

Planungsgrundlagen

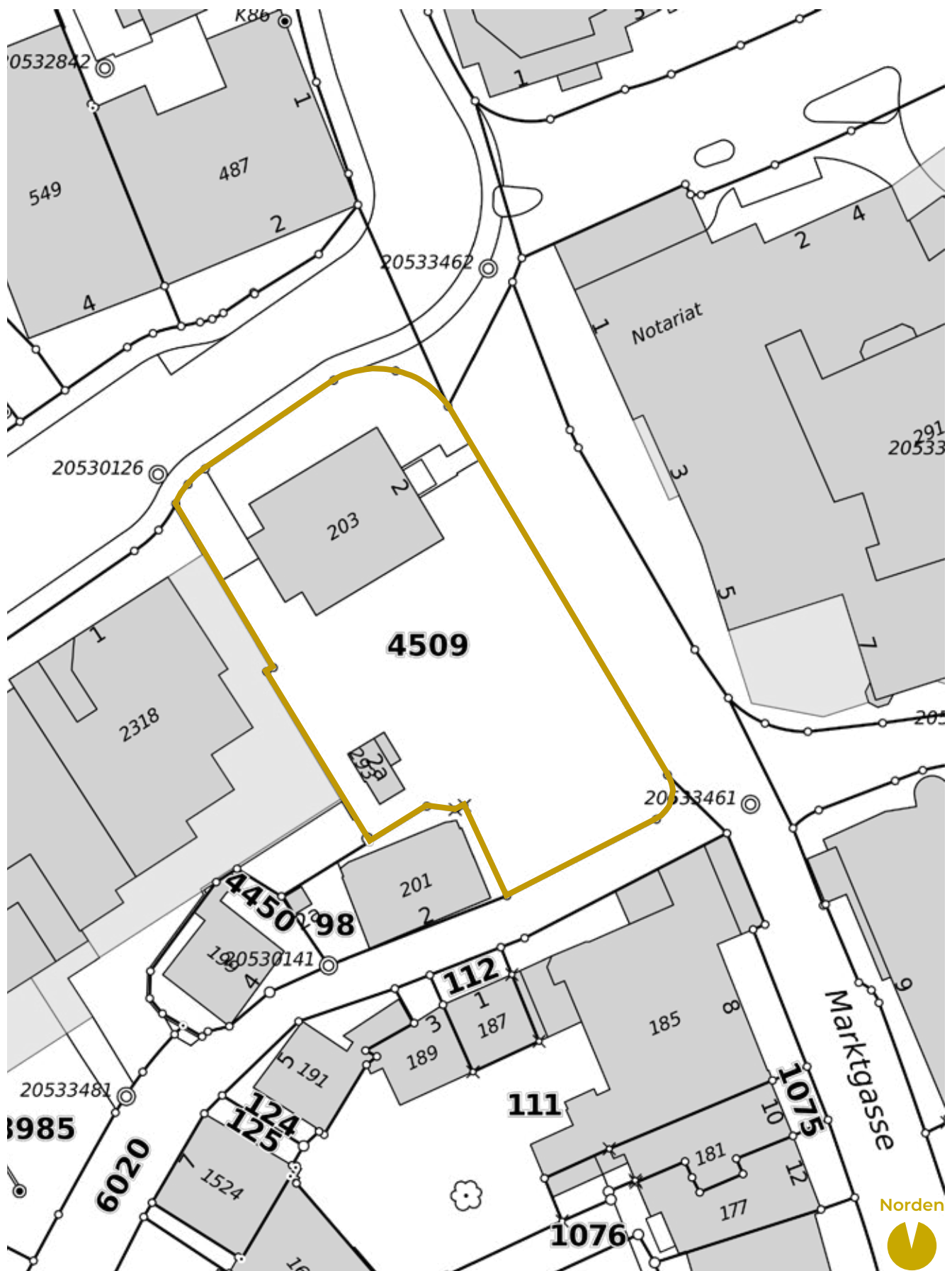
Orthofoto 1:1000

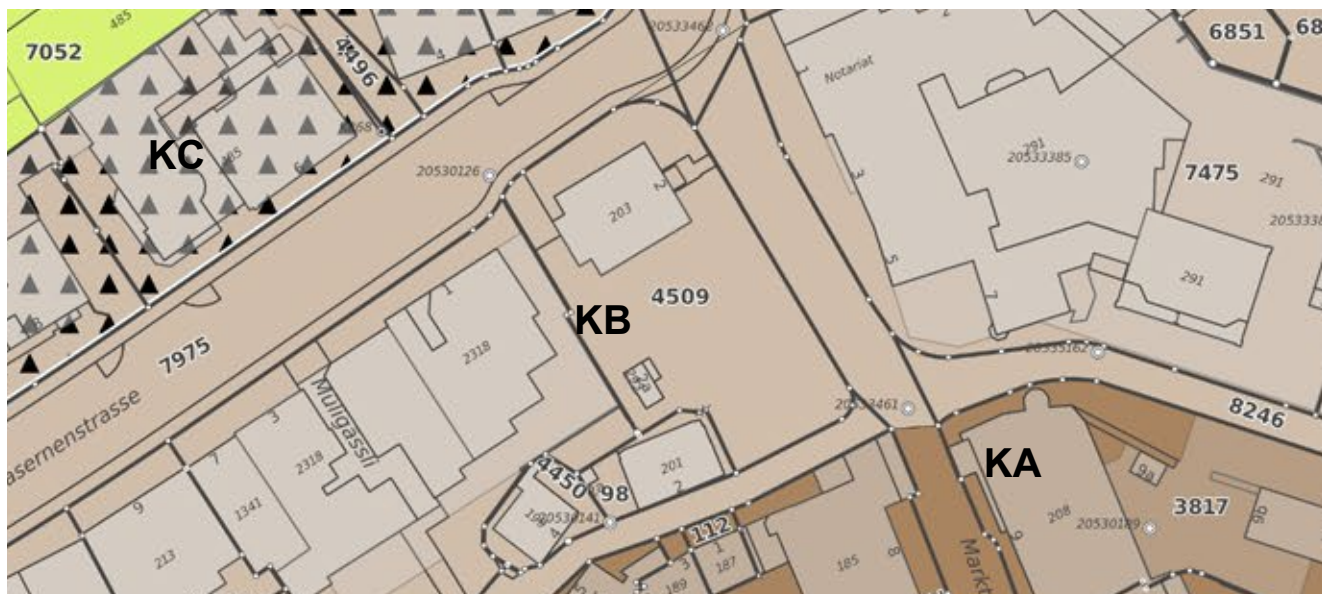


Norden



Situation 1:500





Zonenplan

	KA	Kernzone A
	KB	Kernzone B
	KC	Kernzone C
	F	Freihaltezone
		Aussichtspunkt

Dienstbarkeiten:

Last:

Verbot für bauliche Änderungen und Gebäudeabbruch ohne Zustimmung.

Recht und Last:

Gegenseitiges Grenzbaurecht mit Bauhöhenbeschränkung zu Parz. 98

Bauliche Daten:

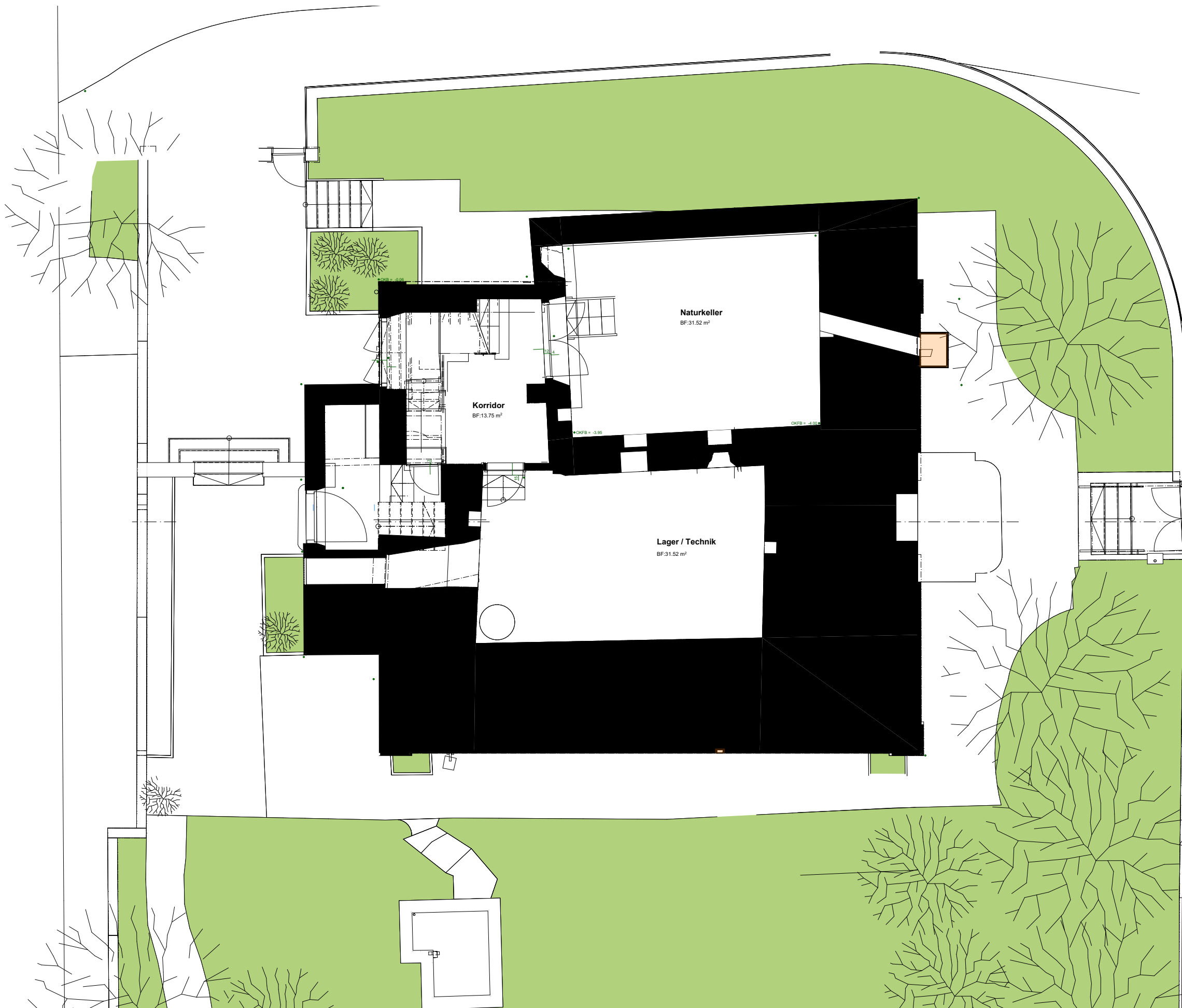
- 1839-1842 Neubau Wohnhaus
- ca. 1880 Bau Veranda beim Haupteingang, Anbringung des Sgaffitofrieses
- 1988-1989 Aussenrenovation

Parzellen-Nr.	4509
<u>Adressen:</u>	<u>Assek.-Nummer:</u>
Wohnhaus	203
Marktgasse 2	
Gartenhaus	293
Marktgasse 2a	
Grundstückfläche	1'219 m²
Zone	KB Kernzone B
Vollgeschosse	2
anrechenbares Untergeschoss	1
anrechenbares Dachgeschoss	2
max. Gebäudehöhe	10.50 m
Grundabstand	3.50 m
Wohnungsanteil	min. 25%
max. Ausnützungsziffer	60 % Gilt nur für Neubauten
Dachgestaltung	Satteldächer Pult- und Flachdächer nur für besondere Gebäude Dacheinschnitte
Nutzungsweise	höchstens mässig störendes Gewerbe
Empfindlichkeitsstufe	III

Wichtige Bemerkung:

Die Studie basiert auf der aktuell rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung vom 18.05.20215. Eine Anpassung bzgl. neuem PBG ist in Bülach noch nicht in arbeit.

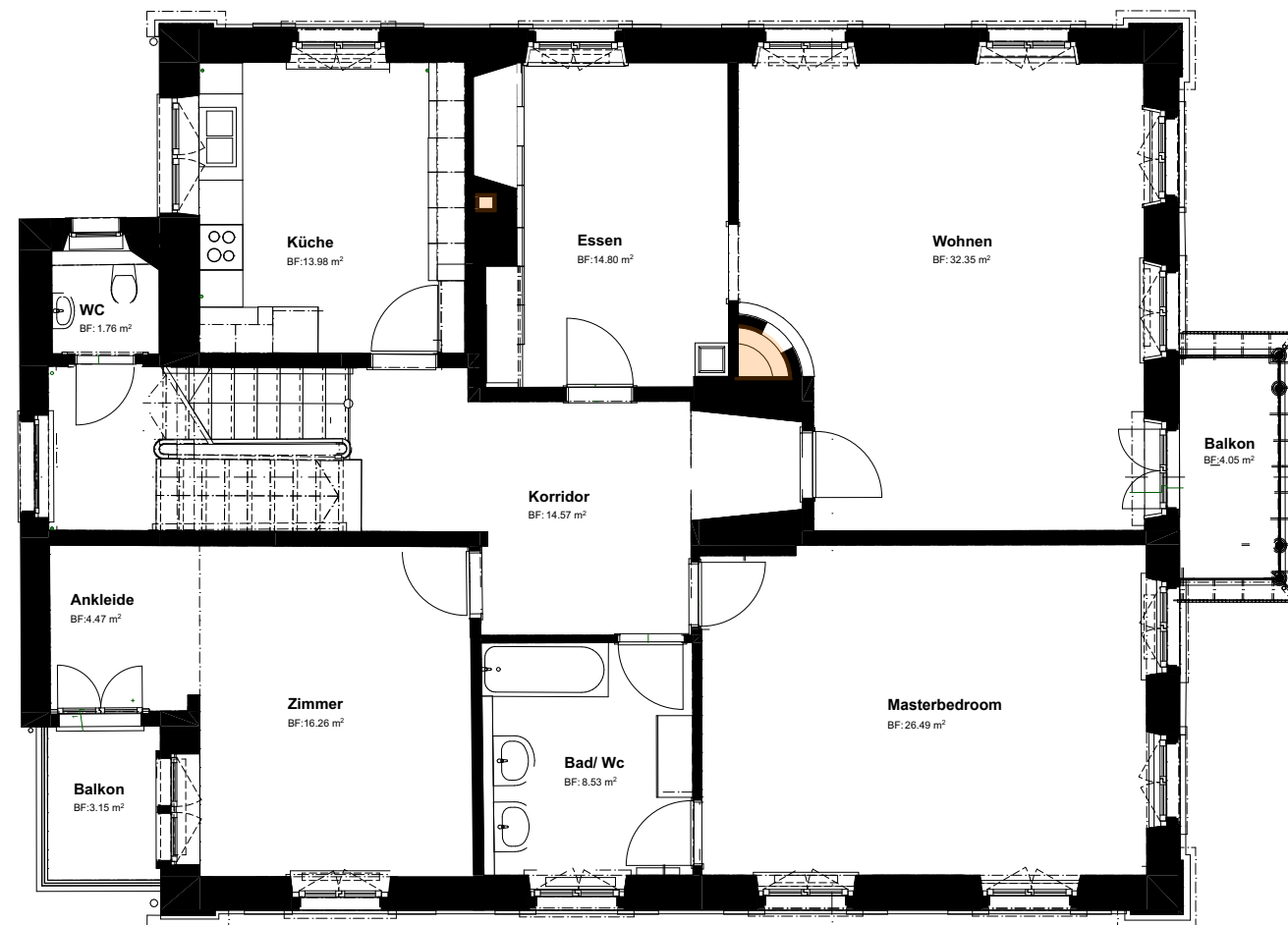
Bestand



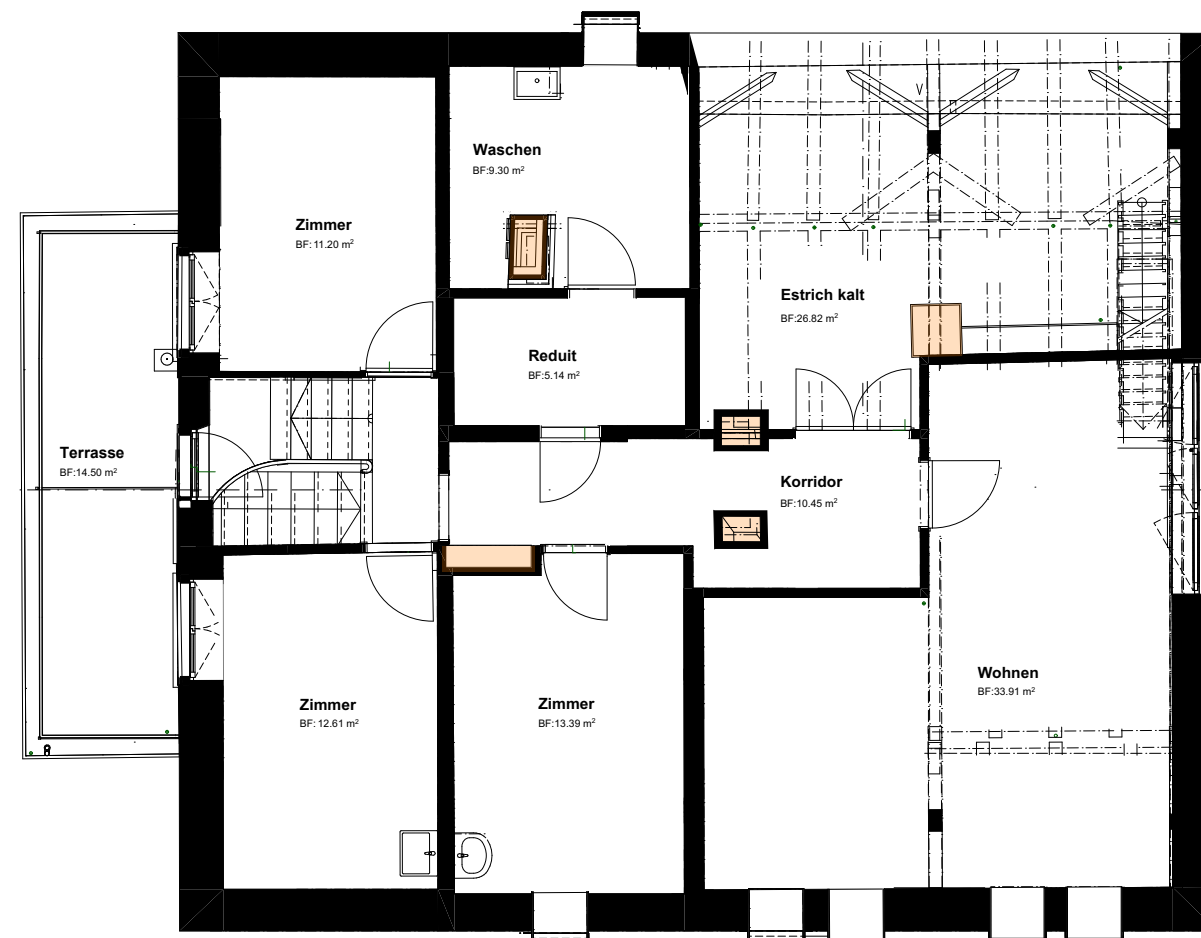
Bestand
Erdgeschoss 1:100



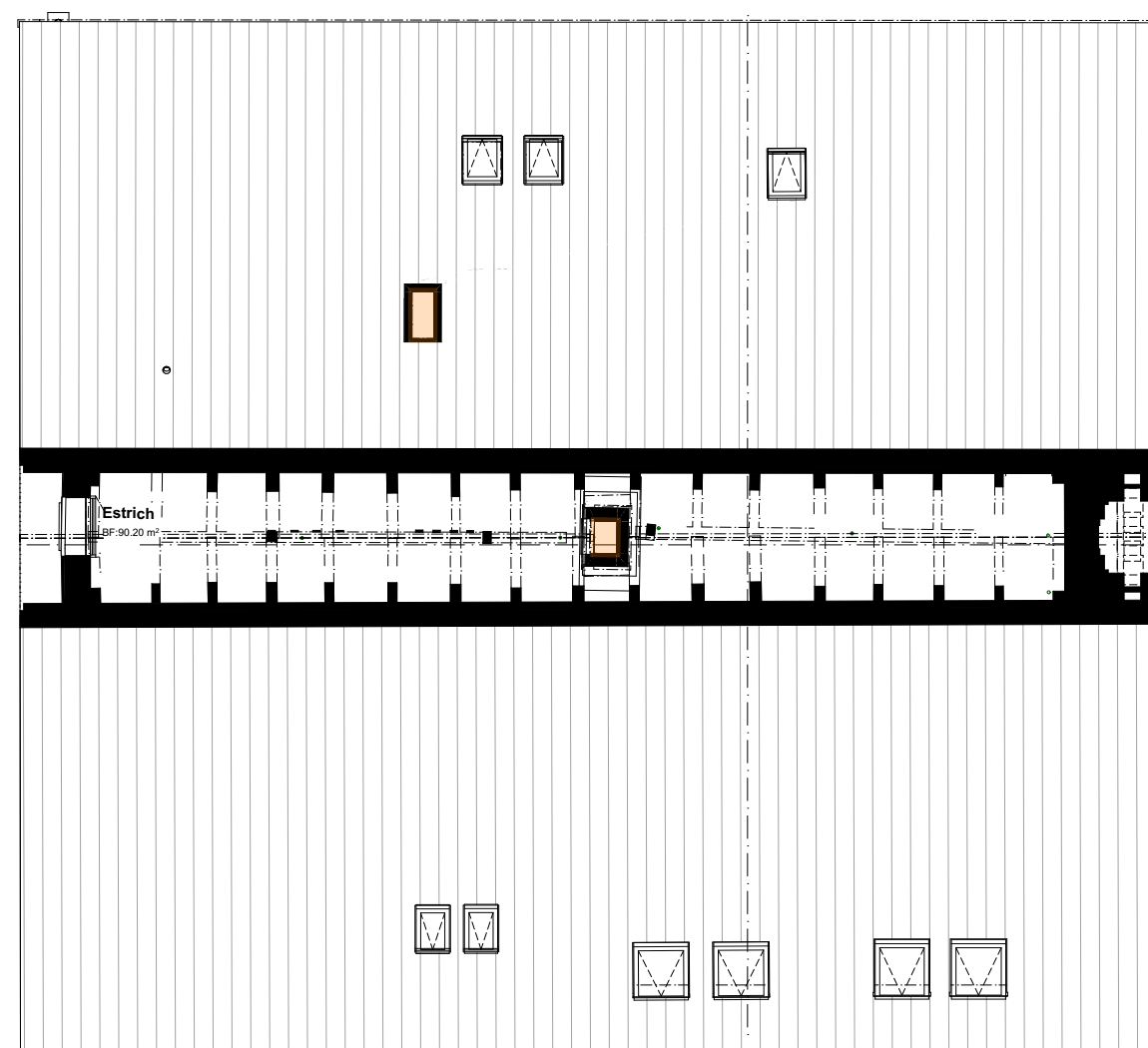
Bestand
Obergeschoss 1:100



Bestand
Dachgeschoss 1:100



Bestand
Estrich 1:100

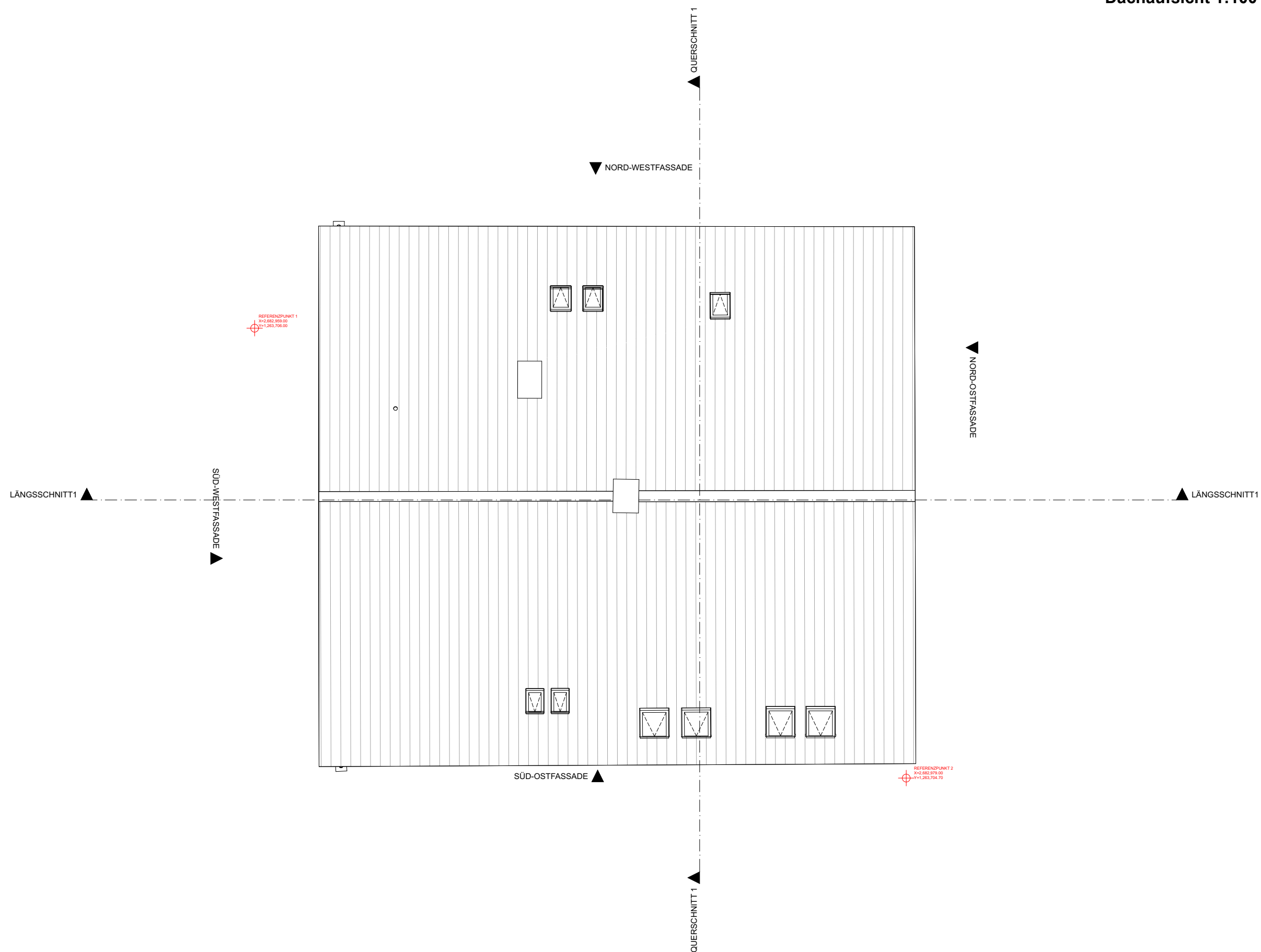


QUERSCHNITT 1

QUERSCHNITT 1



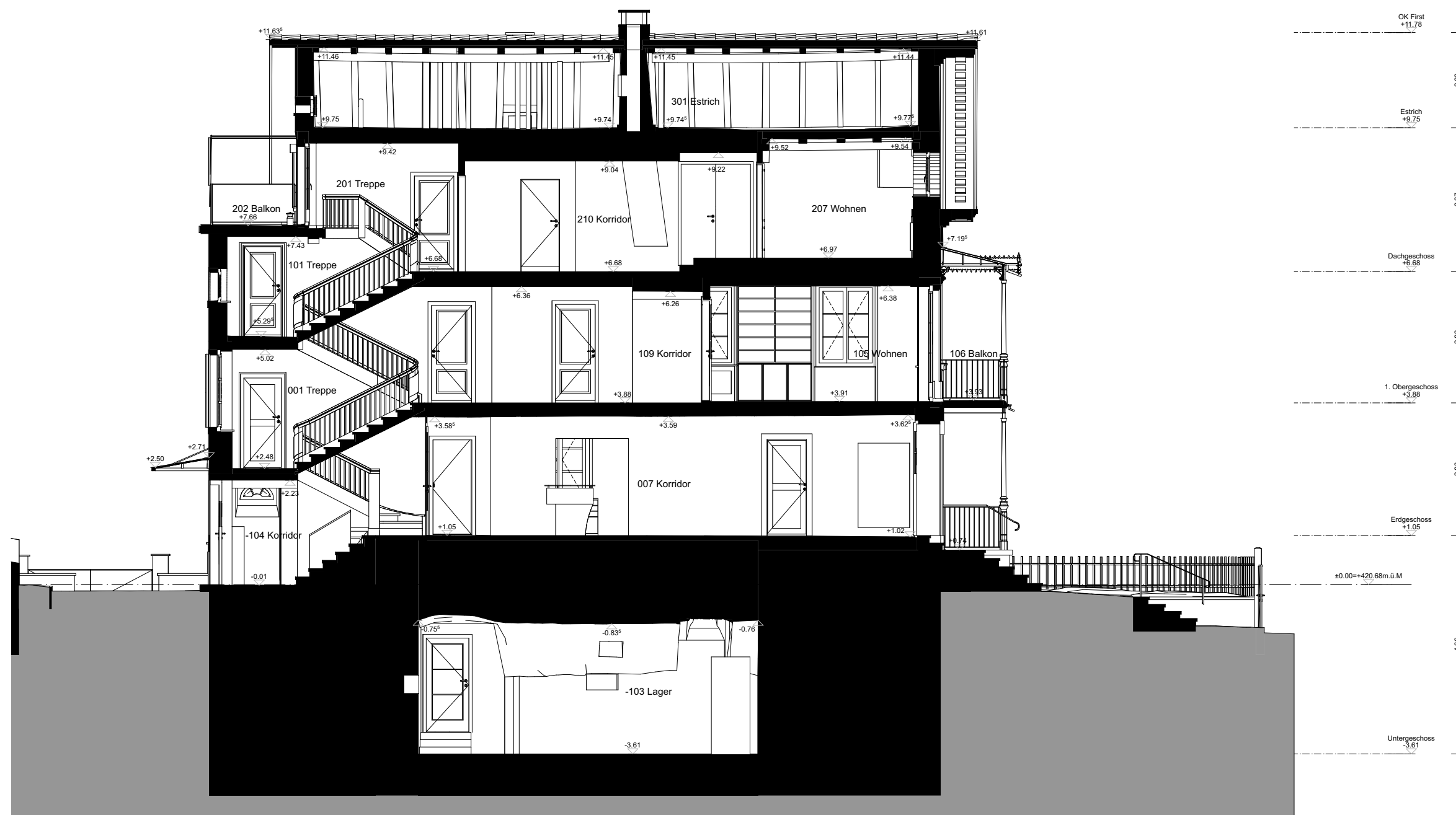
Bestand
Dachaufsicht 1:100



Bestand
Querschnitt 1:100



Bestand
Längsschnitt 1:100



Bestand
Nordwestfassade 1:100



Bestand
Südostfassade 1:100



Bestand
Nordostfassade
Südwestfassade 1:100



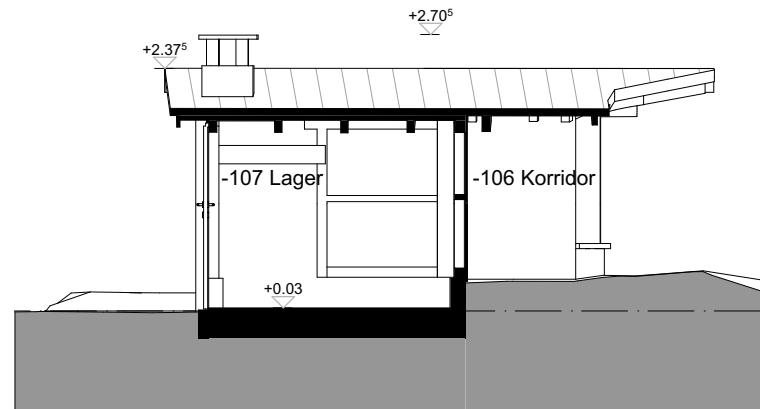
Nordostfassde



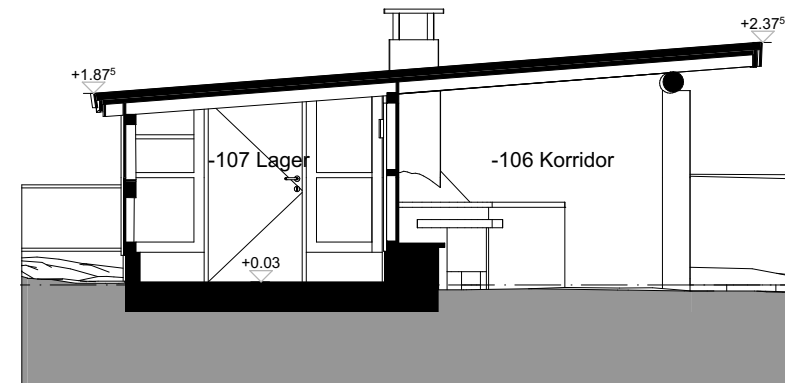
Südwestfassade

Bestand
Gartenhaus, Garten 1:100

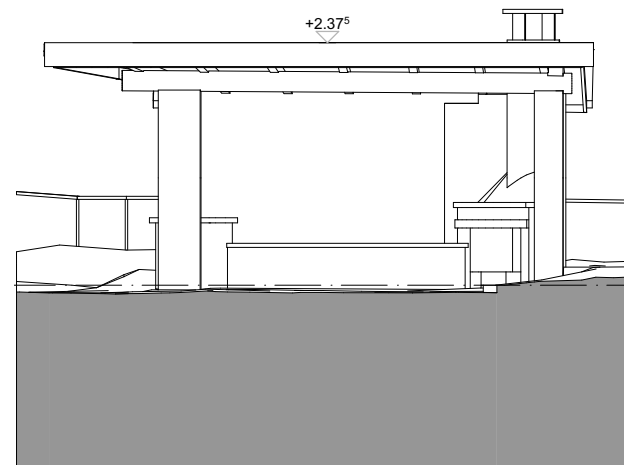




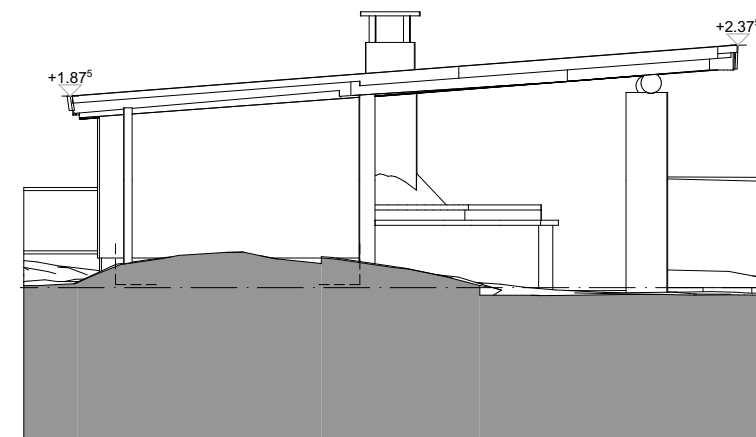
Querschnitt



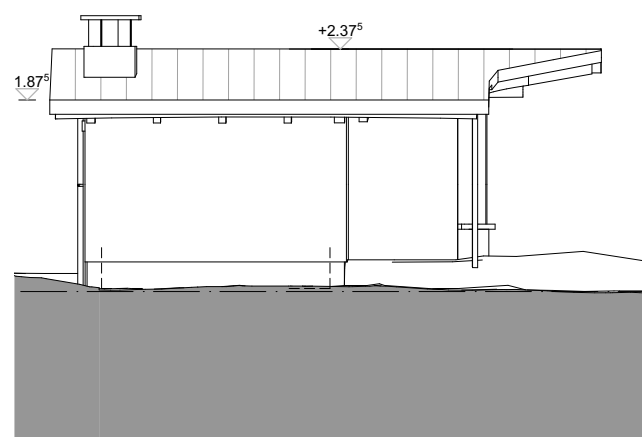
Längsschnitt



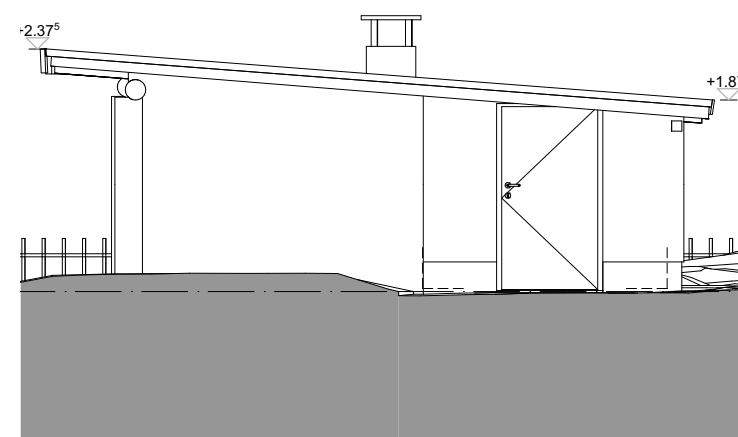
Nordwestfassade



Nordostfassade



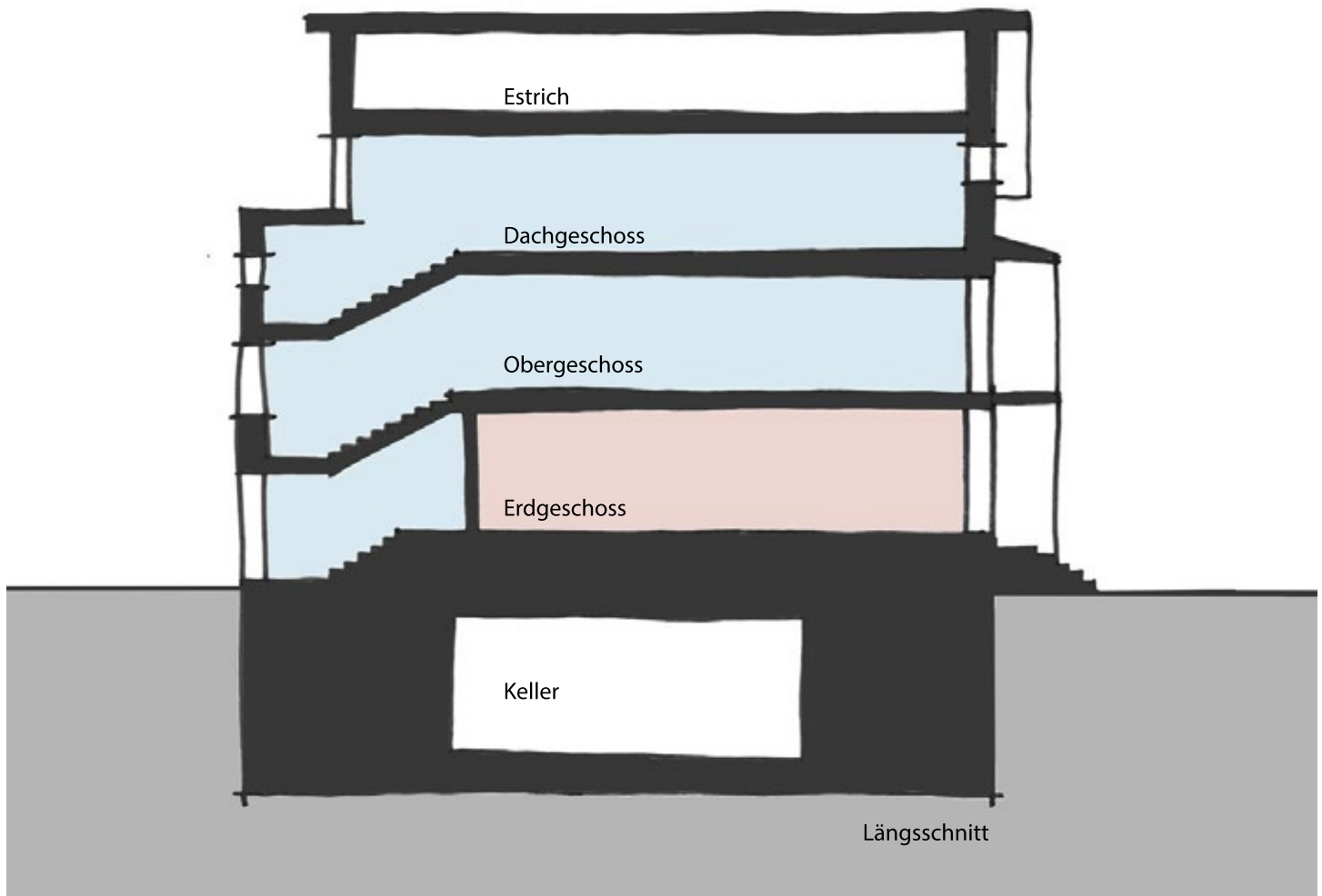
Südostfassade



Südwestfassade

Nutzungsszenarien Hauptgebäude

Längsschnitt



Nutzungsbereiche

Aus brandschutztechnischen und denkmalpflegerischen Gründen ist es schwierig verschiedene Nutzungen oder Wohneinheiten im Gebäude zu integrieren.

Aufgrund der Treppenform sowie der Brandschutzabschlüsse können mit vernünftigem Aufwand nur zwei Nutzungsbereiche definiert werden:

- Nutzungsbereich EG mit Eingang von Nordost
- Nutzungsbereich OG mit Eingang von Südwest

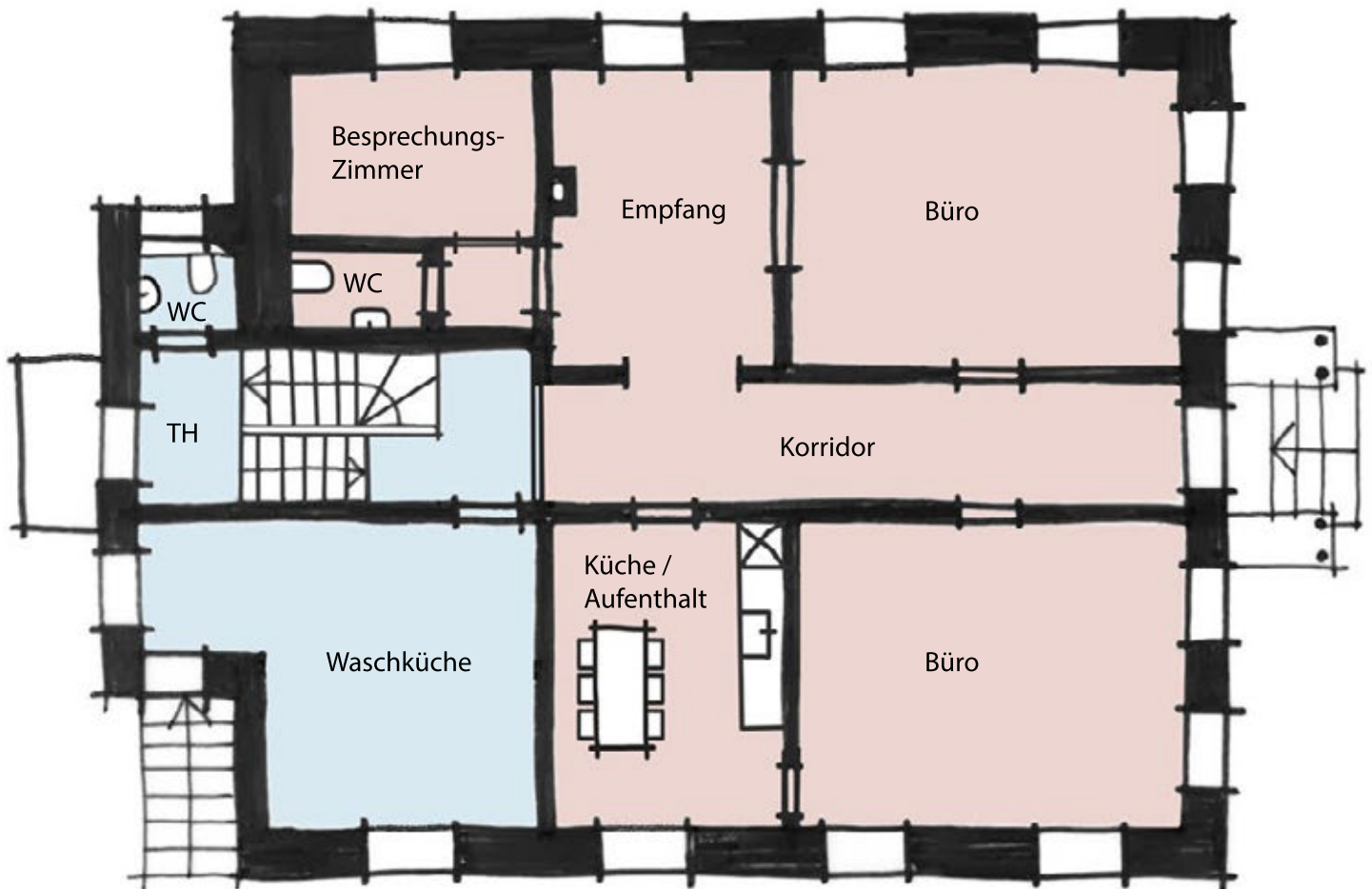
Einzig eine ganzheitliche Nutzung wie z.B. ein Bed& Breakfast wäre denkbar.

Legende

	Büro / Praxis oder Wohnung EG
	Wohnung OG

Nutzungsszenarien Hauptgebäude

Erdgeschoss - Büro / Praxis



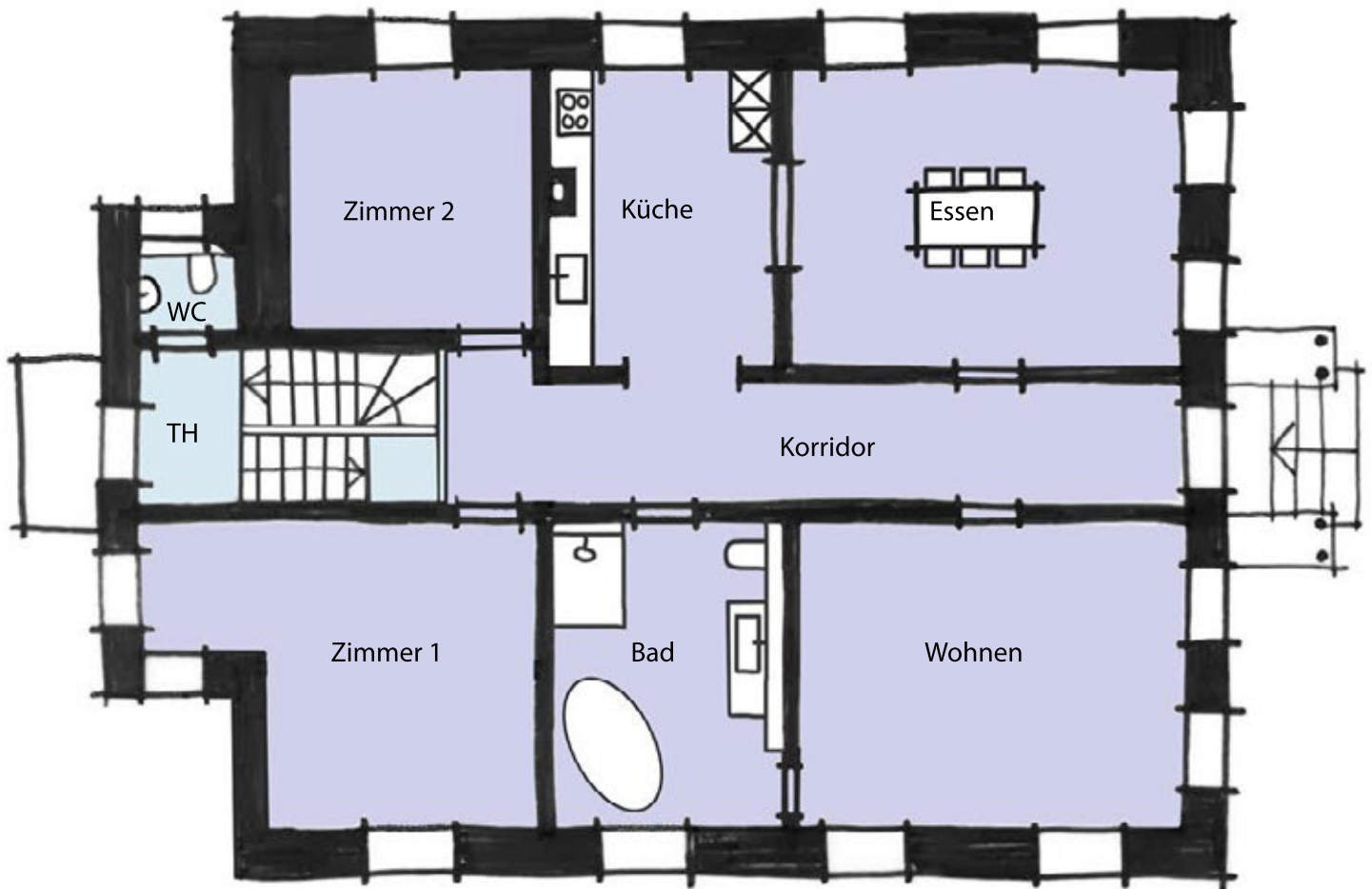
Legende

	Büro / Praxis
	Wohnung OG



Nutzungsszenarien Hauptgebäude

Erdgeschoss - Wohnung

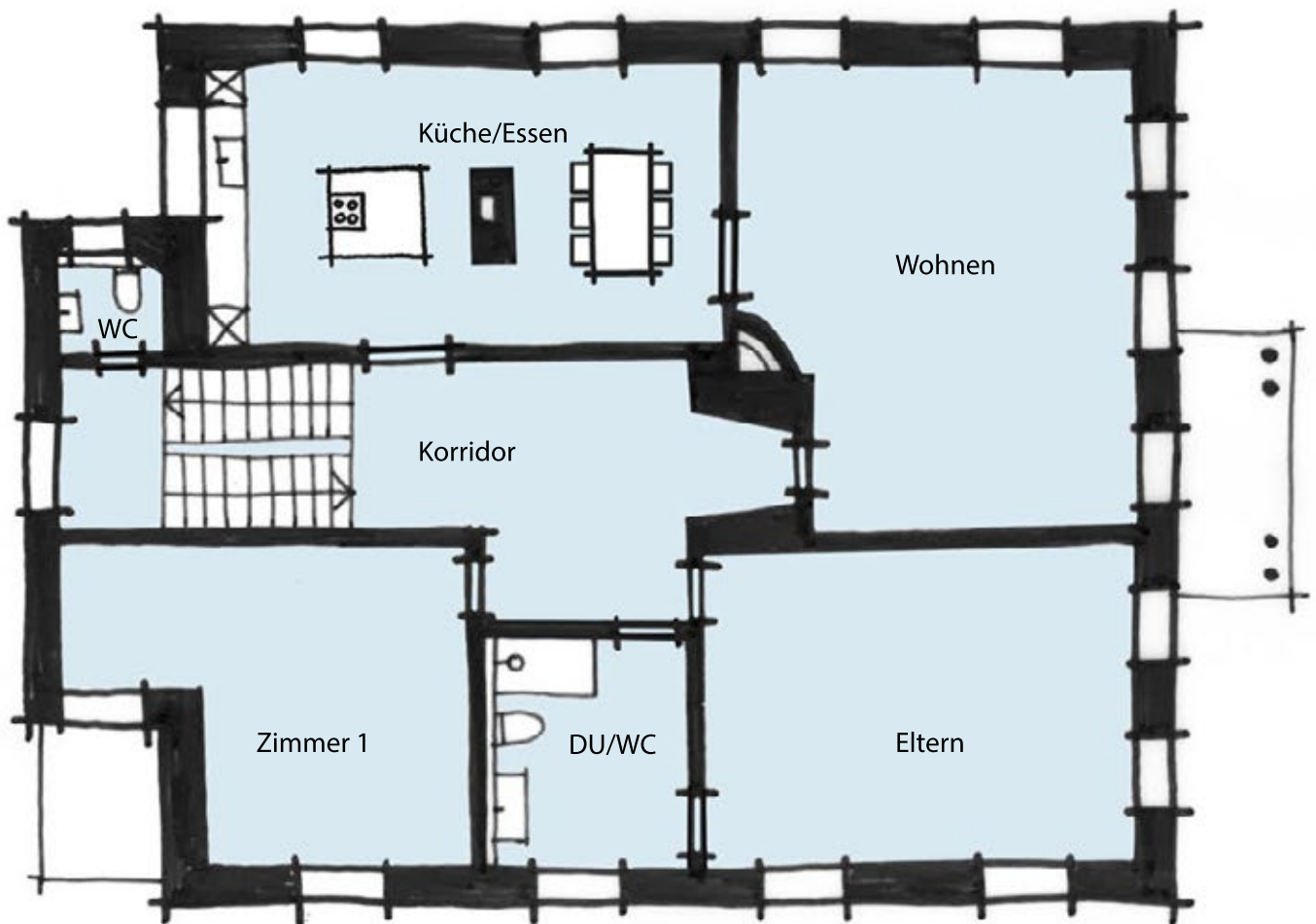


Legende

-  Wohnung EG
-  Wohnung OG



Nutzungsszenarien Hauptgebäude Obergeschoss



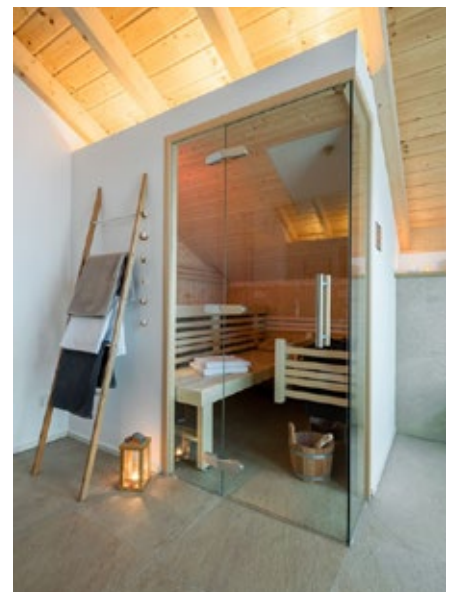
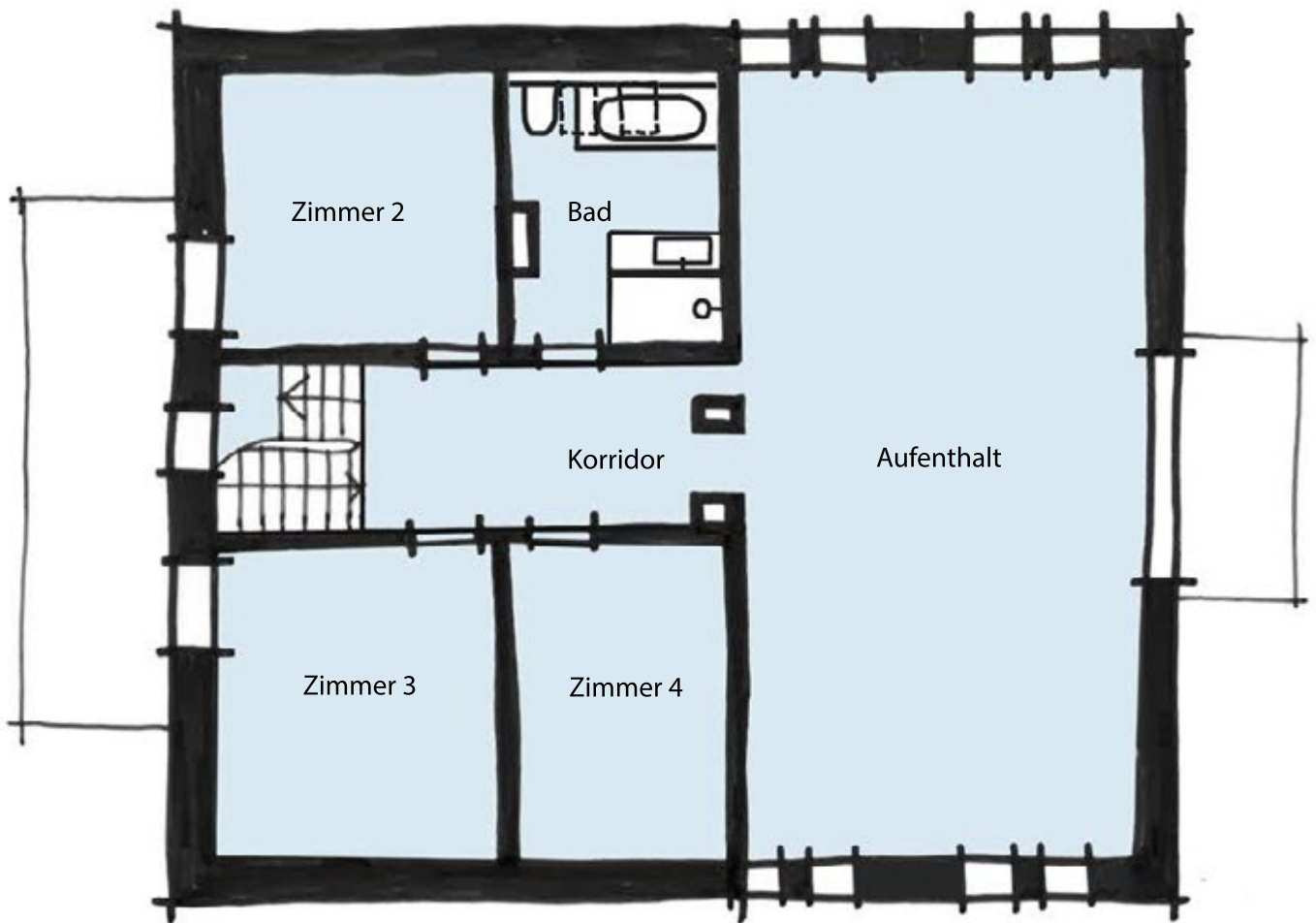
Legende



Wohnung OG



Nutzungsszenarien Hauptgebäude Dachgeschoss



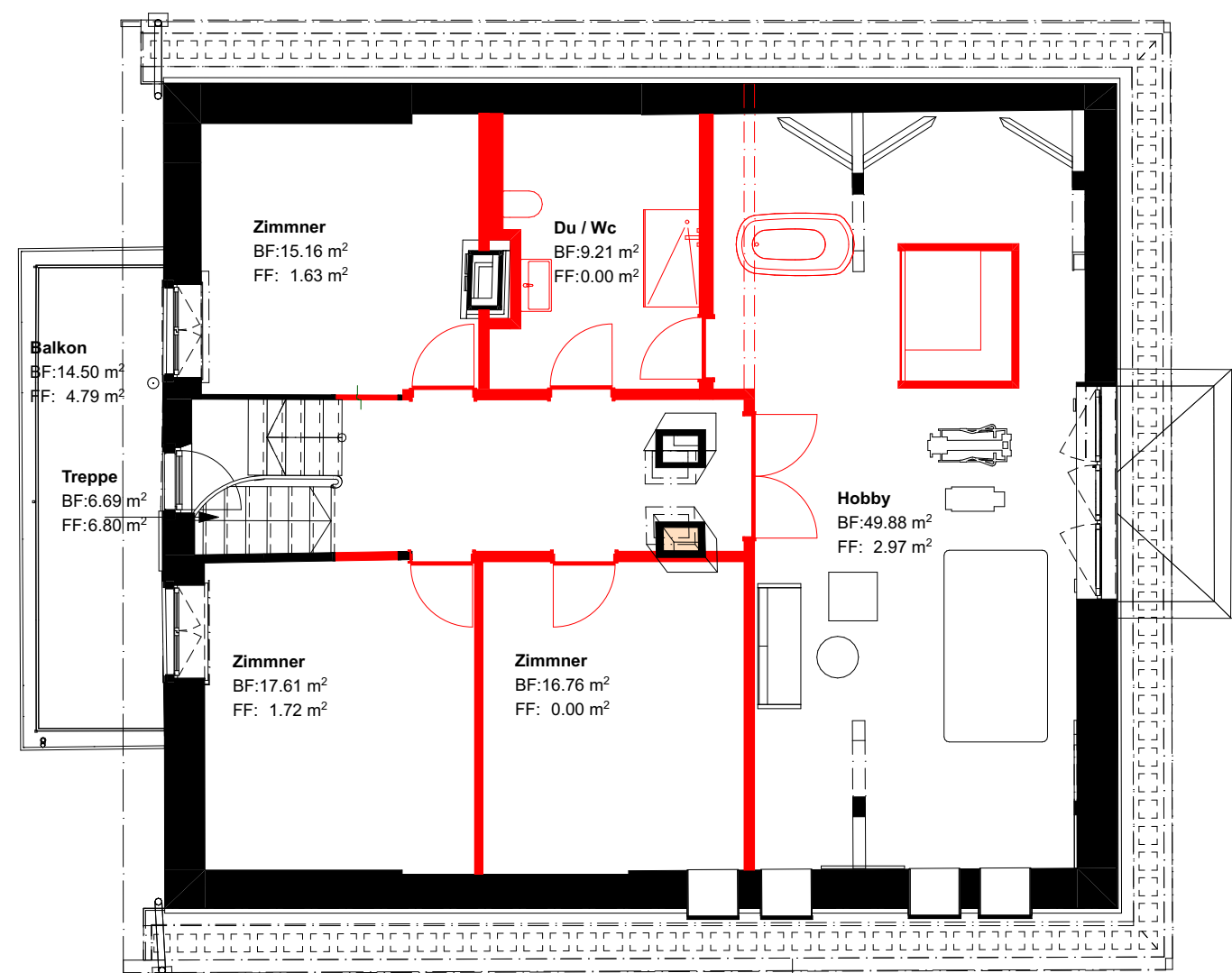
Legende



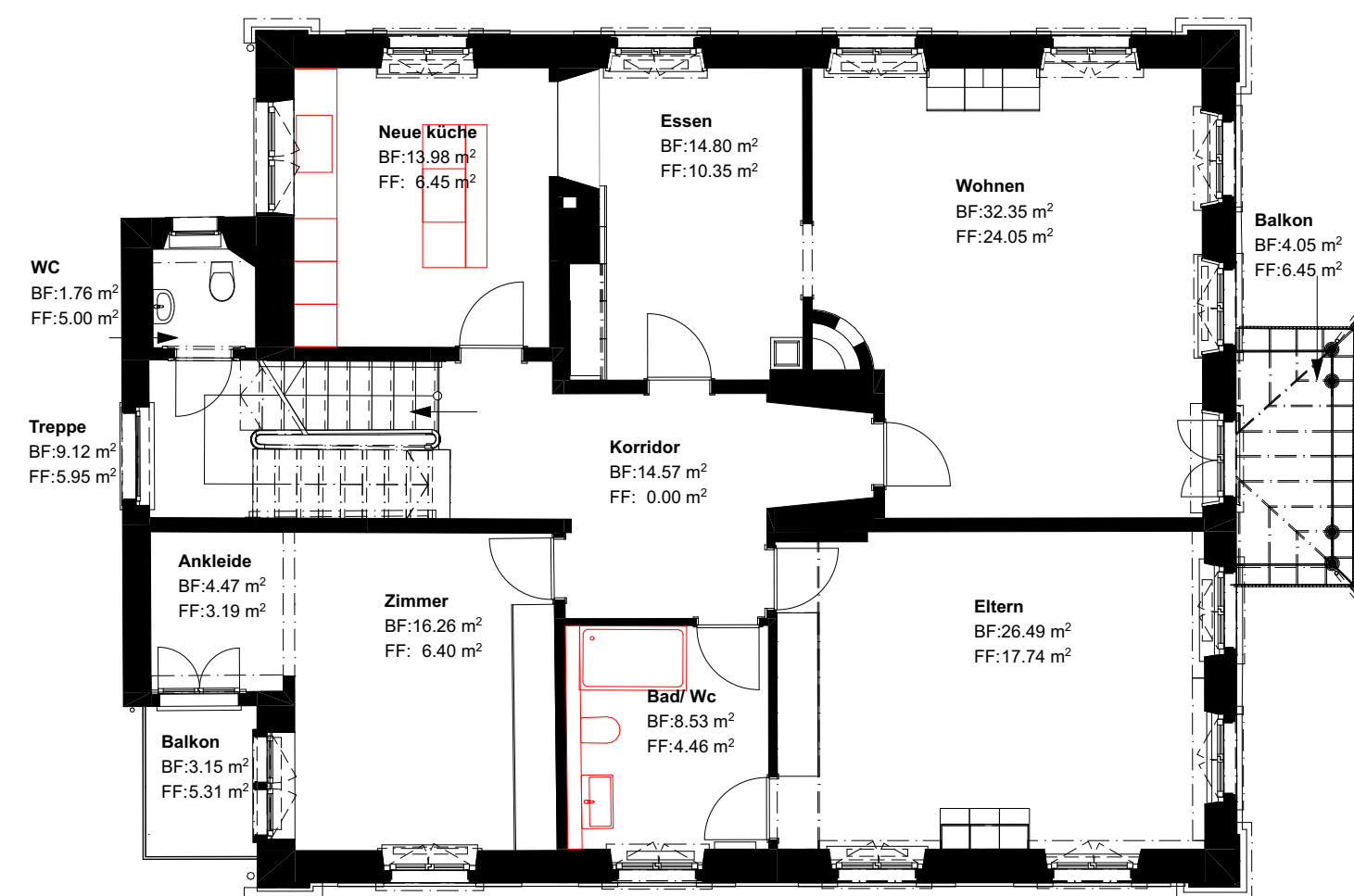
Wohnung OG



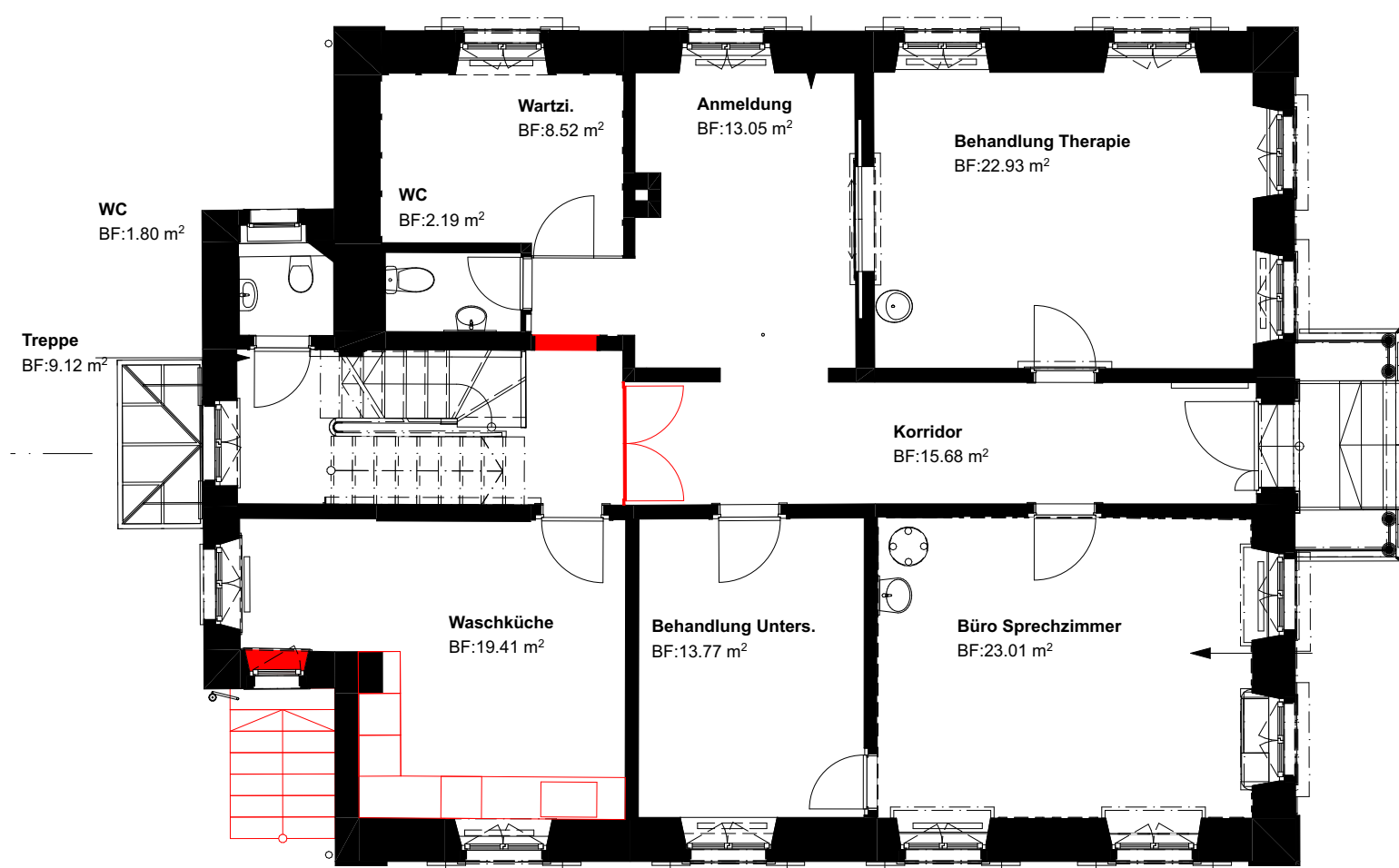
Nutzungsszenarien Hauptgebäude Grundriss-Ideenskizzen 1:100



Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss

Legende

- Bestand
- Neu

