

Kommunale Nutzungsplanung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung und Zonenplan

ANTRAG

1. Der Ergänzung von Art. 17 der Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993 bezüglich einer zusätzlichen Baumassenziffer gem. § 13 lit. c ABV wird zugestimmt.
2. Der Ergänzung von Art. 19 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993 bezüglich der Präzisierung des grossen Grundabstandes wird zugestimmt.
3. Der Ergänzung von Art. 31 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993 bezüglich des verminderten Grenzabstands von 2.00 m statt 3.50 m bei besonderen Gebäuden gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen wird zugestimmt.
4. Der Ergänzung von Art. 32 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993 mit seitherigen Änderungen bezüglich der maximalen Dachneigung von 50° a.T. wird zugestimmt.
5. Der Ergänzung von Art. 33 der Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993 bezüglich der Anzahl Besucherparkplätze sowie der Überdachung der Pflichtparkplätze wird zugestimmt.
6. Der teilweisen Umzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 3692 und 4436 von der Gewerbezone G in die Wohnzone WG2 gemäss Planvorlage der Theo Stierli + Partner AG wird zugestimmt.
7. Der Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 4073 (Obermühleweg) und der teilweisen Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 4072, von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone K2 gemäss Planvorlage der Theo Stierli + Partner AG wird zugestimmt.
8. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird zugestimmt.
9. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans der Gemeinde Embrach zu genehmigen.

10. Sofern sich als Folge von Rekursentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Nutzungsplanung als notwendig erweisen, ist der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Zuständigkeit vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind nach § 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.

WEISUNG

A. Ausgangslage

Nachdem die Kantonale Baudirektion die Totalrevision des PBG vorläufig zurückgestellt hat, drängt sich eine Teil-Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans im Sinne von § 9 Abs. 2 PBG auf. Dabei sollen die kleineren anstehenden Unklarheiten und Konfliktpunkte gelöst werden.

Aufgrund einer Medienmitteilung des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 28. März 2007 ist vorgesehen, bis Ende 2009 dem Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe beizutreten, das die Vereinheitlichung der heute in 26 kantonalen Varianten geregelten Baubegriffe und Messweisen zum Ziel hat. Nach dem Beitritt muss der Kanton Zürich das PBG bis 2012 entsprechend anpassen.

Eine Gesamtrevision der BZO sowie des Zonenplans kann deshalb wahrscheinlich ab 2013 vorgenommen werden. Die Überarbeitung der BZO sowie des Zonenplans erfolgt für die Gemeinde Embrach sicher zu einem optimalen Zeitpunkt, da die Baulandreserven nach heutigen Berechnungen bis auf weiteres ausreichend vorhanden sind.

Mit Beschluss GRB 46/21.02.2007 hat sich der Gemeinderat für eine Teilrevision der BZO und des Zonenplans ausgesprochen. Der Auftrag ist der Firma Theo Stierli + Partner AG, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli, erteilt worden.

B. Bau- und Zonenordnung

Die gegenüber der heute gültigen Bau- und Zonenordnung vorgenommenen Änderungen sind hervorgehoben. Die nachstehenden Bemerkungen beinhalten detailliertere Erläuterungen zu den einzelnen Vorschriften.

1. Art. 17: Grundmasse, Zusätzliche Baumassenziffer (BMZ)

Die bisherige Praxis zeigt bei (kleineren) Grundstücken einen Bedarf an zusätzlicher Baumasse für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen. Die Gemeinde Embrach möchte mit einer geeigneten Regelung die Voraussetzungen für die Bewilligung solcher Bauten schaffen.

Nach § 13 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) kann die Gemeinde die BMZ aufteilen und je gesondert regeln für

- a) Hauptgebäude
- b) besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und
- c) verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

Die bisherige Baumassenziffer soll weiterhin für Hauptgebäude angewendet werden. Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen (§ 13 Abs. 1 lit. c ABV), wird neu eine zusätzliche Baumassenziffer geschaffen.

Aufgrund von Berechnungen zeigt sich, dass für die unterschiedlichen Bauzonen eine in der Grösse abgestimmte BMZ erforderlich ist.

Mit der folgenden Abstufung der BMZ für Bauten nach § 13 lit. c ABV können die unterschiedlichen Anforderungen berücksichtigt werden:

- 0,15 m³/m² für die Zonen W1A und W1B
- 0,20 m³/m² für die Zonen W2A, W2B und WG2
- 0,25 m³/m² für die Zonen W3 und WG3
- 0,30 m³/m² für die Zone W4

2. Art. 19 Abs. 1: Abstände, Präzisierung grosser Grundabstand

Der kleine und der grosse Grundabstand sind in Art. 19 der BZO Embrach definiert. Da der Absatz 1 nicht eindeutig formuliert ist und teilweise zu Diskussionen Anlass gibt, wird er präzisiert. Die Ergänzung lautet: «Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite.»

3. Art. 31: Besondere Gebäude, Abstand zu Fuss-, Rad- und Gehwegen

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt gemäss Art. 17 BZO allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Durch diverse Quartiere der Gemeinde Embrach führen viele kleine Fuss-, Rad- und Gehwege. Möchte nun ein Bauherr einen Schopf oder eine Garage an einen solchen Weg stellen, so muss er nach heutigem Recht 3.50 m

Grenz- bzw. Wegabstand einhalten. Die ersichtliche Tendenz zur verdichteten Bauweise zeigt den Bedarf für ein Näherbauen an nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5).

Die Abstands-Regelung soll so angepasst werden, dass besondere Bauten gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5) nur einen Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten haben.

4. **Art. 32: Dachform, Beschränkung maximale Dachneigung**

Damit das gesamte Dorfbild eine geordnete Dachstruktur erhält, soll für alle Zonen nebst der minimalen auch die maximale Dachneigung festgelegt werden. Mit der Teilrevision der BZO im 1999 wurde unter Abs. 3 die minimale Dachneigung mit 13° a.T. festgelegt. Angelehnt an die Vorschriften der Kernzone soll nun die maximale Dachneigung für Hauptbauten auch ausserhalb der Kernzone neu 50° a.T. betragen.

