

Teilrevision der Nutzungsplanung Quartiererhaltungszone Sonnhalde, Adlikon

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Gemäss §§ 45 ff. PBG

Öffentliche Auflage vom 22.06.2018 bis 21.08.2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident, M. Walter:.....

Der Gemeindeschreiber, S. Pfyl:.....

Von der Baudirektion genehmigt am

BDV NR.

Für die Baudirektion:.....

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext: Bestehende Textpassagen
Gelb hervorgehoben: **Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen**
Roter Text gestrichen: ~~Streichungen am bestehenden Text~~

Bearbeitung:

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, dipl. Ing. FH Landespflege
Christoph Haller, dipl. Architekt ETH SIA, REG A, Raumplaner

BZO vom 26.09.1994	Geänderte BZO
3. Quartiererhaltungszonen	
	3.1 Ringstrasse und Nelkenstrasse
3.1 Grundsatz Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die jeweilige bauliche Struktur einzuordnen. Dabei ist die charakteristische Umgebungsgestaltung beizubehalten.	3.1a Grundsatz Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die jeweilige bauliche Struktur einzuordnen. Dabei ist die charakteristische Umgebungsgestaltung beizubehalten.
3.2 Ausnutzung 1 Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden. 2 Aussenisolationen und Dachsanierungen sind zulässig. 3 Eingeschossige Anbauten, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, sind bis zu einer Gebäudegrundfläche von 50 m ² erlaubt. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.	3.21b Ausnutzung 1 Bestehende Bauten dürfen ungeachtet von Abstandsvorschriften umgebaut oder unter Beibehaltung der Gebäudeabmessungen und der Lage ersetzt werden. ^[SEP] 2 Aussenisolationen und Dachsanierungen sind zulässig. 3 Eingeschossige Anbauten, deren grösste Höhe 5.0 m nicht übersteigt, sind bis zu einer Gebäudegrundfläche von 50 m ² erlaubt. Dabei ist ein Grenzabstand von mindestens 2.5 m einzuhalten.
3.3 Nutzweise 1 Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen zulässig. 2 Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen. 3 Nutzungsverlagerungen innerhalb des Quartiers sind zulässig.	3.31c Nutzweise 1 Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen zulässig. ^[SEP] 2 Die für Wohnzwecke genutzte Geschossfläche muss mindestens drei Viertel der Geschossflächen in Dach-, Voll- und Untergeschossen betragen. ^[SEP] 3 Nutzungsverlagerungen innerhalb des Quartiers sind zulässig.
	3.2 Sonnhalde
	3.2a Quartierspezifische Merkmale Die in den 1970er Jahren erbaute Göhner-Siedlung ist ein aussergewöhnlich gutes Beispiel für die gelungene Verwendung von standardisierten Fertigteilen im Wohnungsbau und ein bedeutender Zeuge der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und bautechnischen Entwicklung in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Siedlung besteht aus einem Quartierzentrum und charakteristischen Wohnzeilen in zwei Hauptausrichtungen. Die drei bis acht geschossige Gebäudeaufbau mit Dachgärten und die parkähnlich modellierte Landschafts- und Umgebungsgestaltung mildern die Wirkung der grossmassstäblichen Zeilenbauten. Das gesamte Quartier ist durch ein internes Wegnetz, welches zum Teil auf Brücken verläuft, sehr durchlässig und gut erschlossen.

BZO vom 26.09.1994	Geänderte BZO
	<p>3.2b Zweck</p> <p>Die Quartiererhaltungszone Sonnhalde bezweckt die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der bestehenden Bauten und Freiräume unter Wahrung des einheitlichen Quartiercharakters.</p>
	<p>3.2c Bauliche Veränderungen</p> <p>Es gilt keine Nutzungsziffer. Der Abbruch und Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig und setzt eine Inventarentlassung voraus. Er ist zulässig in Ausnahmen und in begründeten Fällen, im Grundsatz unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen, Beibehaltung der Volumetrie und der Lage sowie wenn die Erstellung eines entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist. Ausserhalb des Perimeters mit Gestaltungsplan-Pflicht ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht zulässig.</p>
	<p>3.2d Besondere Gebäude</p> <p>Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind zulässig.</p>
	<p>3.2e Nutzweise</p> <p>Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe sind zulässig.</p>
	<p>3.2f Gestaltung und Einordnung</p> <p>Um- und Ergänzungsbauten, besondere Gebäude sowie energetische Sanierungen und Renovationen sind so zu gestalten, dass sie für sich und in Zusammenhang mit dem baulichen und freiräumlichen Ensemble eine befriedigende Gesamtwirkung erzielen.</p>
	<p>3.2g Begutachtung</p> <p>Zur Beurteilung der Bauvorhaben kann die Baubehörde ein unabhängiges Fachgutachten verlangen.</p>
	<p>3.3 Gestaltungsplan-Pflicht Quartierzentrum Sonnhalde</p>
	<p>3.3a Zweck</p> <p>In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet darf nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes gebaut werden. Der Gestaltungsplan stellt die Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen sowie die Aufwertung und zeitgemässe, städtebauliche und architektonische Interpretation des Quartierzentrums Sonnhalde sicher.</p>
	<p>3.3b Richtprojekt</p> <p>Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das in einem Konkurrenzverfahren in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege entwickelte Richtprojekt (April 2016). Es ist begleitend für die Beurteilung der Bauprojekte.</p>

BZO vom 26.09.1994	Geänderte BZO
	<p>3.3c Bauliche Veränderungen</p> <p>Bauten und Anlagen dürfen ersetzt werden. Der Abbruch setzt eine Inventarentlassung voraus. Er ist zulässig, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und der Neubau gesichert ist.</p>
	<p>3.3d Nutzweise</p> <p>Die zulässigen Nutzungen umfassen neben Wohnen und mässig störendem Gewerbe auch gemischte Nutzungen zur Quartiersversorgung und Angebote im öffentlichen Interesse. Der Wohnanteil darf max. 80 % der massgebenden Geschossflächen betragen.</p>
	<p>3.3e Geschossigkeit</p> <p>Die Geschosszahl ist frei. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 466 m.ü.M. Diese Kote darf nur von technisch bedingten Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.</p>
	<p>3.3f Lärm</p> <p>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>
	<p>3.3g Über- und nebengeordnetes Recht</p> <p>Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der Quartiererhaltungszone Sonnhalde bzw. der übrigen Bau- und Zonenordnung.</p>