

VERFÜGUNG

vom 4. September 2006

Uitikon. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 3146/1995 wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Uitikon genehmigt. Am 16. Mai 2006 beschloss die Gemeindeversammlung Uitikon verschiedene Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO). Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Juli 2006 und des Bezirksrates Dietikon vom 3. Juli 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 13. Juli 2006 ersucht der Gemeinderat Uitikon um Genehmigung der Vorlage.

Der Gemeinderat Uitikon wurde aufgrund einer von der Gemeindeversammlung am 23. März 2005 angenommenen Initiative beauftragt, die Bestimmungen in der BZO betreffend der Wohnzone E derart zu ändern, dass der Zonencharakter als Einfamilienhausquartier nachhaltig erhalten bleibt. Begründet wird die Initiative mit der mangelnden Wirksamkeit von Art. 18 BZO, wonach die Gebäude unter Wahrung des Quartiercharakters als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten haben.

Im Rahmen der Überprüfung der Bau- und Zonenordnung wurden die überbauten Gebiete der Wohnzone E untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der den Quartiercharakter bestimmende Gebäudetyp hauptsächlich aus zweigeschossigen Gebäuden ohne ausgebaute Dachgeschosse besteht. Aus diesem Grund sollen zur Wahrung des Quartiercharakters in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Wohnzone E in Uitikon, Waldegg und Ringlikon nur zweigeschossige Gebäude ohne Dachgeschosse zugelassen werden (Art. 17 Abs. 3 BZO). Die Gebiete, welche weitgehend ein Dachgeschoss aufweisen und nicht störend in Erscheinung treten, werden davon ausgenommen.

Im Weiteren erhöht sich die Ausnützungsziffer in der Wohnzone E von 30% auf 40%, sofern auf das Dachgeschoss verzichtet wird und die Firsthöhe max. 2 m beträgt (Art. 17 Abs. 2 BZO). Die Überbauungsziffer für besondere Gebäude erhöht sich auch für Terrassen und Balkone um 8% sowie in Zusammenhang mit eingebauten Fahrzeuginstellräumen in einem Vollgeschoss um 4% (Art. 17 Abs. 4 BZO). Der kleine Grundabstand wird für eingeschossige Gebäudeteile von min. 6 m auf min. 5 m verkleinert (Art. 17 Abs. 8 BZO).

Mit der neuen Bestimmung für die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete werden nur einzelne Gebäude baurechtswidrig. Die Wahrung des Quartiercharakters wird damit sachgerecht und zielgerichtet sichergestellt.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung von Uitikon am 16. Mai 2006 festgesetzten Änderungen der Bau- und Zonenordnung betreffend der Ausnützungsziffer und der Firsthöhe (Art. 17 Abs. 2 BZO) des Dachgeschosses in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten (Art. 17 Abs. 3 BZO), der Überbauungsziffer in der Wohnzone E (Art. 17 Abs. 4 BZO) und dem Grenzabstand für eingeschossige Gebäudeteile (Art. 17 Abs. 8 BZO) wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Uitikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Uitikon (unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. September 2006
060734/Oca/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