5. **Art. 33: Abstellplätze, Neuregelung Besucherparkplätze/Überdachung Pflichtparkplätze**

Um den öffentlichen Grund mit abgestellten Fahrzeugen nicht übermässig zu belasten, hat die bisherige Praxis gezeigt, dass die minimale Anzahl der Besucherparkplätze in allen Zonen und Formen von Überbauungen angepasst werden muss. Deshalb strebt die Gemeinde eine Erhöhung der Anzahl Besucherparkplätze an, entsprechend der in Art. 33 BZO neu enthaltenen Regelung.

Gestützt auf Berechnungen von charakteristischen Überbauungsbeispielen in den Zonen W1B, W2A, W3 und W4 wurde die Praktikabilität der neu vorgeschlagenen Erhöhung der Anzahl Besucherparkplätze bezüglich der Übereinstimmung mit den geltenden Freiflächenziffern überprüft. Da sich die Besucherparkplätze grundsätzlich im Freien befinden, reduziert der in Art. 33 BZO neu vorgesehene grössere Bedarf an Besucherparkplätzen die verbleibende Freifläche auf dem Grundstück. Diese Reduktion für die zusätzlich verlangten Besucherparkplätze bewegt sich in allen betrachteten Zonen aber in einem vertretbaren Mass von 10 % bis 12 % der Freifläche. Die vorgeschlagene Erhöhung der Besucherparkplätze gewährleistet somit ausreichende und zweckdienliche Freiflächen.

Andererseits soll erreicht werden, dass insbesondere die Besucher, Lieferanten usw. in der Regel ihre Fahrzeuge nicht mehr auf öffentlichem Grund abstellen müssen. Damit werden die Strassen ihrer zugeordneten Funktion wieder gerecht.

Schliesslich wird Art. 33 dahingehend ergänzt, dass gemäss § 244 Abs. 3 PBG alle Pflichtparkplätze gedeckt oder unterirdisch anzuordnen sind. Damit wird im Sinne einer guten Wohnqualität verhindert, dass die Freifläche zusätzlich reduziert wird.

C. Zonenplan

Gegenüber dem heute gültigen Zonenplan vom 12. Mai 1993, mit seitherigen Änderungen, werden folgende Zonenplan-Mutationen vorgesehen:

1. Umzonung Hard Nord

Im Gebiet Hard Nord verläuft die Zonengrenze zwischen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 und der Gewerbezone G durch diverse Grundstücke. Diese Zonengrenze soll so weit verschoben werden, dass sie mit der Parzellengrenze zusammenfällt. Damit werden die Grundstücke Kat.-Nrn. 3692 und 4436 (bisher 3691) neu ganz der Zone WG2 zugeteilt. Im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 3698 wird die Zonengrenze innerhalb der Parzelle verschoben, damit wird der Bereich der WG2-Zone zulasten der Gewerbezone vergrössert.

2. Einzonung Obermühleweg

Im Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4125 (Kernzone K2) wurde festgestellt, dass der Obermühleweg zwischen Wildbach- und Bülacherstrasse der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, was für eine rechtmässige Erschliessung dieses Grundstückes nicht genügend ist. Aus diesem Grund möchte der Gemeinderat Embrach diesen Obermühleweg der Kernzone K2 zuteilen. Nach dieser Strasseneinzonung sollen die bestehende Einfahrt in die Bülacherstrasse bzw. die Durchfahrt Obermühleweg aufgehoben und die künftige Stichstrasse mit einem Wendehammer versehen werden. Damit kann die bis heute nicht hinreichend erschlossene Kernzone Obermüli vollständig erschlossen werden. Die Einzonung umfasst deshalb den Obermühleweg und im Bereich der Bülacherstrasse S-3 den erforderlichen Wendehammer.

3. Umzonung Stationsstrasse

Der Gesuchsteller für diese Zonenplan-Mutation hat sein Gesuch am 14. November 2007 zurückgezogen. Die zwei Einwendungen zu dieser Mutation wurden ebenfalls am 14. November 2007 zurückgezogen.

D. Schlusswort

Der Gemeinderat Embrach ist überzeugt, dass die vorliegende Teilrevision der BZO und des Zonenplans den verschiedenen Interessen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung trägt. Für viele Bauwillige wird damit eine Grundlage geschaffen, ihre Bauten zu erweitern, den öffentlichen Raum zu entlasten und dem Dorf ein einheitliches Bild zu geben.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Revisionsvorlage zuzustimmen.

Embrach, 23. April 2008

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindevize: 

Bau- und Zonenordnung

Teilrevision

Im vorliegenden Antrag zur Teilrevision der BZO sind nachfolgend alle Änderungen und Ergänzungen gegenüber der gültigen BZO kursiv und fett dargestellt.

Art. 17 Grundmasse

Zone	W1A	W1B	W2A	W2B	WG2' ¹	W3	WG3	W4
Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	3	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2	2	2	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	–	–	–	–	–	–
Baumassenziffer Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	1.15	1.3	1.6	2.0	2.0	2.7	2.7	3.2
zusätzliche Baumassenziffer² (m³/m²)	0.15	0.15	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30
Freiflächenziffer max.	60 %	55 %	50 %	50 %	50 %	40 %	40 %	40%
Gebäudehöhe max. in m	6.0	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	13.5
Grenzabstand: – Grosser Grund- abstand min. in m	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0
– Kleiner Grund- abstand min. in m	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0
– Allseitiger Grenz- abstand für bes. Gebäude min. in m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
– Gebäudelänge max. in m	20.0	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0

¹ Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets die Einhaltung des Planungswerts mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

- 2 Die zusätzliche Baumassenziffer ist für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).**

Art. 19 Abstände

- 1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. **Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite.** Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

- 2 Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um das Mass der Mehrlänge zu erhöhen.

Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.

- 3 Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Art. 31 Besondere Gebäude

- 1 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. **Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormen, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.**

- 2 Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m² Grundfläche aufweisen, über 40.00 m² nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m² betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.

- 3 Besondere Gebäude gemäss PBG und BZO Art. 31 Abs. 2 sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

- 4 Sie dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden.

Art. 32 Dachform

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonenteilen sind reine Flachdächer für Hauptgebäude ausgeschlossen.
- 2 Hauptgebäude, die an die Kernzone Dorf angrenzen, dürfen nur Satteldächer aufweisen.
- 3 Die Dachneigung für Hauptgebäude hat minimal 13° und **maximal 50° a.T.** zu betragen.

Art. 33 Abstellplätze**Pflichtparkplätze**

- 1 Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

<u>Wohnungsgrösse</u>	<u>Abstellplatz</u>
– pro 1- und 1 ½-Zimmerwohnung	1,0
– pro 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmerwohnung	1,5
– pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern	2,0

Besucherparkplätze

- 2 **Die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Besucher und Lieferanten müssen gemäss nachstehender Tabelle nachgewiesen werden:**

<u>Anzahl Wohneinheiten¹</u>	<u>Abstellplätze</u>
– 1 bis 2	1
– 3 bis 4	2
– 5 bis 8	4
– 9 bis 12	6
– ab 13	6 + 0.2 pro Wohnung

- 3 **Bei Garagen, die nur durch eine Wohneinheit genutzt werden, können die Garagenvorplätze als Besucherparkplätze angerechnet werden, sofern sie nicht durch Dritte als Verkehrsfläche genutzt werden müssen.**
- 4 **Alle Pflichtparkplätze sind vollständig gedeckt oder unterirdisch anzuordnen. Die Besucherparkplätze dürfen unterirdisch angeordnet werden, sofern sie immer frei zugänglich sind.**
- 5 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

- 6 Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall durch den **Bauausschuss** bestimmt. Dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) massgebend.
- 7 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.
- ¹ **Wohneinheiten sind Wohnungen in Einfamilienhäusern, Doppel Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Terrassenhäusern, Mehrfamilienhäusern usw.**

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

1. Einleitung

Die Gemeinde Embrach hat die Teil-Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans nach § 7, Abs. 2 PBG vom 16. Juli bis 13. September 2007 öffentlich aufgelegt.

Die eingegangenen vier Einwendungen enthalten gesamthaft vier Anträge. Drei Anträge wurden berücksichtigt resp. ohne Auflagen zurückgezogen. Ein Antrag konnte nicht berücksichtigt werden. Auf ihn wird im Nachfolgend eingegangen.

2. Nicht berücksichtigte Einwendung

Antrag

Da bei neueren Wohnüberbauungen viele Garagenplätze leer stehen, sind die Pflichtparkplätze um die Anzahl der in Art. 33 BZO neu vorgesehenen Besucherparkplätze zu reduzieren. (Grundsatzantrag).

Es wird eine Neuberechnung der Pflichtparkplätze derart vorgeschlagen, indem die Besucherparkplätze eingerechnet werden. (Eventualantrag).

Ergebnisse der Verhandlungen

Mit der Neufassung von Art. 33 Abs. 2 BZO gemäss der öffentlichen Auflage will die Gemeinde eine aktuelle, den heutigen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechende Regelung für die Besucherparkplätze schaffen. Zur Entlastung der öffentlichen Strasse sind im Freien und auf privatem Areal ausreichende Besucherparkplätze zu schaffen. Eine Korrektur an der Regelung für die Pflichtparkplätze drängt sich aufgrund der gemachten Erfahrungen hingegen nicht auf. Da die Forderungen der Einwender eine gesamthaft geringere Anzahl Pflicht- und Besucherparkplätze zur Folge hätte – also dem Gegenteil von dem, was man mit der Neuregelung anstrebt – kann den Anträgen nicht stattgegeben werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung der Einwendung und die Beibehaltung der Neufassung von Art. 33 Abs. 2 BZO gemäss der öffentlichen Auflage.

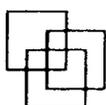


Kanton Zürich
Gemeinde Embrach

Teil-Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans

Bericht gemäss Art. 47 RPV

11. März 2008



TSP THEO STIERLI + PARTNER AG
Raumentwicklung und Umweltplanung

Dorfstrasse 17 • 8155 Niederhasli
Tel 01 850 61 00 • Fax 01 850 49 83
tspzuerich@tspartner.ch • www.tspartner.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Planungsablauf	3
3	Ziele	4
4	Erläuterungen zu den Zonenplan-Mutationen	4
5	Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung	5
6	Erläuterungen zum Richtplan	12
7	Bericht gemäß Art. 47 RPV	12
7.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	12
7.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	14
7.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	14
7.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplans	14
7.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung	14
7.6	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	14
7.7	Massnahmen zur haushälterischen Nutzung der Reserven im weitgehend überbauten Gebiet	14
8	Berücksichtigung der Vorprüfung	14
8.1	Kantonaler Vorprüfungsbericht	14
9	Weitere Änderungen nach Vorprüfung	16
10	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	16
10.1	Zonenplan	16
10.2	Bau- und Zonenordnung	17
10.3	Richtplan	17
11	Nicht erledigte Einsprachen	17

1 Ausgangslage

Nachdem die Kantonale Baudirektion die Totalrevision des PBG vorläufig zurückgestellt hat, drängt sich eine Teil-Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans im Sinne von § 9 Abs. 2 PBG auf. Dabei sollen die kleineren anstehenden Unklarheiten und Konfliktpunkte gelöst werden.

Aufgrund einer Medienmitteilung des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 28. März 2007 ist vorgesehen, bis Ende 2009 dem Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe beizutreten, dass die Vereinheitlichung der heute in 26 kantonalen Varianten geregelten Baubegriffe und Messweisen zum Ziel hat. Nach dem Beitritt muss der Kanton Zürich das PBG bis 2012 entsprechend anpassen.

Eine Gesamtrevision der BZO sowie des Zonenplans kann deshalb wahrscheinlich ab 2013 vorgenommen werden. Die Überarbeitung der BZO sowie des Zonenplans erfolgt für die Gemeinde Embrach sicher zu einem optimalen Zeitpunkt, da die Baulandreserven nach heutigen Berechnungen bis auf weiteres ausreichend vorhanden sind.

Mit Beschluss GRB 46/21.02.2007 hat sich der Gemeinderat für eine Teilrevision der BZO und des Zonenplans ausgesprochen. Der Auftrag ist der Firma Theo Stierli + Partner AG, Dorfstrasse 17, 8155 Niederhasli, erteilt worden.

2 Planungsablauf

1. Entwurf Teilrevision BZO und Mutationen Zonenplan
(durch Bauausschuss, Bausekretariat, Bauamt und TSP ZH) bis Juni 2007
2. Gemeinderatsbeschluss, Verabschiedung zur
60-tägigen öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG);
gleichzeitig Durchführung der kantonalen
Vorprüfung durch die Kantonale Baudirektion
Zürich bis Sept. 2007
3. Behandlung der Einwendungen inkl. zugehöriger
Bericht bis März 2008
4. Beschluss durch die Gemeindeversammlung
mit anschliessender öffentlicher Auflage und
Behandlung allfälliger Rekurse (§ 88 PBG) Juni 2008

3 Ziele

Mit der Teilrevision der BZO und des Zonenplans 2007/2008 in Embrach sollen vor einer künftigen Gesamtrevision der Ortsplanung die heute anstehenden dringenden Probleme in der täglichen Anwendungspraxis der BZO gelöst werden. Weiter sollen kleinere Korrekturen am Zonenplan vorgenommen werden.

4 Erläuterungen zu den Zonenplan-Mutationen

Zonenplan-Mutation Hard Nord

Im Gebiet Hard Nord verläuft die Zonengrenze zwischen der Wohn- und Gewerbezone WG2 und der Gewerbezone G durch diverse Grundstücke. Diese Zonengrenze soll so weit verschoben werden, dass sie mit der Parzellengrenze zusammenfällt. Damit werden die Grundstücke Kat.-Nrn. 3692 und 4436 (bisher 3691) neu ganz der WG2-Zone zugeteilt. Im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 3698 wird die Zonengrenze innerhalb der Parzelle verschoben, damit wird der Bereich der WG2-Zone zulasten der Gewerbezone vergrössert.

Zonenplan-Mutation Stationsstrasse

Die Ergebnisse des Einwendungs- und Einspracheverfahrens (öffentliche Auflage vom 16. Juli bis 13. September 2007) haben gezeigt, dass es zweckmässiger ist, den Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997 anzupassen. Der Gemeinderat beantragt deshalb, auf die Zonenplan-Mutation Stationsstrasse zu verzichten (vergl. nachstehende Ausführungen Punkte 8 und 10 dieses Berichts).

Zonenplan-Mutation Obermüli

Im Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4125 (Kernzone K2) wurde festgestellt, dass der Obermüliweg zwischen Wildbach- und Bülacherstrasse der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, was für eine rechtmässige Erschliessung dieses Grundstückes nicht genügend ist. Aus diesem Grund möchte der Gemeinderat Embrach diesen Obermüliweg der Kernzone K2 zuteilen. (GRB 245/22.11.2006). Nach dieser Strasseneinzonung soll die bestehende Einfahrt in die Bülacherstrasse bzw. die Durchfahrt Obermühleweg aufgehoben und die künftige Stichstrasse mit einem Wendehammer versehen werden. Damit kann die bis heute nicht hinreichend erschlossene Kernzone Obermüli vollständig erschlossen werden. Die Einzonung umfasst deshalb den Obermühleweg und im Bereich der Bülacherstrasse S-3 den erforderlichen Wendehammer.

Eine Abklärung beim ARV hat ergeben, dass bei dieser marginalen Zonenänderung auf eine Mutation des Erschliessungsplanes verzichtet werden kann.

Die Vorprüfung der zuständigen kantonalen Stellen hat ergeben, dass diese Zonenplan-Mutation Obermüli nur genehmigungsfähig ist, sofern der Kanton Zürich einem Gesuch der Gemeinde auf Entlassung des Obermülibachs aus dem kantonalen Kataster der öffentlichen Gewässer zustimmt. Nachdem die Baudirektion des Kantons

Zürich mit Schreiben vom 4. März 2008 dem Gesuch der Gemeinde vom 13. Februar 2008 zugestimmt hat, steht der Genehmigung der Zonenplan-Mutation Obermüli durch den Kanton nichts mehr im Wege.

5 Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

Die Teilrevision der BZO Embrach betrifft die folgenden Änderungen:

- Art. 17 Grundmasse, zusätzliche Baumassenziffer gemäss § 13 lit. c ABV
- Art. 19 Abstände, Bestimmung grosser Grenzabstand
- Art. 31 Besondere Gebäude, Abstand zu Fuss-, Rad- und Gehwegen
- Art. 32 Dachform, Beschränkung der maximalen Dachneigung
- Art. 33 Abstellplätze, Neuregelung Besucherparkplätze

Art. 17 Grundmasse, zusätzliche Baumassenziffer (BMZ) gemäss § 13 lit. c ABV

Die bisherige Praxis zeigt bei (kleineren) Grundstücken einen Bedarf an zusätzlicher Baumasse für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen. Die Gemeinde Embrach möchte mit einer geeigneten Regelung die Voraussetzungen für die Bewilligung solcher Bauten schaffen.

Nach § 13 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) kann die Gemeinde die BMZ aufteilen und je gesondert regeln für

- a) Hauptgebäude
- b) besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und
- c) verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

Die bisherige Baumasse soll weiterhin für Hauptgebäude angewendet werden. Für die anderen Anwendungen nach § 13 Abs. 1 lit. c ABV wird eine neue, zusätzliche Baumasse geschaffen.

Aufgrund von Berechnungen zeigt sich, dass für die unterschiedlichen Bauzonen eine in der Grösse abgestimmte Baumassenziffer (BMZ) erforderlich ist.

Mit Ausnahme der Geschosshöhe und der BMZ, welche in der BZO verbindlich vorgegeben sind, können bei den Überbauungsbeispielen die Annahmen variiert werden, wie die Anzahl Wohnungen bzw. Bauten nach § 13 lit. c ABV sowie die Grösse der Grundstücksflächen, Wohnungsflächen (BGF) und Wintergartenflächen wie auch die Geschosshöhe.

