



Festsetzung

Bau- und Zonenordnung

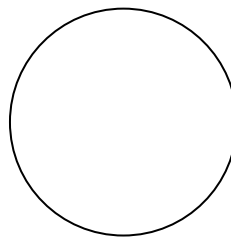
Änderung Mineralquelle

Öffentliche Auflage vom 15. Oktober bis 14. Dezember 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

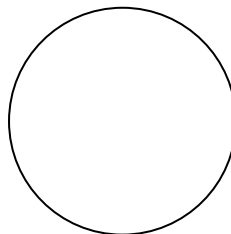
.....



Der Gemeindeführer:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am



BDV Nr.

.....

Datum

.....

Für die Baudirektion



Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Gemeinde Eglisau
Obergass 17
8193 Eglisau
www.eglisau.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\11 ZH\24 Eglisau\07 Areal Mineralquelle_ZPÄ\50
Festsetzung\BZO_Änderung_Mineralquelle_FE.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
29.09.2016	Vorprüfung
16.07.2018	Öffentliche Auflage V04
28.03.2019	Bereinigung nach öffentlicher Auflage und 2. VP
05.04.2019	Festsetzung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Eglisau vom 15. September 2015 wird wie folgt geändert:

Text gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung = schwarz
 Streichung = durchgestrichen schwarz
 Änderung/Ergänzung = rot

Die Änderungen werden nach der Genehmigung in die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung integriert.

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen

[...]

a. Bauzonen

Zone		ES ¹
...		
Wohn- und Gewerbezone a	WGa	III
Wohn- und Gewerbezone b	WGb	III
Wohn- und Gewerbezone c	WGc	III
...		
Industriezone-B	IB	III
Industriezone-C	IC	III

[...]

C. Wohn- und Gewerbezone

Art. 42 Grundmasse

Zone		WGc	WGb	WGa
Gebäudehöhe	max. m	16.50	10.50	7.50
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	frei	40.00	40.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	4.65*	2.70	2.40
Baumassenziffer für Besondere Gebäude	max. m ³ /m ²	0.10	0.50	0.50
Grosser Grundabstand	mind. m	14.00	10.00	8.00
Kleiner Grundabstand	mind. m	7.00	5.00	4.00

* Die zulässige Baumasse darf zeitweise um maximal 18 % überschritten werden, wenn es sich aufgrund der Etappierung der Bauten und der Verzögerung des Rückbaus der bestehenden Bauten nicht vermeiden lässt. Mit der Baubewilligung ist die Frist für den Rückbau festzulegen.

¹ ES: Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Art. 43 Nutzweise

¹ Es sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Schichtbetrieb zulässig sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche² von maximal 500 m² pro Betrieb.

² In der WGc darf der Wohnanteil 50 % der realisierten oberirdischen Baumasse nicht überschreiten.

Art. 44 Bauweise

¹ Die Wohn- und Gewerbezone sind für eine differenzierte Überbauung mit freistehenden und zusammengebauten Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

² In der WGc darf nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans gebaut werden. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 78.

³ In der WGc sind Hochhäuser gemäss § 282 PBG im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

[...]

E. Industriezonen**Art. 48 Grundmasse**

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		IA	IB	IC
Gebäudehöhe	max. m	21.5 0	16.00	13.50
Firsthöhe	max. m	4.00	4.00	4.00
Gebäuelänge bzw. Gesamtlänge	max. m	-	-	60.00
Baumassenziffer	max. m ³ /m ²	9.00	8.00	6.00
Grundabstand	mind. m	3.50	3.50	5.00

² In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich am Südrand der Industriezone IA beträgt die maximale Gebäudehöhe 18.00 m.

³ Gegenüber angrenzenden Bauzonen ist der dort geltende grosse Grundabstand einzuhalten.

[...]

WEITERE FESTLEGUNGEN

[...]

B. Gestaltungspläne**Art. 78 Gestaltungsplanpflicht**

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 48 Abs. 3 PBG. Es gelten erhöhte qualitative Anforderungen wie für Arealüberbauungen gemäss

² Verkaufsfläche (gem. VSS-Norm SN-640 281): die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Fläche für Gestelle, Auslagen (d. h. auch unüberdachte Verkaufsflächen, Flächen für den saisonalen Verkauf und Ausstellungsräume), aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.

§ 71 PBG. Insbesondere ist eine besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, die der Torfunktion des Gebietes und dem Übergang zur Kernzone mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung Rechnung trägt. Es sind geeignete Massnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

² Für das Gebiet Mineralquelle gelten darüber hinaus folgende besondere Anforderungen:

- Dem Gestaltungsplan sind die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung zugrunde zu legen.
- Eine zweckmässige Erschliessung und Verkehrsführung zur Bewältigung des induzierten Mehrverkehrs sind aufzuzeigen.
- Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept für das ganze Areal einzureichen. Ausgenommen sind untergeordnete Umbauten an bestehenden Bauten.
- Der Freiraum ist in öffentliche und private Bereiche zu unterteilen.
- Die Durchlässigkeit des Siedlungsrandes im Übergangsbereich von Bauzone zu Nichtbauzone ist zu gewährleisten.
- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Langsamverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten.