



# Informationsveranstaltung Ortsplanung

# Ortsplanung

## Bau- und Zonenordnung

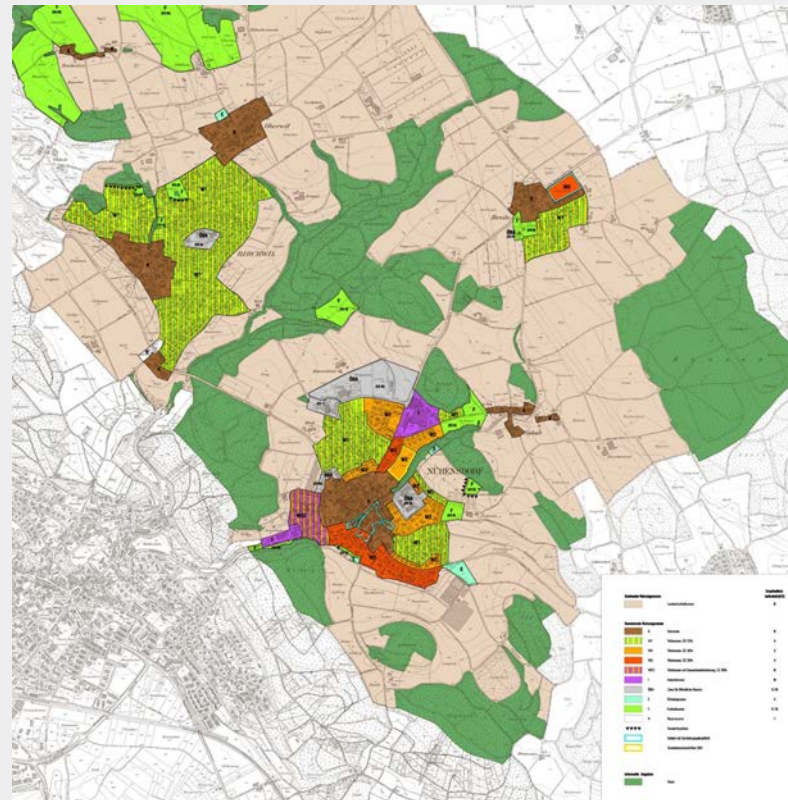


Kanton Zürich  
Gemeinde Nürensdorf

## BAU- UND ZONENORDNUNG

vom 24. November 2004

## Zonenplan

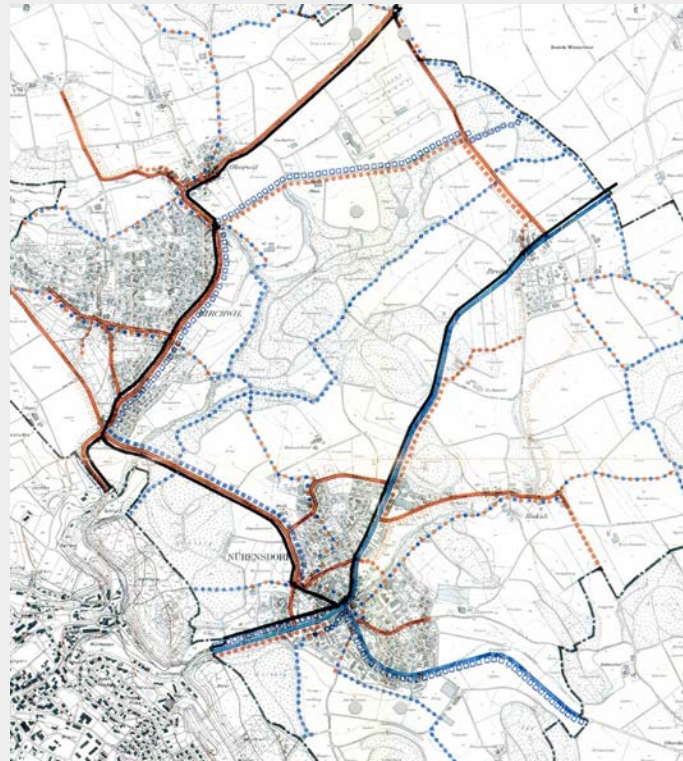


# Ortsplanung

Kernzonenpläne

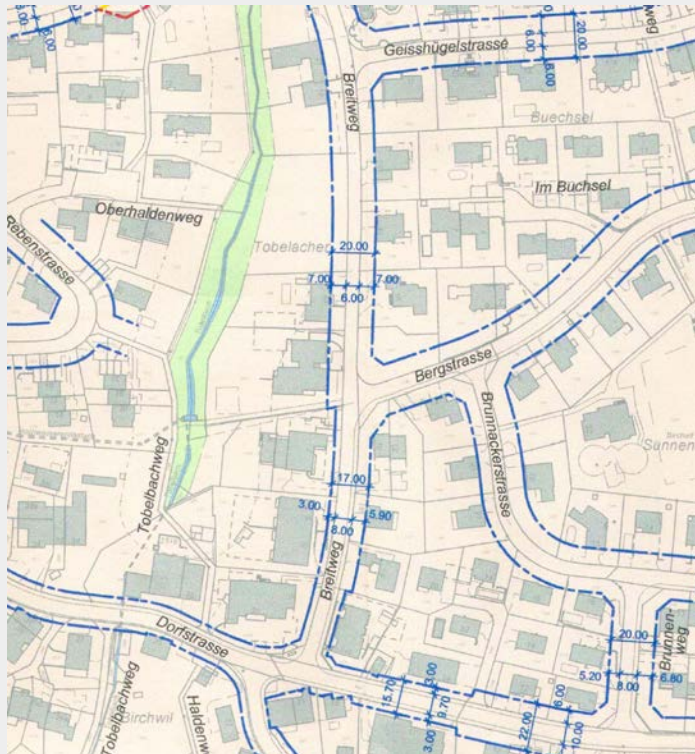


Verkehrsplan

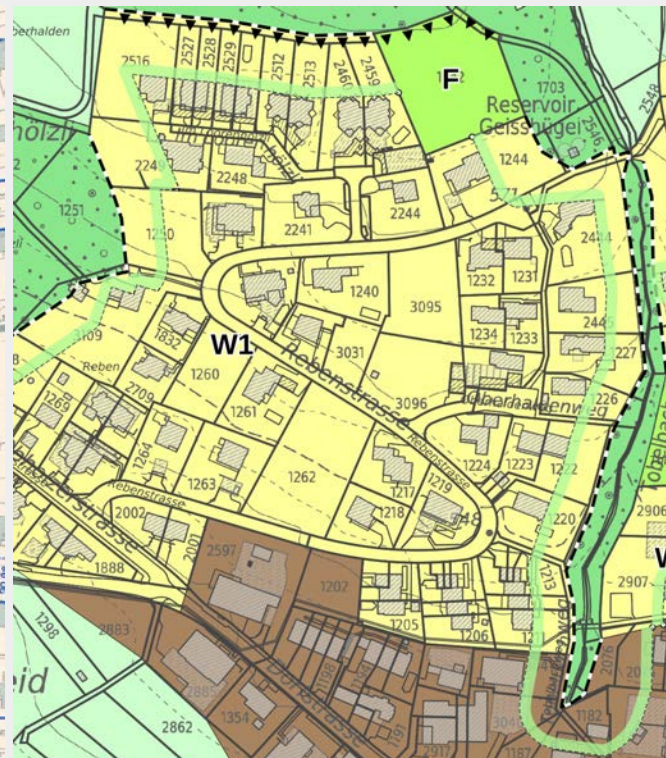


# Ortsplanung

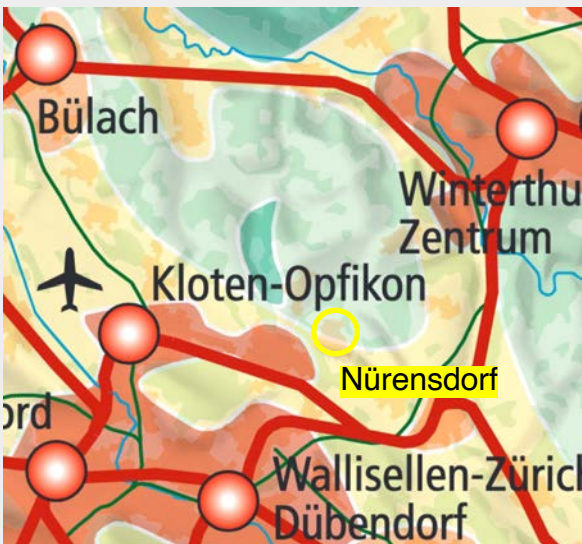
Verkehrsbaulinie



Waldabstandslinien



# Rahmenbedingungen



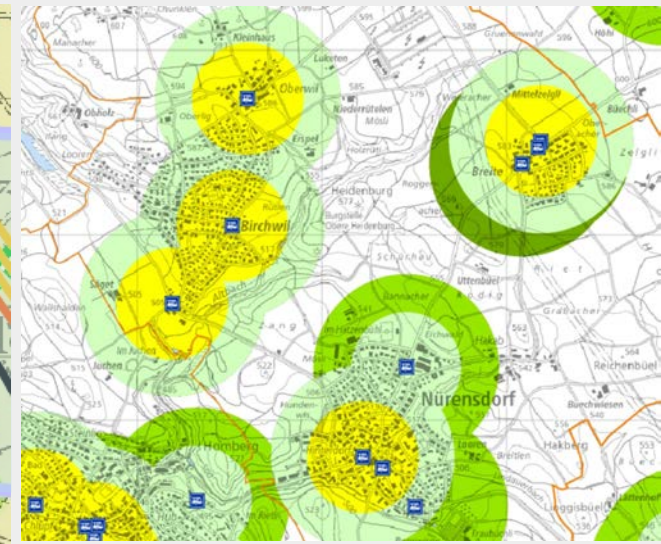
Kantonales  
Raumordnungskonzept

Keine Einzonungen möglich



Abgrenzungslinie AGL;  
Auszug Kantonaler Richtplan

Fluglärm



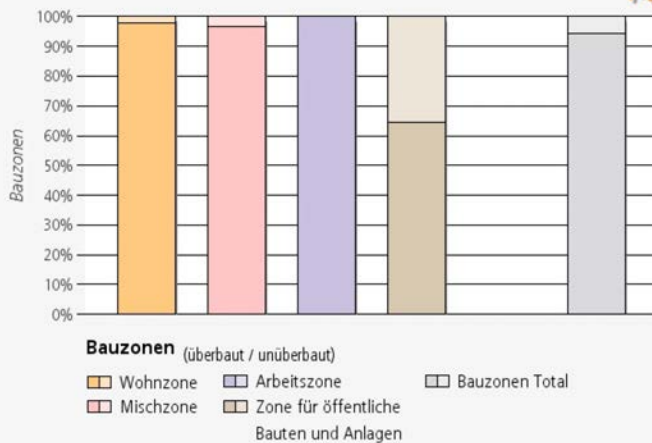
ÖV-Güteklassen  
([www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch))

Erschliessung öffentlicher Verkehr

# Bauzonenkapazität

Gemeinde Nürensdorf

## Bauzonen 2019

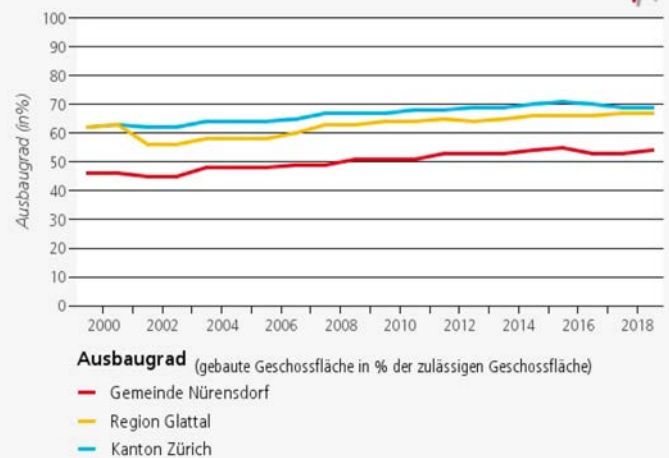


Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Gemeinde Nürensdorf

## Ausbaugrad 2000 – 2019



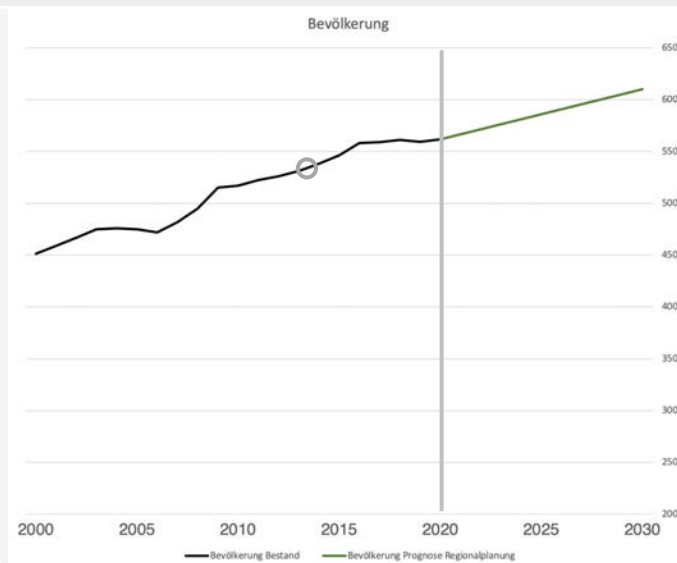
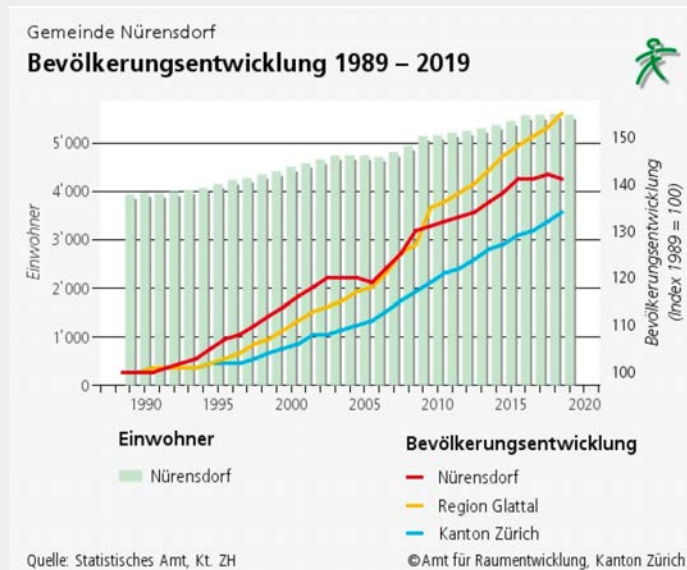
Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

©Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Wenige unbebaute Grundstücke in Wohnzonen.

Grundstücke könnten dichter bebaut werden.

# Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerung ca. 5'600

Prognose Regionalplanung  
2030: ca. 6'100 Einwohner

# Ziel der Revision

Insbesondere:

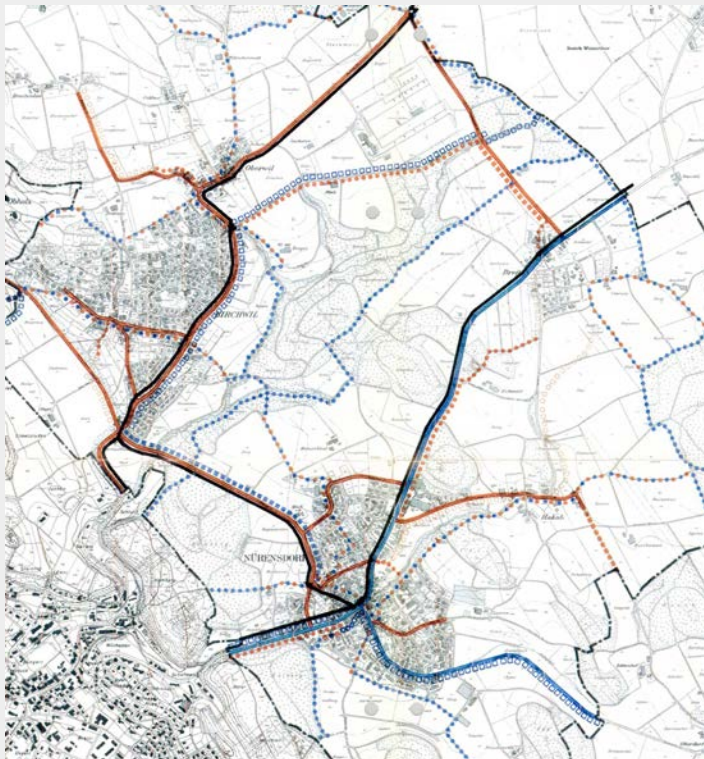
- Abstimmung auf übergeordnetes Recht
- Einführung neue Baubegriffe (IVHB)
- Erkenntnisse aus Praxis
- Aktivierung innere Reserven, moderates Wachstum
- Erhalt der Siedlungsqualität
- Überprüfung Kernzonenpläne
- Digitalisierung / Nachführung Pläne

# Verfahrensstand

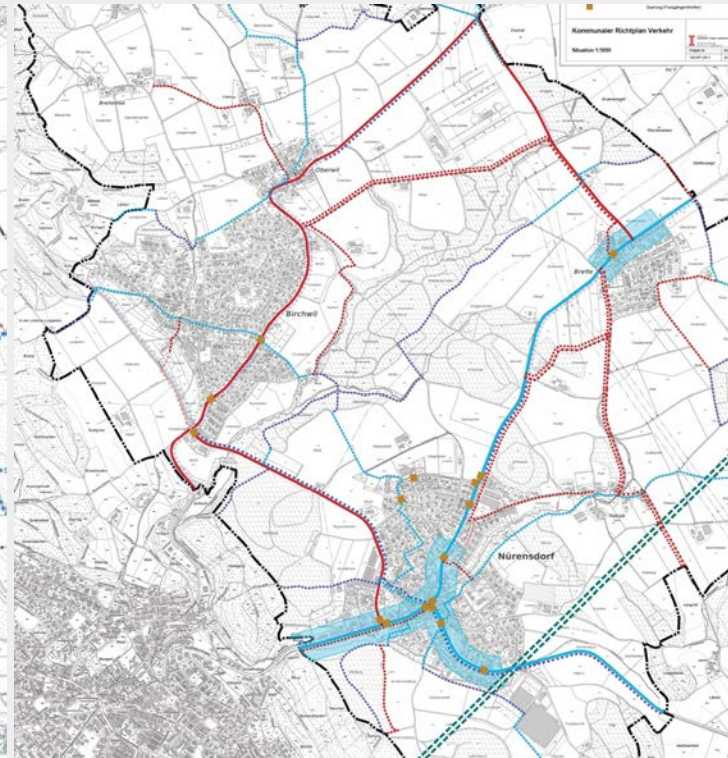


# Verkehrsplan

Verkehrsplan 1999

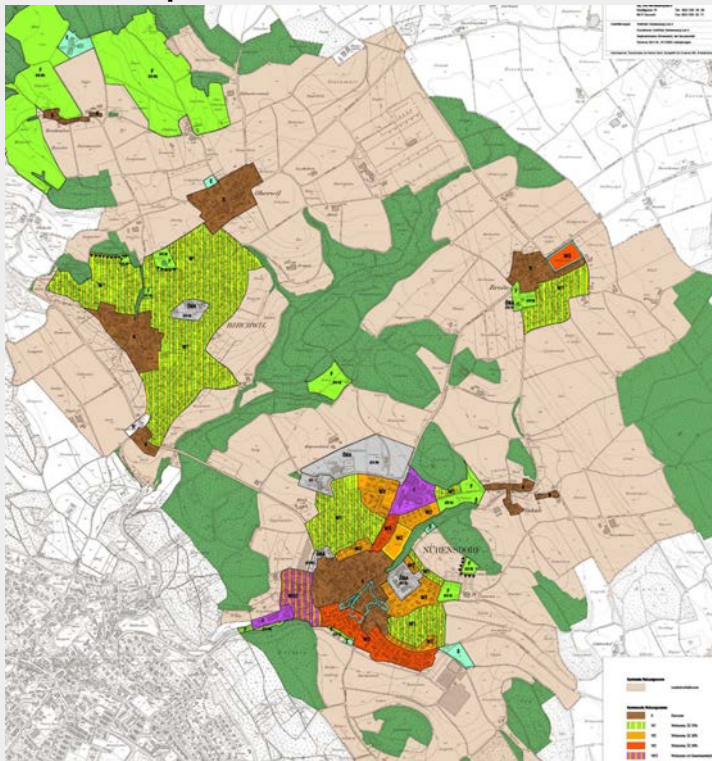


Verkehrsplan aktualisiert

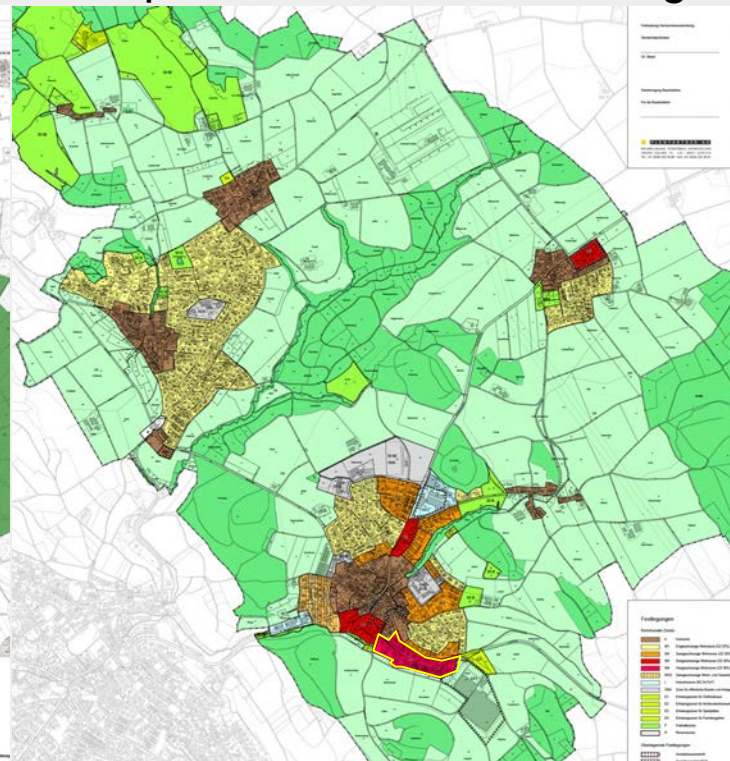


# Zonenplan

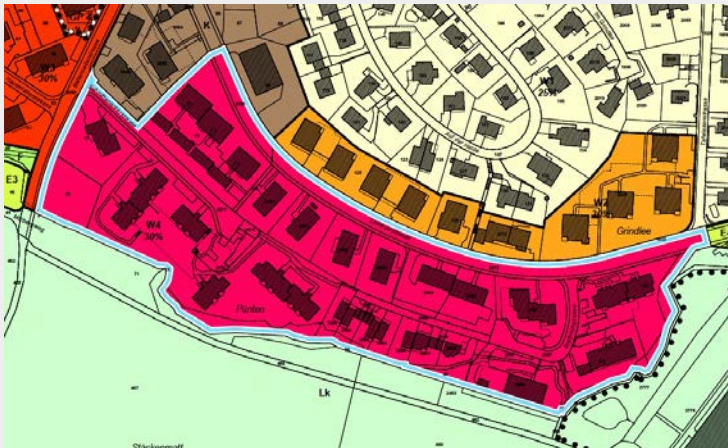
Zonenplan bis 2004



Zonenplan aktualisiert / bereinigt



# Zonenplanänderung W3 zu W4



# Kernzonenpläne

Rechtsgültiger Kernzonenplan Breite



Antrag 1. kantonale Vorprüfung



Antrag 2. kantonale Vorprüfung



- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C (mit Beizugsgebiet)
- Gebiet mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Firstrichtung
- Hinterhofbereich
- Gartenbereich

- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Beizugsgebiet Baubereich C
- Firstrichtung
- Hofbereich
- Gartenbereich

# Kernzonenbestimmungen, Umgebung

Heutige Regelungen

## Hinterhofbereich

### Gartenbereich

Ziel: Gärten,  
Ausschluss spezifische  
Anlagen

### Umgebung

Spezifische  
Anforderungen an  
Parkplätze, Terrain,  
Bepflanzung,  
Einfriedungen

Revision

## Hofbereich

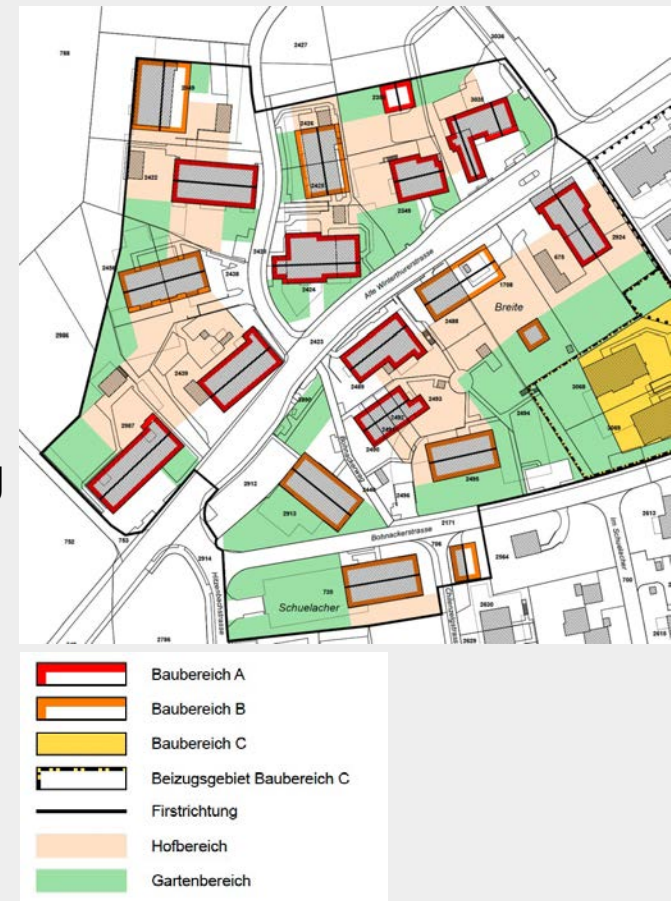
### Gartenbereich

Qualitative Anforderung  
strassenseitig und  
Übergang zu Landschaft

### Allgemeine

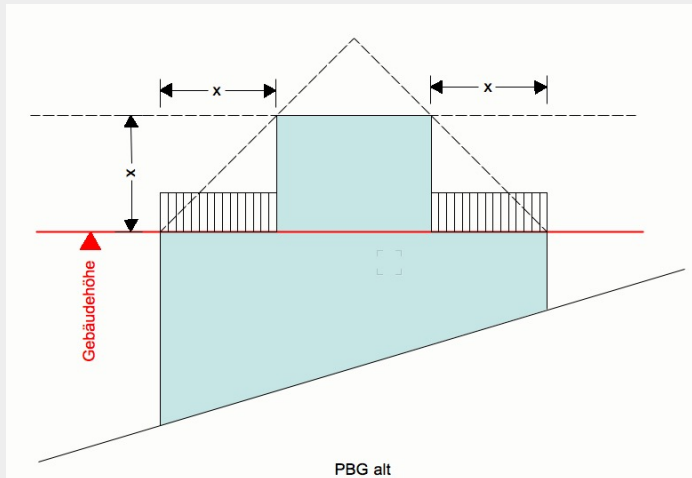
### Umgebungsgestaltung

Gute, ortskernübliche  
Einordnung:  
Masstäblichkeit,  
Materialisierung, Farben,  
Terrain, Bepflanzung

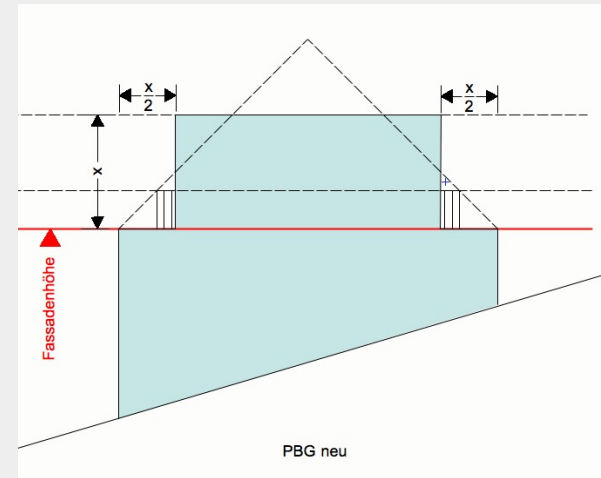


# Bau- und Zonenordnung (BZO), Neue Baubegriffe (IVHB)

PBG alt



PBG neu



## Diverse geänderte Begriffe und Definitionen:

alt: „Besonderes Gebäude“;

alt: „Gewachsener Boden“;

Kniestock alt 0,90m;

etc.