Es zeigt sich dabei, dass mit zunehmender Anzahl Geschosse und der in den Wohnzonen festgelegten Überbauungsdichten (BMZ) auch die Anzahl Wohnungen und damit die Anzahl Bauten nach § 13 lit. c ABV und deren Volumen ansteigen. Damit resultieren auch entsprechend ansteigende Baumassenziffern für Wintergärten.

Mit der folgenden Abstufung der BMZ für Bauten nach § 13 lit. c ABV können die unterschiedlichen Anforderungen berücksichtigt werden:

0,15 für die Zonen W1A und W1B
0,20 für die Zonen W2A, W2B und WG2
0,25 für die Zonen W3 und WG3
0,30 für die Zone W4

Fazit:

Aufgrund von Berechnungsbeispielen empfiehlt sich eine Abstufung der BMZ für Wintergärten, verglaste Balkone usw.

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in Art. 17 der BZO die zusätzliche Baumassenziffer wie folgt definiert:

Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

Der neu formulierte Art. 17 sieht wie folgt aus: **Ergänzung kursiv und fett**

Art. 17 Grundmasse

Zone	W1A	W1B	W2A	W2B	WG2'	W3	WG3	W4
Vollgeschosszahl max.	1	1	2	2	2	3	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1	1	2	2	2	2	1
Anrechenbare Untergeschosse max.	1	1	–	–	–	–	–	–
Baumassenziffer Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	1.15	1.3	1.6	2.0	2.0	2.7	2.7	3.2

zusätzliche Baumassenziffer ²⁾ (m³/m²)	0.15	0.15	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.30
Freiflächenziffer max.	60 %	55 %	50 %	50 %	50 %	40 %	40 %	40%
Gebäudehöhe max. in m	6.0	6.5	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	13.5
Grenzabstand: – Grosser Grund- abstand min. in m	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	14.0	14.0	14.0
– Kleiner Grund- abstand min. in m	4.0	4.0	4.0	4.0	5.0	5.0	5.0	6.0
– Allseitiger Grenz- abstand für bes. Gebäude min. in m	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
– Gebäudelänge max. in m	20.0	20.0	24.0	24.0	24.0	40.0	40.0	40.0

1) Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets die Einhaltung des Planungswerts mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.

2) Die zusätzliche Baumassenziffer ist für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, vorgesehen (§ 13 lit. c ABV).

Art. 19 Abs. 1 Abstände, Bestimmung grosser Grenzabstand

Der kleine und der grosse Grundabstand sind in Art. 19 der BZO Embrach definiert. Da der Absatz 1 nicht eindeutig formuliert ist und teilweise zu Diskussionen Anlass gibt, wird er präzisiert. Die Ergänzung lautet: „Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite“.

Art. 19 soll wie folgt geändert werden: **Ergänzung kursiv und fett**

Art. 19 Abstände

- 1 Der grosse Grundabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. **Im Zweifelsfall bestimmt der Bauausschuss die massgebende Gebäudeseite.** Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.
- 2 Der kleine Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 12 m Länge um das Mass der Mehrlänge zu erhöhen.
Für die Gebäudeseite, welche gegenüber dem grossen Grundabstand (Abs. 1) liegt, ist kein Mehrlängenzuschlag zu beachten.
- 3 Der grosse Grundabstand ist bei Fassaden von mehr als 20.00 m Länge um einen Fünftel der Mehrlänge zu erhöhen.

Art. 31 Besondere Gebäude, Abstand zu Fuss-, Rad- und Gehwegen

Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG gilt gemäss Art. 17 BZO allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. Durch diverse Quartiere der Gemeinde Embrach führen viele kleine Fusswege. Möchte nun ein Bauherr einen Schopf oder eine Garage an einen solchen Weg stellen, so muss er nach heutigem Recht 3.50 m Grenz- bzw. Wegabstand einhalten. Die ersichtliche Tendenz zur verdichteten Bauweise zeigt den Bedarf für ein Näherbauen an nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5).

Die Abstands-Regelung soll so angepasst werden, dass besondere Bauten gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5) nur noch einen Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten haben.

Mit der kantonalen Vorprüfung verlangt der Kanton, dass diese reduzierten Abstände an übergeordneten Strassen und Wegen nicht zur Anwendung kommen.

Der neu formulierte Art. 31 lautet:

Art. 31 Besondere Gebäude

- 1 Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt allseitig ein Grenzabstand von 3.50 m. **Gegenüber nicht übergeordneten Fuss-, Rad- und Gehwegen (gemäss Anhang der Zugangsnormalien, 700.5) ist ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten.**
- 2 Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40.00 m² Grundfläche aufweisen, über 40.00 m² nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden. Tiefgaragen dürfen über 40.00 m² betragen, sofern sie höchstens 1.00 m aus dem gewachsenen Terrain ragen.
- 3 Besondere Gebäude gemäss PBG und BZO Art. 31 Abs. 2 sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

- 4 Sie dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich und rückwärtig an die Grenze gestellt werden.

Art. 32 Dachform, Beschränkung maximale Dachneigung

Damit das gesamte Dorfbild eine geordnete Dachstruktur erhält, soll für alle Zonen nebst der minimalen auch die maximale Dachneigung festgelegt werden. Mit der Teilrevision der BZO im 1999 wurde unter Abs. 3 die minimale Dachneigung mit 13° a.T. festgelegt. Angelehnt an die Vorschriften der Kernzone soll nun die maximale Dachneigung für Hauptbauten auch ausserhalb der Kernzone neu 50° a.T. betragen.

Die in der öffentlichen Auflage beabsichtigte Regelung mit einer maximalen Dachneigung von 45° wird gestützt auf das Ergebnis des Einwendungsverfahrens auf 50° a.T. korrigiert.

Der neu formulierte Art. 32 lautet:

Art. 32 Dachform

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonenteilen sind reine Flachdächer für Hauptgebäude ausgeschlossen.
- 2 Hauptgebäude, die an die Kernzone Dorf angrenzen, dürfen nur Satteldächer aufweisen.
- 3 Die Dachneigung für Hauptgebäude hat minimal 13° und **maximal 50° a.T.** zu betragen.

Art. 33 Abstellplätze, Neuregelung Besucherparkplätze

Um den öffentlichen Grund mit abgestellten Fahrzeugen nicht übermässig zu belasten, hat die bisherige Praxis gezeigt, dass die minimale Anzahl der Besucherparkplätze in allen Zonen und Formen von Überbauungen angepasst werden muss. Deshalb strebt die Gemeinde eine markante Erhöhung der Anzahl Besucherparkplätze an, entsprechend der in Art. 33 BZO neu enthaltenen Regelung.

Gestützt auf Berechnungen von charakteristischen Überbauungsbeispielen in den Zonen W1B, W2A, W3 und W4 wurde die Praktikabilität der neu vorgeschlagenen Erhöhung der Anzahl Besucherparkplätze bezüglich der Übereinstimmung mit den geltenden Freiflächenziffern überprüft. Da sich die Besucherparkplätze grundsätzlich im Freien befinden müssen, reduziert der in Art. 33 BZO neu vorgesehene grössere Bedarf an Autoabstellplätzen die verbleibende Freifläche auf dem Grundstück. Diese Reduktion für die zusätzlich verlangten Besucherparkplätze bewegt sich in allen betrachteten Zonen aber in einem vertretbaren Mass von 10 % bis 12 % der Freifläche. Die vorgeschlagene Erhöhung der Besucherparkplätze gewährleistet somit ausreichende und zweckdienliche Freiflächen.

Andererseits soll erreicht werden, dass insbesondere die Besucher, Lieferanten usw. in der Regel ihre Fahrzeuge nicht mehr auf öffentlichem Grund abstellen müssen. Damit werden die Strassen ihrer zgedachten Funktion wieder gerecht.

Im Vergleich zur heute gültigen Regelung würde sich auf Grund der betrachteten charakteristischen Überbauungsbeispiele folgende Anzahl Besucherparkplätze ergeben:

Zone	Überbauungsbeispiel	Anzahl Wohnungen	Anzahl Bes. PP gem. heutiger Regelung	Anzahl Bes. PP gem. neuer Regelung	
W1B	Einfamilienhaus	1	1	2	(+ 100%)
W2A	kl. Mehrfamilienhaus	5	1	4	(+ 300%)
W3	mittl. Mehrfamilienhaus	11	2	6	(+ 200%)
W4	gr. Mehrfamilienhaus	19	4	8	(+ 100%)
W4	Arealüberbauung	48	8	14	(+ 75%)

Es resultieren 75 % bis 300 % zusätzliche Besucherparkplätze, wobei die markanteste Zunahme beim kleinen- und mittleren Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (300 %) erfolgt. Beim Einfamilienhaus sind künftig die Garagenvorplätze als Besucherparkplätze anzurechnen. Damit fällt beim EFH die Zunahme der neu erforderlichen Besucherparkplätze kaum ins Gewicht. Die entsprechende Bestimmung wird in der Tabelle von Art. 33 BZO für die Ermittlung der Besucherparkplätze ergänzt.

Bei Mehrfamilienhaus-Überbauungen nimmt im Vergleich zur heutigen Regelung die Erhöhung der Anzahl Besucherparkplätze mit zunehmender Grösse bzw. Anzahl Wohnungen bis auf 75 % und weniger ab. Die in Art. 33 BZO vorgeschlagene neue Regelung korrigiert zum einen die unhaltbare Situation, dass heute bis 5 Wohnungen lediglich ein Besucherparkplatz verlangt wird. Zum anderen trägt man der Feststellung der Bewilligungsbehörde Rechnung, dass bei Mehrfamilienhaus-Überbauungen, insbesondere mit weniger als ca. 25 bis 28 Wohnungen, heute eindeutig zu wenig Besucherparkplätze verlangt werden können. Mit der in Art. 33 BZO enthaltenen Erhöhung der Besucherparkplätze erfolgt die zeitgerechte und notwendige Korrektur im öffentlichen Interesse.

Schliesslich wird Art. 33 BZO dahingehend ergänzt, dass gemäss § 244 Abs. 3 PBG alle Pflichtparkplätze gedeckt oder unterirdisch anzuordnen sind. Damit wird im Sinne einer guten Wohnqualität verhindert, dass die Freifläche zusätzlich reduziert wird.

Der neu formulierte Art. 33 BZO lautet:

Art. 33 Abstellplätze

Pflichtparkplätze

1 Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

<u>Wohnungsgrösse</u>	<u>Abstellplatz</u>
– pro 1- und 1 ½-Zimmerwohnung	1,0
– pro 2-, 2 ½-, 3- und 3 ½-Zimmerwohnung	1,5
– pro Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern	2,0

Besucherparkplätze

2 Die Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Besucher und Lieferanten müssen gemäss nachstehender Tabelle nachgewiesen werden:

<u>Anzahl Wohneinheiten¹</u>	<u>Abstellplätze</u>
– 1 bis 2	1
– 3 bis 4	2
– 5 bis 8	4
– 9 bis 12	6
– ab 13	6 + 0.2 pro Wohnung

3 Bei Garagen, die nur durch eine Wohneinheit genutzt werden, können die Garagenvorplätze als Besucherparkplätze angerechnet werden, sofern sie nicht durch Dritte als Verkehrsfläche genutzt werden müssen.

4 Alle Pflichtparkplätze sind vollständig gedeckt oder unterirdisch anzuordnen. Die Besucherparkplätze dürfen unterirdisch angeordnet werden, sofern sie immer frei zugänglich sind.

5 Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

6 Für andere Nutzungsarten und besondere Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze im Einzelfall durch den **Bauausschuss** bestimmt. Dabei sind die jeweils aktuellen Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) massgebend.

7 Bei Wohn- und Geschäftsbauten sind ausreichend, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen und dauernd zur Verfügung zu stellen.

1 Wohneinheiten sind Wohnungen in Einfamilienhäusern, Doppelfamilienhäusern, Reihenhäusern, Terrassenhäusern, Mehrfamilienhäusern usw.

6 Erläuterungen zum Richtplan

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans betrifft den kommunalen Richtplan nicht. Es erfolgt somit keine Bearbeitung dieses Planungsinstruments.

7 Bericht gemäß Art. 47 RPV

7.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung werden wie folgt berücksichtigt:

Art. 1 Abs. 2 a, natürliche Lebensgrundlagen schützen

Mit der Einführung einer zusätzlichen Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen (§ 13 lit. c ABV), soweit sie dem Energiesparen dienen, wird die allgemeine Zielsetzung des haushälterischen Umgangs mit der bedeutenden Ressource Energie unterstützt.

Art. 1 Abs. 2 b, wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten

Sowohl die zusätzliche Baumassenziffer für Bauten im Sinne von § 13 lit. c ABV wie auch die Erhöhung der Besucherparkplätze beeinflussen die Qualität von wohnlichen Siedlungen positiv. Mit der Erleichterung der nach wie vor sehr beliebten Bauten im Sinne von § 13 lit. c ABV (z.B. Wintergärten) und der Gewährleistung von ausreichend Besucherparkplätzen auf Privatreal wird die Wohnqualität verbessert.

Art. 1 Abs. 2 c, Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 2 a, Kulturland erhalten

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 2 b, Einordnung in die Landschaft

Durch die Begrenzung der maximalen Dachneigung wird das Siedlungs- und Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Art. 3 Abs. 2 c, Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 2 d, Freihaltung naturnaher Erholungsräume

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 2 e, Erhaltung der Waldfunktionen

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 3 a, zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

Insbesondere die Zonenplan-Mutation Hard Nord unterstützt die Verbesserung einer zweckmässigen Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete, indem auf die neuesten Entwicklungen mit der Korrektur der Zonengrenze zwischen den Zonen WG2 und G (Hard Nord) reagiert wird.

Art. 3 Abs. 3 b, Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 3 c, Rad- und Fusswege

Durch die Verkleinerung der Abstände zu den nicht übergeordneten Fuss, Rad- und Gehwegen für besondere Bauten gemäss § 273 PBG wird die Funktionalität der Wege nicht beeinflusst.

Art. 3 Abs. 3 d, günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 3 e, Durchgrünung

Aufgrund von charakteristischen Überbauungsbeispielen in den verschiedenen Wohnzonen erfolgte die Überprüfung der Erhöhung der Anzahl Besucherparkplätze und die Auswirkungen auf die Freifläche. Die Überprüfung erbringt den Nachweis, dass die vorgeschlagene Anzahl Besucherparkplätze die Freifläche in einem vertretbaren Rahmen schmälert. Der allgemeinen Forderung nach der Durchgrünung des Siedlungsgebietes wird damit Rechnung getragen.

Art. 3 Abs. 4 a, regionale Bedürfnisse

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 4 b, Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen

Keine Bemerkungen.

Art. 3 Abs. 4 c, nachteilige Auswirkungen

Keine Bemerkungen.

7.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die während der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen konnten grösstenteils berücksichtigt werden. Sowohl die Forderung nach einer Erhöhung der maximalen Dachneigung von den vorgesehenen 45° auf 50° a.T., wie auch diejenige nach der Beibehaltung des in der Zone W3 zulässigen Immissionsmasses im Bereich der beabsichtigten Zonenplan-Mutation Stationsstrasse, sind berücksichtigt worden. Lediglich der Forderung nach der Reduktion der Pflicht- bzw. der Besucherparkplätze, kann der Gemeinderat nicht entsprechen. (vergl. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen)

7.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Teilrevision 2007/2008 der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans Embrach steht in keinem Zusammenhang mit den Sachplänen des Bundes.

7.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplans

Die Teilrevision 2007/2008 der BZO und des Zonenplans Embrach hat keine Auswirkungen auf den regionalen Richtplan der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) und den kantonalen Richtplan. So erfolgt insbesondere keine relevante Erweiterung des Siedlungsgebiets. Der Einfluss auf die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität von Embrach ist von untergeordneter Bedeutung. Ebenso werden die weiteren Teilrichtpläne der Landschaft, des Verkehrs, der Versorgung/Entsorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen nicht tangiert.

7.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbesondere des USG

Die Einführung einer zusätzlichen Baumassenziffer für Bauten im Sinne von § 13 lit. c ABV dient der Energieeinsparung und damit einem geringeren Energieverbrauch.

7.6 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Vor allem mit den Zonenplan-Mutationen werden zum Teil „Hindernisse“ für die weitere Überbauung der Bauzonen beseitigt. Damit wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung die weitere Überbauung von Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet unterstützt.

7.7 Massnahmen zur haushälterischen Nutzung der Reserven im weitgehend überbauten Gebiet

Es gelten die gleichen Bemerkungen wie zu Pkt. 7.6.

8 Berücksichtigung der Vorprüfung

8.1 Kantonaler Vorprüfungsbericht

Die Forderungen und Empfehlungen der kantonalen Vorprüfung (Schreiben vom 25. September 2007 und 04. März 2008 der Baudirektion des Kantons Zürich) zur vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und des Zoneplans Embrach sind mit folgenden Ergebnissen behandelt worden:

Zonenplan-Mutation Hard Nord

Die Zustimmung des Kantons zu dieser Zonenplan-Mutation wird mit dem Hinweis ergänzt, dass für künftige Planungen und Projektierungen die Auflagen für das Bauen in Grundwasser-Schutzzonen zu beachten seien. (vergl. Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen des AWEL, 2003 unter www.grundwasser.zh.ch).

Mit diesem Hinweis im vorliegenden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird der kantonalen Vorprüfung Rechnung getragen.

