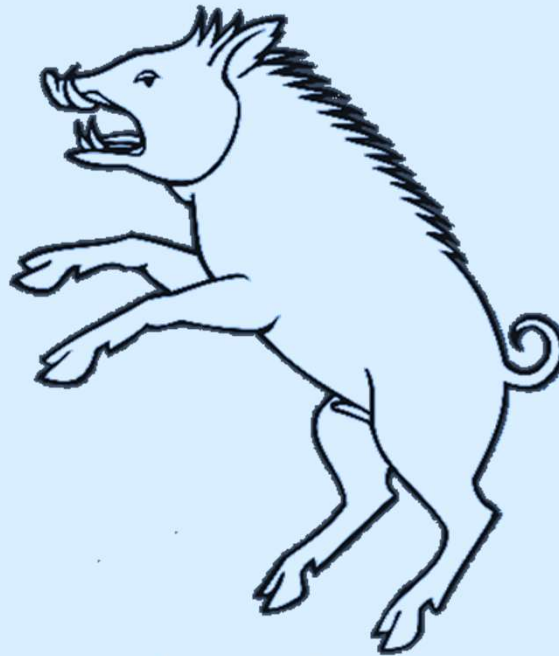


Politische Gemeinde Berg am Irchel



Infoveranstaltung Gesamtrevision der
Richt- und Nutzungsplanung

18. November 2025 | 19.00 Uhr

Ablauf der Informationsveranstaltung



1. Einleitung
2. Vorstellung der Revisionsunterlagen
3. Weiteres Vorgehen
4. Fragenbeantwortung
5. Apéro und Fragenbeantwortung an den verschiedenen
Posten



Wesentliche Inhalte und Neuerungen der Richt- und Nutzungsplanung



Weshalb eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung?

Was wurde im Baugebiet geändert?

Was wurde in der BZO geändert?

Welche Aussage macht der Verkehrsrichtplan?

Agenda



Weshalb eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung?

Was wurde im Baugebiet geändert?

Was wurde in der BZO geändert?

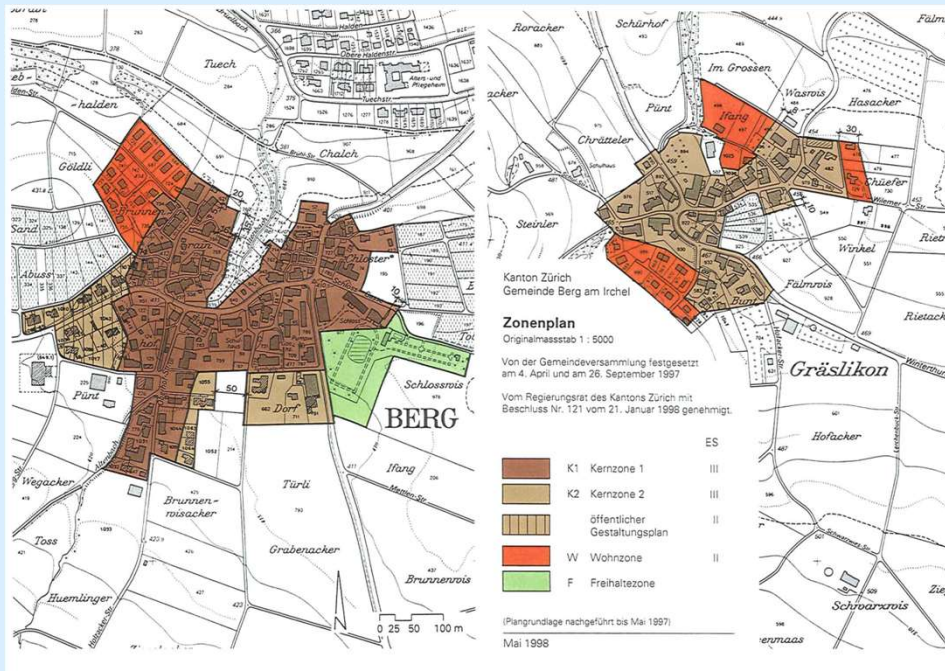
Welche Aussagen macht der Verkehrsrichtplan?

Wie ist das weitere Vorgehen?

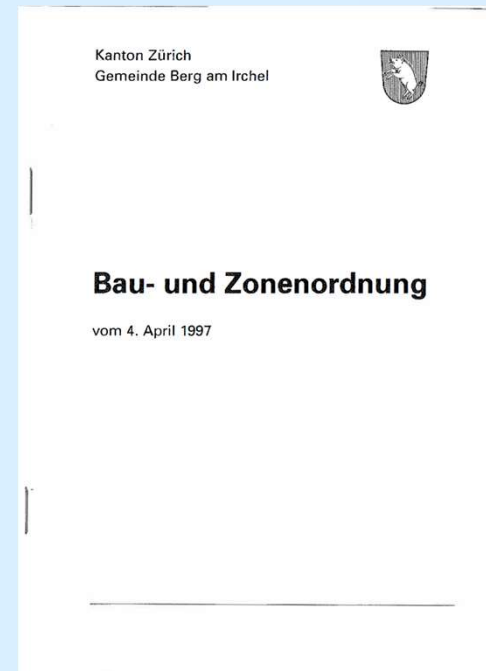
Nutzungsplanung...?



Zonenplan



Bau- und Zonenordnung

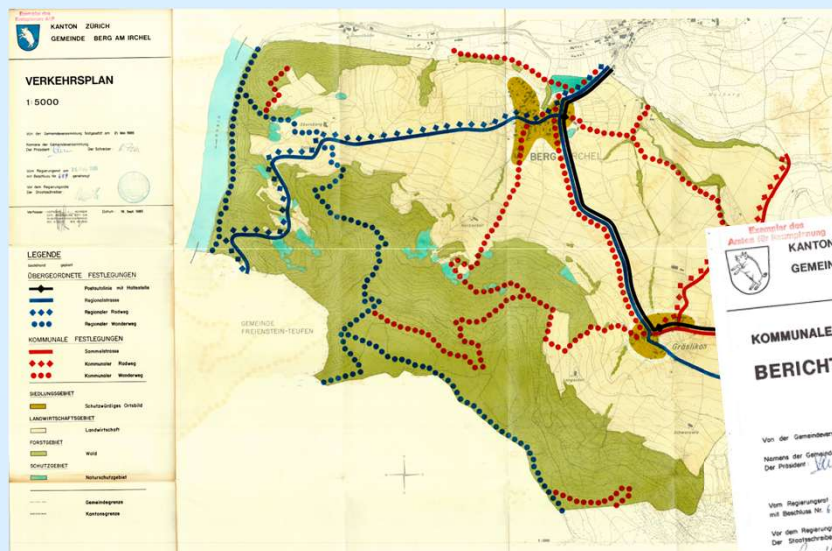


→ grundeigentümergebunden

Richtplanung...?



Verkehrsrichtplan



Richtplan Siedlung- und Landschaft



→ behördenverbindlich

Weshalb eine Gesamtrevision?

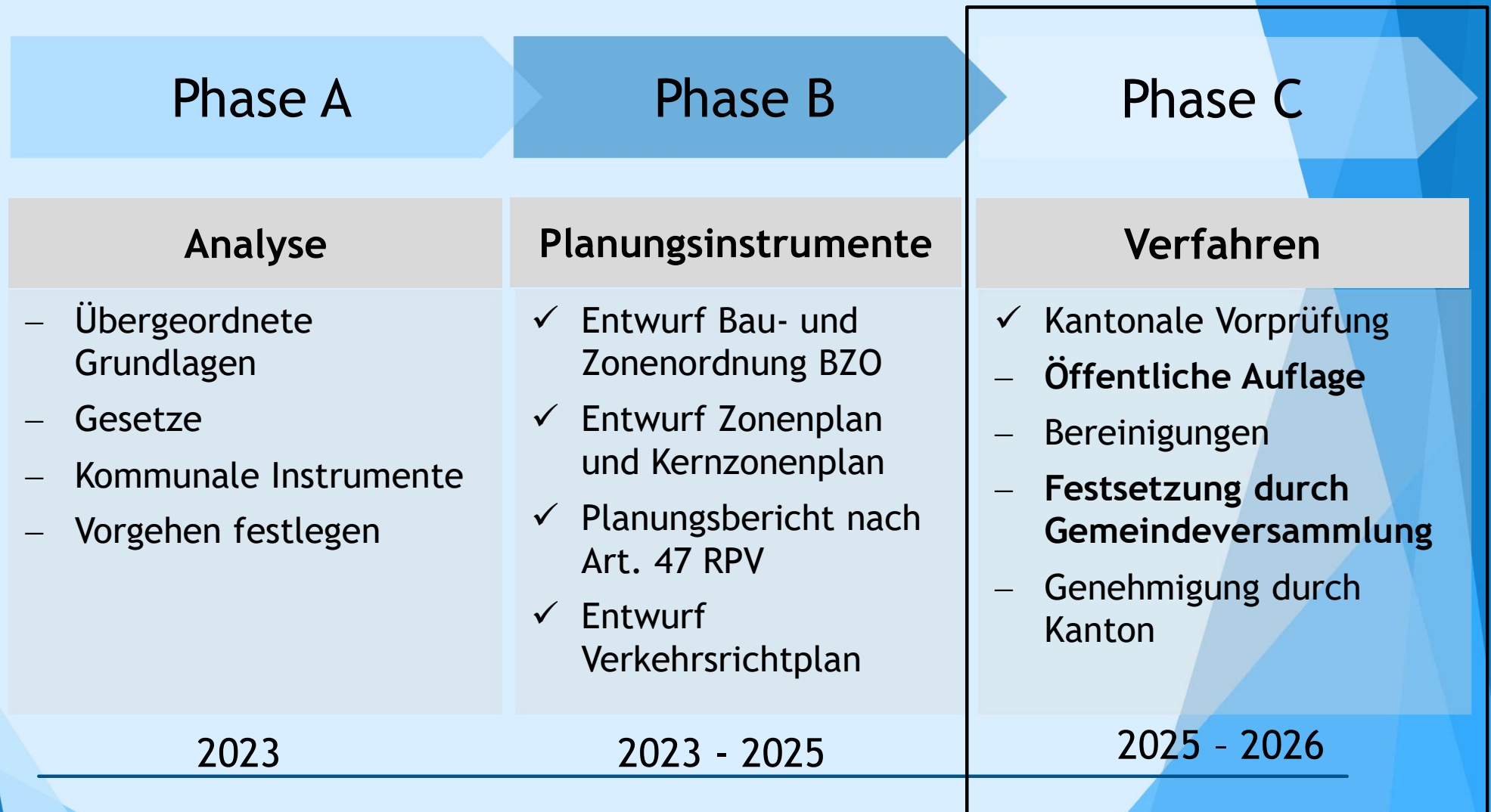


-
- Letzte massgebliche Revision vor ca. 30 Jahren (Festsetzung 1997)
 - Verkehrsrichtplan und Richtplan Siedlung und Landschaft von 1986
 - Geänderte Gesetze und Rahmenbedingungen von Kanton und Bund müssen umgesetzt werden

Ziel

Anpassung der Nutzungsplanung an neue Bedürfnisse, veränderte Rahmenbedingungen und übergeordnete gesetzliche Grundlagen

Vorgehen in drei Phasen



Was liegt nun vor?



Grundeigentümergebündlich

- Revidierter Zonenplan
- Neuer Kernzonenplan
- Revidierte Bau- und Zonenordnung (BZO)

Behördengebündlich

- Verkehrsrichtplan (Plan und Bericht)

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Anhang der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO)

Agenda



Weshalb eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung?

Was wurde im Baugebiet geändert?

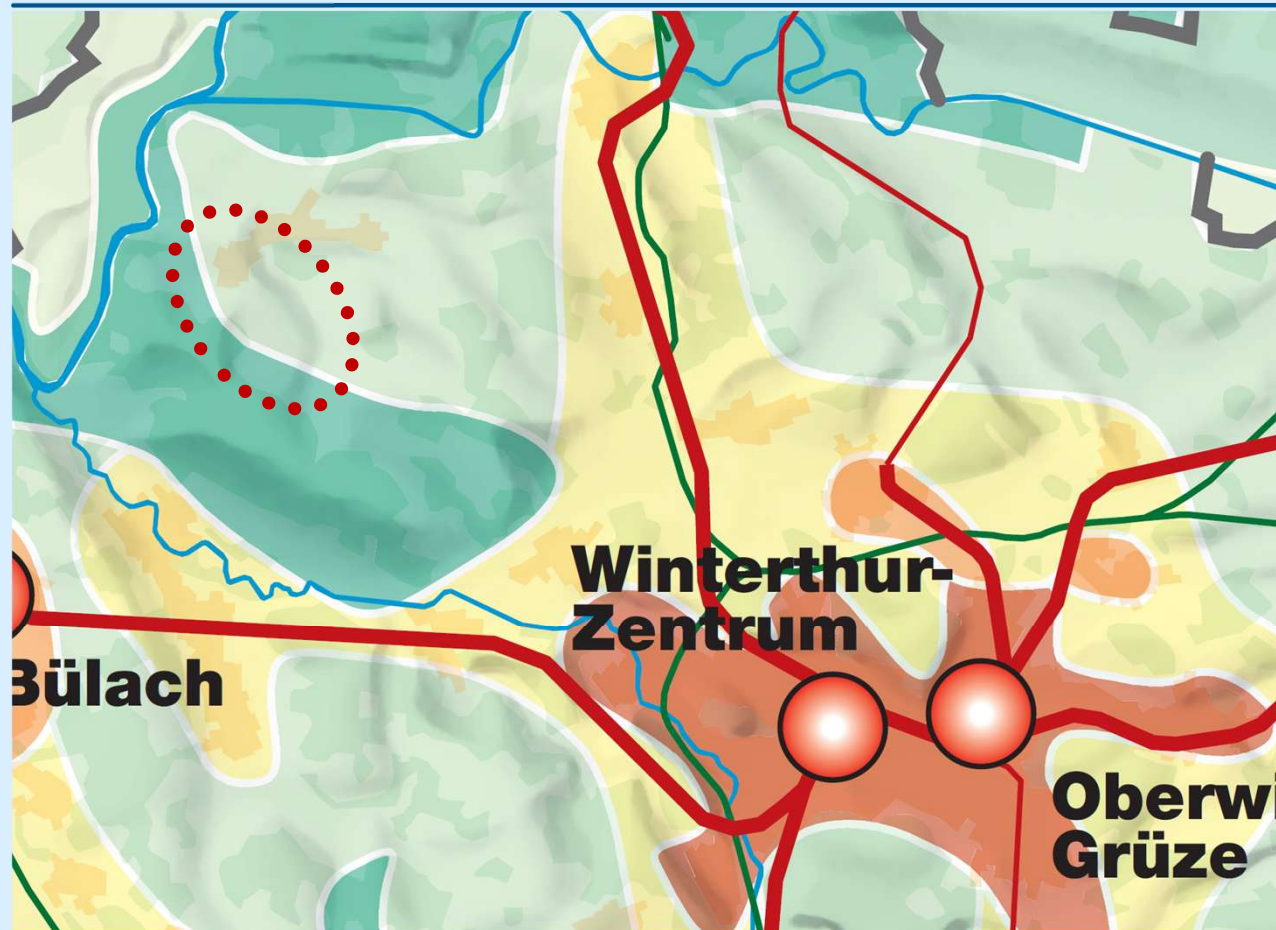
Was wurde in der BZO geändert?

Welche Aussage macht der Verkehrsrichtplan?

Wie ist das weitere Vorgehen?

Raumordnungskonzept Kanton Zürich

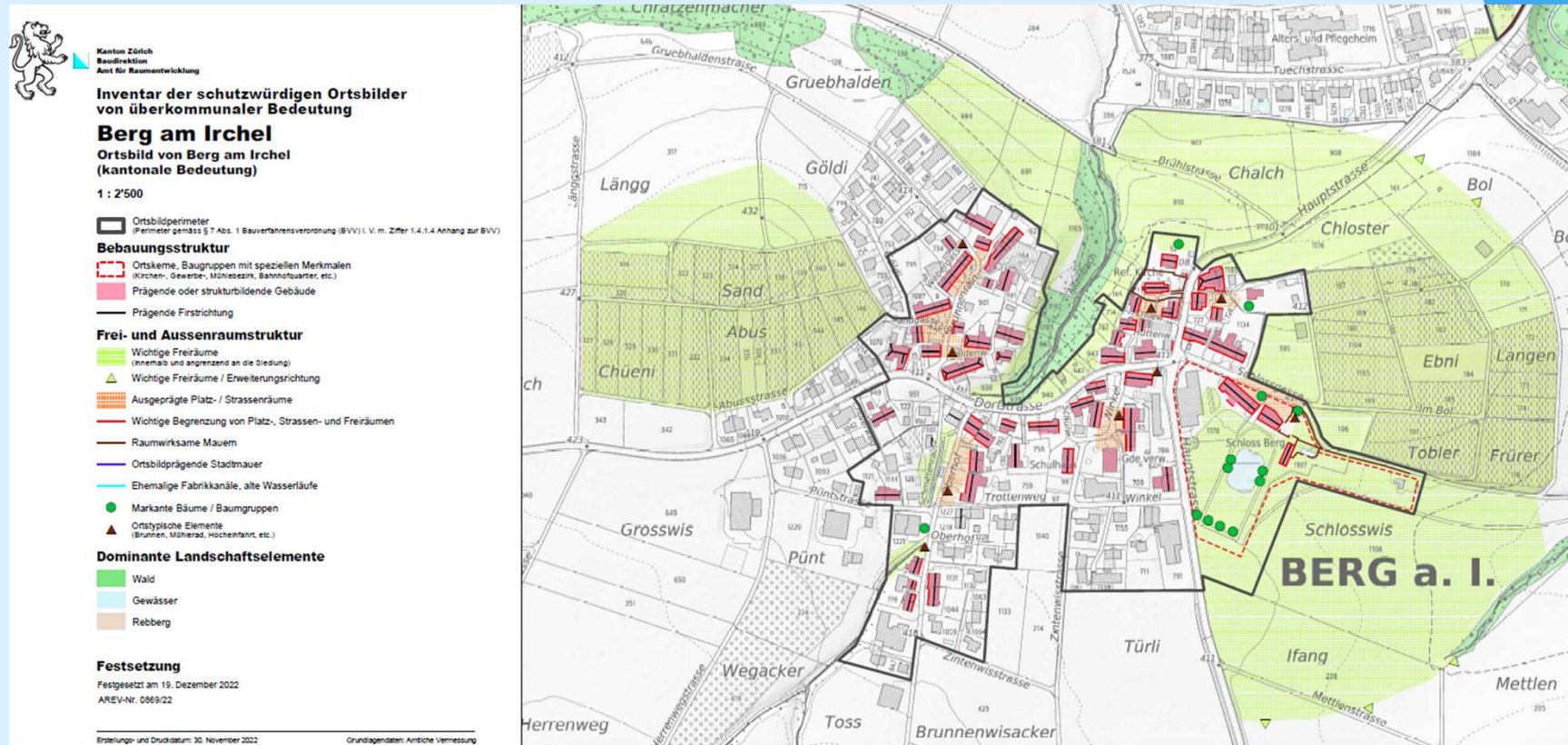
Handlungsraum Kulturlandschaft



Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Kantonales Ortsbildinventar KOBI



Kantonales Ortsbildinventar KOBI

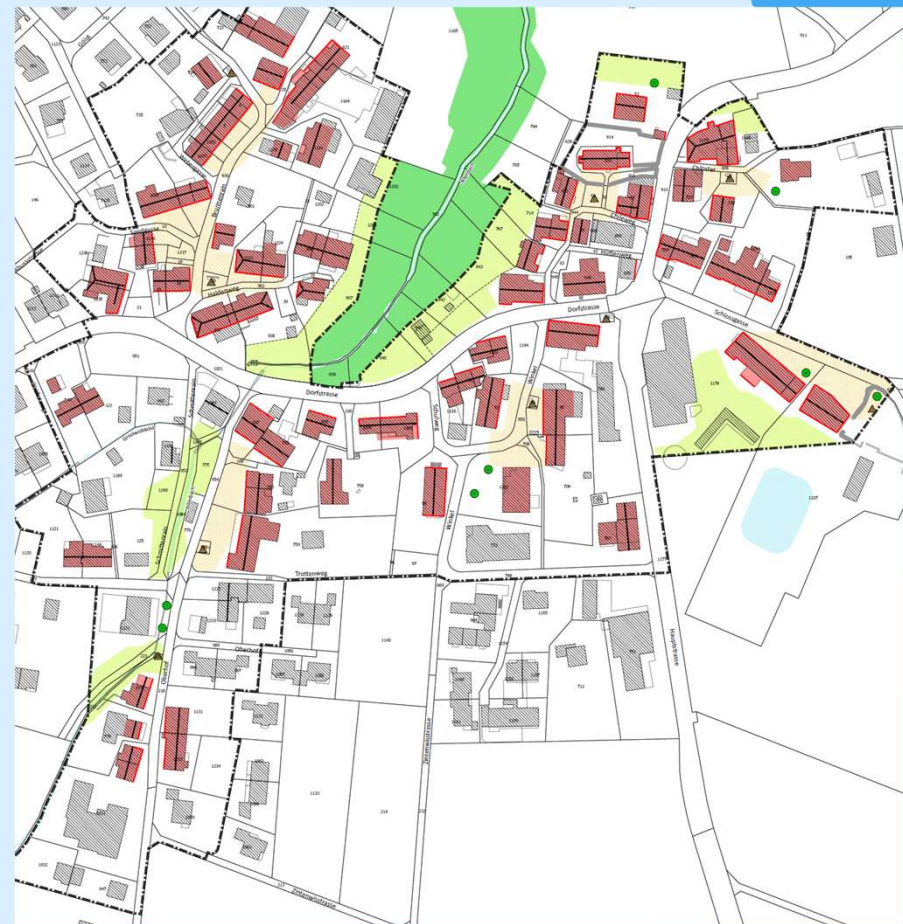
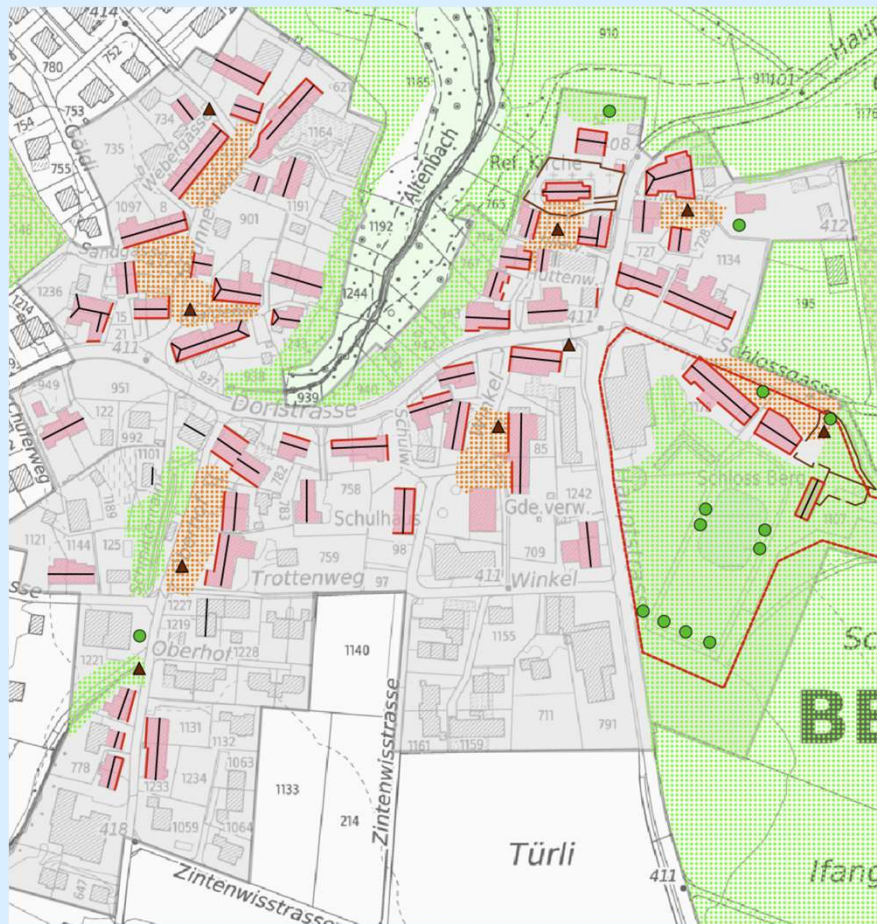


Der Schutz erfolgt in erster Linie mit Massnahmen des Planungsrechts.

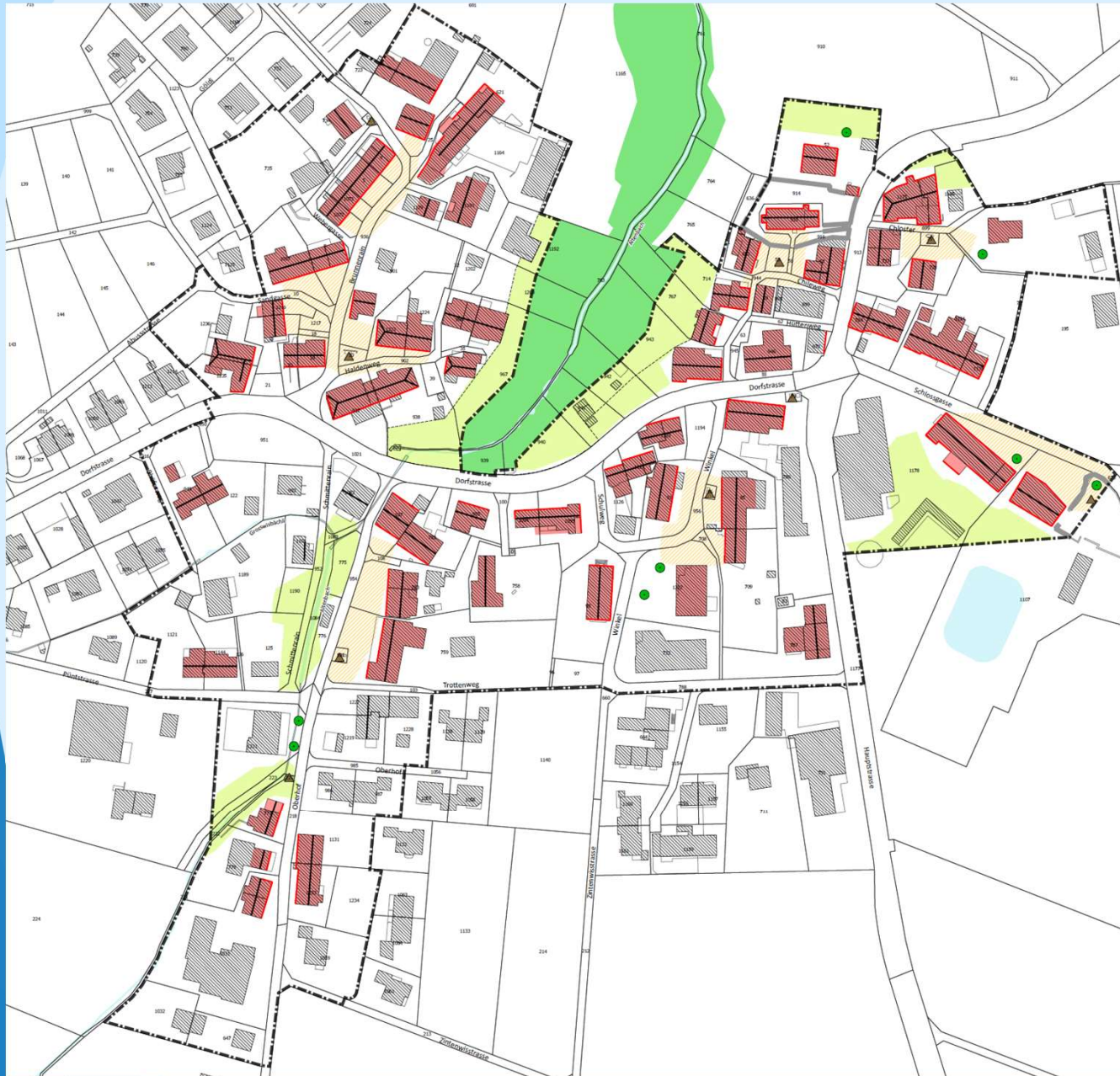
Auftrag aus dem kantonalen Richtplan

- Die Gemeinden tragen im Rahmen der Nutzungsplanung dem **kantonalen Inventar sowie dem ISOS** Rechnung.
- Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch **Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne**.
- Die **wichtigen Freiräume** gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen **zu sichern**.

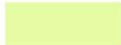
Kantonales Ortsbildinventar (KOBI): Grundlage für Kernzonenplan

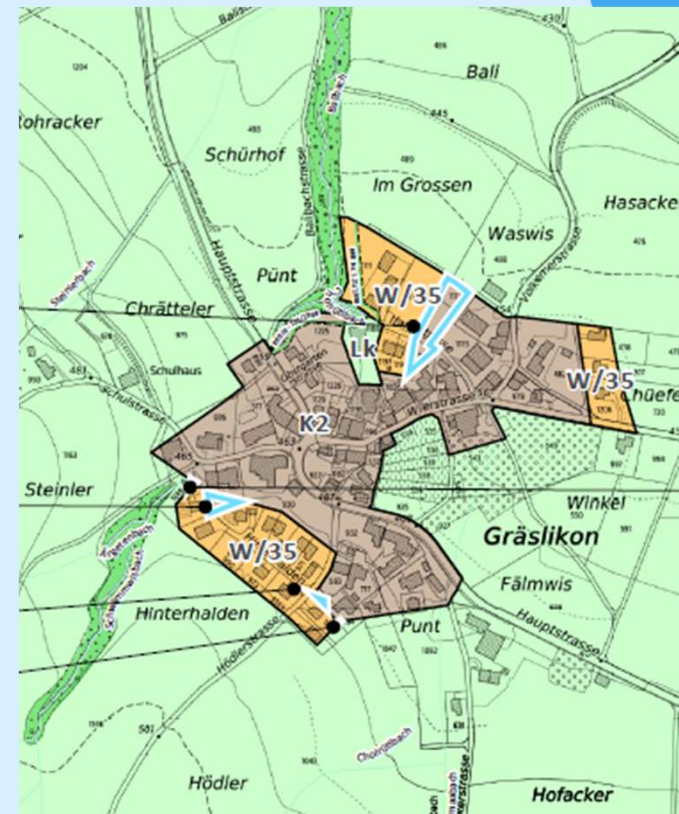


Kernzonenplan



Festlegungen

-  Strukturbildende Gebäude
-  Prägende Firstrichtung
-  Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen
-  Wichtige Freiräume
-  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
-  Markante Bäume
-  Ortstypische Elemente
-  Raumwirksame Mauern



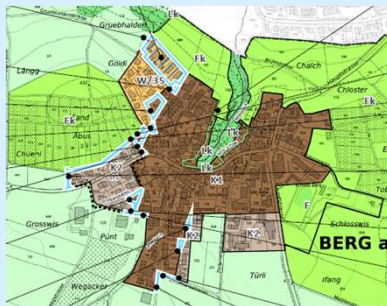
Kernzonenbestimmungen

Bebauungsstruktur



Strukturbildende Gebäude (Art. 6 Abs. 1 BZO)

- Ersatzbaupflicht
- Stellung, Volumen und Erscheinung



übrige Gebäude in Kernzonen (Art. 6 Abs. 2 BZO)

- Ersatzbau (Wahrung Gebäudecharakter) oder Neubauvorschriften (Einhaltung Grundmasse)
- Grundmasse (Art. 7 Abs. 1 BZO):
Geschossigkeit, Fassadenhöhe, Grenzabstand



Gemeinde Berg am Irchel

Seite 18

Kernzonenbestimmungen

Aussenraumstruktur



Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen (Art. 10 Abs. 2 BZO)

- Gliederung und architektonischer Ausdruck bei Um- und Ersatzbauten übernehmen



Ausgeprägte Platz- / Strassenräume und Wichtige Freiräume (Art. 16 Abs. 7 BZO)

- Zusätzliche oberirdische Bauten sind untersagt
- Neu- und Umgestaltungen mit Gesamtkonzept möglich



Bäume (Art. 16 Abs. 6 BZO)

Kernzonenbestimmungen

Ausgestaltung Fahrzeugabstellplätze



Schutzziel KOB: Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden

Umsetzung BZO (Art. 16 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 10 BZO)

- Abstellplätze zusammengefasst und sorgfältig in die Umgebung einordnen
- Ortstypische, intakte Vorgärten dürfen nicht zur Schaffung von Abstellplätzen geschmälert werden
- Tiefgaragenrampen sorgfältig einordnen und nach Möglichkeit ins Gebäude/Anbau integrieren

Kernzonenbestimmungen

Dachflächenfenster (Art. 15 BZO)



Maximale Lichtfläche:

- Kernzone K1: 0.50 m²
(bisher: 0.30 m²)
- Kernzone K2: 0.60 m²
(bisher 0.50 m²)

Dachaufbauten:

- Breite der Dachaufbauten
gesamthaft max. $\frac{1}{4}$
(bisher: $\frac{1}{5}$)



Änderungen im Zonenplan



Festlegungen

Kommunale Zonen



Kernzone 1



Kernzonen 2



Wohnzone



kommunale Freihaltezone

Überlagernde Festlegungen



Gebäudeabmessung einschränkend



rechtskräftige Waldabstandslinien

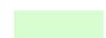


projektierte Waldabstandslinie

Informationsinhalte



kantonale Freihaltezone



kantonale Landwirtschaftszone

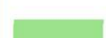


Gestaltungsplan bestehend

GP1 Öffentlicher Gestaltungsplan
Abuss-Pünt, 02.10.1991



Gewässer



Wald

Abkürzung

K1

K2

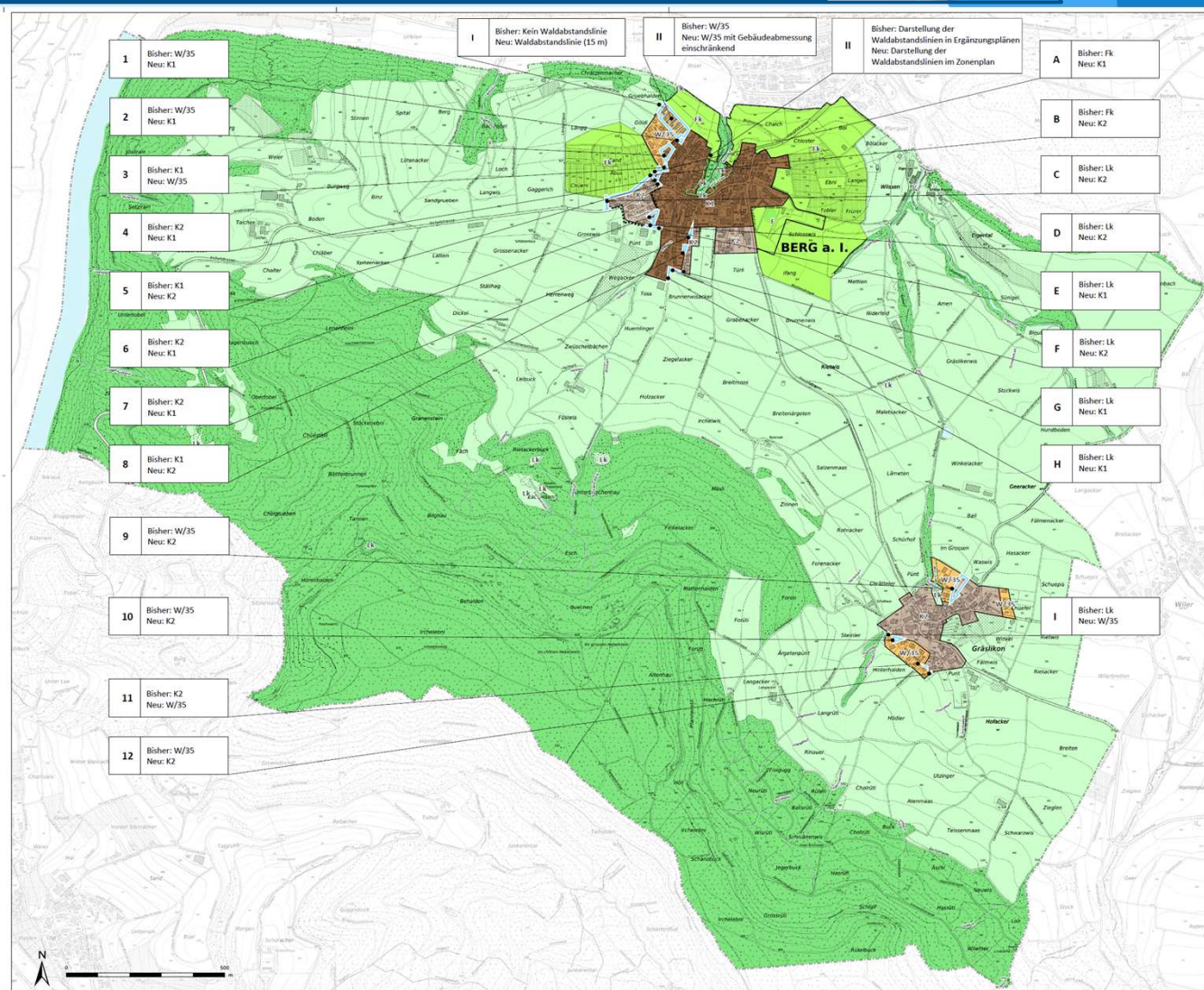
W/35

F

Fk

Lk

GP

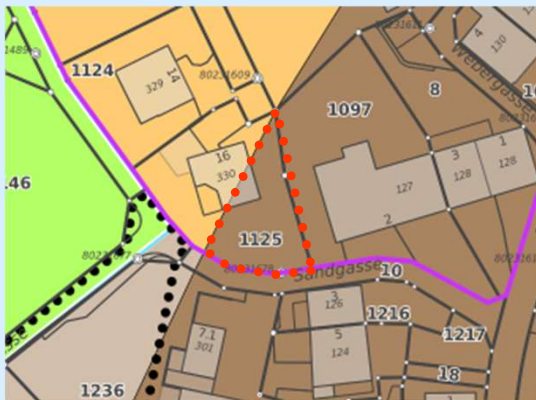


Umzonungen (Änderungen 1 - 12)



Abgrenzung Kernzone K1, K2 und Wohnzone

- Abgrenzung verläuft teilweise durch Parzellen
- Schwierigkeiten im Vollzug
- Zonenabgrenzung wird an Grundstücksgrenze angeglichen

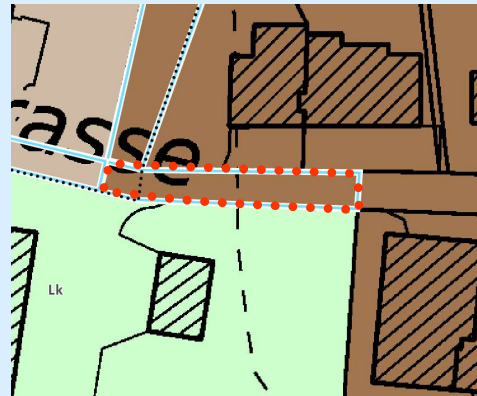
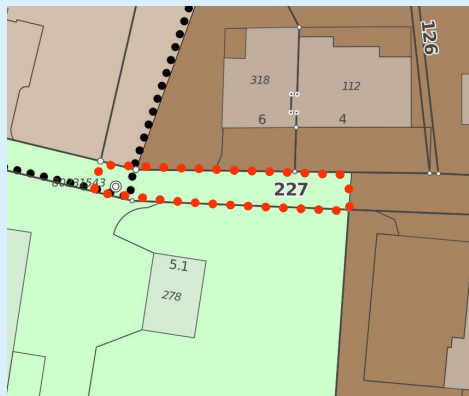


Beispiel: Zonenplanänderung Nr. 3

Einzonungen von Strassenflächen (Änderungen A - I)

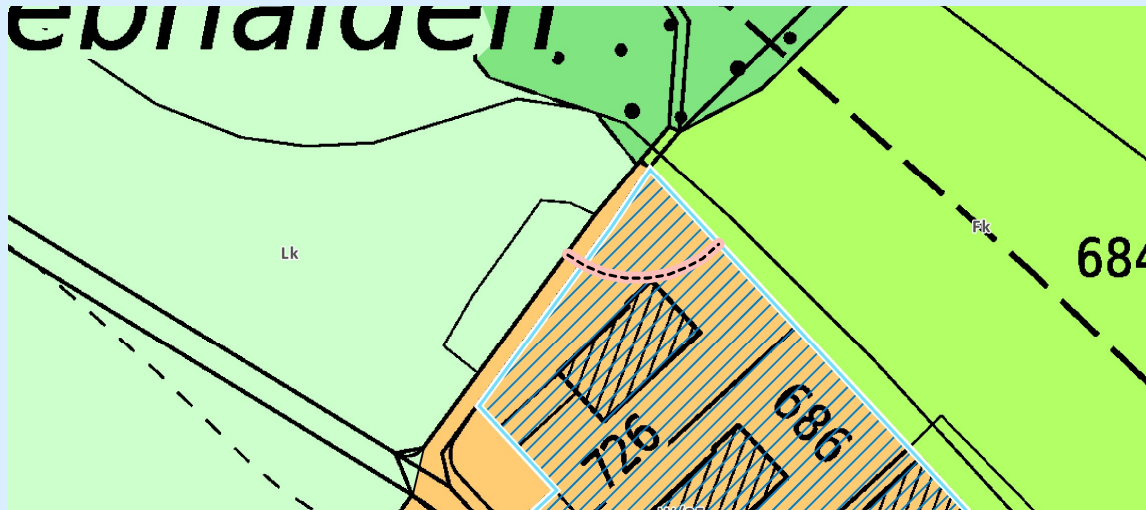


- Verkehrsflächen gehören funktional zu derjenigen Zone, welcher sie dienen.
- Einige Erschliessungsstrassen von Bauzonen liegen im Nichtbaugebiet.
- Diese werden eingezont.



Beispiel: Zonenplanänderung E

Festlegung Waldabstandslinie (Ziffer I.)

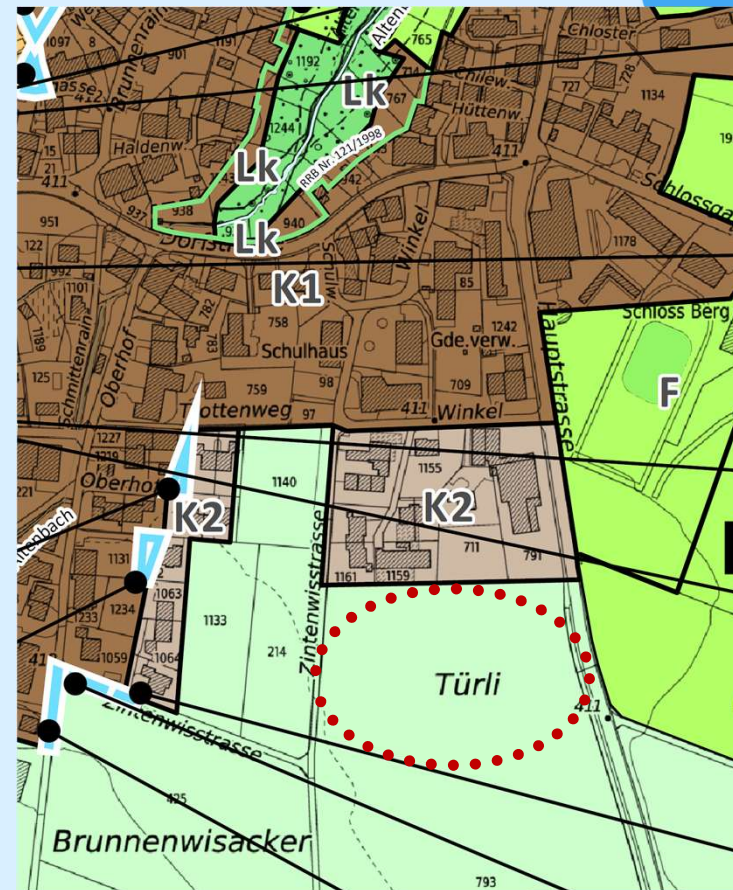


- Zusätzliche Waldabstandslinie auf Grundstück Kat.-Nr. 726
- **Alle übrigen Waldabstandslinien** sind bereits umgesetzt
- **Neu im Zonenplan** dargestellt (anstatt separat im Waldabstandslinienplan)

Feuerwehrgebäude nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung



- Standort Türli in Berg des Zweckverbands Feuerwehr Flaachtal neu im regionalen Richtplan
- Standort ausserhalb der Bauzone → Einzonung erforderlich
- Gestaltungsplanung + separate Teilrevision der Nutzungsplanung



Agenda



Weshalb eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung?

Was wurde im Baugebiet geändert?

Was wurde in der BZO geändert?

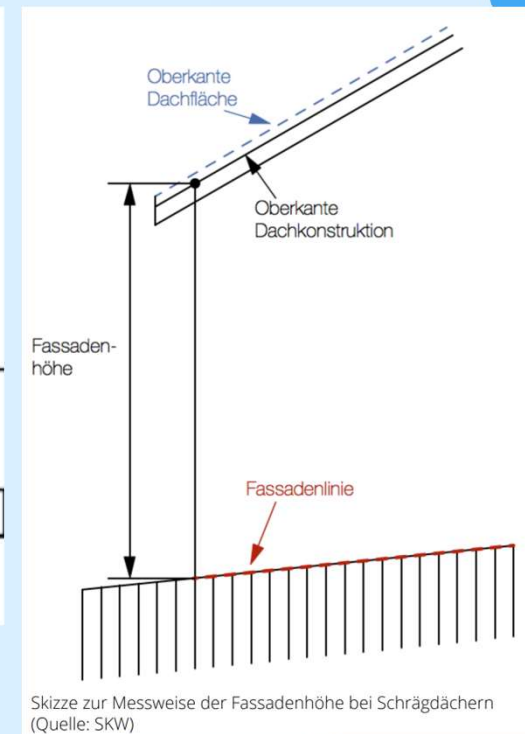
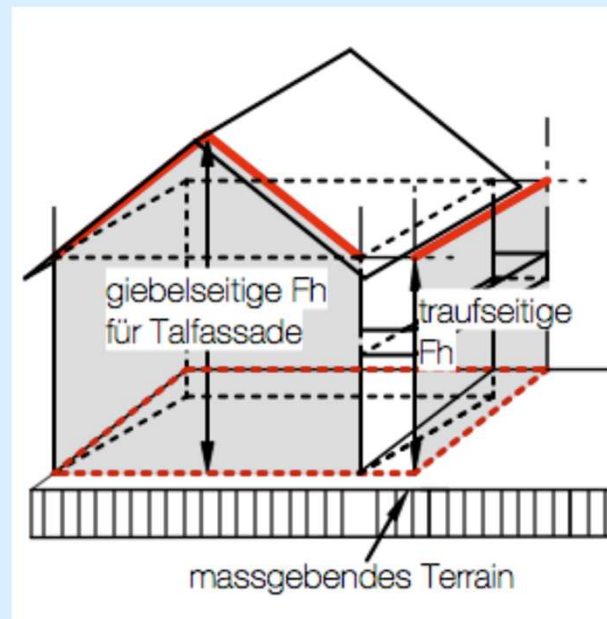
Welche Aussage macht der Verkehrsrichtplan?

Wie ist das weitere Vorgehen?

Harmonisierung Baubegriffe Höhenmass von Gebäuden



Gebäudehöhe → traufseitigen Fassadenhöhe
Firsthöhe → giebelseitige Fassadenhöhe



Bauvolumen in der Wohnzone besser nutzbar



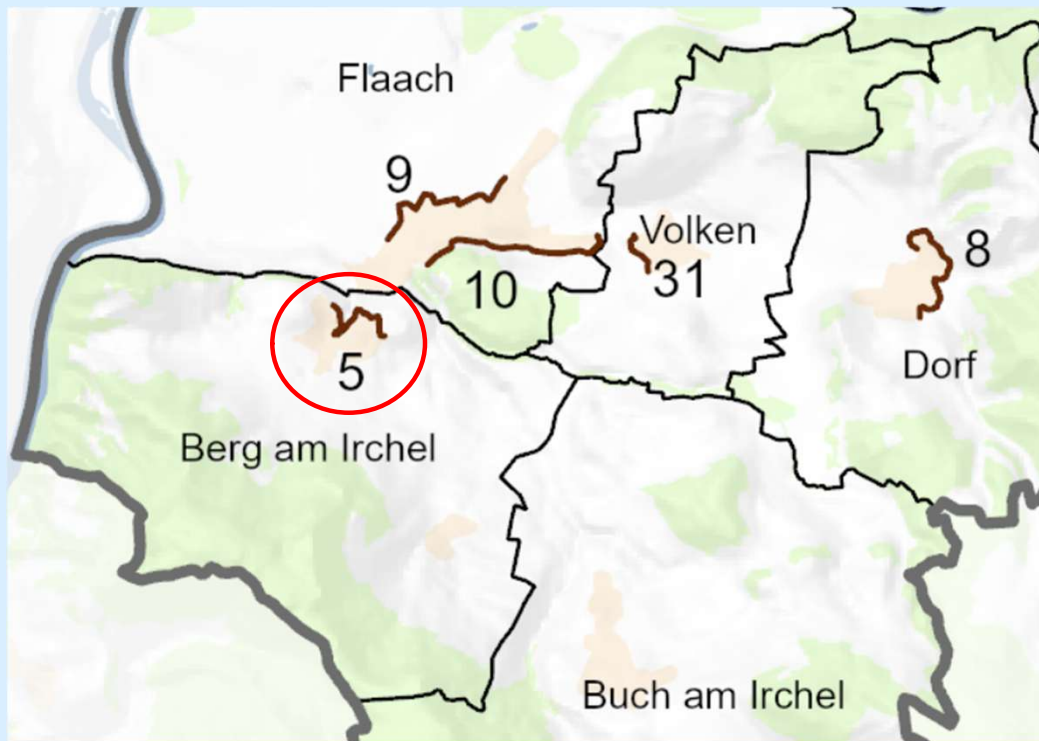
	bisher	neu
Vollgeschosse	2	2
Dachgeschosse	-	1
Traufseitige Fassadenhöhe	4.8 m	6.5 m
Giebelseitige Fassadenhöhe	8.8 m	10.5 m



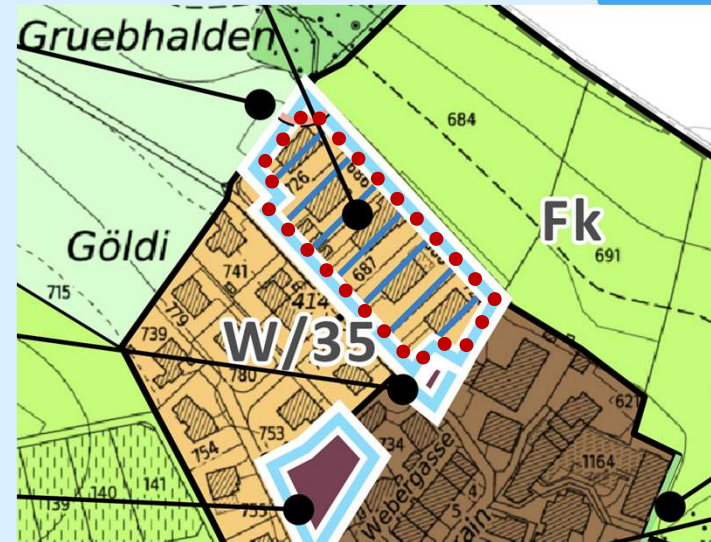
- Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe
- Ermöglicht zweigeschossige Bauten in der Wohnzone
- Neu ist ein Dachgeschoss zulässig
- Angepasste Höhen = zulässiges Höhenmass Ifang (Zone W2)

Regionaler Richtplan Weinland

Markanter Siedlungsrand



Im Gebiet Brunnenrain / Göldi bleiben Höhenmasse unverändert



- Exponierte Lage an Hangkante über dem Thurtal
- Regionaler Richtplan bezeichnet diesen Siedlungsrand als markanter Siedlungsrand
- max. Fassadenhöhe 4.8 m, giebelseitige Fassadenhöhe 8.8 m

Bestimmungen für die Wohnzone Dachflächenfenster (Art. 20 BZO)



Maximale Lichtfläche:

- Wohnzone: 0.75 m²
(bisher: 0.50 m²)

Dachaufbauten:

- Breite der
Dachaufbauten
gesamthft max. ½
(bisher: 1/3)



Parkierungsbestimmungen (Art. 26 - 29 BZO)



Aktualisierung Vorschriften zu Abstellplätzen

- Bisher: nur Vorgaben für Bewohnerinnen und Bewohner
- Neu: Vorschriften werden erweitert und angepasst

Wesentliche Änderungen

- Mindestzahl Fahrzeugabstellplätze: 1 Platz / 100 m² Wohnfläche (bisher 1 / 80 m²)
- Besucherparkplätze bei MFH: 1 Platz / 4 Wohneinheiten
- Neue Bestimmungen für Veloabstellplätze und Abstellräume (Kinderwagen, Spielgeräte etc.)

Kommunaler Mehrwertausgleich (Art. 3 und 4 BZO)

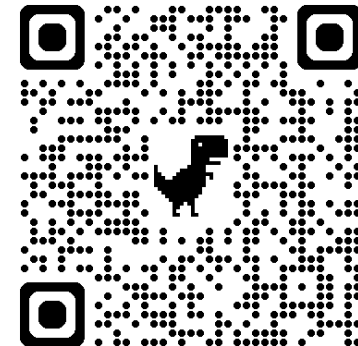


Gemeinde Berg am Irchel: Abgabesatz 20% und Freifläche 2'000m²

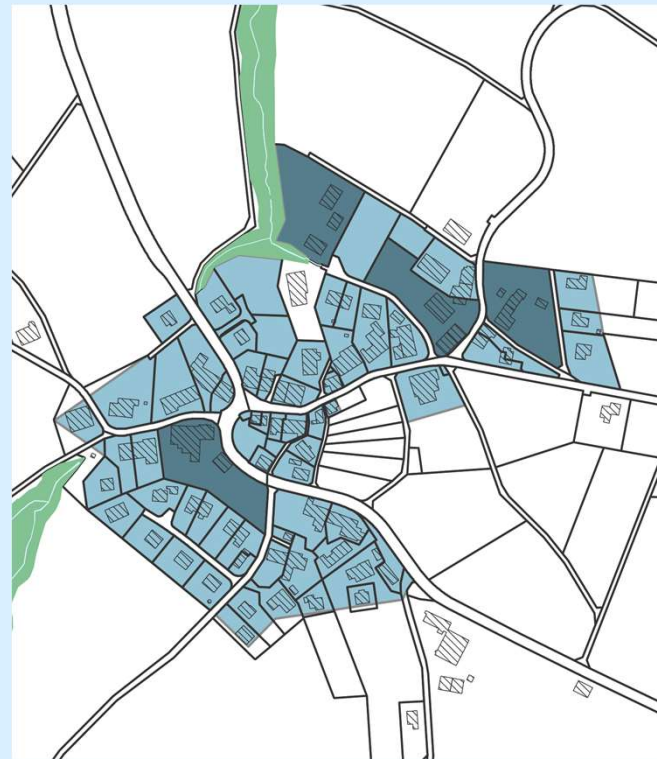
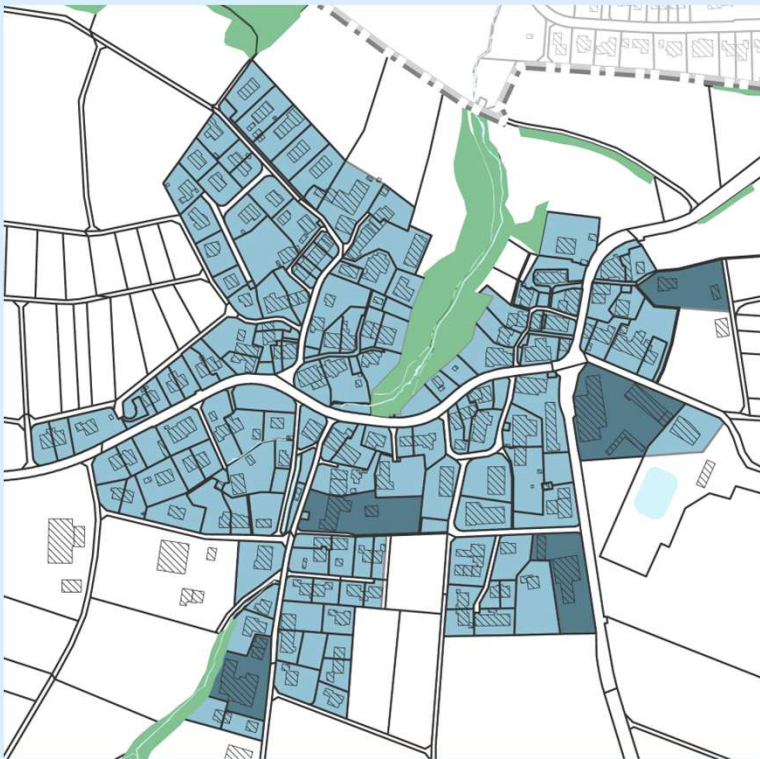
Unter folgendem Link/QR-Code finden Sie ein erklärendes Video:

<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/mehrwertausgleich.html>

Infoveranstaltung Politische Gemeinde Berg am Irchel



Kommunaler Mehrwertausgleich (Art. 3 und 4 BZO)



Kommt im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht zur Anwendung.

Agenda



Weshalb eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung?

Was wurde im Baugebiet geändert?

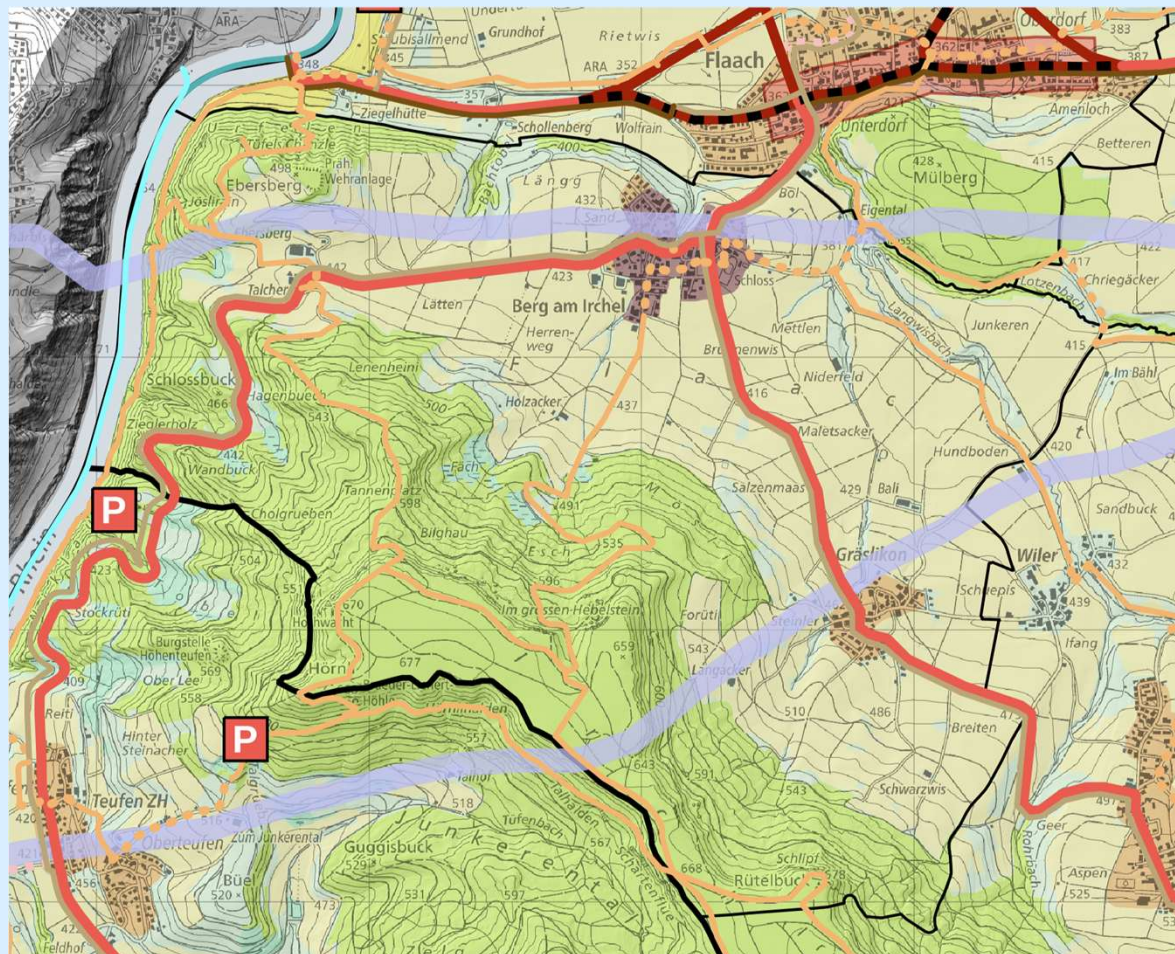
Was wurde in der BZO geändert?

Welche Aussage macht der Verkehrsrichtplan?

Wie ist das weitere Vorgehen?

Regionaler Richtplan Weinland

Richtplankarte Verkehr



Region	
bestehend	geplant
	Verbindungsstrasse
	Radweg
	Fuss- / Wanderweg
	Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag

Infoveranstaltung Politische Gemeinde Berg am Irchel

Revidierter Verkehrsrichtplan



kommunale Festlegungen

bestehend geplant



Kommunale Verbindungsstrasse



Kommunaler Radweg



Kommunaler Fuss- und Wanderweg



Parkierungsanlage



Bushaltestelle

Informationsinhalt



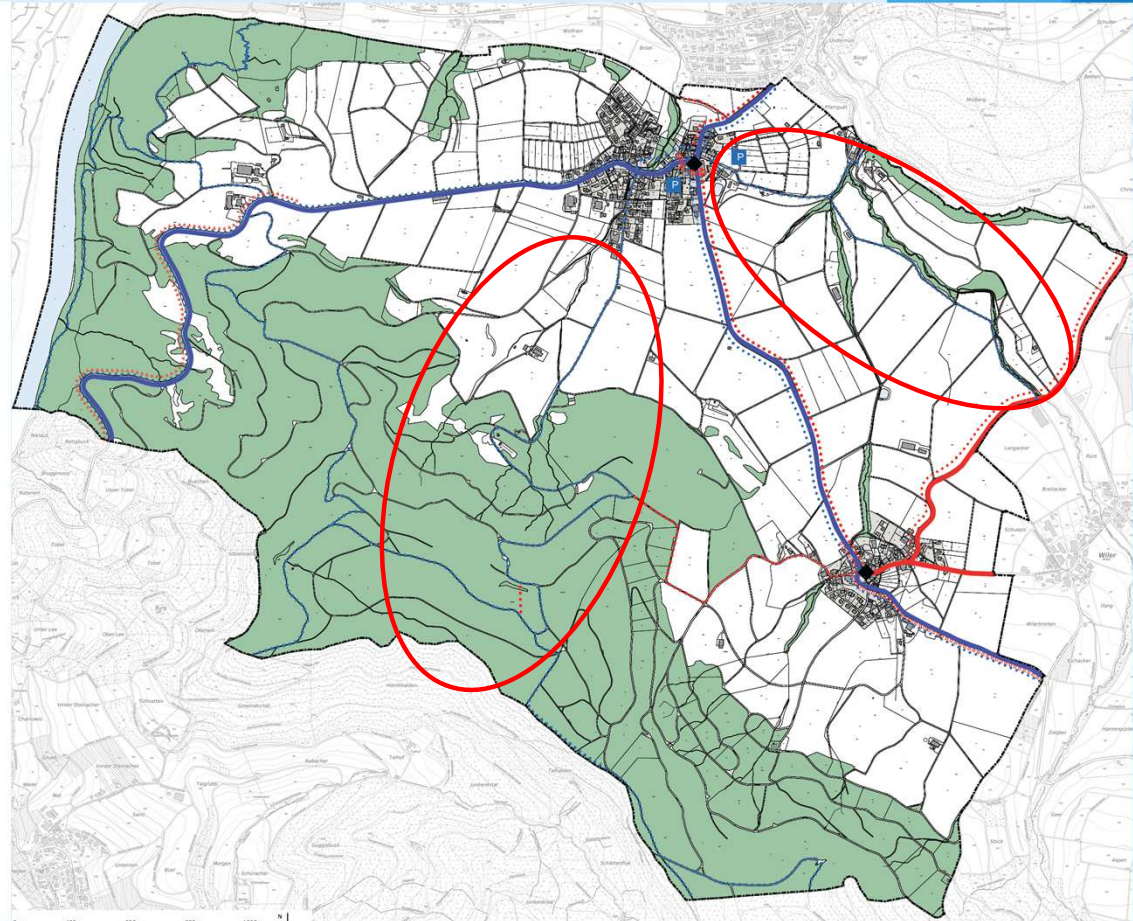
Bedarf für Fussgängerquerung (Lage schematisch)



Regionaler Radweg mit Handlungsbedarf



Überkommunaler Schulweg mit Handlungsbedarf



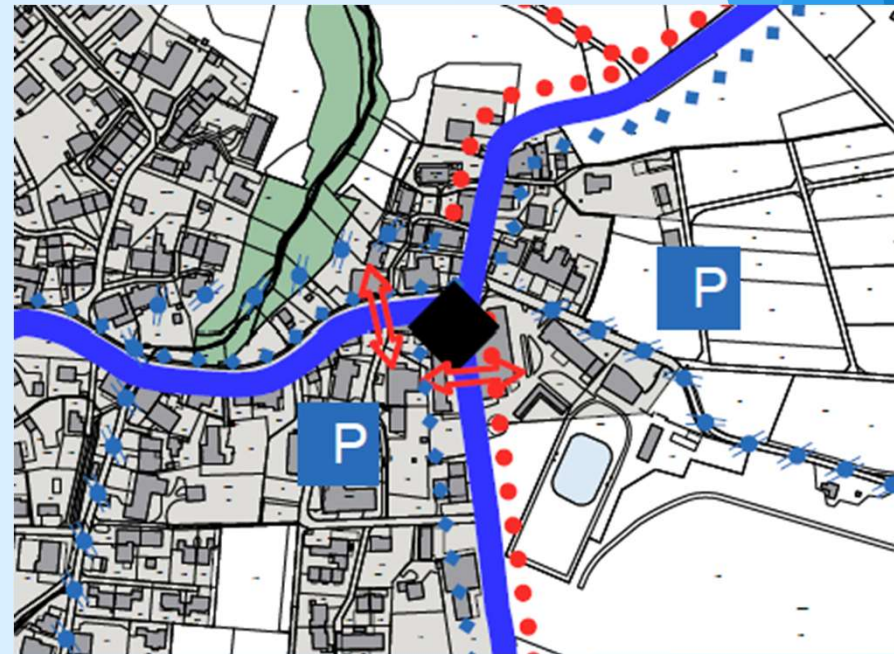
Verkehrsrichtplan: neue Festlegungen



Parkieranlagen im öffentlichen Interesse und Fussgängerquerung Dorfstrasse

Die Parkieranlagen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Gemeinde ist für Raumsicherung, Bau und Unterhalt sowie das Parkraummanagement zuständig.

Der Gemeinderat setzt sich beim Kanton für eine Fussgängerquerung an der Dorfstrasse sowie der Hauptstrasse ein.



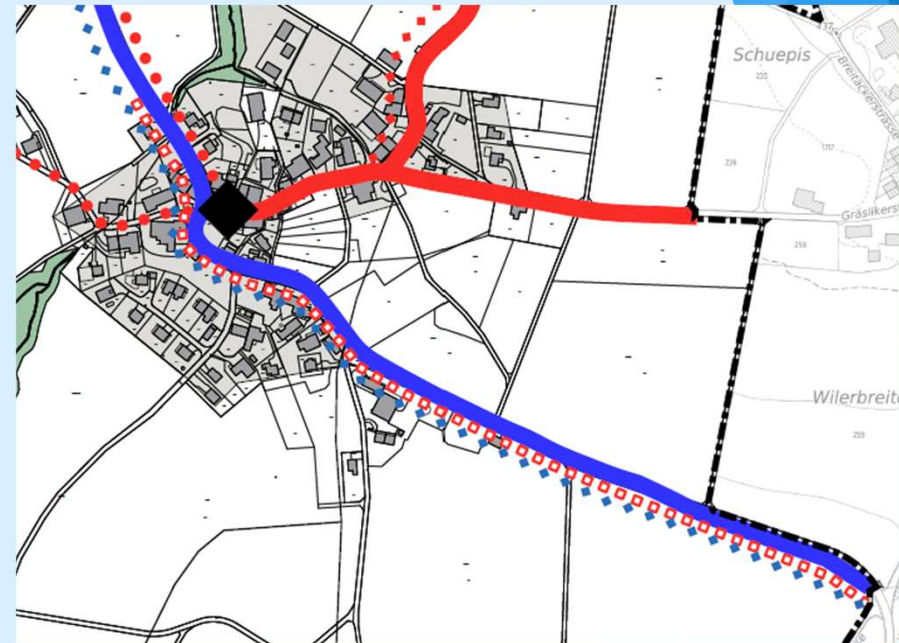
Verkehrsrichtplan: neue Festlegungen



Verkehrssicherheit Radweg und Schulwege

Der Gemeinderat setzt sich beim Kanton für eine bessere Verkehrssicherheit auf dem Radweg Teufen-Talcher ein [...]

Der Gemeinderat setzt sich beim Kanton für eine bessere Verkehrssicherheit auf dem Radwegnetz (Schulweg) von Gräslikon nach Buch am Irchel ein.



Aufhebung kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft



Agenda



Weshalb eine Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung?

Was wurde im Baugebiet geändert?

Was wurde in der BZO geändert?

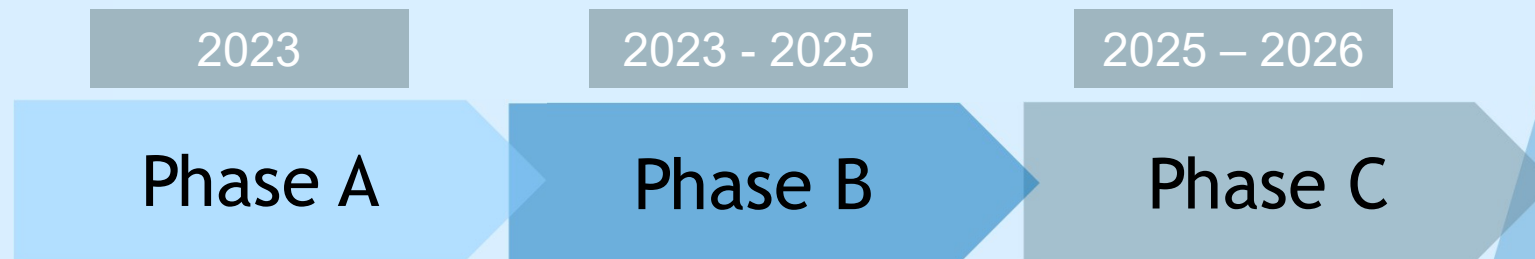
Welche Aussage macht der Verkehrsrichtplan?

Wie ist das weitere Vorgehen?

Nächste Schritte



- **Öffentliche Auflage** vom 7. November 2025 bis 12. Januar 2026
- Überarbeitung Planungsunterlagen
- **Festsetzung** durch die Gemeindeversammlung (GV Juni 2026)
- **Genehmigung** Baudirektion, Publikation
- **Rekursfrist**, 30 Tage
- **Inkraftsetzung**



Ihre Möglichkeit zur Mitwirkung



Öffentliche Auflage und Anhörung

- 7. November 2025 bis 12. Januar 2026 (67 Tage) im Gemeindehaus Berg am Irchel während der ordentlichen Schalteröffnungszeiten
- Homepage www.bergamirchel.ch
- alle Interessierten können schriftlich Einwendungen einreichen
- Einwendungen richten sich an den **Gemeinderat** und haben einen **Antrag und Begründung** zu enthalten
- nicht berücksichtigte Einwendungen → Entscheid bei der Festsetzung (Gemeindeversammlung)

Sprechstunden



Individuelle Sprechstunden (etwa 30 Minuten)

- 26. November 2025, zwischen 18.00 Uhr - 18.30 Uhr
- 3. Dezember 2025, zwischen 18.00 Uhr - 18.30 Uhr

Zweck: individuelle Fragen von spezifischem Interesse klären

- **Voranmeldung für Termine** beim Bauamt der Gemeinde Berg erforderlich
- E-Mail: Emailadresse oder Tel. Telefonnummer
- möglichst genaue Fragen bzw. Anliegen vorgängig zustellen (Sitzungsvorbereitung)



Fragen?

Herzlichen Dank!



Infoveranstaltung Politische Gemeinde Berg am Irchel

Seite 47