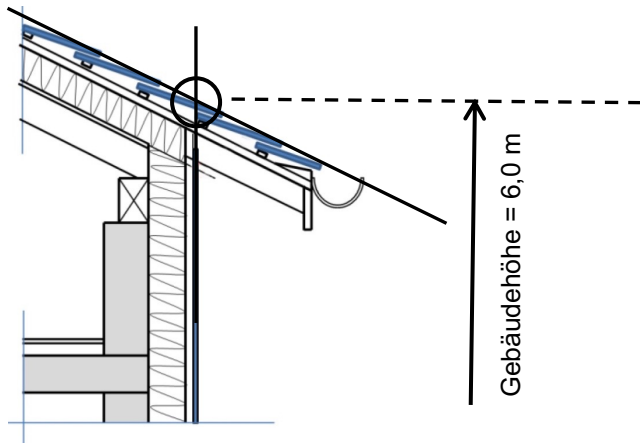
neu: „Klein- und Anbauten“

neu: „Massgebendes Terrain“

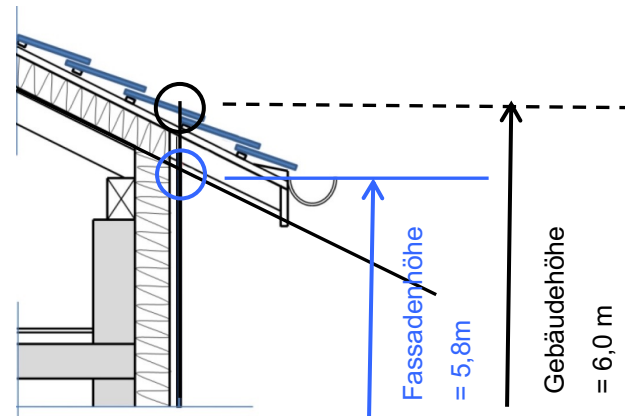
neu: 1,5m

# Bau- und Zonenordnung (BZO), Neue Baubegriffe (IVHB)

alt Gebäudehöhe



neu Fassadenhöhe

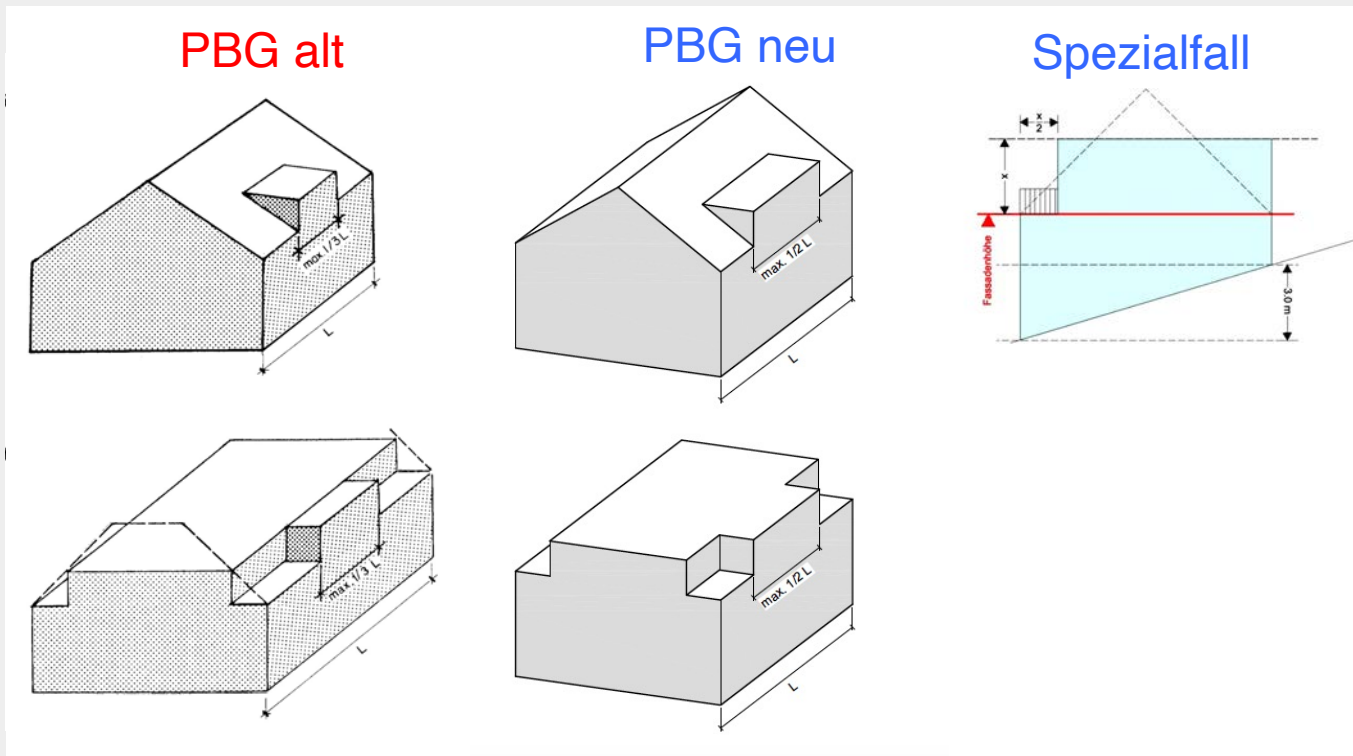


Grundsatz:  
Erscheinung unverändert

Fassadenhöhe Schrägdach  
= Gebäudehöhe ca. -20 cm

Fassadenhöhe Flachdach  
= Gebäudehöhe

# Bau- und Zonenordnung (BZO), Dachaufbauten



# Bau- und Zonenordnung (BZO), weitere Änderungen

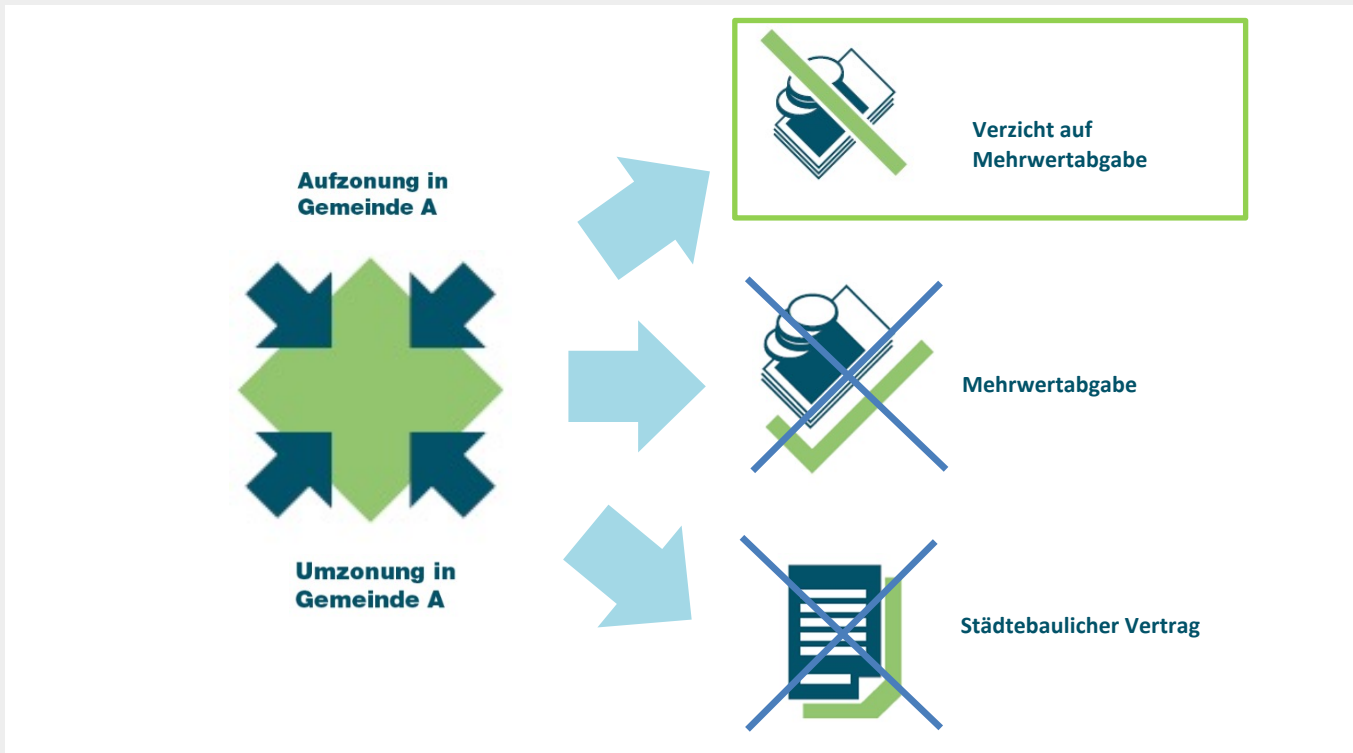
Terrassenhäuser



Mobilfunkantennen



# Bau- und Zonenordnung (BZO), Mehrwertausgleich



# Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung

Linke Seite: Kommentare

Rechte Seite: BZO

Änderungen IVHB  
und redaktionell

Neue und geänderte  
Bestimmungen

Aktuelle Fassung

Änderungen IVHB  
und redaktionell

Neue und geänderte  
Bestimmungen

## Kurzkommentare zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artikel 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Artikel 15 <sup>neu</sup> | Artikel 18 <sup>neu</sup>                                                                                                                                                                                                                            |
| Artikel 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Artikel 19 <sup>neu</sup> | Artikel 19 <sup>neu</sup>                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           | Artikel 20 <sup>neu</sup><br>Neue Regelung zum Erhalt von ästhetisch<br>bewerteten Bauten ausserhalb der Baubereiche. Es<br>handelt sich insbesondere um Bauten ohne Wäp-<br>er oder Arbeitsnutzung, die auch grösser als 50 m <sup>2</sup><br>sind. |
| Artikel 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Artikel 21 <sup>neu</sup> | Artikel 21 <sup>neu</sup>                                                                                                                                                                                                                            |
| II. Wohnzonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | II. Wohnzonen             | II. Wohnzonen                                                                                                                                                                                                                                        |
| Artikel 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Artikel 22 <sup>neu</sup> | Artikel 22 <sup>neu</sup>                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><sup>1</sup> Anpassung aufgrund erforderlicher „Harmonisierung der Baugriffs“ gemäss Änderung PBG, Fassung 1. März 2017.</p> <p>Keine Erhöhung der GZ aufgrund rPBG, da nur sehr wenige Grundstücke mit gemeinsamen Zufahrten vorhanden. Gemäss rPBG ist kein Abzug aufgrund der Waldabstandslinien (15m) mehr zu machen, womit die betroffenen Grundstücke besser ausgenutzt werden können.</p> <p>Erläuterungen zu Fassadenhöhe bei Flachdächern vgl. Art. 23<sup>neu</sup> BZO.</p> |                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |

- 16 -

## Bau- und Zonenordnung, Nürensdorf (rechtskräftig)

## Änderungen mit Baubegriffen PBG neu

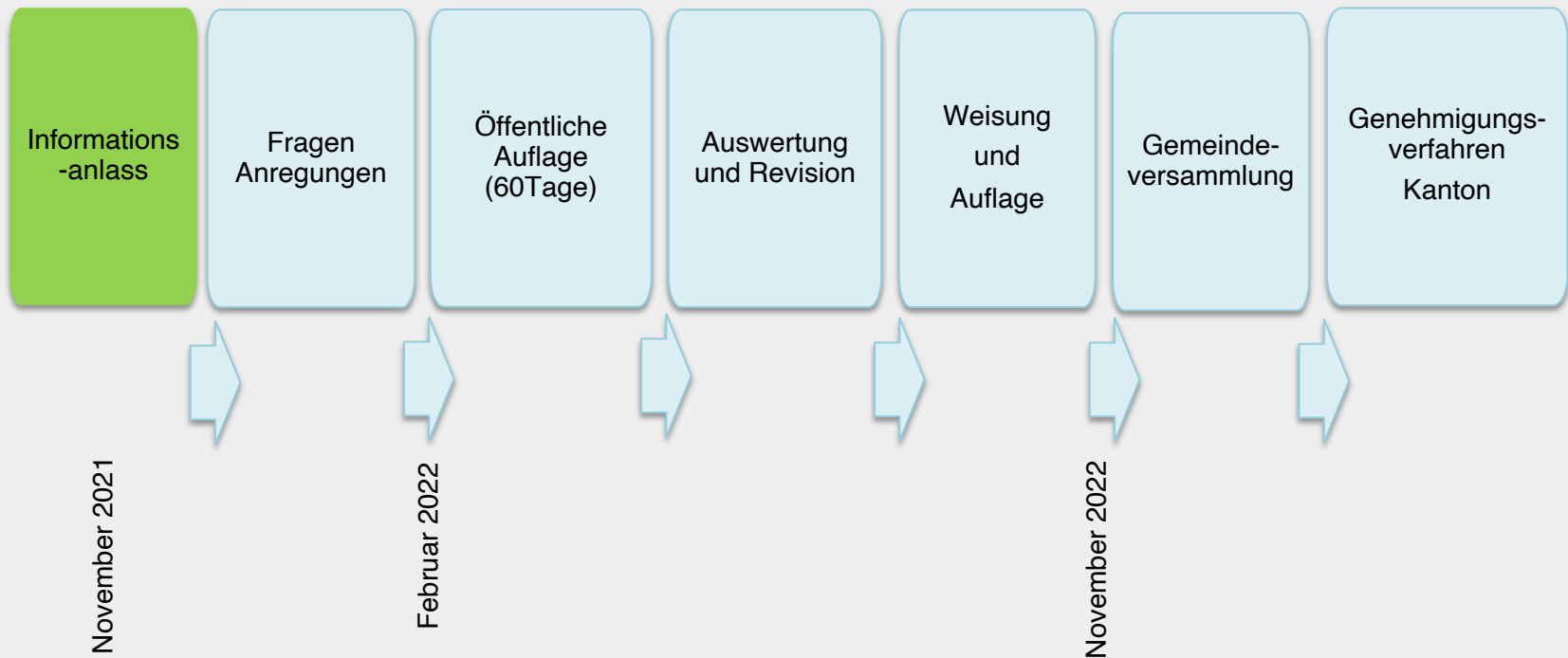
## Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2021

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Artikel 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Artikel 19 <sup>neu</sup> | Artikel 18 <sup>neu</sup> |
| Artikel 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Artikel 19 <sup>neu</sup> | Artikel 19 <sup>neu</sup> |
| Artikel 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Artikel 21 <sup>neu</sup> | Artikel 21 <sup>neu</sup> |
| II. Wohnzonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | II. Wohnzonen             | II. Wohnzonen             |
| Artikel 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Artikel 22 <sup>neu</sup> | Artikel 22 <sup>neu</sup> |
| <p>In der Zone W1 gelten die folgenden Grundmass:</p> <p>Überbauungsziffer max. 25 %<br/>Vollgeschosse max. 1<br/>Anrechenbare Dachgeschosse max. 1<br/>Anrechenbare UG (§ 276 PBG) max. 1 *)<br/>Gebäudehöhe max. 25 m<br/>Gebäudebreite max. 6,00 m Abs. 2 vorb.<br/>Firstbegrenzungsebene max. 4,50 m Abs. 2 vorb.<br/>grösser Grundabstand min. 8 m<br/>kleiner Grundabstand min. 5 m, Abs. 3 vorb.</p> |                           |                           |

32200\_05A\_210517\_BZO\_Syn.docx

- 17 -

# Nächste Schritte



Rückmeldungen und Anregungen an:  
[bau-werke@nuerensdorf.ch](mailto:bau-werke@nuerensdorf.ch)