Zonenplan-Mutation Obermüll

Die Einzonung Obermühleweg wurde bereits anfangs 2007 durch die Volkswirtschaftsdirektion VD / Amt Verkehr und Infrastruktur Strasse VIS sowie die Baudirektion BD / Amt für Raumordnung und Vermessung ARV vorgeprüft. Der vorgesehenen Zuweisung der Stichstrasse in die Kernzone 2 mit der damit verbundenen Schliessung der Einmündung in die Bülacherstrasse S-3 wurde dazumal zugestimmt.

Nachdem im Rahmen der kantonalen Vorprüfung dem Gesuch der Gemeinde um Entlassung des Obermülibachs aus dem Verzeichnis der öffentlichen Gewässer seitens der kantonalen Baudirektion zugestimmt wurde, ist die Einzonung des Obermülibachs genehmigungsfähig (vergl. die Ausführungen in Punkt 4 dieses Berichts).

In der kantonalen Vorprüfung wird zudem darauf hingewiesen, dass die Auflagen der im Bereiche der Zonenplan-Mutation Obermüli gültigen Gewässerschutzbereiche zu beachten sind (vergl. kantonale Grundwasserkarte www.gis.zh.ch).

Mit diesem Hinweis im vorliegenden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird der kantonalen Vorprüfung Rechnung getragen.

Zonenplan-Mutation Stationsstrasse

Mit der kantonalen Vorprüfung wird die Frage aufgeworfen, ob es allenfalls nicht zweckmässiger wäre, anstelle der vorgesehenen Zonenplan-Mutation Stationsstrasse, eine Anpassung des privaten Gestaltungsplans aus dem Jahr 1997 zu prüfen. Die Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der betroffenen Diener AG haben nun zum Rückzug des Gesuches der Diener AG betreffend der ursprünglich beabsichtigten Umzonung ihres Firma-Areals geführt. Die Diener AG wird zusammen mit den weiteren betroffenen Grundeigentümerinnen ihr Anliegen für eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit ihres Areals mit einer Überarbeitung des privaten Gestaltungsplans 1997 an die Hand nehmen. Damit kann auf die mit der öffentlichen Auflage publizierte Zonenplan-Mutation Stationsstrasse verzichtet werden.

Revision Bau- und Zonenordnung

Mit der vorgenommenen Ergänzung in **Art. 31 der BZO** wurde der Forderung des Kantons, auf die Beschränkung der Abstandsreduktion von Besonderen Gebäuden auf nicht übergeordnete Fuss-, Rad- und Gehwege, Rechnung getragen.

Demgegenüber wurden die kantonalen Empfehlungen betreffend der Anpassung der in **Art. 33 der BZO** vorgesehenen Regelung der Besucher-Parkplätze, im Sinne der „Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Kanto-

nenalen Baudirektion Zürich (BD) vom Jahr 1997“ mit folgender Begründung nicht berücksichtigt:

Die Anwendung dieser Wegleitung würde dem Anliegen des Gemeinderates Embrach nach der vermehrten Bereitstellung von Besucherparkplätzen erheblich widersprechen.

So wären zum Beispiel in der Zone W4 bei einem Mehrfamilienhaus mit sechzehn 4 1/2 Zi'Wohnungen und drei 3 1/2 Zi'Wohnungen, also total neunzehn Wohnungen:

- gemäss der Wegleitung der BD ZH, 29 Pflicht- und 3 Besucherparkplätze, also total 32 Autoabstellplätze erforderlich;
- gemäss der heutigen Regelung (Art. 33 BZO Embrach 1993), 37 Pflicht- und vier Besucherparkplätze, also total 41 Autoabstellplätze erforderlich;
- gemäss der neu vorgesehenen Regelung (Art. 33 BZO-Revision 2008), 37 Pflicht- und 8 Besucherparkplätze, also total 45 Autoabstellplätze erforderlich.

Mit der Anwendung der kantonalen Wegleitung würden damit gar noch weniger Autoabstellplätze (Pflicht- und Besucherparkplätze) resultieren, als dass dies in Anwendung der heutigen Regelung der Fall wäre. Nachdem aber festgestellt wurde, dass mit der heutigen Regelung eindeutig zu wenig Autoabstellplätze für Besucher angeboten werden, und damit die Pflichtparkplätze zweckentfremdet und die Fahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner und vor allem diejenigen der Besucher und Besucherinnen auf den Strassen abgestellt werden, wäre eine Reduktion der Anzahl Pflicht- und Besucherparkplätze nicht zu verantworten.

9 Weitere Änderungen nach Vorprüfung

Neben den vorerwähnten Bereinigungen erfolgen keine weiteren Änderungen an der öffentlich aufgelegten Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans Embrach.

10 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Das Einwendungs- und Einspracheverfahren wurde vom 16. Juli 2007 bis zum 13. September 2007 durchgeführt. Die, während dieser öffentlichen Auflage eingereichten vier Einwendungen/Einsprachen sowie die kantonale Vorprüfung haben zu den vorstehend beschriebenen Änderungen geführt. Es sind dies:

10.1 Zonenplan-Mutationen

Gestützt auf die Ergebnisse des Einwendungs- und Einspracheverfahrens zieht die betroffene Firma Diener AG ihr Umzonungsgesuch zurück. Damit kann auf die Zonenplan-Mutation Stationsstrasse verzichtet werden.

10.2 Bau- und Zonenordnung

An der BZO werden folgende Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen:

In Art. 31, Besondere Gebäude, wird entsprechend der kantonalen Vorprüfung die neue Regelung ergänzt, dass sich die Reduktion des Grenzabstandes nur auf nicht übergeordnete Fuss-, Rad- und Gehwege beschränkt.

In Art. 32, Dachform, wird entsprechend dem Einwendungsverfahren die neu vorgesehene maximale Dachneigung von 45° a.T. auf 50° a.T. korrigiert.

10.3 Richtplan

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Embrach hat keinen direkten Bezug bzw. Auswirkung auf den kommunalen Richtplan.

11 Nicht erledigte Einsprachen

Nachdem zwei Einwendungen/Einsprachen zurückgezogen sowie eine berücksichtigt wurden, verbleibt die Einwendung/Einsprache betreffend die Reduktion der Pflicht- bzw. Besucherparkplätze als nicht erledigt. (vergl. separater Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen).