbebauung, Kirche und Mösliwiese von Bebauung freizuhalten
 aber gleichzeitig die Parkierung im Parkierungsbereich zuzulassen.

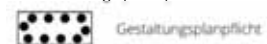
Wegen der Möglichkeit einer Entwicklung im Sinne der inneren Ver-
 dichtung an sehr zentraler Lage wird inskünftig auf die Festlegung
 verzichtet. Um dennoch die Sicht auf die Kirche zu gewährleisten, die
 Parkierung zu integrieren und insbesondere die für die Öffentlichkeit
 wichtige Verbindung Mösliwiese – Kirchgasse offen zu halten, wird
 eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Inhalte der Gestaltungsplanpflicht und die Darlegung des
 wesentlichen öffentlichen Interesses finden sich in den Erläuterungen
 zur den Bauordnungsbestimmungen Kap. 6.

Auschnitt bisheriger Kernzonenplan
 1998/99



Neuer Kernzonenplan mit
 Gestaltungsplanpflicht



Siedlungsprägende Freiräume

Art. 14c



Die siedlungsprägenden Freiräume wurden bereits in der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2035“ als von Bedeutung beurteilt.

In Baltenswil wurde der Freiraum am Schulhausweg als wichtiger öffentlicher Freiraum im Richtplan festgelegt. Dieser wird daher im Kernzonenplan gesichert. Zur Gewährleistung der notwendigen Flexibilität für einen allfälligen Kindergarten An- oder Neubau wird rund 20% der Parzellenfläche (1'527 m²) als Grünraumfläche fixiert (300 m²).

Heutige Situation



Umsetzung Kernzonenplan



Als weiterer wichtiger siedlungsprägender Freiraum wurde im kommunalen Richtplan die Sächsilüütewiese festgelegt.

Folgende Skizze eines Denkansatzes für eine Verlegung der Sächsilüütewiese wurde in den kommunalen Richtplan aufgenommen:

Ausschnitt „entwicklungsstrategie“



Heutige Situation (teilweise eingekiest)



Schemaskizze, Verlegung der Fläche



Insbesondere geht es darum, eine Fläche im Ausmass der heutigen Sächsilüütewiese als öffentlich zugängliche, begrünte Fläche (Wiese) im Bereich der heutigen Sächsilüütewiese zu erhalten und gleichzeitig einen Spielraum für eine Umgestaltung mit einer allfälligen Randbebauung im Sinne der Öffentlichkeit zu ermöglichen.

Um hier jedoch auch weitere wesentliche öffentliche Interessen (Nutzung einer Randbebauung, Integration Schutzobjekte, Parkierung, Eingliederung Glattalbahnhaltestelle, archäologische Zone etc.) aufeinander abzustimmen, wird hier eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Heutige Sächsilüütewiese



Ausschnitt Kernzonenplan



6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Nummerierung

Im Sinne der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Veränderung gegenüber der aktuell rechtskräftigen BZO, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel 6.0 behandelt.

6.0 IVHB und allgemeine Anpassungen

Grundabstand Korrektur

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet.

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der korrekte Begriff Grundabstand verwendet, auch wenn in Bassersdorf nach der Revision der Bauordnung neu keine Mehrlängen und kein Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung kommen. Inhaltlich ändert sich durch die Verwendung des Begriffs Grundabstand nichts.

Bezeichnungen der Zonen Darstellungsverordnung

Aufgrund der Darstellungsverordnung, welche festlegt, wie die Darstellung der Nutzungsplanung, insbesondere des Zonenplanes, zu erfolgen hat, werden die Zonenbezeichnungen angepasst. Es ist jeweils die Baumassenziffer anzufügen.

Beispielsweise:

1-geschossige Wohnzone

W1 -> W1/1.1

Industriezone:

J -> I/10

**Fassadenhöhe
(traufseitige Messweise)**
IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Gemeint ist bei Letzterem die Tragkonstruktion ohne die allenfalls aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

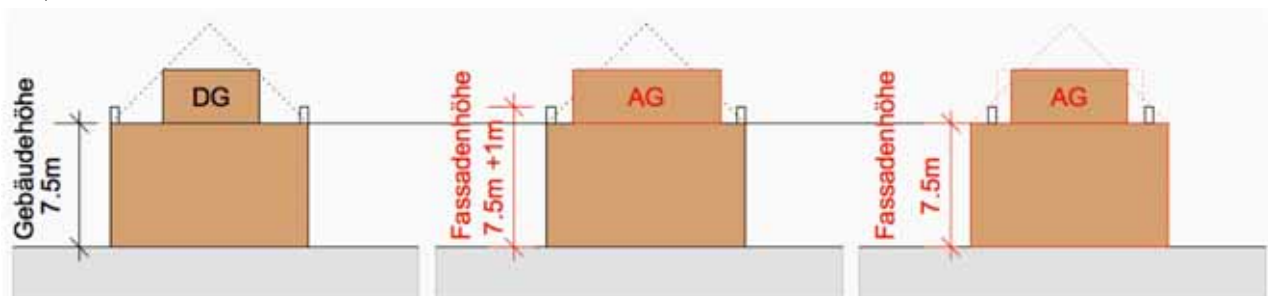
Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

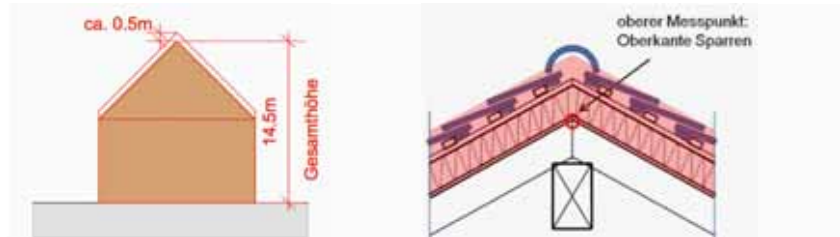
Beispiel Flachdach



Gesamthöhe
 IVHB

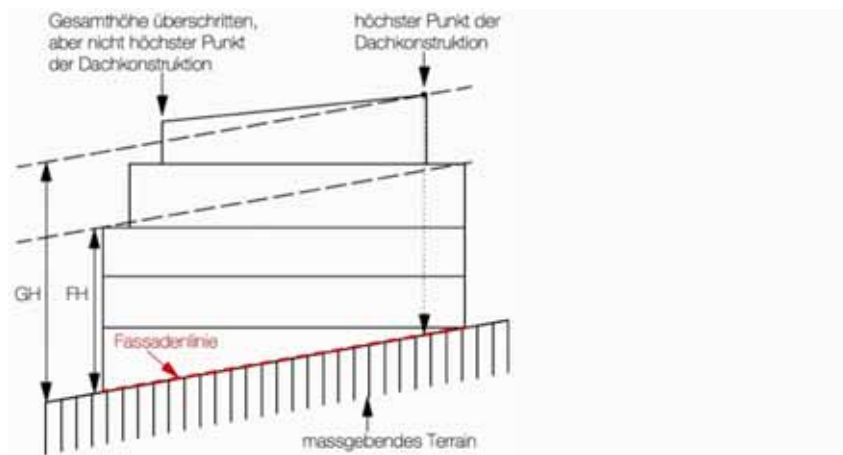
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe 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. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht zweckmässig.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe gemäss IVHB



Fassadenhöhe
 (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

§ 280 PBG

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu 1/2 der Fassadenlänge statt wie bisher 1/3 der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies bei den meisten Zonen akzeptiert. Bei der Kernzone wird an der bisherigen Beschränkung auf 1/3 festgehalten.

Attikageschoss

IVHB

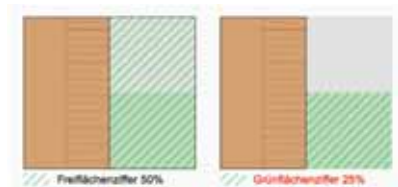
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch 1/2 der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70%, neu ca. 85%).

Ausdehnung des Attikageschosses



Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbezone reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung oder im Sinne der Siedlungsökologie/des Ortsklimas hingegen kann eine Grünflächenziffer bewusst eingeführt oder das Mass vergrössert werden.

Massgebendes Terrain

IVHB

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. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Anrechenbare Grundstücksfläche
IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

Baumassenziffer
IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

20% zusätzliche Nutzung

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Weitere Begriffsanpassungen
IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen. Die Formulierung "Besondere Gebäude bis zu 50 m² Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt sind.

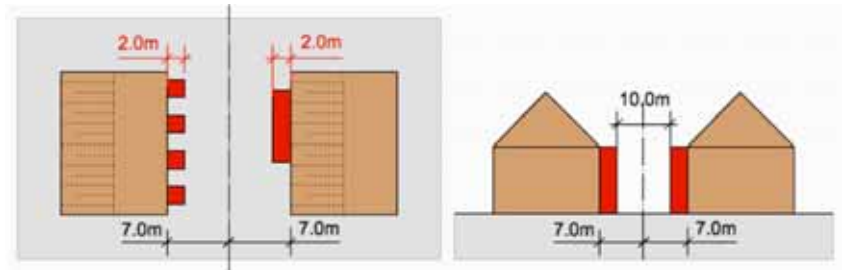
Grundabstand

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund des IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre. An den bisherigen Grundabständen wird daher festgehalten.



Gemeinderat / zuständige Behörde

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der "Gemeinderat" als zuständig erwähnt. In den meisten Fällen ist jedoch zwischenzeitlich die Fachkommission Bau zuständig. Um künftige Änderungen abzudecken wird daher in der Regel der Begriff "die zuständige Gemeindebehörde" verwendet.

Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand.

Die Gemeinde Bassersdorf hat jedoch in der Gemeindeordnung festgehalten, dass der Gemeindevorstand weiterhin als Gemeinderat bezeichnet wird, da dies der bekannte Begriff ist. Es wird daher in der Bauordnung weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat statt Gemeindevorstand verwendet.

Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es soll damit auch klargestellt werden, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Die gewählte Formulierung entspricht der Vorgabe des Rechtsdienstes des Kantons Zürich für Gemeinden, die die IVHB bereits umgesetzt haben.

6.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

Zonen Art. 1

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen werden neu Zentrumszonen für das Ortszentrum (ZA/3.5) und den Bahnhofsbereich (ZB/4.2) vorgesehen und eine neue Grundzonierung für das südlich des Bahnhofs gelegene Gebiet Pöschen eingeführt (WG4/3.5).

Die kantonalen Freihaltezonen sind kantonal geregelt. Sie sind in der Bauordnung nicht notwendig und werden daher gestrichen. Ausserdem wird auf Ausweisung von kommunalen Landwirtschaftszonen verzichtet, da die entsprechend bezeichneten Gebiete im kantonalen Landwirtschaftsgebiet liegen und somit auch der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

Verbindlichkeit der Pläne Art. 3

Der mit der Bauordnung zur Information abgegebene Plan ist nicht rechtsverbindlich. Es gilt der schliesslich vom Kanton gestempelte und im Staatsarchiv abgelegte Zonenplan 1:5000. Da der mit der Bauordnung abgegebene Plan derzeit einen Massstab von 1:15'000 aufweist und dies je nach Druck unterschiedlich sein kann, wird anstatt dem Massstab 1:10'000 die Bezeichnung "verkleinerte Pläne" verwendet. Die erneuerten Ergänzungspläne sowie der neue Ergänzungsplan Aussichtsschutz Ratzenhalde haben den Massstab 1:2000. Dies wird in Art. 3 ergänzt.

6.2 Bauzonen

6.2.1 Kernzonen

Anpassung Reihenfolge der Artikel

Wegen der diversen Artikel die mit den Inhalten der neuen Kernzonenpläne hinzukommen, wird die Reihenfolge der Artikel angepasst. Eine Umnummerierung erfolgt im Rahmen der Genehmigung.

Erläuterung zu weiteren Kernzonenvorschriften

In Kapitel 5 zu den Kernzonenplänen werden die im Kernzonenplan dargestellten Inhalte und die zugehörigen Bestimmungen bereits im Detail erläutert, so dass bezüglich der Anpassungen der betreffenden Artikel hier nur auf das Kapitel 5.3 verwiesen wird. Im Folgenden werden die weiteren Anpassungen der Kernzonenbestimmungen erläutert:

Zweck und Nutzung Art. 6a

Im Bereich der Kernzonen steht der Erhalt des Ortsbildes im Vordergrund.

Eine Mischnutzung mit Gewerbebetrieben wie Läden, Restaurants etc. ist erwünscht und soll möglichst erhalten bleiben. Dementsprechend wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

Art. 13

Der bisherige Art. 13 betreffs Zulässigkeit von mässig störenden Betrieben, kann daher gestrichen werden.

Einordnungsanforderung

Art. 6b

Die neu vorgesehene Klarstellung der Einordnungsanforderungen weist auf die zu erbringende Gestaltungsleistung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG hin.

Von Bedeutung sind nicht nur die Gestaltung der einzelnen Bauten, sondern vor allem auch das Zusammenspiel der Bauten untereinander und das Gesamtbild mit vorhandenen traditionellen Altbauten, zeit-gemässer interpretierten, das Ortsbild ergänzenden Neubauten und die Gesamtkonzeption zusammen mit der Umgebungs-gestaltung. Die Anforder-ungen gemäss dem bisherigen Artikel 11 zur Erscheinung der Bauten werden integriert.

Art. 6.1, Art. 6.2 und Art. 6.4

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

Unterschutzstellung

Art.7b

Es wird klargestellt, dass Schutzanordnungen den Kernzonenvor-schriften vorgehen. Dies gilt im Übrigen auch für Schutzobjekte ausserhalb der Kernzone. Die bauliche Entwicklung hat der Schutz-anordnung zu folgen. Auch dann nicht, wenn sie im Kernzonenplan als grau bezeichnetes Gebäude eingetragen sind.

Es handelt sich um ein formelles Schutzobjekt, für das Ortsbild ist dies jedoch kein typisches prägendes Ge-bäude, weswegen es nicht als rot be-zeichnetes Gebäude eingetragen ist

Raiffeisenbank Bassersdorf



Ausschnitt Kernzonenplan



Erscheinung der Bauten

Art. 11

Die Anforderungen an Neu- und Umbauten gemäss Art. 11 werden in die allgemeinen Einordnungsanforderungen integriert. Art. 11 kann somit gestrichen werden.

Masse für Neubauten

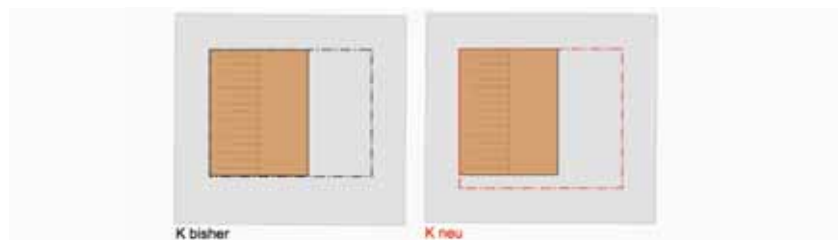
Art. 7

Die Grundmasstabelle betrifft nur Neubauten. Ersatzbauten können im Ausmass des bisherigen Gebäudes erstellt werden und müssen auch dessen Stellung einhalten.

In der Masstabelle werden die Anpassungen gemäss IVHB umgesetzt und der Begriff Grundabstand wird als Korrektur vorgenommen (siehe Kap. 6.0).

Grundabstand in Kernzonen

Die bisherigen Abstandsmasse für den Grenz- bzw. Grundabstand entsprechen eher einer Wohnzonentypologie. In Kernzonen sind geringe Abstände, engere Gassen etc. eher typisch. Es wird daher auf den grossen Grundabstand von bisher 7m verzichtet und ein allseitiger Grundabstand von min. 5m vorgesehen.



Stellung der Neubauten
Art. 9

Die Im Artikel 9 bezeichneten „oranen Bereiche“ entfallen aufgrund der Neukonzeption der Kernzonenpläne.

Für Neubauten gilt generell Artikel 7b. zu den Einordnungsanforderungen. Im Kernzonenplan sind zudem gegebenenfalls mit den Fassadenbereichen und Firstrichtungen weitere Vorgaben definiert.

Balkone
Art. 10b

Es sind Loggias und auf der Strasse abgewandten Seite auch laubengangartige Balkone gestattet, wenn diese besonders gut gestaltet sind und zum Gebäude passen.

Besonders gute Projekte
Art. 7a

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 der Artikel aufgenommen. Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen.

Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, wird für solche Projekte ein zustimmendes Fachgutachten vorausgesetzt. Die Gemeinde bestimmt in Absprache mit der Bauherrschaft den Gutachter (unabhängige Fachinstanz).



Wohnhaus K, Küssnacht

Grosser- und Kleiner Grundabstand
Art.8

Da ein allseitiger Grundabstand von 5 m vorgesehen wird (siehe Art. 7, Masse für Neubauten) erübrigt sich Art.8.

Klein- und Anbauten
Art. 10

Da mit der Neukonzeption der Kernzonenpläne die „rot bezeichneten Baubegrenzungsbereiche“ entfallen, kann auf Art. 10 Abs. 1 gestrichen werden. Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV wird auch im Bereich der Kernzone lediglich auf den allgemeinen Art. 44 verwiesen. Damit sind für Klein und Anbauten auch im Bereich der Kernzone neben Schrägdächern auch Flachdächer und andere Dachformen zulässig. Auch Klein und Anbauten haben jedoch die Einordnungsanforderungen gemäss Art. 6b einzuhalten.

Dachgestaltung

Art. 11b

Um etwas mehr Projektierungsspielraum zuzulassen, werden Schrägdächer neu mit 35° - 45° zugelassen.

Bisher:

Neu:



Art. 11b Abs. 2

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

Art. 11b Abs. 8 Dachflächenlichtbänder

Um Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden weitere Belichtungsmöglichkeiten wie Dachflächenlichtbänder zugelassen. Diese können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken, ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.



Solaranlagen

Art. 14.B

Solaranlagen sind auch in den Kernzonen gestattet. Sie müssen jedoch mit Rücksicht aufs Ortsbild und das Gebäude besonders gut gestaltet werden.

In der Regel sollen die Anlagen als Indachanlagen konzipiert werden. Als Indachanlage konzipierte Energiegewinnungsanlagen fügen sich deutlich besser in die Gebäudestruktur ein als Aufdachanlagen. Bei Neubauten kann dies erwartet werden. Da dies bei bestehenden Bauten schwierig oder unverhältnismässig teuer sein kann, werden mit der Formulierung „in der Regel“ Ausnahmen möglich gemacht.

Indachanlage

Aufdachanlage



Integrierte Dachflächenfenster bei Solaranlagen



Es wird zugelassen, dass bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Es wird daher verlangt, dass in Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen beurteilt werden müssen.

Umgebungsgestaltung Grundsatz
Art. 14k

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität im Aussenraum gefordert, da diese wesentlich zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Im Bereich der Kernzone wird insbesondere eine den Ortskernen entsprechende traditionelle Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert. Dies wird im allgemeinen Absatz zur Umgebungsgestaltung präzisiert.

Art. 14d, 14e, 14f, 14g,
Art. 14b, 14c, 14a

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

Parkplätze
Art. 14i

Parkplätze sind für schöne, aufenthaltsfreundliche Aussenräume wenig attraktiv. Sie sollen daher, wenn möglich, in den Bauten als Garagen vorgesehen werden oder müssen im Aussenraum zurückhaltend gestaltet werden.

Reklamen
Art. 14.A

Schrille, grosse und übermässig beleuchtete Reklamen treten im Ortsbild störend in Erscheinung. Es wird daher verlangt, dass die Reklamen zurückhaltend in Erscheinung treten und dass diese nachts auszuschalten sind.

6.2.2 Wohnzonen

Grundmasse Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas wird in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Fläche muss eine „natürliche und bepflanzte“ Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§257 nPBG Abs.2). Gemäss Beurteilung des Kantons Zürich ist die Definition als Aufzählung zu verstehen. Die Bodenfläche muss entweder natürlich oder bepflanzt sein, oder beides.

Mass der Grünflächenziffer

Das Mass der Grünflächenziffer wird für alle Wohnzonen auf min. 30% festgelegt.

Anhand von Untersuchungen über die Luftbilder zeigte sich, dass dieses Mass bei der Mehrheit der Grundstücke erreichbar ist. Es zeigte sich auch, dass grössere Grünflächen bei dichteren Wohnzonen teilweise eher einfacher erreichbar sind (Überbauung von Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlicher Tiefgarage) als bei kleinen Einfamilienhausparzellen – insbesondere Reihenhäuser – wo die Parkierung und Vorplatzgestaltungen je Wohneinheit erfolgen.

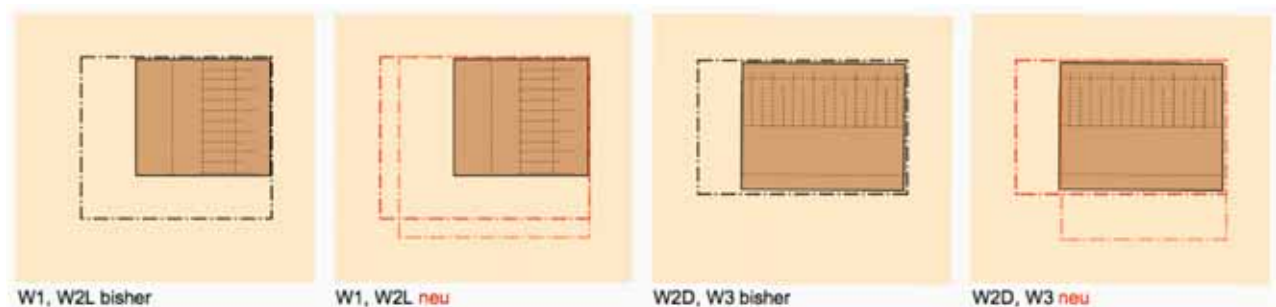
Vermeidung von Steingärten

Steingärten mit minimaler Bepflanzung werden je nach Materialien zum nPBG ebenfalls als anrechenbar beurteilt. Da diese jedoch nur geringe Beiträge zur Vermeidung von Überhitzung (Ortsklima) leisten, wird in der kommunalen Bauordnung klargestellt, dass Steingärten nicht anrechenbar sind.

Grosser und kleiner Grundabstand Art. 16

Bislang musste der grosse Grundabstand von 7 m in den Wohnzonen W1 und W2L auf den zwei am meisten nach Süden gerichteten Seiten vorgesehen werden.

Neu muss er wie allgemein üblich nur noch auf einer Seite vorgesehen werden. Bei allen Wohnzonen wird die Wahlmöglichkeit gegen Süden oder Westen gegeben, so dass mehr Projektierungsspielraum besteht.



Mehrlängenzuschlag Art. 17

Bei Gebäuden über 18 m Länge musste bislang der Grundabstand von 5 bzw. 7 m um bis zu 6 m vergrössert werden. Im Sinne der inneren Verdichtung wird darauf verzichtet (weitere Erläuterungen siehe Kap. 6.4 Ergänzende Bestimmungen zu Art. 39a).

6.2.3 Wohnzonen mit Gewerbeanteil

Allgemeines

In Wohnzonen mit Gewerbeanteil sind neben den Wohnnutzungen auch Betriebe im Sinne der funktionalen Dichte erwünscht.

Funktionale Dichte



Mässig störende Betriebe

Insbesondere in den Erdgeschossen sollen damit auch mässig störende Betriebe (Handwerksbetriebe, Läden, Gaststätten, Imbisslokale, Tanzstudios etc.) ermöglicht werden.

Grundmasse

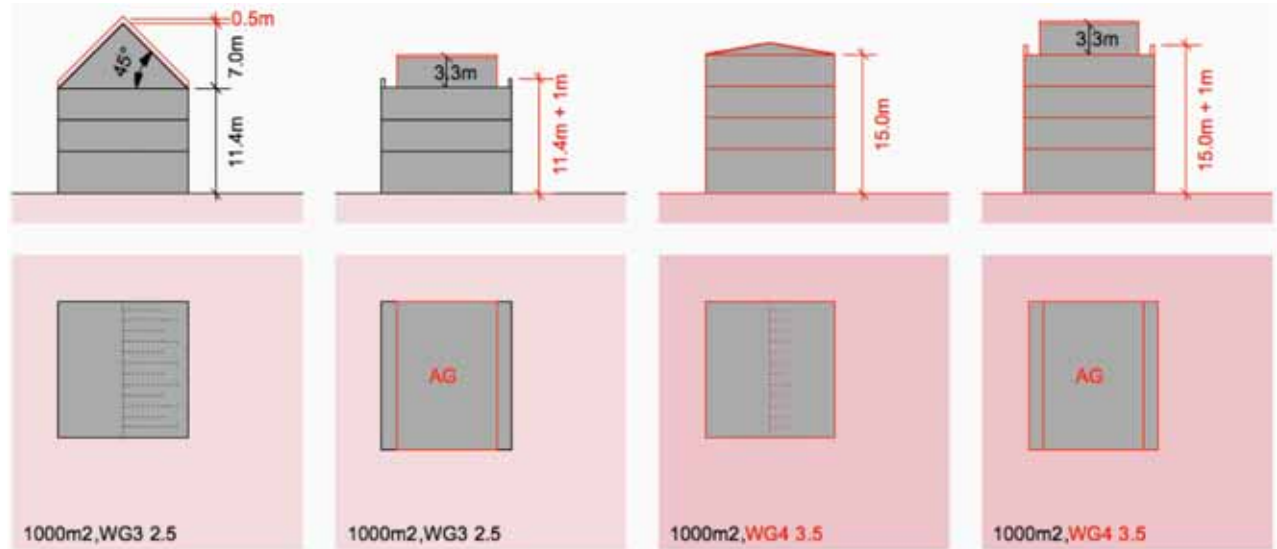
Neue WG4 3.5

Für das heute weitgehend in der Gewerbezone gelegene Gebiet Pöschen südlich des Bahnhofes wird eine neue Zone WG4 3.5 mit ihren entsprechenden Grundmassen als Grundnutzung eingeführt.

Gleichzeitig wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um die Anforderungen im Gebiet (Busanschluss Bahnhof, allfällige Strassenführung, hochwertige Entwicklung, Umstrukturierung, Lärm etc.) zu sichern (siehe Gestaltungsplanpflicht). Die Baumasse kann im Rahmen des Gestaltungsplanes erhöht werden.

Bisher dichteste WG-Zone: WG 3 2.5

Neu dichteste WG-Zone: W4 3.5



Grünflächenziffer

Im Sinne der Siedlungsökologie, des Ortsklimas und der Durchgrünung werden auch in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil Grünflächenziffern eingeführt.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Grünflächenziffer am Luftbild zeigte sich, dass das Mass der Grünflächenziffer vor allem von der effektiven Nutzung abhängig ist.

	<p>Wenn gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, ergeben sich weniger Grünflächen, da bei Gewerbenutzungen mehr Abstellflächen für Lagerung/Umschlag etc. erforderlich sind.</p>
WG Zonen ohne Gewerbeanteil	<p>Wenn in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung reine Wohnüberbauungen erstellt werden, werden diese daher bezüglich Grünflächenziffer gleich behandelt wie die Wohnzonen. Es wird daher ebenfalls eine Grünflächenziffer von 30% vorgesehen.</p>
WG Zonen mit Gewerbeanteil	<p>Um die erforderlichen Spielräume bei gewerblicher Nutzung für Abstellflächen etc. zu geben, wird jedoch zugelassen, dass dieses Mass um das Mass des Gewerbeanteils reduziert wird (z.B. Gewerbeanteil 60%; GFZ = 30% - 30%*60% = 12%). Um sicherzustellen, dass die Grünfläche nicht ganz entfällt, wird jedoch festgehalten, dass in jedem Fall – also auch bei 100% Gewerbeanteil – eine Grünflächenziffer von 10% erforderlich ist.</p>
Grosser und kleiner Grundabstand Art. 21	<p>Wie bei den Wohnzonen (Art. 16) wird auch bei den Wohnzonen mit Gewerbeanteil im Sinne des Projektierungsspielraumes die Wahlmöglichkeit für den grossen Grundabstand gegen Süden oder Westen gegeben.</p>
Verzicht auf Abstandsprivilegierung für Gewerbe	<p>Die Abstandsprivilegierung für Gewerbe gemäss Abs. 3, welche besagte, dass diese nur einen allseitigen Grundabstand von 5m einhalten müssen, wird gestrichen. Im Falle von Umnutzungen von ursprünglich mit dieser Abstandsprivilegierung erstellten Bauten, können sich ansonsten unrechtmässige Situationen ergeben.</p>
Mehrlängenzuschlag Art. 22	<p>Bei Gebäuden über 18 m Länge musste bislang der Grundabstand von 5 bzw. 7 m um bis zu 6 m vergrössert werden. Im Sinne der inneren Verdichtung wird darauf verzichtet (weitere Erläuterungen siehe Kap. 6.4 Ergänzende Bestimmungen zu Art. 39a).</p>
Gewerbeerleichterung Art. 25	<p>Entsprechend der Abstandsprivilegierung werden auch die Bau-massenzuschläge für gewerbliche Nutzungen wegen der Umnutzungsproblematik gestrichen.</p> <p>Wenn Gebäude für gewerbliche Nutzungen mit einer Mehrnutzung gemäss Art. 25 Gewerbeerleichterung erstellt wurden, kann dies bei Umnutzungen zu baurechtswidrigen Situationen führen.</p>

6.2.3a Zentrumszonen

Grundmasse

Art. 25a

Für die neu vorgesehenen Zentrumszonen im Ortszentrum und beim Bahnhof müssen die Grundmasse festgelegt werden.

Baumassenziffer

Die vorgesehene Baumassenziffer für die ZA entspricht derjenigen der WG3 mit dem bisher zulässigen Gewerbezuschlag. Für die Zone ZB am Bahnhof wird eine der gut erschlossenen Lage entsprechende höhere Dichte vorgesehen.

Gebäudelänge

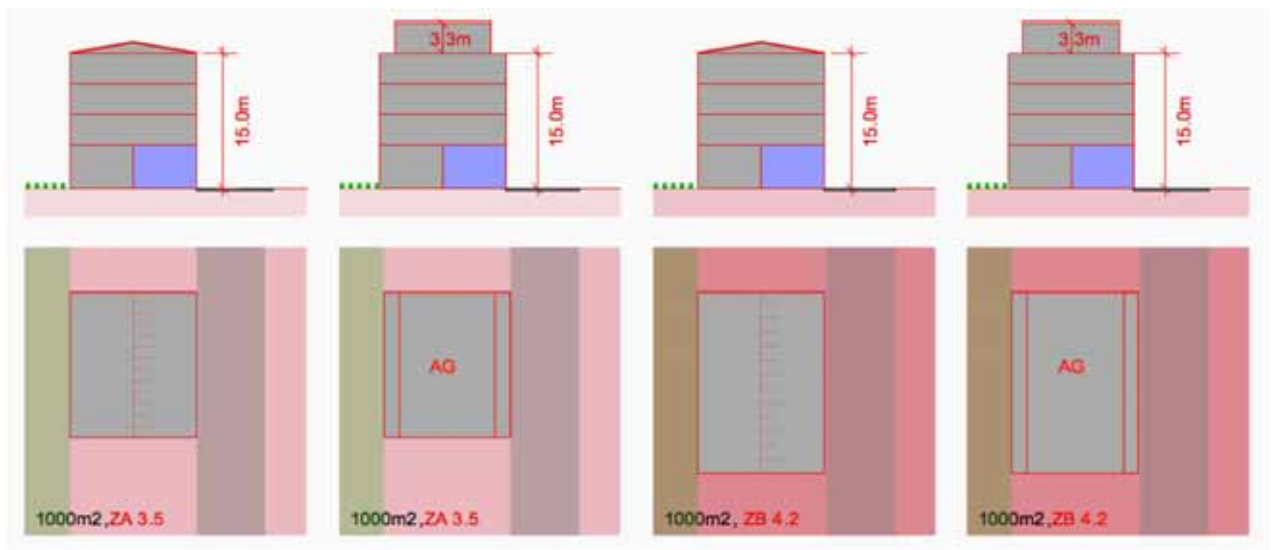
Die Gebäudelänge von 45m entspricht den bestehenden Bauten im Zentrum und schafft Spielraum für die Bauten am Bahnhof.

Fassadenhöhe

Mit 15 m Fassadenhöhe weisen die beiden Zonen dieselbe Höhe auf wie die viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil. Eine Fassadenhöhe von 15m erlaubt 3 Obergeschosse und ein überhohes Erdgeschoss von 5m.

Erdgeschossnutzungen

Für die Erdgeschosse wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Da jedoch Leerstände an weniger guten Passantenlagen vermieden werden sollen, werden Wohnnutzungen nur strassenseitig und in öffentlichen Wegen zugewandten Erdgeschossen und nur bis zu einer Gebäudetiefe von 5m ausgeschlossen (Art. 25d). Bei rückwärtigen Erdgeschossen sind Wohnnutzungen denkbar.



Grünflächenziffer

Im Zentrum ist ein Grünanteil zu Gunsten des Ortsklimas erwünscht. Dies wurde bereits im "entwicklungskonzept bassersdorf 2030" hervorgehoben. Es wird daher in den Zentrumszonen eine Grünflächenziffer von 10% vorgeschrieben.

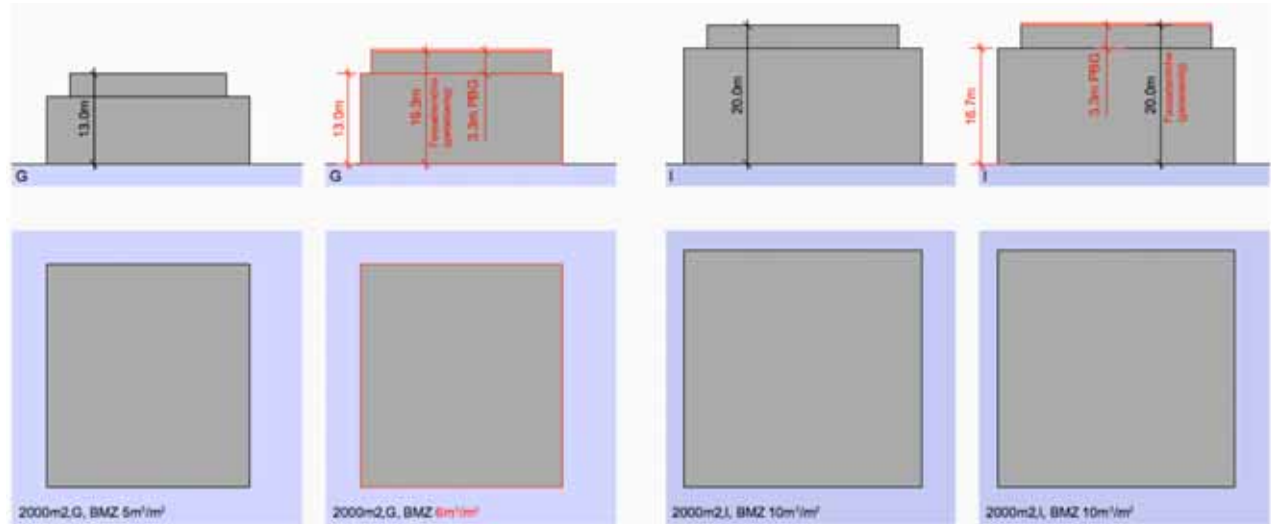
6.2.4 Industrie- und Gewerbebezonen

Grundmasse

Art. 26

Baumasse Gewerbezone

Die Baumasse wird in der Gewerbezone von $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ heraufgesetzt, um den Verlust an reinen Gewerbebezonenflächen (Rüti Baltenswil und Pöschen) etwas zu kompensieren.



Höhen

Der Begriff Gesamthöhe bis First wird in der Grundmasstabelle den neuen Begriffen gemäss IVHB angepasst (siehe Kapitel 6.0).

Fassadenhöhe (giebelseitig)

Das Mass "Gesamthöhe bis First" entspricht der Fassadenhöhe mit Attikageschoss gemäss IVHB. Das Mass wird bei Flachdach entsprechend § 280 PBG mit 3.3 m übernommen.

Bei der Gewerbezone wird die Höhe wegen der zusätzlichen Baumasse um 3.3 m angehoben.

Um bei der Industriezone gleiche Höhen wie heute zu erhalten, wird das Mass der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) um das Mass des Attika- bzw. Dachgeschosses herabgesetzt.

Fassadenhöhe (traufseitig)

Da nicht mit Terrassen auf den Gewerbebauten gerechnet wird, wird kein Fassadenhöhenzuschlag für Brüstungen vorgesehen.

Freiflächenziffer

Die Freiflächenziffer muss gemäss IVHB durch Grünflächenziffer ersetzt werden. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Freiflächen im Unterschied zur ehemaligen Freiflächenziffer nicht angerechnet werden können, müsste das Mass der Grünflächenziffer bei Industrie- und Gewerbebezonen reduziert werden, um die Betriebe nicht übermässig einzuschränken.

Am Mass von mind. 5% wird im Sinne der Siedlungsökologie bzw. des Ortsklimas dennoch festgehalten.

Nutzweise

Art. 28

In Gewerbezonon sind gemäss § 56 Abs. 4 PBG lediglich Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Es kann auch nicht generell eine Wohnung pro Gewerbegebäude zugelassen oder eine geringe Öffnung für Wohnen vorgesehen werden.

Beschränkung für Verkauf

Es gibt gelegentlich Anfragen für Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs (insb. Lebensmittel) in den Industrie- und Gewerbezonon. Diese Läden sollen jedoch zur Belebung des Zentrums im Ortszentrum liegen. Läden in den meist abseits gelegenen Industrie- und Gewerbegebieten sind in der Regel zudem stark autoorientiert. Sie benötigen viele Parkplätze und führen zu Mehrverkehr, welcher vermieden werden soll. An der Beschränkung der Verkaufsbetriebe wird daher festgehalten.

6.2.5 Erholungszonen

Badi und Tennisplätze

Die Badi und die Tennisplätze lagen bisher in der Freihaltezone. Die Freihaltezone dient der Freihaltung und Anlagen wie Tennisplätze sind grundsätzlich nicht zulässig. Entsprechend der kommunalen Richtplanung und aufgrund der bestehenden Nutzung wird die Badi und der Tennisplatz von der Freihaltezone in die Erholungszone eingezont (Umzonung siehe Kapitel 7).

Die vorhandenen Bestimmungen der Erholungszone E₁ "Sportanlagen" können auch für die Tennisplätze und die Badi Anwendung finden. Grössere Projekte im Bereich der Badi werden zudem so wieso der Gemeindeversammlung vorgelegt werden müssen (notwendige Kreditgenehmigungen).

6.2.6 Zone für öffentliche Bauten

Kein Anpassungsbedarf

Im Bereich der Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten besteht aktuell kein inhaltlicher Anpassungsbedarf.

6.3 Besondere Bestimmungen

6.3.1 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen Art. 31–34

Arealüberbauungen müssen erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen.

§ 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Zweck: Qualität

Arealüberbauungen bezwecken primär die Überbauung von Arealen mit neuen Wohnüberbauungen von hoher Gesamtqualität und allfällige spätere Anpassungen mit denselben Qualitätsansprüchen.

Zulässige Zonen

Arealüberbauungen werden in allen Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und auch in den neuen Zentrumszonen zugelassen. Neu sind Arealüberbauungen also auch in der Zone W1 sowie in den neu eingeführten Zonen zulässig.

Grundsätzlich bieten sich wenig dichte Zonen wie die Zone W1/ 1.1 nicht für Arealüberbauungen an, da hier in der Regel eher individuell gebaut wird. Im Sinne der Verdichtung und vor allem im Sinne der Qualitätsförderung von Überbauungen soll die Möglichkeit jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Terrassenhausbebauungen werden hingegen weiterhin aus den Arealüberbauungen ausgeschlossen. Diese erscheinen bereits heute meist dicht, zudem ist für die Terrassenhäuser eine eigene Regelung gemäss Art. 36 ff vorgesehen.

Herabsetzen der Mindestarealgrösse

Dadurch, dass das Mass der Mindestarealfläche herabgesetzt wird, kann auf mehr Gebieten, unbebauten Parzellen oder Arealen eine Arealüberbauung erstellt werden. Mit einer qualitativ besseren Überbauung kann somit eine höhere Dichte im Sinne der massvollen Verdichtung und der Schaffung von Qualität erzielt werden.

Arealüberbauungsboni

Heute wird der Bonus von 1/10 der zulässigen Baumasse gegeben, wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind.

Neu sollen weitergehende Anforderungen dafür sorgen, dass eine höhere Qualität geliefert wird.

Allgemeiner Bonus

Der allgemeine Bonus wird gegeben, wenn die Anforderungen gemäss § 71 erfüllt sind und die neue Anforderung Energieeffizienz gemäss Art. 34b eingehalten wird. Dies entspricht weitgehend den bisherigen Anforderungen, so dass dieser Bonus weiterhin auf 1/10 der zulässigen Baumasse belassen wird.

Öko- und Energiebonus

Wenn besonders gute Energielösungen umgesetzt werden und ökologische Baumaterialien verwendet werden, wird zusätzlich ein Öko- und Energiebonus gewährt. Um ein messbares Mass zu haben, wird auf den Standard gemäss MINERGIE-P-ECO® verwiesen, wobei gleichwertige Standards angewendet werden können.

Da dieser Bonus aufgrund der allgemein vorgeschriebenen Vorgaben zur Energieeffizienz (Art. 34b) relativ einfach zu erreichen ist, werden zusätzlich lediglich 5% als Öko- und Energiebonus gegeben.

Insgesamt bis zu 15% mehr Baumasse

Mit den beiden Boni kann also bei Erstellung einer Arealüberbauung bis zu 15% mehr Baumasse erreicht werden.

Übersicht Boni und Baumassenziffern bisher (+ 1/10)
(ZA, ZB und WG 4 gab es bisher nicht)

Zonen	W1 /1.1	W2L/1.5	W2D/1.9	W3/2.5	WG4/3.5	ZB/4.2
			WG2/1.9	WG3/2.5	ZA 3.5	
Bonus	-	0.25	0.19	0.25	(0.35)	(0.42)

Übersicht Boni und Baumassenziffern neu

Zonen	W1 /1.1	W2L/1.5	W2D/1.9	W3/2.5	WG4/3.5	ZB/4.2
			WG2/1.9	WG3/2.5	ZA 3.5	
Allgemeiner Bonus	0.11	0.15	0.19	0.25	0.35	0.42
Öko/Energie Bonus	0.06	0.08	0.10	0.13	0.18	0.21
Bonus max.	0.17	0.23	0.29	0.38	0.53	0.63
Total BMZ:	1.27	1.73	2.19	2.88	4.03	4.83

Massvorschriften

Art. 33.3

In Absatz neu 3 wird klargestellt, dass lediglich 1 Attikageschoss zulässig ist. Aufeinandergestapelte Attikageschosse ergeben eine sehr unschöne Erscheinung der Bauten.

Art. 33.4

Um die zusätzliche Baumasse anordnen zu können und dennoch Platz für hochwertige Aussenräume und Grünflächen zu erhalten, werden die Fassadenhöhen bei Arealüberbauungen teilweise erhöht. Die zulässigen Höhen werden in der Tabelle Art. 33 neu 4 festgehalten. Bei WG4/3.5-Zonen und den Zentrumszonen wird die Fassadenhöhe auch bei zusätzlicher Baumasse im Bereich der Arealüberbauungen gegenüber der Regelbauweise nicht weiter erhöht, um übermässig hohe Gebäude zu vermeiden.

Energieeffizienz

Art. 34b

Bereits als Grundanforderung für Arealüberbauungen d.h. für den allgemeinen Bonus, wird neben einer hochwertigen Überbauung ein effizientes Heiz- und Warmwasserversorgungssystem verlangt und fossile Energieträger werden ausgeschlossen. Der Schritt zur Erreichung des Öko- und Energiebonus ist daher nicht mehr sehr gross.

6.3.1A Gestaltungsplanpflichtgebiete

Gestaltungsplanpflichtgebiete Art. 34 A

An den Gebieten Bahnhof Bassersdorf, Pöschen, Ortszentrum West und Kirchgasse besteht ein wesentliches öffentliches Interesse im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG.

§ 48 Abs. 3

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissions-schutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet Bahnhof

Das Gebiet Bahnhof Bassersdorf liegt heute in der Reservezone. Mit der Einzonung in die Zentrumszone B soll die Voraussetzung für eine Verdichtung an besonders gut erschlossener Lage und eine der "entwicklungsstrategie bassersdorf 2030" entsprechende Nutzung gesichert werden. Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Freihaltung von Bereichen für die GlattalBahnPlus (Sicherung von künftigen Anlagen des öffentlichen Verkehrs)
- Besonders gute Gestaltung der Bauten im Sinne des Ortsbildes an dieser Lage, welche für viele Ankommende den ersten Eindruck gibt.
- Sicherung einer der Lage entsprechenden Nutzung ohne wesentliche Konkurrenzierung des Ortskerns.

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet Pöschen

Das Gebiet Pöschen liegt heute mehrheitlich in der Gewerbezone. Es wurde ein Masterplan erarbeitet, welcher die Zielsetzung der Entwicklung und Umstrukturierung hin zum Mischgebiet an dieser ebenfalls besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage vorsieht. Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung. Es besteht auch ein wesentliches öffentliches Interesse am Ortsbild, da hier ein ganzer neuer Ortsteil am Entstehen ist. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Freihaltung von Bereichen für die Buserschliessung und den Bahnhofvorplatz Süd (Sicherung von künftigen Anlagen des öffentlichen Verkehrs) sowie gegebenenfalls für die neue Verbindungsstrasse
- Schutz vor Immissionen im Bereich der neuen Strasse und gegenüber der Bahn
- Gesamtheitliche Umstrukturierung des Gebietes hin zu einem hochwertigen Mischgebiet, wie es in Bahnhofsnähe gemäss regionalem Richtplan vorgesehen ist.

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet
Ortszentrum West

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an dieser Lage. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Freihaltung und Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit einer begrüneten Fläche
- Besonders gute Gestaltung der Bauten im Nahbereich der Schutzobjekte und im Ortskernbereich
- Sicherung einer mindestens teilweisen gemeinschaftlichen Nutzung
- Freihaltung von Bereichen für die GlattalBahnPlus (Sicherung von künftigen Anlagen des öffentlichen Verkehrs) und gute Eingliederung einer neuen Haltestelle
- Sicherstellung allfälliger Massnahmen bezüglich Archäologie (Archäologische Zone).

Begründung § 48 Abs. 3 Gebiet
Kirchgasse

Im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer differenzierten baulichen Verdichtung an einer eher empfindlichen Lage im Dorfkern und neben der Kirche. Darüber hinaus bilden folgende Elemente das wesentliche öffentliche Interesse:

- Gewährleistung der Sicht auf die Kirche
- Besonders gute Gestaltung der Bauten im Ortskernbereich und neben der Kirche
- Integration und Rücksichtnahme auf die beiden Inventarobjekte
- Sicherung einer Wegverbindung zwischen Mösliwiese und Kirchgasse
- Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Integration der Parkierung,

Bei den vier Gebieten Bahnhof Bassersdorf, Pöschen, Ortszentrum West und Kirchgasse wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kap. 7 Zonenplan).

Allgemeine Anforderungen

Art. 34 A1

An die Gestaltungsplanpflichtgebiete werden verschiedene allgemeine Anforderungen gestellt:

Hochwertige Überbauung

Entsprechend dem Anliegen für hochwertige Überbauungen wird verlangt, dass die Qualitätsanforderungen an Arealüberbauungen, welche in § 71 PBG ausgewiesen sind, auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten eingehalten werden. Damit werden bereits die Themen Aussenraum, hochwertige Bebauung und Ausrüstung abgedeckt.

Energieeffizienz

Ebenfalls in Entsprechung zu den Arealüberbauungen wird ein effizientes Heiz- und Warmwasserversorgungssystem verlangt und fossile Energieträger werden ausgeschlossen.

Durchlässigkeit

Die Durchlässigkeit der künftigen Überbauungen für Fussgänger wird als wichtig beurteilt. Sie wird daher ebenfalls als allgemeine Anforderung aufgenommen.

Baumassenziffernbonus

Da die Anforderungen an Arealüberbauungen (Art. 34 A1 Abs. 1 lit a Einhaltung § 71 PBG und Art. 34 A1 Abs. 1 lit b Energieeffizienz) auch für die Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten, kann der allgemeine Bonus der Arealüberbauungen konsumiert werden.

Wenn die Anforderungen für den Öko- und Energiebonus ebenfalls erfüllt sind, kann dieser auch angewendet werden.

Da in den Gestaltungsplanpflichtgebieten zudem weitere Anforderungen gestellt werden (Nutzung, Platz, Veloabstellanlagen), wird ein entsprechender Zuschlag von 1/10 der zonengemässen Baumassenziffer für die Gestaltungsplanpflichtgebiete gegeben.

Insgesamt kann also in Gestaltungsplanpflichtgebieten einen Bonus von bis zu 25% erreicht werden.

Übersicht Boni und Baumassenziffern

Zonen mit GP Pflicht		WG4/3.5 GP Pöschen	ZB/4.2 GP Bahnhof
Allgemeiner Bonus (GP Pflicht lit a und b)	(10%)	0.35	0.42
ev. Öko/Energie Bonus	(5%)	0.18	0.21
Bonus gem. Arealüberbauungen max.	(=15%)	0.53	0.63
Bonus GP Pflicht gemäss Art. 34 A1 Abs. 2	(10%)	0.35	0.42
Total max. BMZ GP Pflicht:	(=25%)	4.38	5.25

Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Bassersdorf

Art. 34 A2

Im Bereich des Bahnhofes Bassersdorf bestehen heute Parkierungsflächen und die Bahnhofsgebäude sind relativ klein. Es besteht daher an dieser gut erschlossenen Lage eine unterdurchschnittliche Nutzung der vorhandenen Flächen.

In Zukunft sollen am Bahnhof Bassersdorf neben den Bahnhofsleistungen und Betriebsnutzungen entsprechend dem "entwicklungskonzept 2030" auch hochwertige Dienstleistungen untergebracht werden. Zudem bestehen diverse Anforderungen an den Aussenraum und die Verkehrsflächen, um einen künftigen Anschluss der S-Bahn mit den Buslinien und einer künftigen GlattalBahnPlus sicherzustellen sowie das Umsteigen aufs Velo zu fördern.

Beispiel, Visualisierung Bahnhof Baar
© csl-immobilien



Aufgrund des öffentlichen Interesses werden folgende gebietsspezifische Anforderungen gestellt:

Entsprechend dem wesentlichen öffentlichen Interesse am Bahnhofareal und im Zuge der Einzonung der heutigen Reservezone Bahnhofareal in die Zentrumszone B (ZB 4.2), wird eine Gestaltungsplanpflicht mit folgenden gebietsspezifischen Anforderungen festgelegt:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept erforderlich.
- Die Erdgeschosse haben publikumsorientierte Angebote oder Dienstleistungen zu umfassen. Dies können Nutzungen wie der vorhandene Shop aber auch andere Betriebe wie zum Beispiel Reisebüro, Café, Bank etc. sein.
- Für die Anbindung des Busses und der GlattalBahn sind an geeigneter Lage die erforderlichen Flächen vorzusehen, wobei diese bei Bedarf unter den Bauten vorgesehen werden können, wie dies beispielsweise teilweise am Bahnhof Uster der Fall ist.
- Die Parkierung ist wo möglich unterirdisch vorzusehen, um Flächen für die Bebauung und aufenthaltsfreundliche Aussenräume freizuspielen.
- Entsprechend der Anforderung gemäss der kommunalen Richtplanung sind die Veloparkierungen bei den Perronzugängen/ Unterführungen anzuordnen und hochwertig auszustatten.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche, der Nutzung entsprechende Freiräume mit Bäumen zu schaffen. Dabei stehen vor allem aufenthaltsfreundliche Flächen wie ein Vorplatz im Vordergrund.

Gestaltungsplanpflicht Pöschen Art. 34 A3

Aufgrund des öffentlichen Interesses werden folgende gebietsspezifische Anforderungen gestellt:

Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet
Grindel, Stand 30. September 2020

Masterplan 2020, Grobkonzept
Masterplan Büro Feddersen &
Klostermann

Umstrukturierung

Im Gebiet Pöschen soll eine Umstrukturierung vom heutigen Gewerbegebiet hin zu einem attraktiven, dichten Mischgebiet an sehr gut erschlossener Lage stattfinden.

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen. Mit dem Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet Grindel, Stand 30. September 2020 liegt ein solches vor.
- Im Bereich des Bahnhofes ist ein minimaler Gewerbeanteil von 25% erforderlich. Dies entspricht den Anforderungen gemäss dem regionalen Richtplan "Mischgebiet".
- Entsprechend dem kommunalen Richtplan wird die Anbindung des Busses auch auf der Südseite des Bahnhofes gesichert. Für die Anbindung des Busses an den Bahnhof ist daher an geeigneter Lage die erforderliche Fläche für eine Bushaltestelle und Buswendemöglichkeit vorzusehen. Im Bereich der Bushaltestelle ist eine attraktive aufenthaltsfreundliche Platzsituation ("Bahnhofplatz Süd") vorzusehen.
- Ohne entsprechende Nutzungen ist ein Bahnhofplatz Süd wenig attraktiv. Im Erdgeschoss der Bauten am "Bahnhofplatz Süd" sind daher publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- Der Lärmschutz ist mittels geeigneter Bebauungsstruktur und Nutzungsanordnung sicherzustellen. Entsprechend den allgemeinen Anforderungen an Gestaltungsplanpflichtgebiete sind für Wohnnutzungen gegenüber dem Strassenlärm die Grenzwerte der ES II einzuhalten.
- Es sind hochwertige, aufenthaltsfreundliche Freiräume und Grünflächen zu schaffen. Versiegelung ist wo möglich zu vermeiden.

Mit dem Masterplan liegt ein Gesamtkonzept in den Grundzügen vor. Ein Bebauungskonzept soll sich an diesem Masterplan orientieren und auch eine allfällige Erweiterung Richtung Eichenriet in die Gesamtkonzeption einbeziehen.



Die Umstrukturierung und Entwicklung hin zu einem hochwertigen Mischgebiet wird in Etappen und über längere Zeit entstehen müssen. Für die Umstrukturierungsphase und die bestehenden Gewerbebetriebe wurde daher eine Übergangsregelung mit einer Erleichterung für erforderliche Umbauten und kleinere Anbauten vorgesehen.

Gestaltungsplanpflicht Ortszentrum West

Art. 34 A4

Das Gebiet Ortszentrum West mit der Sächsilüütewiese liegt heute in der Kernzone. Die Sächsilüütewiese ist ein wichtiger siedlungsprägender Freiraum. Eine allfällige teilweise Bebauung ist im Sinne der Verdichtung im Ortskern erwünscht. Im Interesse der Öffentlichkeit sollen diese jedoch vor allem für gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Kulturhaus, eine Bibliothek, andere Begegnungsräume, Alterswohnungen etc.) genutzt werden.

Gestaltungsplanpflicht Kirchgasse

Art. 34 A5

Das Gebiet Kirchgasse liegt heute in der Kernzone und ist mit einer Baubeschränkung (Grünraum, Parkierungsbereich) belegt, welche vorgesehen wurde, als das Gebiet zu Gunsten der Möglichkeit Parkplätze zu erstellen, von der Freihaltezone in die Kernzone eingezont wurde. Eine allfällige teilweise Bebauung soll im Sinne der Verdichtung an dieser sehr zentralen Lage heute nun nicht mehr ausgeschlossen werden.

-> siehe auch Kapitel 5

6.3.2 Aussichtsschutz

Aussichtsschutz

Im Bereich der Vorschriften zum Aussichtsschutz besteht aktuell kein inhaltlicher Anpassungsbedarf.

Die Ergänzungspläne Aussichtsschutz wurden überprüft und angepasst. Es wurde ein neuer Ergänzungsplan „Aussichtsschutz Ratzenhalde“ erstellt (vgl. Kap. 8).

6.3.3 Terrassenhäuser

Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage

Die Terrassenhäuser befinden sich mehrheitlich an den Hanglagen, welche im kommunalen Richtplan als landschaftlich empfindlich eingestuft wurden.

Allerdings bestehen in Bassersdorf keine langen Hanglagen, so dass auch keine übermässig grossen Terrassenhausüberbauungen zu erwarten sind. Die bestehende Anzahl Stufen (3 Stufen in der Wohnzone W1 / 1.1 und 4 in den anderen Zonen) werden als angemessen beurteilt.



Mehrlängenzuschlag

Auf den Hinweis zum Mehrlängenzuschlag kann an dieser Stelle verzichtet werden, da dieser neu für alle Zonen in Art. 39a (siehe Kap. 6.4) geregelt wird.

Reduktion der Grünflächenziffer

Anhand der Überprüfung zur Grünflächenziffer über Luftbilder zeigt sich, dass die Einhaltung einer Grünflächenziffer von 30% bei Terrassenhausüberbauungen schwierig zu erreichen ist, da dieser Bautyp einen Grossteil der Parzellenfläche beansprucht, um die Bau-masse zu platzieren und die Aussenräume in der Regel auf Terrassen angelegt werden, welche nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden können. In Abweichung zur zonengemässen Festlegung der Grünflächenziffer von 30% wird für Terrassenhäuser daher lediglich ein Mass von 20% verlangt.

6.3.4 Aussenantennen

Aussenantennen
Art. 38

Aufgrund des Versorgungsauftrags (Art. 54 RTVG) zur Sicherstellung der Information der Bevölkerung mit Radio und Fernsehen ist der Artikel nicht mehr zulässig. Er wird ersatzlos gestrichen.

6.4 Ergänzende Bauvorschriften

Neue Unterkapitel

Die ergänzenden Bauvorschriften werden in Unterkapitel unterteilt, um eine übersichtliche Struktur zu erhalten. Es werden folgende thematische Unterkapitel eingefügt:

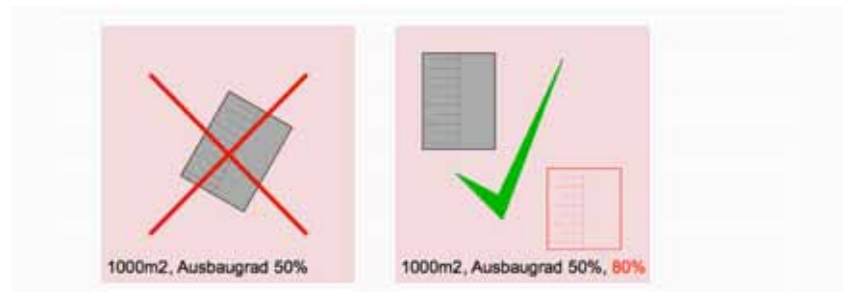
- Allgemeines
- Abstände
- Höhen und Geschosse
- Umgebungsgestaltung
- Fahrzeugabstellplätze
- Mobilfunk.

6.4.1 Allgemeines

Mindestdichte Art. 38a

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden. Dies ist ein Instrument zur Verdichtung bzw. zur Erhaltung künftiger Verdichtungsmöglichkeiten. Die geforderte Mindestausnützung von 80% der zulässigen Baumasse muss durch den Bauwilligen nicht sofort erstellt werden. Der Baugebuchsteller muss jedoch nachweisen, dass die Baumasse von mind. 80% auf dem Grundstück erreichbar ist. Die Mindestdichte wird für die Wohnzonen (Art. 15), die Wohnzonen mit Gewerbeanteil (Art. 20), die Zentrumszone (Art. 25a) und die Industrie- und Gewerbezone (Art. 26) vorgeschrieben.

Schemaskizze



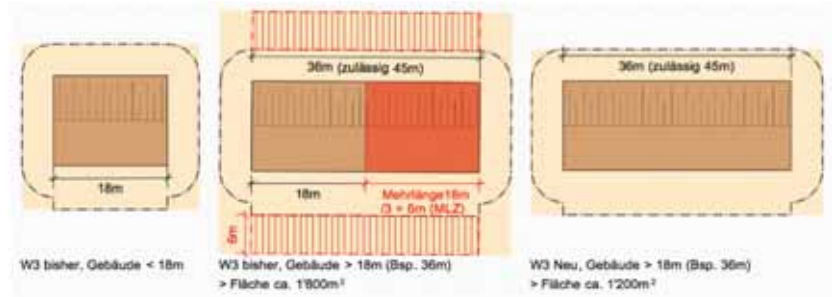
Hochhäuser Art. 38b

Neue Hochhäuser (Gebäude ab 25 m Fassadenhöhe) werden in Bassersdorf entsprechend dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom Dezember 2018 generell ausgeschlossen. Die bestehenden Hochhäuser haben erstens Bestandesgarantie und zweitens sind die meisten bestehenden Hochhäuser in Gestaltungsplänen gesichert (z.B. Auenring). Diese dürfen dementsprechend auch ersetzt werden.

6.4.2 Abstände

Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag Art. 39a

In Bassersdorf musste bislang bei verschiedenen Zonen (W, WG) bei einer Gebäudelänge ab 18 m ein Mehrlängenzuschlag von 1/3 der Mehrlänge oder maximal 6 m zum Grundabstand zugeschlagen werden. Im Sinne der inneren Verdichtung wird hier festgehalten, dass sowohl auf den Mehrlängen- als auch auf den Mehrhöhenzuschlag verzichtet wird.



Klein- und Anbauten Art. 44

Für Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV werden in allen Bauzonen neben Schrägdächern auch Flachdächer oder andere Dachformen zugelassen.

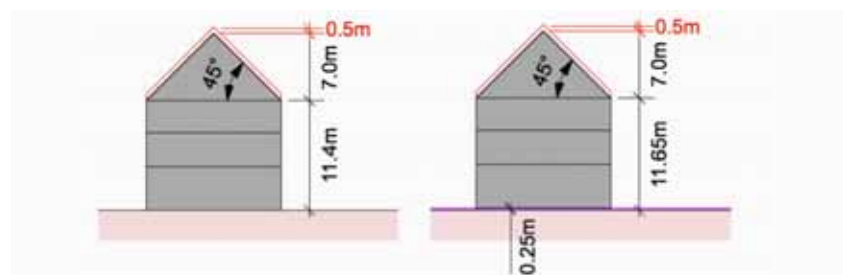
6.4.3 Höhen und Geschosse

Höhenerleichterung Hochwasser Art. 42b

Wenn keine anderen Objektschutzmassnahmen möglich sind dürfen Bauten in blau bezeichneten Bereichen gemäss Gefahrenkarte des Kantons Zürich (mässige Gefährdung) mit einem erhöhten Hochparterre erstellt werden, ohne dass die sich die durch die zusätzliche Höhe ergebende Baumasse anzurechnen ist.

Zugelassen wird die zusätzlich erforderliche Höhe gemäss Wassertiefenkarte HQ 100 bis maximal 0.5m.

Bsp. HQ 100 Wassertiefe ergibt 0.25m

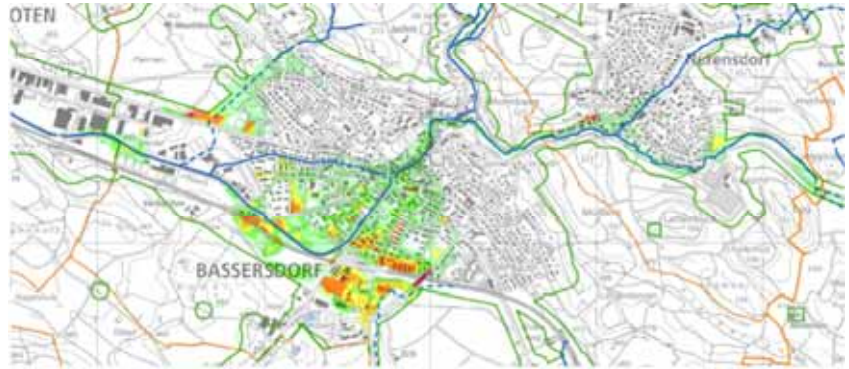
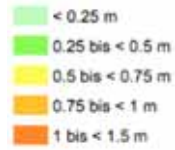


Gefahrenkarte



Wassertiefenkarte HQ 100 (GIS ZH 2021)

Wassertiefen



Untergeschosse

Art. 43

Um klarzustellen, was unter "Hanglagen" zu verstehen ist, wird das minimale durchschnittliche Gefälle innerhalb des bebaubaren Bereichs einer Parzelle definiert, welches erreicht werden muss, dass von einer Hanglage ausgegangen werden kann, und dass somit ein natürlich anfallendes Untergeschoss zulässig ist. Damit soll gewährleistet werden, dass Bauherren nicht bereits bei flacheren Grundstücken davon ausgehen, dass ein zusätzliches Untergeschoss zulässig ist.



**Abgrabungen und
Aufschüttungen**

Art. 43a

Grundsätzlich sind Abgraben und Aufschüttungen wie bisher nur zulässig, wenn sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.

Unter dieser Voraussetzung wird für Hanglagen festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu maximal 1.5m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig sind und maximal die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen dürfen.

In der Fläche sind weiterhin nur Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.

6.4.4 Umgebungsgestaltung

Spiel- und Ruheflächen, Freizeit- und Pflanzgärten

Art. 47

© kmpag, Visualisierung Busslingen



Flächen auf Dachflächen

Weil die bisherige Konkretisierung der allgemeinen Bauverordnung (ABV) bezüglich der Anrechenbarkeit von Dachflächen in der neuen ABV nicht mehr enthalten ist, wird diese hier aufgenommen. Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 47 können nur angerechnet werden, wenn sie mit den übrigen für diesen Zweck dienenden Flächen zusammenhängen und über einen frei zugänglichen Zugang verfügen.

© Daniela Valentini, Dachterrasse
Toniareal Zürich



Baumschutz

Art. 49

Der Artikel zum Baumschutz wird weitgehend beibehalten. Er wird lediglich durch eine Vorgabe für Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen ersetzt, um sicherzustellen, dass einheimische und standortgerechte Bäume verwendet werden. Es wird auf die aktuelle Pflanzenliste der Baubehörde verwiesen, um zu ermöglichen, dass allenfalls zusätzliche geeignete und angepasste Baumarten (Klimaerwärmung, Trockenheit etc.) aufgenommen und zugelassen werden können. Die Pflanzenliste ist auf der Website der Gemeinde zugänglich.

Neophyten Art. 49a

Invasive Neophyten sind nicht einheimische Pflanzen, die sich schnell ausbreiten und einheimische Arten verdrängen. Diese Arten verursachen grosse ökologische, ökonomische und teilweise gesundheitliche Schäden und ihre weitere Ausbreitung muss daher verhindert werden (wie zum Beispiel Goldrute und Robinie; die vollständige Liste ist auf der Website der Gemeinde zugänglich).

Goldrute X



Robinie (falsche Akazie) X



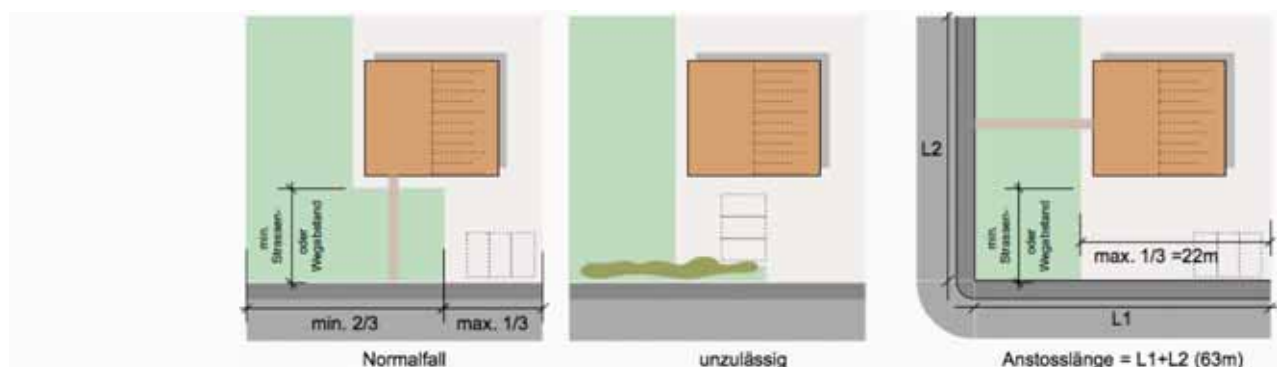
Vorgärten Art. 49b

Vorgärten sind die dem öffentlichen Grund zugewandten und den Strassenraum prägenden privaten Grünflächen. Sie sind ein wichtiger Qualitätsfaktor durchgrünter Quartiere.

Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche. Es wird daher verlangt, dass 2/3 der Anstosslänge an die Strasse oder den Weg als Grün- oder Gartenfläche zu begrünen sind.

Schmale Zugangswege bis 1.50 m Breite dürfen im Vorgartenbereich liegen, wenn sie eine gewisse Durchlässigkeit für Wasser aufweisen (z.B. Chaussierung, Gartenplatten mit durchlässigen Fugen etc.). Der Vorgarten ist diejenige Fläche zwischen der Strassenkante und der Baulinie bzw. die Tiefe des Strassenabstandes (i.d.R. 6 m) oder bei Wegen der Wegabstand (i.d.R. 3.5 m). Eine Pflanzrabatte oder eine Hecke parallel zur Strasse reicht dementsprechend als Vorgarten nicht aus.

Maximal ein Drittel der Anstosslänge an Strassen oder Wegen darf als Verkehrsfläche, somit für Zufahrten und Parkplätze, genutzt werden.



Flachdachbegrünung

Art. 49c

Dachflächen sollen im Sinne der Siedlungsökologie begrünt werden. Da jedoch derartige Flächen in der Regel nur über eine Ruderalbegrünung verfügen und da sie im öffentlichen Aussenraum wenig wahrgenommen werden können, dürfen sie nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Flachdächer



Empfindliche Siedlungsränder

Art. 49d

Entsprechend den Vorgaben der kommunalen Richtplanung werden Vorgaben für empfindliche Siedlungsränder aufgenommen. Es wird ein offener und natürlicher Übergang in die Landschaft angestrebt.

geschlossener Siedlungsrand X



offener Siedlungsrand ✓



Mauern und Aufschüttungen

Art. 49e

Mauern müssen gegenüber Strassen und Wegen ein schmales Bankett von 50cm aufweisen, um den Strassenunterhalt und Strassensanierungen zu erleichtern.

Zu hohe Mauern haben wiederholt zu ungünstigen Situationen geführt. Höhere Mauern sollen daher gestaffelt und in der Gesamthöhe begrenzt werden. Die Zwischenstufe der Staffelung ist zu begrünen. Von der Regelung ausgenommen werden Lärmschutzwände (siehe Art. 49f).



Lärmschutzmassnahmen

Art. 49f

Wenn gegenüber dem Strassenraum hohe, geschlossene Lärmschutzwände erstellt werden, ergibt sich eine unattraktive Strassenraumsituation und es bleibt wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Bezüglich der Gestaltung von erforderlichen Lärmschutzmassnahmen zwischen Gebäude und Strasse wird daher auf die kantonale Richtlinie "siedlungsverträgliche Lärmschutzwände" verwiesen.

Beispiele aus der kantonalen Richtlinie

unwirtlicher Strassenraum **X**



Glaswand auf Betonmauer **✓**



Lichtverschmutzung

Art. 49g

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf Insekten, aber auch auf andere Lebewesen. Sie soll daher möglichst vermieden werden. Wenn die Beleuchtung wesentliche sicherheitsrelevante Aspekte bei öffentlich zugänglichen Bereichen hat (z.B. Strassenbeleuchtung, Fussgängerunterführung, Notausgang etc.) und ein Anschalten durch Bewegungsmelder unzureichend ist, kann sie auch nachts angeschaltet gelassen werden. Gleiches gilt für Nutzungen mit nächtlich zugänglichen Angeboten (Tankstelle, Bancomat etc.). Um möglichst wenig negative Auswirkungen zu haben, sollen Beleuchtungen von oben nach unten, möglichst zielgerichtet vorgesehen werden.

Quelle: Auszug aus Norm SIA 491,
 copyright by SIA Zurich



Lichtsteuerung
 Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.



Notwendigkeit

Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.



Lichtlenkung

Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.



Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten richten, Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.



Helligkeit

Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.



6.4.5 Fahrzeugabstellplätze

Autoabstellplätze

Die Anzahl erforderliche Autoabstellplätze soll sich grundsätzlich gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 des Kantons richten.

Derzeit befindet sich die Wegleitung in Revision (Fassung Vernehmlassung, 15.6.2018, publiziert 1.11.2018).

Die gemäss Art. 46 vorgeschriebene Anzahl Autoabstellplätze je Nutzung hat sich bisher bewährt. Nach erfolgter Prüfung wurde kein Bedarf gesehen, die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze anzupassen.

Art. 46.1 Grenzbedarf

Allerdings wird die bisherige Anzahl Autoabstellplätze neu als Grenzbedarf festgelegt. Dies bedeutet, dass diese Anzahl für die Ermittlung des massgeblichen Bedarfs reduziert werden kann.

Art. 46.2 Massgeblicher Bedarf

Im Sinne der Luftreinhaltung wird neben dem Grenzbedarf auch der massgebliche Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) festgelegt. In Bassersdorf besteht vielerorts die ÖV-Güteklasse C oder sogar B. Der Grenzbedarf soll daher auf den massgeblichen Bedarf reduziert werden, um der Zielsetzung Verlagerung weg vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr zu entsprechen.

ÖV-Güteklassen 2018

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Reduktionsfaktoren

ÖV Güte-Klasse	Bewohner		Beschäftigte		Besucher oder Kunden	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse B	55	75	20	40	20	55
Klasse C	65	95	20	60	20	75
Klasse D	85	100	20	85	25	95
Klasse E	100	100	25	100	30	100
Klasse F/ übrige	100	100	25	100	30	100

Reduktionsfaktoren Baltenswil

Da Baltenswil lediglich über eine Busanbindung und eine insgesamt weniger zentrale Lage verfügt, wird festgelegt, dass für Baltenswil jeweils die um 1 tiefere ÖV Güteklasse gilt. Für Bereiche von Baltenswil welche gemäss ÖV Güteklassen GIS ZH in der Güteklasse C liegen, werden also die Reduktionsfaktoren der Güteklasse D angewendet.

Maximum und Minimum

Für den massgeblichen Bedarf wird sowohl ein Minimum als auch ein Maximum festgelegt.

Bauherrschaften, die wissen, dass sie wenig Parkplätze benötigen, können folglich das Minimum erstellen. Es wird sogar zugelassen, dass Bruchteile auch abgerundet werden dürfen, wobei Werte unter 1 aufgerundet werden müssen.

Eine Bauherrschaft darf nicht mehr Parkplätze erstellen als im Maximum zulässig sind. Auch dann nicht, wenn die Bauherrschaft der Meinung ist, sie könnte die Wohnungen mit mehr Parkplätzen besser vermieten.

Beispiel Überbauung mit 50 Wohnungen
 à je 90m2 GNF

Grenzbedarf		Massgeblicher Bedarf			
50 Wohnungen:		ÖV-Güteklasse: C			
Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher
1 PP/Wohnung	1PP / 4W	min. 65%	min. 20%	max. 95%	max. 75%
50 PP	13 PP	= 32.5 PP	= 2.5 PP	= 47.5 PP	= 9.4 PP
		min. 35 PP		max. 57 PP	

Insgesamt müssen und dürfen weniger Parkplätze erstellt werden als heute. Damit wird der Förderung des Langsamverkehrs und des ÖV Rechnung getragen.

Besondere Verhältnisse

Art. 46.3

Bei Überbauungen mit besonderen Verhältnissen (z.B. i.d.R. grosse Überbauungen mit speziellen Wohnkonzepten, autoarmes Wohnen etc.) kann es vorkommen, dass eine Bauherrschaft bewusst ein fortschrittliches Konzept ohne oder mit wenigen Autos realisieren will. Um dies zu unterstützen, werden eine reduzierte Anzahl oder keine Parkplätze zugelassen, wenn ein entsprechendes Mobilitätskonzept (z.B. Verpflichtung der Bewohner im Mietvertrag kein Auto zu besitzen, Abgabe GA und/oder Mobility-Abo mit der Miete etc.) erstellt und kontrolliert wird.

Um reagieren zu können, falls das Mobilitätskonzept nicht greift, wird verlangt, dass die minimale Anzahl gemäss massgeblichem Bedarf dennoch von Anfang an planerisch nachgewiesen wird.

Ersatzabgaben

Art. 46.4

Es ist insbesondere in den Ortskernen und in der Kernzone möglich, dass es aufgrund von Umbauten zu zusätzlichem Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen kommt und die Aussenraumflächen beschränkt sind, so dass kein Platz für die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze besteht. Falls die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze (Minimum des massgeblichen Bedarfs) nicht mit zweckmässigem Aufwand erstellt werden kann, wird die Möglichkeit gegeben, finanzielle Ersatzabgaben zu leisten. Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG.

Parkraumplanung und Parkraumfonds

Art. 46.5

Wenn die Gemeinde einen Fonds äufnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

Gestaltung und Abmessungen

Art. 46.6

Die Vorgaben für die erforderlichen Abmessungen sind in den Normen festgelegt und müssen daher in der Bauordnung nicht wiederholt werden.

Vermeidung der Versiegelung

Eine übermässige Versiegelung durch Parkplätze soll vermieden werden. Es wird daher nach Möglichkeit ein durchlässiger Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerasphalt oder Rasengittersteine etc.) verlangt. Aufgrund des Grundwasserschutzes kann jedoch teilweise eine Versiegelung erforderlich sein, um bei Ölverlust der Fahrzeuge oder Ähnlichem eine Wasserverschmutzung zu verhindern.

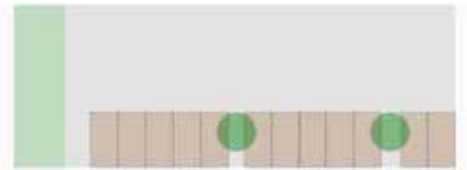
Bäume

Im Sinne der Siedlungsökologie wird vorgeschrieben, dass bei ungedeckten Parkieranlagen von mehr als 5 Parkplätzen pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum vorzusehen ist. Die Bäume dienen neben dem allgemeinen Beitrag zum Ortsklima auch der Beschattung der Fahrzeuge.

5 Parkplätze



mehr als 5 Parkplätze, 1 Baum pro 5 PP



Parkieranlagen ohne Grundnutzung

Art. 46a

Im Raum Flughafen Zürich werden teilweise Flächen für die Parkieran für Flugpassagiere zur Verfügung gestellt, um während den Ferien das Parkieren im teuren Parkhaus des Flughafens zu vermeiden (off-Airport-Parking). Dies ist unerwünscht, da dies die Anreise zum Flughafen mit dem Auto fördert. Darüber hinaus sind auch andere Vermietungen von Flächen für die Parkieran – kommerzielle Parkierananlagen – unerwünscht, da sie keine hochwertige Nutzung und keinen haushälterischen Umgang mit dem Boden darstellen.

Kommerzielle Parkierananlagen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit einer Nutzung (z.B. Sportzentrum) stehen, werden daher nicht zugelassen.

Motorräder

Art. 46b

Die Abstellplätze für Motorräder werden neu in einem eigenen Artikel behandelt. Es werden je 20 Autoabstellplätze 3 Abstellplätze für Motorräder verlangt.

Veloabstellplätze
Art. 46c

Für die Förderung der Nutzung des Velos sind genügend, genügend grosse und gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig.

Bisher wurden zwar Veloabstellplätze gefordert, eine minimal erforderliche Anzahl war jedoch nicht festgelegt. Neu wird der Begriff Velo verwendet und die Elektro-Velos werden aufgenommen.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert.

Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5- bis 4.5-Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5- bis 2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Veloanhänger usw. genutzt werden und Elektrovelos oft mehr Platzbedarf haben.

Abstellflächen
Art. 48

Die Trennung von Kinderwagen und Velos ist bereits heute festgelegt und wird von der Koordinationsstelle Veloverkehr auch entsprechend empfohlen. Die Abstellflächen sollten jedoch in der Nähe der Eingänge sein, da sie andernfalls nicht regelmässig genutzt werden und die Eingangsbereiche mit Kinderwagen verstellt werden, was zu Brandschutzproblemen führen kann.

Abstellräume in der Nähe der Eingänge sind auch aufgrund des zunehmenden Onlineshoppings zu begrüssen, da sie auch für das Deponieren von Paketen genutzt werden können.

6.4.6 Mobilfunk

Mobilfunkantennen
Art. 50a

Das Fernmeldegesetz (FMG) bezweckt, dass der Bevölkerung und der Wirtschaft vielfältige, preiswerte, qualitativ hochstehende sowie national und international konkurrenzfähige Fernmeldedienste angeboten werden. Mobilfunkantennen können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf mindestens ½ der Bauzone muss die Erstellung von Mobilfunkantennen zulässig sein. Mobilfunkantennen dürfen nicht ausserhalb der Bauzone erstellt werden.

Mit dem sogenannten Kaskadenmodell wird den Mobilfunkanbietern eine Prioritätenordnung vorgegeben. Erst wenn in einer Zone mit hoher Priorität kein Standort gefunden werden kann, darf eine Antenne in einer Zone mit tieferer Priorität erstellt werden. In Bassersdorf werden – wie vielerorts – in erster Priorität Standorte in Industrie- und Gewerbezone und in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten mit ES III (d.h. ARA etc., Schulen haben in der Regel eine Empfindlichkeitsstufe ES II) vorgesehen.

Die Beschränkung kann sich grundsätzlich nur auf visuell wahrnehmbare Antennen beschränken. Aufgrund der Strahlungssituation können keine Einschränkungen gemacht werden, da die entsprechenden Abstände in der übergeordneten Gesetzgebung abschliessend geregelt sind (Umweltschutzgesetzgebung, NIS-Verordnung). Antennen die nicht erkennbar sind, da sie in einem Kamin oder dergleichen versteckt sind, können daher kaum ausgeschlossen werden.

6.4B Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich

Die Bestimmungen zum Mehrwertausgleich wurden an der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 festgesetzt. Die Bestimmungen werden damit ca. im August 2021 genehmigt und dürften im Herbst in Kraft treten. Für die vorliegende Revision werden sie daher zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung rechtskräftig sein und werden dementsprechend hier als „gültige Fassung“ aufgeführt.

Mehrwerte / Mehrwertprognose

Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung kommt damit für die von Auf- und Umzonungen betroffenen Flächen eine Freifläche von 2'000m² und ein Abgabesatz von 25% zur Anwendung. Die Mehrwertprognose findet sich in Kapitel 10.

Fondsreglement

Das erforderliche Fondsreglement wurde der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 vorgelegt.

6.5 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Die Schlussbestimmungen werden auf die aktuell geltenden Planungsabläufe und entsprechend aktuellen Formulierungen angepasst.

7 ANPASSUNGEN ZONENPLAN

7.1 Aufzonungen

Klotenerstrasse

Im Gebiet an der Klotenerstrasse bestehen Läden, Imbiss etc. Eine Mischnutzung ist hier aufgrund der überlagernden Festlegung „mässig störende Gewerbe zulässig“ bereits möglich. Um die Möglichkeit der Mischnutzung in zentrumsnaher Lage und an der Linie der künftigen GlattalBahnPlus zu fördern, wird das Gebiet der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen.

Eine effektive Veränderung entsteht für die Parzellen in erster Bautiefe ab Klotenerstrasse nicht.

Änderung

Aufzoning einer Fläche von 6555 m² von der Wohnzone W2L / 1.5 in die WG3/2.5. Das Einwohnerpotenzial erhöht sich um ca. 30-40EW. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen.

Eine Fläche von 11'405 m² wird von der W3/2.5 in die WG3/2.5 umgezont. Dadurch entsteht mehr Spielraum für die Nutzung. Eine Veränderung der zulässigen Baumasse erfolgt nicht. Betreffend Mehrwertprognose wird auf Kapitel 10.4 verwiesen.

Bestehend: W2/1.5, W3/2.5 mit Gewerbeerleichterung

Neu: WG/2.5



Obstweg

Die bestehende Bebauung ragt über die Zonengrenzen. Die Zonierung wird auf die Parzellengrenzen angepasst.

Änderung

Aufzoning einer Teilfläche von 2'336 m² der Parzelle Kat. Nr. 2176 von der Wohnzone W1/1.1 in die Wohnzone W2D/1.9.

Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 10 Personen. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.4).

Bestehend: W1 / 1.1

Neu: W2D/1.9



Gewerbebezonen

Um den Verlust an reinen Gewerbebezonenflächen aufgrund der Umzonungen in den Gebieten Rüti Baltenswil und Pöschen etwas zu kompensieren, wird die Baumasse für die Gewerbezone von $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht (siehe auch Kap. 6.2.4).

Änderung

Die Gewerbebezonen mit einer Fläche von $170'188 \text{ m}^2$ werden aufge-zont. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.4).

Grindel

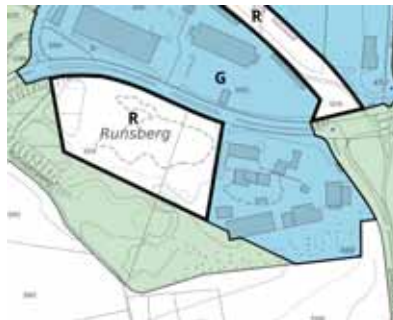
Bestehend: G/5.0



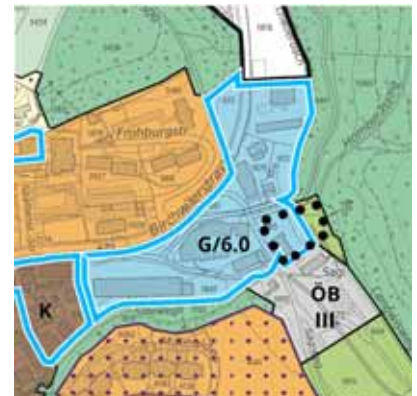
Neu: G/6.0



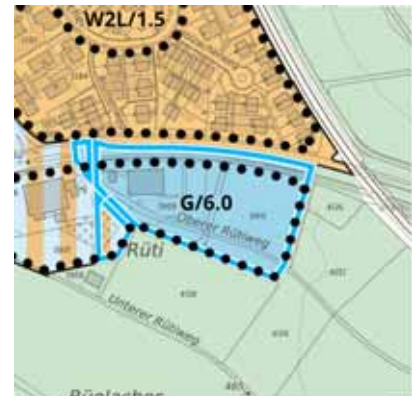
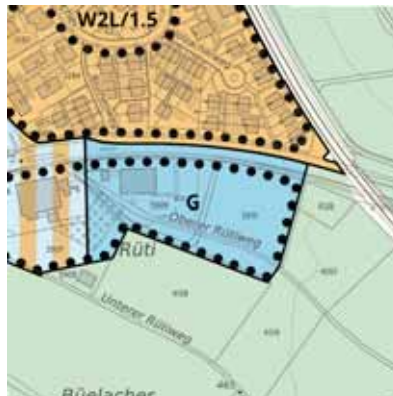
Pöschen / KIBAG



Birchwilerstrasse



Baltenswil



7.2 Umzonungen

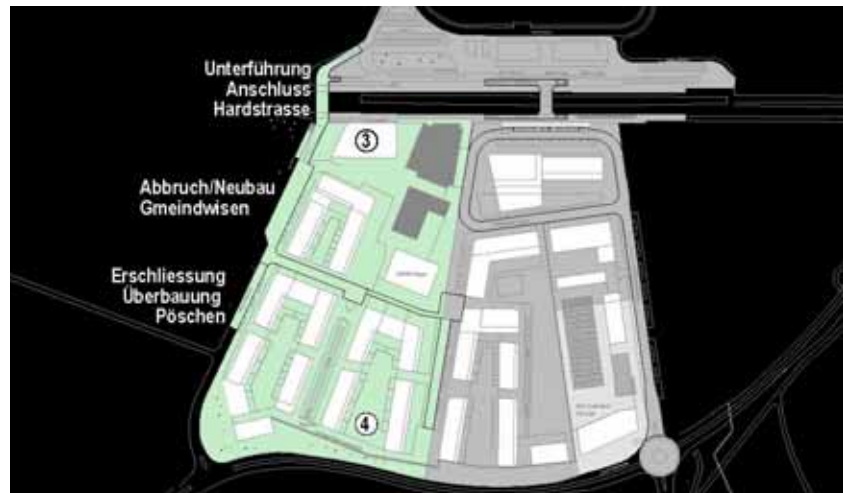
Pöschen

Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet
Grindel, Stand 30. September 2020

Etappe 1 und 2 einer möglichen
Umstrukturierung – Vision 2040

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen wird für das mehrheitlich in der Gewerbezone gelegene Gebiet Pöschen südlich des Bahnhofs mit der Wohn- und Gewerbezone WG4/3.5 eine neue Grundzonierung eingeführt und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe Kap. 6).

Im parallel erarbeiteten Masterplan wurden die Möglichkeiten einer Bebauung und Umstrukturierungsetappen geprüft.



Anderung im Zonenplan

Umzonung der Gewerbezone mit einer Fläche von 83'622 m² und Einzonung der Reservezone (ehemaliges K10 Trasse) mit einer Fläche von 12'717 m² in die Wohn- und Gewerbezone WG4/3.5 mit einer Fläche von 96'339 m².

Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich für die Umzonung und einer kantonalen Mehrwertabgabe für die Einzonung zu rechnen (siehe Kap. 10.4).

Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 1230 Einwohnende (Abschätzung Masterplan).



Bestehend: Reservezone, Gewerbezone



Neu: WG4/3.5 mit Gestaltungsplanpflicht

Kath. Kirche

Änderung

Bei der katholischen Kirche wird die Zonierung auf die Parzellengrenzen angepasst.

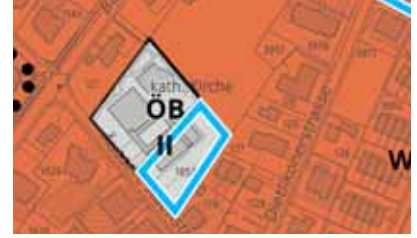
Es wird eine Fläche von 2'227 m² von der W3/2.5 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.



Bestehend: W3/2.5



Neu: Zone für öffentliche Bauten



Im Schönergund

Änderung

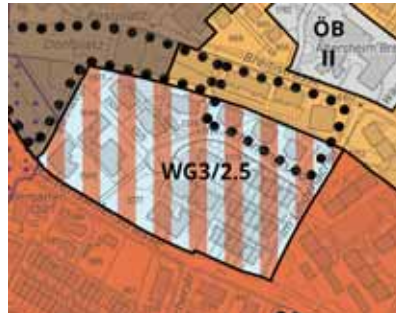
Aufgrund der heutigen überwiegenden Wohnnutzung im Gebiet Im Schönergund, welches an die Baltenswilerstrasse und die Strasse Im Lindenacher angrenzt, wird das Gebiet in eine Wohnzone umgezont.

Eine Fläche von 19'173 m² wird von der Zone WG3/2.5 in die Zone W3/2.5 umgezont.

Die Umzonung ist nicht baumassenrelevant und hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial. Betreffend kommunaler Mehrwertprognose wird auf Kapitel 10.4 verwiesen.



Bestehend: WG3/2.5



Neu: W3/2.5



Untere Mühle

Änderung

Aufgrund der heutigen Nutzungen und der Baustruktur wird das Gebiet Untere Mühle in die Kernzone umgezont.

Eine Fläche von 5'195 m² wird von der Gewerbezone in die Kernzone umgezont. Da das Areal bebaut ist und bereits heute teilweise für Wohnen genutzt wird, folgt die Zonierung hauptsächlich dem Bestand.

Es wird gegenüber dem Bestand nicht mit mehr Einwohnenden gerechnet. Allenfalls ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.4).



Bestehend: G



Neu: K



Zentrum Bassersdorf

Im Ortszentrum von Bassersdorf wird eine Fläche im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen und zur Belebung des Zentrums wird mit der Zentrumszone ZA/3.5 in eine neue Grundzonierung überführt.

Änderung

Es werden folgende Flächen in eine Zentrumszone ZA/3.5 umgezont:

- 18'711 m² Kernzone teilweise GP
- 1'417 m² Wohnzone W2D/1.9 GP
- 11'996 m² Wohnzone W3/2.5
- 4'873 m² WG3/2.5

Für die Aufzoning W3 und WG3 in die ZA ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.4). Im Bereich des bestehenden gestaltungsplanes ändert die Zonierung nichts an den Baumöglichkeiten.

Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 70 Einwohnende.

Bestehend: K, W2D/1.9, W3/2.5, mässig störende Gewerbe zulässig

Neu: ZA/3.5



Ufmatten

Aufgrund der vorhandenen öffentlichen Nutzungen im südlichen Bereich im Gebiet Ufmatten wird die Fläche von der WG2/1.9 in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.

Änderung

Umzoning einer Fläche von 5'688 m² von der WG2/1.9 in die Zone für öffentliche Bauten

Bestehend: WG2/1.9

Neu: ÖB



Schulhausweg Baltenswil

Zur Sicherung des siedlungsinternen Freiraums und aufgrund der Baustruktur wird im Norden von Baltenswil eine Fläche der W2D/1.9 in die Kernzone umgezont.

Änderung

Eine Fläche von 4'539 m² wird von der Wohnzone W2D/1.9 in die Kernzone umgezont.

Bestehend: W2D/1.9

Neu: K



Baltenswil, Sennpüntstrasse

Änderung

Die Zonierung wird auf die Parzellengrenzen angepasst, um Bauvorhaben und -gesuche zu vereinfachen.

Eine Fläche von 103 m² der Parzellen Kat. Nrn. 3860 und 3599 wird von der Zone WG2/1.9 in die Zone W2/1.9 umgezont.

Eine Fläche von 428 m² der Parzellen Kat. Nrn. 3606, 3607 und 3608 wird von der Zone W2/1.9 in die Zone WG2/1.9 umgezont.

Die Umzonungen sind nicht baumassenrelevant und haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial.

Bestehend: WG2/1.9, W2D/1.9



Neu: W2D/1.9, WG2/1.9



Rüti Baltenswil

Änderung

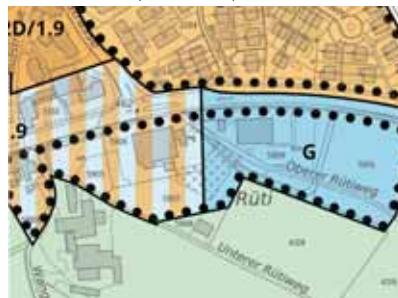
Im Gebiet Rüti in Baltenswil wird die Zonierung ebenfalls auf die Parzellengrenzen angepasst, um Bauvorhaben und -gesuche zu vereinfachen.

Eine Fläche von 1'377 m² der Parzelle Kat. Nrn. 5907 wird von der Zone G in die Zone WG2/1.9 umgezont. Es ist mit einem kommunalen Mehrwertausgleich zu rechnen (siehe Kap. 10.4).

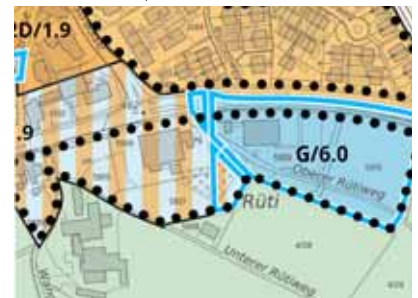
Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 10 Einwohnende.

Eine Fläche von 550 m² der Parzellen Kat. Nrn. 3300, 5911 und 5914 wird von der Zone WG2/1.9 in die Zone G/6.0 umgezont.

Bestehend: G, WG2/1.9,



Neu: WG2/1.9, G/6.0



7.3 Einzonung Erholungszonen

Schwimmbad und Tennisplätze Erholungszone

Die Badi und die Tennisplätze liegen heute in der Freihaltezone. Freihaltezonen dienen der Freihaltung. Grundsätzlich sind hier Bauten und Anlagen nicht zulässig. Sportanlagen sind der Erholungszone zuzuweisen.

Änderung Schwimmbad

Einzonung einer Fläche von rund 17'646 m² in die Erholungszone E1 ES III.



Bestehend: F



Neu: E1 ES III



Änderung Tennisplätze

Einzonung einer Fläche von rund 10'309 m² in die Erholungszone E1 ES III.



Bestehend: F



Neu: E1 ES III



Alte Klotenerstrasse, Erholungszone

Im Bereich Acherwis/ alte Klotenerstrasse bestehen seit langem Familiengärten. Im Unterschied zu den anderen Familiengärten der Gemeinde, liegen diese zum Teil in der Landwirtschaftszone und zum Teil in der Reservezone (kant. Landwirtschaftsgebiet). Hier sind sie nicht zonenkonform. Da Bedarf nach Familiengärten besteht (Warteliste) und um Bautätigkeiten im Bereich der Familiengärten (Schrebergartenhäuschen, Wegplatten etc.) rechtmässig bewilligen zu können, soll das Areal der Erholungszone zugewiesen werden.

Änderung

Einzonung einer Fläche von rund 9'850 m² in die Erholungszone E2 ES III.



Bestehend: Lk/R



Neu: E2 ES III



7.4 Weitere Einzonungen

Bahnhof

Der Bahnhof Bassersdorf und das umliegende Gebiet liegen heute in der Reservezone. Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen sollen die Fläche der Reservezone und Verkehrsflächen grösstenteils eingezont sowie eine Teilfläche der angrenzenden Wohnzone W3/2.5 umgezont und einer Zentrumszone B mit einer Baumasse von $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zugewiesen werden.

Änderung Bahnhof

Einzonung von rund $22'790 \text{ m}^2$ Reservezone und 419 m^2 Verkehrsfläche in die Zentrumszone B. Rund 834 m^2 Reservezone werden in die kantonale Landwirtschaftszone überführt um den künftigen Gewässerraum nicht einer Bauzone zuzuweisen.

Umzoning einer Fläche von rund $13'352 \text{ m}^2$ von der Wohnzone W3/2.5 in die Zentrumszone B. Es muss mit einer kommunalen Mehrwertabgabe gerechnet werden (siehe Kap. 10.4).



Bestehend: R, Verkehrsfläche, W3/2.5



Neu: ZB mit Gestaltungsplanpflicht, Lk



7.5 Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone

Acherwis, kantonale Landwirtschaftszone

Die Sportanlagen in der Acherwis sind lediglich temporär. Das Gebiet wurde in einer der letzten Revisionen zum Teil der kommunalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Gebiet liegt jedoch gemäss kantonalem Richtplan im kantonalen Landwirtschaftsgebiet. Eine Einzonung ist daher nicht möglich.

Da nun auf die kommunale Landwirtschaftszone verzichtet wird, wird die Fläche der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Grundsätzlich ändert sich dadurch bezüglich künftiger Baubewilligungen etc. für die Grundeigentümerschaften nichts. Alle Flächen liegen bereits heute in der Nichtbauzone.

Änderung

Umzoning einer Fläche von rund $31'985 \text{ m}^2$ von der kommunalen in die kantonale Landwirtschaftszone.

Umzoning einer Fläche von rund $7'587 \text{ m}^2$ von der Reservezone in die kantonale Landwirtschaftszone.



Bestehend: L/R



Neu: LK



7.6 Überlagernde Festlegungen

Gestaltungsplanpflicht

Aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses wird für vier Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kap. 6.3.1A).

Gestaltungsplanpflicht Kirchgasse und Ortszentrum West

Bestehend: K

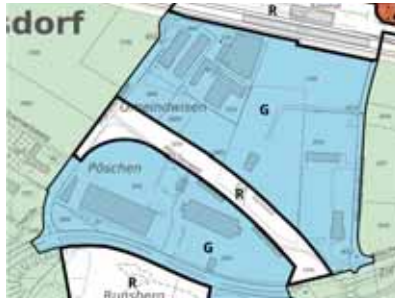


Neu: K mit Gestaltungsplanpflichten



Gestaltungsplanpflicht Pöschchen

Bestehend: Reservezone, Gewerbezone



Neu: WG4/3.5 mit Gestaltungsplanpflicht



Gestaltungsplanpflicht Bahnhof Bassersdorf

Bestehend: R, Verkehrsfläche, W3/2.5



Neu: ZB mit Gestaltungsplanpflicht, Lk



Aussichtsschutz

Wegen der Anpassung bzw. neu Erstellung der Aussichtsschutzpläne wurden Anpassungen am Aussichtsschutz Ratzenhalde und Gibisnüt vorgenommen.

Ratzenhalde



Gibisnüt (Verzicht auf Aussichts-lage)



7.7 Technische Anpassungen kantonale Nutzungszonen

Revision der kantonalen Nutzungszonen

Neben der vorliegenden Revision der kommunalen Nutzungsplanung läuft beim Kanton die Revision der kantonalen Nutzungszonen. Da sich eine Koordinierte Auflage als problematisch erwiesen hat, hat sich der Kanton dazu entschlossen die Revision der kantonalen Nutzungszonen unabhängig von der Gemeinde durchzuführen.

Aufgrund der Revision der kantonalen Nutzungszonen ergeben sich voraussichtlich Flächen, welche bislang nicht einer Nutzungszone der Gemeinde zugewiesen sind.

Die Flächen werden in die angrenzenden kommunalen Zonen eingezont. Es handelt sich jedoch lediglich um minimale technisch bedingte Korrekturen.

- Wegabschnitt Rehwisweg: neu Freihaltezone
- Rietli, Wegabschnitt Langentannenweg: neu Reservezone
- Untere Mühle, Treppe: neu Kernzone



7.8 Weitere technische Anpassungen

Industriezone

Im Bereich der Industriezone an der Klotenerstrasse war bislang ein Streifen der Reservezone zugewiesen, da dieser Teil für den Ausbau der Strasse und den Anschluss der ehemals geplanten Strasse „K10“ vorgesehen war.

Für den Ausbau und auch für eine allfällige künftige Verbindungsstrasse über das Trasse der K10 wird diese Fläche nicht mehr benötigt, so dass sie in die angrenzende Industriezone I/10.0 eingezont wird.

Änderung

Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 3008 mit einer Fläche von rund 2'150 m² in die Industriezone I/10.0.

Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich zu rechnen.

Bestehend: R



Neu: I / 10.0



**Einzonung Erschliessung,
 Gewerbe Vorbuchenstrasse**

Änderung

Die bestehende Erschliessung liegt in der Landwirtschaftszone. Da Erschliessungen in der Bauzone liegen sollen, wird der Zonenplan in diesem Bereich geringfügig angepasst.

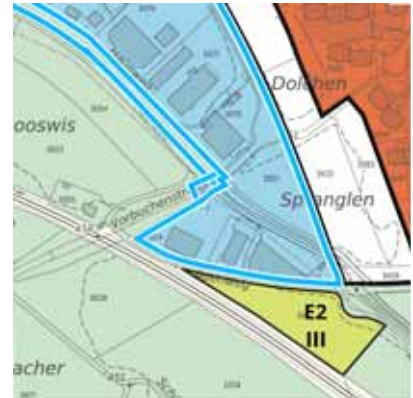
Einzonung einer bereits befestigten Strassenfläche von ca. 100 m² in die Gewerbezone.

Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich zu rechnen. Aufgrund der geringen Fläche dürfte der Betrag jedoch unter dem Freibetrag von 30'000.- liegen, zumal die Fläche baulich auch nicht ausnutzbar ist.

Bestehend: LK



Neu: G 6.0



**Auszonung Bachparzelle
 Altbach und Auenbach**

Änderung

Die heutige Zonengrenze der Gewerbezone reicht bis an den Bach heran. Das Ufer liegt damit in der Gewerbezone.

Die Gewerbezone wird auf die Parzellengrenze der Bachparzelle angepasst. Ein effektiver Verlust an Gewerbezone entsteht nicht, da die Fläche bereits heute nicht bebaubar ist.

Auszonung der Bachparzelle des Altbaches aus der Gewerbezone (2'564 m²) und der Industriezone (1'209 m²) in die kantonale Landwirtschaftszone (1'739 m²) und die Erholungszone E1 (2'035 m²).

Bestehend Gewerbezone in der
 Bachparzelle



Bestehend: G



Neu: LK, E1 entlang Sportplatz



Tüfiweg Baltenswil

Änderung

Unter Berücksichtigung der Parzellengrenzen und der heutigen Nutzungen wird im Bereich Tüfiweg in Baltenswil die Zonengrenze der Kernzone K angepasst.

Es wird eine Fläche von 316 m² von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont und eine Fläche von 183 m² von der Kernzone in die kantonale Landwirtschaftszone ausgezont.

Bestehend: Lk, K



Neu: K, Lk



Kleinstkorrekturen

Änderung Klotenerstrasse

Bei verschiedenen Strassen wird die Zonierung auf die Parzellengrenzen angepasst.

Es wird eine Fläche von 1'161 m² von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3/2.5 sowie 1 m² in die Wohnzone W2L/1.5 eingezont und eine Fläche von 74 m² von der Wohnzone W2L/1.5 in die kantonale Landwirtschaftszone ausgezont. Bei einem grossen Teil der eingezonten Fläche handelt es sich Strassenflächen der Klotenerstrasse.

Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich zu rechnen. Da die Fläche baulich auch nicht ausnutzbar ist (Trottoir/Strasse) dürfte sich dies jedoch erübrigen.

Bestehend: Lk, W2L/1.5, W3/2.5



Neu: Lk, W2L/1.5, W3/2.5



Änderung Opfikoner-/Geerenstrasse

Es wird eine Fläche von 9 m² von der Wohnzone W3/2.5 in die Kernzone sowie 210 m² von der Kernzone in die Wohnzone W3/2.5 umgezont.

Bestehend: K, W3/2.5



Neu: K, W3/2.5



Änderung Einlenker Bassersdorfer- /
Sennpüntstrasse

Es wird eine Fläche von 9.6 m² von der Wohnzone W2D/1.9 in die Kernzone umgezont. Eine Fläche von 3.8 m² wird von der Kernzone in die Wohnzone W2D/1.9 umgezont.

Bestehend: K / W2D/1.9



Neu: W2D/1.9 / K



7.9 Weitere Hinweise zum Zonenplan

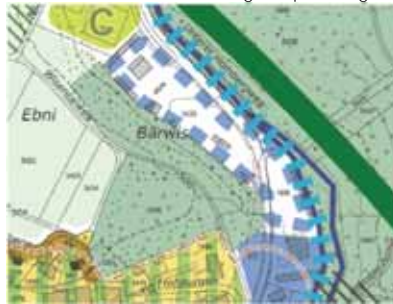
Bärwies

Im Bereich Bärwies ist eine Einzonung der Reservezone gewünscht, um die bestehende Nutzung für Recycling, welche im Interesse der Gemeinde steht, zu sichern. Angedacht ist eine Einzonung in eine Gewerbezone und eine Beschränkung der aktuellen Nutzung über eine Gestaltungsplanpflicht. Damit kann sichergestellt werden, dass durch Einzonung keine Expansion erfolgt, so dass gegenüber der heutigen bestehenden Nutzung nicht mehr Verkehr entsteht. Da im kantonalen Richtplan kein Siedlungsgebiet besteht, welches Voraussetzung für eine Einzonung wäre, kann die Bärwies derzeit nicht einzont werden.

Luftbild,
bestehende Nutzung Recycling



Kommunaler Richtplan
Revisionsentwurf Fassung Vorprüfung



Zonenplan (Revisionsentwurf)
aktuell keine Einzonung



I 10.0 / Landschaftsverbindung

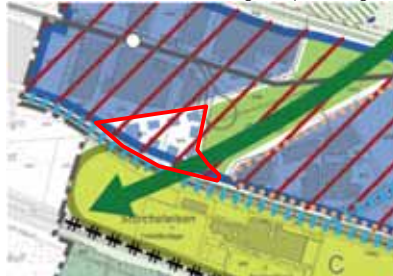
Der kommunale Richtplan sieht in der Industriezone I 10.0 eine Auszonung einer Fläche von der I 10.0 in die Freihaltezone vor um die Landschaftsverbindung sicherzustellen.

Die Fläche weist zudem eine geringe Hochwassergefährdung auf.

Diese Auszonung ist abhängig davon, dass das zugrundeliegende Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan in die Bärwies verlagert werden kann. Die Auszonung kann daher nicht in der vorliegenden Revision erfolgen.



Kommunaler Richtplan
Revisionsentwurf Fassung Vorprüfung



Zonenplan (Revisionsentwurf)
aktuell keine Auszonung



8. ERGÄNZUNGSPLÄNE AUSSICHTSSCHUTZ

8.1 Bestehende Regelung

Aussichtsschutz Hueb und Hasenbühl

Die Ergänzungspläne Aussichtsschutz Hueb und Hasenbühl bestehen bereits. Sie wurden neu gezeichnet und überprüft.

Beide Pläne umfassen die Terrainhöhe des Aussichtspunktes und den Sektor des Aussichtsschutzes mit max. zulässiger Höhe, wobei bei beiden die maximal zulässige Höhe etwas über der Kote der Terrainhöhe des Aussichtspunktes liegt. Bei beiden bestanden zum Zeitpunkt der Erstellung der Pläne Bauten im Sektor welche die maximale Höhe überschritten. Bei diesen wurde die maximale Höhenkoten anhand des Bestandes festgelegt. Der Sektor ist in der Ferne nicht begrenzt.

Bestehende Regelung



Aussichtsschutz Hueb

Der Aussichtspunkt Hueb liegt auf 497.20. Die maximale Kote im Sektor für die Gebäude ist auf 497.20 müM festgelegt. Unabhängig von der Zonierung kann diese Kote jedoch auch ohne Sektorbegrenzung lediglich für folgenden Bereich Wirkung haben. Ausserhalb dieses Bereiches könnten theoretisch auch Gebäude bis zu 25m Höhe erstellt werden.

Bereich für welchen der Aussichtsschutz
Hueb möglicherweise Auswirkungen
haben kann.



Bereich für welchen der Aussichtsschutz
 Hueb mit der heutigen Zonierung eine
 Höhenbeschränkung bewirkt



Aussichtsschutz Hasenbühl

Der Aussichtspunkt Hasenbühl liegt auf 475.00. Die maximale Kote für Gebäude im Sektor ist auf 476.00 müM festgelegt. Der Sektor ist in der Distanz nicht begrenzt. Aufgrund der zugelassenen Höhen und der Terrainhöhen in der Kernzone hat der Aussichtsschutz für die Kernzone kaum Einschränkungen zur Folge. Die Höhenbeschränkung wäre jedoch mit der Zonierung ZA auch für das Zentrum einschränkend.



8.2 Neue Regelung

geprüfte Regelung

Üblicherweise wird die Aussicht besser gewährleistet, wenn die Bauten in der Distanz tiefer sind. Dazu wird in der Regel ein Winkel definiert. Zudem wird der Sektor in der Regel in der Distanz begrenzt.



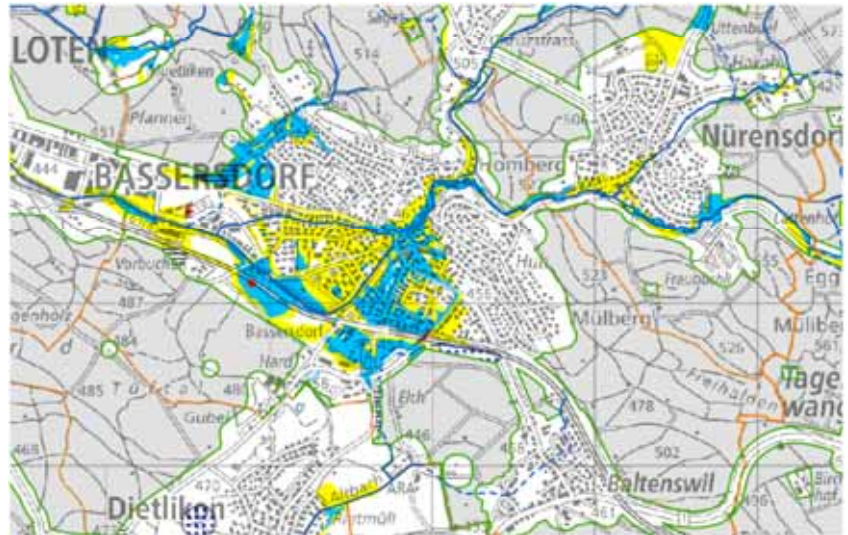
9 HOCHWASSERSCHUTZ

Allgemeines

Das AWEL verlangt, dass bei Revisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt und wenn möglich sichergestellt werden.

Gefährdete Bereiche

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
- Restgefährdung (Hinweisbereich)
- Weiss im Untersuchungsperimeter = keine oder vernachlässigbare Gefährdung



Handlungsmöglichkeiten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

"Rote" Bereiche

Der Bereich mit erheblicher Gefährdung im Grindel ist bereits bebaut. Der Bachtobelbach, welcher derzeit eingedolt durch den Grindel verläuft, soll auch im Sinne der Vernetzung in der hier festgelegten Landschaftsverbindung geöffnet werden. Die Hochwasserprobleme werden dadurch ebenfalls behoben.

Grindel



"Blaue" Bereiche und weitere Gefahren

- Oberflächenabfluss / Vernässung
- inaktive Rutschungen

Es bestehen diverse Gebiete mit mittlerer Gefährdung und weiteren Gefahren (Oberflächenabfluss, Rutschungen). Die Betrachtung dieser Gebiete zeigt jedoch, dass lediglich Gewässerausbauprojekte oder Objektschutzmassnahmen denkbar sind.

10 AUSWIRKUNGEN DER REVISION

10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Einwohnerkapazität Zusammenfassung

Einwohnende total (Stand 2018)		11'700 EW
Bestehende realistische Kapazität gemäss gültigem Zonenplan (siehe Kap. 4.3)		1020 EW
Umzonung / GP Pöschen (Etappe 1+2)	WG4/3.5	1230 EW
Umzonung Baltenswil	WG2/1.9	10 EW
Aufzonung Zentrum	ZA	60 - 70 EW
Aufzonung Klotenerstrasse	WG3/2.5	30 - 40 EW
Korrektur Obstweg	W2D/1.9	10 EW
Gesamte Einwohnerkapazität neu		ca. 14'000 – 14'100EW

Tiefere Werte

Bei den neuen Kapazitäten wird mit einer Ausnutzung von rund 100 % gerechnet. Sofern man mit einem Überbauungsgrad von ca. 80 % rechnet, ergeben sich die tieferen Werte.

Einordnung

Die Zielsetzung für die Zahl der Einwohnenden liegt bei 13'200–13'400 EW. Die Anpassungen führen lediglich mit den bestehenden Kapazitätsreserven und der Entwicklung Pöschen zu einer Einwohnerkapazität von rund 14'000 in diesem Rahmen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Entwicklung Pöschen aufgrund des Erfordernisses einer Umstrukturierung und der Gestaltungsplanpflicht Zeit beansprucht und dass somit die geschätzten 1230 Personen nicht in den nächsten 15 Jahren erreicht werden können. Durch die weiteren Massnahmen (Förderung Arealüberbauungen, Mindestdichte etc.) ist jedoch insgesamt ein Potenzial für das gewünschte Wachstum der heutigen Zahl der Einwohnenden und Arbeitsplatzzahlen mit den vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan und der Bauordnung vorhanden.

Das Potenzial steht auch im Einklang mit dem PBG, indem es eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zulässt.

Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität steigt durch die neuen minimalen Gewerbeanteile. Im Gegensatz zur Einwohnerkapazität ist diese Anzahl jedoch mit Unsicherheiten behaftet, weil die Fläche pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt. Im Bereich Pöschen wird für die Etappe 1 und 2 mit einer Arbeitsplatzkapazität (150m² GF/AP) von 140 - 160 AP gerechnet.

Gewerbeflächenbilanz

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden reine Gewerbebezonen in Mischzonen umgezont. Damit gehen reine Gewerbezoneflächen verloren. Betroffen sind das Gebiet Pöschen, das Gebiet an der Birchwilerstrasse und eine kleine Fläche in Baltenswil.

	Bauzone m ²	G/5.0 Baumasse m ³	ca. Geschossfläche m ²
Heutige Gewerbefläche und Kapazität			
Pöschen	107'724	538'620	135'000
Baltenswil	16'840	84'200	21'000
Birchwilerstrasse	25'809	129'045	32'000
Grindel	109'323	546'615	137'000
Summe Bestand G/5.0	259'696	1'298'480	325'000

	Bauzone m ²	G/5.0 Baumasse m ³	ca. Geschossfläche m ²
Verlust reine Gewerbezonefläche			
Pöschen	- 83'486	-417'430	-104'000
Baltenswil (netto)	- 827	-4'135	-1'000
Birchwilerstrasse	-5'195	-25'975	-6'000
Summe Verluste G/5.0	-89'508	-447'540	-111'000

	Bauzone m ²	G/6.0 Baumasse m ³	ca. Geschossfläche m ²
Neue Gewerbefläche und Kapazität durch Erhöhung der Baumassenziffer auf 6.0			
Pöschen KIBAG	24'239	145'428	36'000
Baltenswil	16'013	96'078	24'000
Birchwilerstrasse	20'614	123'684	31'000
Grindel	109'323	655'938	164'000
Summe neu G/6.0	170'188	1'021'128	255'000
Differenz	-89'508	-277'352	-70'000

Für die Beurteilung muss in Betracht gezogen werden, dass das Gebiet, welches an der Birchwilerstrasse liegt bereits heute kein reines Gewerbegebiet ist. Im Gebiet Pöschen ist zudem ein Gewerbeanteil vorgesehen. Ohne den Verlust Birchwilerstrasse und mit 25% Gewerbeanteil im Gebiet Pöschen präsentiert sich die Bilanz folgendermassen:

	Bauzone m ²	Baumasse m ³	ca. Geschossfläche m ²
Pöschen WG4/GP 25%G	86'045	94'219	24'000
Birchwilerstrasse	5'195	25'975	6'000
Differenz		-157'138	-40'000

Die Flächenverluste können teilweise über die Erhöhung der Baumassenziffer ausgeglichen werden. Trotzdem resultiert ein Rückgang von rund 70'000 m² Geschossfläche, was durch Potenziale Pöschen und Birchwilerstrasse bis auf rund - 40'000 m² verringert werden kann.

10.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die neuen dichteren Zonen im Zentrum und Bahnhof sowie die angestrebte Umstrukturierung südlich des Bahnhofes können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen und vor allem auch durch die Gestaltungsplanpflichten, wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Die neuen Kernzonenbestimmungen und insbesondere die detaillierten Kernzonenpläne tragen zur Qualität im Ortskern bei und gewähren dennoch gewisse Spielräume für Aus- und Ergänzungsbauten sowie zeitgemässe Bedürfnisse.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit den Aufzonungen und der anvisierten Dichte sowie der Förderung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Einzonungen werden – abgesehen von der Einzonung bestehender Familiengärten sowie den inneliegenden Reservezoneflächen im Gebiet Bahnhof Nord und Pöschen / ehemaliges Trasse K10 - nicht vorgenommen. Die Entwicklung südlich des Bahnhofes wird die Situation hier verändern, da dies jedoch nur die heutige Gewerbezone betrifft ist die Landschaft nicht wesentlich betroffen.

Auswirkungen auf die Landschaft haben in den nächsten Jahren vor allem die Baustellen des Brüttenertunnels.

10.3 Umweltschutz

Energie

In der vorliegenden Revision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Revision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) tendenziell positiv gewertet. Die Ermöglichung von Arealüberbauungen für kleinere Areale und mehr Bonus mit dem Erfordernis für energieeffiziente Bauten sollen zu einer Erneuerung der Bausubstanz und damit auch zu energetischen Sanierungen beitragen.

Wald	Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.
Geruchsemissionen / FAT	Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden.
Strahlung / NIS	<p>Betreffend NIS sind durch die Revision keine Auswirkungen zu erkennen.</p> <p>Im Bereich des Umspannwerks im Pöschen sind Fragestellungen betreffend NIS im Gestaltungsplanverfahren zu klären.</p>
Boden/Fruchtfolgeflächen	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung	Das Thema Hochwassersicherheit wird in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.
Gewässerraum	Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Verfahren erarbeitet, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird.
Grundwasser	Das Gemeindegebiet von Bassersdorf befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Ao und Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.
Grundwasserschutzzone	Das Gebiet Auenring befindet sich teilweise im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 - weitere Schutzzone. Das Gebiet Auenring ist von der laufenden Revision nicht betroffen. Die bestehende Bebauung und die Möglichkeiten sind über den rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserschutzzonen durch die vorliegende Revision zu erwarten.
Wasserversorgung	Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Abgesehen von einer geringfügigen Randfläche in der Industriezone und der Erholungszone Familiengärten sowie technischen Anpassungen können sind Einzonungen vorgesehen. Die Veränderung der Nutzung südlich des Bahnhofes kann zu einer Veränderten Situation betreffend Siedlungsentwässerung führen. Hier würde jedoch ein Quartierplan erforderlich werden, welcher der neuen Situation gerecht würde. Es ist aktuell voraussichtlich keine Anpassung am GEP erforderlich.

Verkehr und Lärm

Bei Umzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen wurden daher im Bereich des Bahnhofes oder der geplanten Glattalbahnhaltstellen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen.

Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Revision ist nicht zu rechnen.

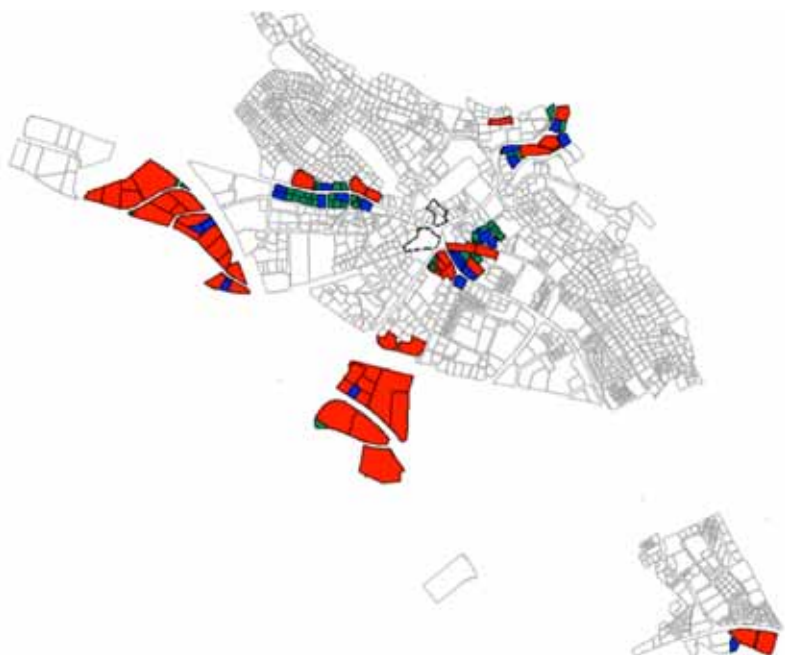
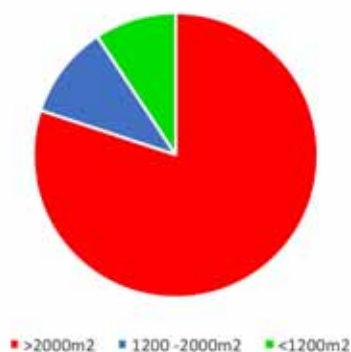
Auf- und Umzonungen – kommunaler Mehrwertausgleich

10.4 Kommunalen Mehrwertausgleich

Für Mehrwerte, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird die kommunale Mehrwertabgabe fällig, wenn die Flächen bauliche entwickelt werden. Aufgrund der Festlegungen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 ist für Flächen ab 2'000 m² eine Abgabe von 25% des Mehrwerts geschuldet.

Im Rahmen der vorliegenden Revision sind in folgenden Bereichen Auf- und Umzonungen vorgesehen:

Flächenanteile betroffene Flächen



Freifläche	Eine Abgabe ist dann geschuldet, wenn das Grundstück grösser als die Freifläche (2'000 m ²) oder der Mehrwert grösser als Fr. 250'000.- ist.
Information Grundelgentümer	Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV).
Eröffnung	Sobald die Revision der Nutzungsplanung in Kraft tritt, wird die Mehrwertbemessung den betroffenen Grundeigentümerschaften während der Auflage des Genehmigungsentscheids des Kantons bekanntgegeben und kann angefochten werden.
Fälligkeit siehe § 21 MAV	Die Mehrwertabgabe muss jedoch erst dann entrichtet werden, wenn auf dem Grundstück gebaut wird. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit noch nicht aus. Als geringfügige bauliche Massnahmen gemäss § 10 Abs. 1 MAG gelten Erweiterungen von Bauten um eine anrechenbare Geschossfläche gemäss § 255 PBG von weniger als 100m ² sowie Sanierungen. Die Veräusserung löst keine Fälligkeit aus. Zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird keine Unterscheidung gemacht, ob das volle Potenzial der Planungsmassnahme ausgenutzt worden ist oder nicht. Das Gesetz enthält keine Ausnahmeregelung hierzu (siehe § 10 MAG). Bei Fälligkeit wird die <u>ganze</u> Mehrwertabgabe fällig, dabei ist es unerheblich, ob die Mehrnutzung ganz, teilweise oder nicht genutzt wird.



Mehrwert

Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell, des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13. Abs. 1 lit. A MAV).

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Der Bewertung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell.

Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose wurde mit dem kantonalen Landpreismodell eMWA ermittelt.

Für die Planungsmassnahme der vorliegenden Revision (alle beschriebenen Um- oder Aufzonungen) ergibt sich basierend auf den Berechnungen des Landpreismodells folgender Mehrwert:

Kommunaler Mehrwert Total	Fr. 118'317'681.-
--------------------------------------	--------------------------

Die Mehrwerte kommen wie folgt zustande:

	Mehrwert	voraussichtliche Abgabe
Aufzoning Gewerbezone G5 - G6	Fr. 6.6 Mio.	Fr. 0.9 Mio.
Umzoning Gewerbezone in Kernzone Untere Mühle	Fr. 5.7 Mio.	Fr. 1.3 Mio.
Umzoning WG3 Klotenerstrasse	Fr. 1.2 Mio.	Fr. 0.2 Mio.
Umzoning WG4 Bahnhof Süd	Fr. 96.0 Mio.	Fr. 23.8 Mio.
Zentrumszone A	Fr. 4.5 Mio.	Fr. 0.5 Mio.
Zentrumszone B	Fr. 2.7 Mio.	Fr. 0.6 Mio.
Diverse	Fr. 1.6 Mio.	Fr. 0.2 Mio.
Total	118.3 Mio.	27.5 Mio.

Information Grundelgentümer

Während der öffentlichen Auflage werden die betroffenen Grundelgentümer durch die Gemeinde schriftlich über die Mehrwertprognose informiert (§ 11 Abs. 4 MAV), welche ihr Grundstück betrifft.

Fazit zur Mehrwertabgabe

Die möglichen maximalen Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds gemäss Mehrwertprognose belaufen sich entsprechend der Berechnungen mit dem Landpreismodell im Rahmen der vorliegenden Revision auf rund **Fr. 27.5 Mio.**

Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe

Die Verwendung der Mittel aus der Mehrwertabgabe sind im Fondsreglement geregelt, welches von der Gemeindeversammlung im Juni 2021 genehmigt wurde.

Keine Abgabe bei Arealüberbauungen

Bei Realisierung von Überbauungen mit Arealüberbauungsbonus kann eine Mehrnutzung realisiert werden. Da bei Arealüberbauungen jedoch hohe zusätzliche Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden, sind die Mehrwerte durch die Leistungen, welche zur Erreichung der Mehrwerte erforderlich sind, abgedeckt. Das Gesetz sieht daher bei Arealüberbauungen keine Mehrwertabgabe vor.

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Auch bei Gestaltungsplanpflichtgebieten kann eine Mehrnutzung im Gestaltungsplanperimeter realisiert werden. Da hier jedoch ebenfalls höhere Anforderungen gegenüber der Regelbauweise gestellt werden und gegenüber den Arealüberbauungen noch weitere Bedingungen vorgegeben werden, sind die Mehrwerte durch die Zusatzleistungen weitgehend abgedeckt. Bei Gestaltungsplanpflichtgebieten selber entsteht jedoch noch kein Mehrwert. Eine Mehrwertermittlung kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Allfällige Mehrwertabgaben werden in der Regel durch städtebauliche Verträge geregelt.

Abgabe bei privaten Gestaltungsplänen

Es besteht immer die Möglichkeit, private Gestaltungspläne auszuarbeiten, welche beispielsweise bezüglich Ausnutzung/Baumasse von der Grundnutzung abweichen und bei welchen damit ein Mehrwert generiert wird. Diese Gestaltungspläne müssen jedoch der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Abgeltung der Mehrwerte bei privaten Gestaltungsplänen kann daher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag oder eine finanzielle Abgabe geregelt werden.

10.5 Kantonaler Mehrwertausgleich

kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Industriezone I /10.0

Bei Einzonungen und Umzonungen von Flächen aus Zonen für öffentliche Bauten in Wohn- oder Mischzonen wird die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Familiengärten Alte Klotenerstrasse,
Erholungszone

Es ist eine Einzonung von rund 1'250 m² im Sinne einer technischen Korrektur an der Klotenerstrasse vorgesehen (siehe Kap. 7).

Umzonungen F nach E

Bei der Zuweisung der Familiengärten in die Erholungszone handelt es sich um eine Einzonung.

Diverse technisch bedingte Anpassungen

Auch bei der technischen Anpassung im Sinne der gemäss PBG korrekten Zuweisung zur Erholungszone der Sportanlagen Badi und Tennisplätze handelt es sich formell um Einzonungen in Erholungszone (beschränkte Bauzone).

Es wird davon ausgegangen, dass bei den diversen kleinen, technisch bedingten Anpassungen keine Mehrwertabgabe erfolgt.

kantonaler Mehrwertausgleich – Abgabesatz

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

Kantonale 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 Franken 30'000.- liegen.

Kantonaler Mehrwert (siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 40.8 Mio.**

Information Grundeigentümer

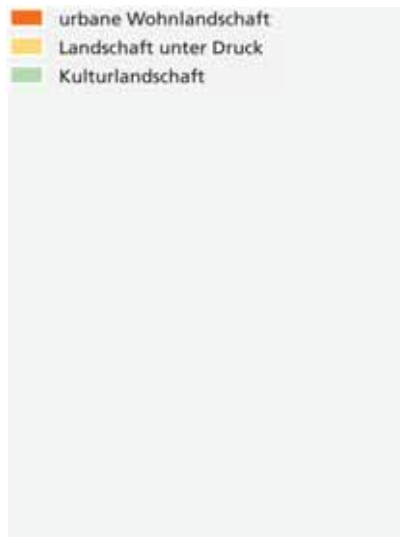
Die betroffenen Grundeigentümerschaften werden vom Kanton schriftlich informiert.

10.6 Mehrwertprognose

Die Mehrwertprognose ergab folgenden Wert:

Kommunaler Mehrwert	Fr. 118.3 Mio.
Kantonaler Mehrwert	Fr. 40.8 Mio.
Mehrwertprognose	Fr. 159.1 Mio.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung



10.7 Fazit

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

Bassersdorf ist dem Handlungsraum "Stadtlandschaft" und Baltenswil dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugeordnet.



Vorgaben der Handlungsräume des
kantonalen ROK

- Mit dem Gebiet Bahnhof und Pöschen werden Potenziale in Umstrukturierungsgebieten sowie im Umfeld der Bahnhöfe aktiviert
- Die städtebaulichen Qualitäten werden durch die Stärkung der Arealüberbauungen und Gestaltungsplanpflichten gefördert. Mit der Grünflächenziffer und weiteren Bestimmungen zur Umgebung (z.B. Kernzonenbestimmungen, Vorgartenregelung) wird eine ausreichende Durchgrünung bei der Erneuerung und Verdichtung von Wohn- und Mischquartieren gesichert
- Sozialräumliche Durchmischung wird gewährleistet.
- Es werden mit der Zuweisung der Freihaltezonen zu Erholungs- zonen für die Badi und die Tennisplätze Gebiete für Freizeit- aktivitäten bezeichnet und Voraussetzungen für attraktive Freiraum- und Erholungsstrukturen geschaffen.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Vorgaben überkommunale Richtpläne, Abstimmung mit in Überarbeitung befindlichen regionalen Richtplänen

Die vorliegende Revision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Aufgrund der Ablehnung von Hochhäusern auf dem Gemeindegebiet von Bassersdorf durch die Gemeindeversammlung vom Dezember 2018 kann der übergeordneten Festlegung Eignungsgebiet für Hochhäuser nicht entsprochen werden. Hochhäuser werden mit dem Bauordnungsartikel 38b auf dem Gemeindegebiet von Bassersdorf ausgeschlossen. Die bestehenden Hochhäuser (Auenring) liegen jedoch im Eignungsgebiet der Region. Sie sind durch einen Gestaltungsplan gesichert.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad / Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die dichten Zonen im Zentrum und Bahnhof wird in einem Teil des Gemeindegebietes ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen. Mit der Gestaltungsplanpflicht Pöschen und im Bereich der Kernzone wird zudem eine differenzierte bauliche Entwicklung an geeigneten Lagen gefördert.

Durch die Bestrebungen, mehr Möglichkeiten und Spielräume (mehr Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen, Verkleinerung von Abständen/Verzicht auf Mehrlängenzuschläge, Mindestdichte etc.) zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte (Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen. Die aktuelle Nutzungsdichte von rund 72 EW-AP/ha dürfte mit den vorgesehenen Massnahmen auf rund 96 EW-AP/ha ansteigen. Es wird dementsprechend im Minimum mit einer Zunahme der Nutzungsdichte von ca. 24 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare gerechnet.

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

In der „entwicklungsstrategie bassersdorf 2030“ und der Ergänzung dazu wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

11 MITWIRKUNG

11.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Informationsveranstaltung zur Ergänzung der Entwicklungsstrategie 2030
- Öffentliche Auflage der Revisionsvorlage Nutzungsplanung und Orientierungsveranstaltung
- Informationsveranstaltung vor der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung

11.2 Kantonale Vorprüfung (offen)

Vorprüfungsbericht vom (noch offen)

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom xxx wird dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom xy.xy.201x Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung werden folgende Anpassungen vorgenommen:

-
-
-
-

Nicht beachtete Anliegen

Folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

-
-
-
-
-
-

11.3 Öffentliche Auflage (offen)

Einwendungen

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wird öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen werden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wird dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen insgesamt Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen werden folgende Änderungen an der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

-
-

11.4 Anhörung (offen)

Zustimmende Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auflage findet die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Revisionsvorlage vom xxx wird von den Nachbargemeinden und der Region RZO zur Kenntnis genommen. Es wurden keine / xx Einwände vorgebracht.

12 SCHLUSSBEMERKUNG

Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision zweckmässig und rechtmässig ist.

ANHANG

ZUSAMMENFASSUNG MEHRWERTPROGNOSE



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Übersicht Stand Mehrwertermittlung

Kantonaler und/oder Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bassersdorf
Mutationsnummer	0052-7521.0008
Projektname	BZO Revision 2021
Datum (Export)	06.09.21



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen)	197
- kommunaler Mehrwertausgleich	175
- kantonaler Mehrwertausgleich	22
Anzahl Fälle (abgeschlossen)	197
- kommunaler Mehrwertausgleich	175
- kantonaler Mehrwertausgleich	22





Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bassersdorf
Mutationsnummer	0052-7521.0008
Projektname	BZO Revision 2021
Datum (Export)	06.09.21



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 175

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 175

Mehrwert in Fr. 118'317'681

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kommunalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 100'000.- liegen oder deren Grundstücksfläche unterhalb der kommunal festgelegten Freifläche liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Bassersdorf
Mutationsnummer	0052-7521.0008
Projektname	BZO Revision 2021
Datum (Export)	06.09.21



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 22

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 22

Mehrwert in Fr. 40'818'012

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.