

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 29. Januar 1997

**169. Richt- und Nutzungsplanung Pfungen (Revision)**

Am 17. März und am 7. Juli 1994 hat die Gemeindeversammlung Pfungen die kommunale Richt- und Nutzungsplanung revidiert. Gegen die Festsetzungen der Gemeindeversammlung vom 17. März 1994 wurden vier Rekurse eingelegt. Zwei davon wurden zurückgezogen und zwei abgewiesen. Diese Entscheide sind laut Bescheinigung der Staatskanzlei vom 11. Dezember 1996 rechtskräftig. Gegen die Beschlüsse vom 7. Juli 1994 wurde ein Rekurs erhoben, der von der Baurekurskommission IV am 2. März 1996 abgewiesen wurde. Dieser Entscheid wurde an den Regierungsrat weitergezogen. Die Parteien haben das Rekursverfahren sistieren lassen und nach einer einvernehmlichen Lösung gesucht, die von der Gemeindeversammlung Pfungen am 7. Dezember 1995 gutgeheissen wurde. Dagegen wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. September 1996 ersuchte der Gemeinderat Pfungen um die Genehmigung der Vorlage.

Die Revision umfasst eine geringfügige Änderung des kommunalen Verkehrsplans sowie die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) und an die Ergebnisse der in diesem Zusammenhang erfolgten Waldfeststellung sowie an den vom Kantonsrat am 31. Januar 1995 neu festgesetzten kantonalen Richtplan.

Der beim Regierungsrat sistierte Rekurs betrifft die Festsetzung einer Waldabstandslinie im Bereich der Parzellen Kat.-Nrn. 1094 und 1095 am Mülibach. Mit der am 7. Dezember 1995 erfolgten Neufestsetzung der Waldabstandslinie nördlich des Mülibachs hat die Gemeinde Pfungen die angefochtene Festlegung aufgehoben und durch eine mit den Grundeigentümern gemeinsam erarbeitete Lösung ersetzt.

Der Bericht zur Ortsplanungsrevision gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Pfungen am 17. März und 7. Juli 1994 sowie am 7. Dezember 1995 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung werden genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Pfungen, 8422 Pfungen (unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehener Exemplare der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**



Kanton Zürich  
Gemeinde Pfungen

---

## Teilrevision Ortsplanung

### Zusatz zur Bau- und Zonenordnung

# Sonderbauvorschriften

für verdichtetes Bauen im Gebiet Windeggstrasse-Köchligasse

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 17.3.1994

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr.  
vom

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/ 252 74 80  
Telefax 01/ 252 05 46

Objekt: 31018

Datum: 28.3.1994

Mit der Ergänzung der Bauordnung durch Sonderbauvorschriften werden die Voraussetzungen für besonders gut gestaltete Siedlungen geschaffen.

Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Durch einen zusätzlichen Ausnützungsbonus, der an verschiedene zu erfüllende Qualitätsanforderungen geknüpft ist, soll ein Anreiz für eine qualitative Siedlungserweiterung gegeben werden. Wer nach den Sonderbauvorschriften baut, erzielt somit einen gewissen Sondervorteil. Er muss aber dafür gestalterische und qualitative Mehrleistungen erbringen. Wer nicht nach den Sonderbauvorschriften baut, kommt nicht in den Genuss der Sondervorteile und kann sein Grundstück nach der Regelbauweise überbauen.

Die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Windeggstrasse-Köchligasse bezwecken:

- eine gute ortsbauliche Lösung für das Gebiet zwischen Windeggstrasse und Köchligasse
- eine gute Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen im Einzelnen
- die Weiterentwicklung der verdichteten Strassenzeilenstruktur im Bereich Dorf-/Windeggstrasse entlang der Köchligasse
- eine rationelle Erschliessung

Sonderbauvorschriften

PBG §§ 79ff

Die Gemeindeversammlung erlässt, gestützt auf §88 PBG vom 1.2.1992 sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

## **1. Geltungsbereich**

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.

## **2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**

Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.

## **3. Zweck**

Die vorliegenden Sonderbauvorschriften bezwecken:

- eine gute ortsbauliche Lösung für das Gebiet zwischen Windeggstrasse und Köchligasse
- eine gute Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen im Einzelnen
- die Weiterentwicklung der verdichteten Strassenzeilenstruktur im Bereich Dorf-/Windeggstrasse entlang der Köchligasse
- eine rationelle Erschliessung

## **4. Besondere Bestimmungen**

- 4.1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Besondere Gebäude gemäss PBG können auch ausserhalb der bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Im Grünbereich dürfen besondere Gebäude nur in begründeten Fällen erstellt werden.
- 4.2 Innerhalb der Gebäudeprofile, welche durch die Baubereiche, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe beschränkt werden, ist die maximal zulässige Ausnützung nicht beschränkt.
- 4.3 Umfasst ein Baubereich auch Nachbargrundstücke, ist ihnen gegenüber ein Grenzabstand von 3,5m einzuhalten, sofern nicht eine gemeinsame Baueingabe erfolgt.
- 4.4 Für die Anordnung der Hauptgebäude ist der Gestaltungsrichtplan wegleitend.
- 4.5 Die Parkierung ist für die Baubereiche 2 und 3 soweit möglich zusammenzufassen und unterirdisch im engeren Bereich der im Plan bezeichneten Stellen anzuordnen. Beteiligungen an bestehenden Gemeinschaftsanlagen bleiben vorbehalten.

## **5. Voraussetzungen und Gestaltungsgrundsätze**

Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern die Überbauung

- a) nach einem einheitlichen Konzept in verdichteter Bauform mit einer durchschnittlichen Mindestausnützung von 40% erstellt wird;
- b) mindestens zwei benachbarte Baubereiche umfasst;
- c) die Anforderungen der Arealüberbauung gemäss §§71 und 73 PBG erfüllt sind

## **6. Inkrafttreten**

Die Sonderbauvorschriften treten am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

# Gestaltungsrichtplan

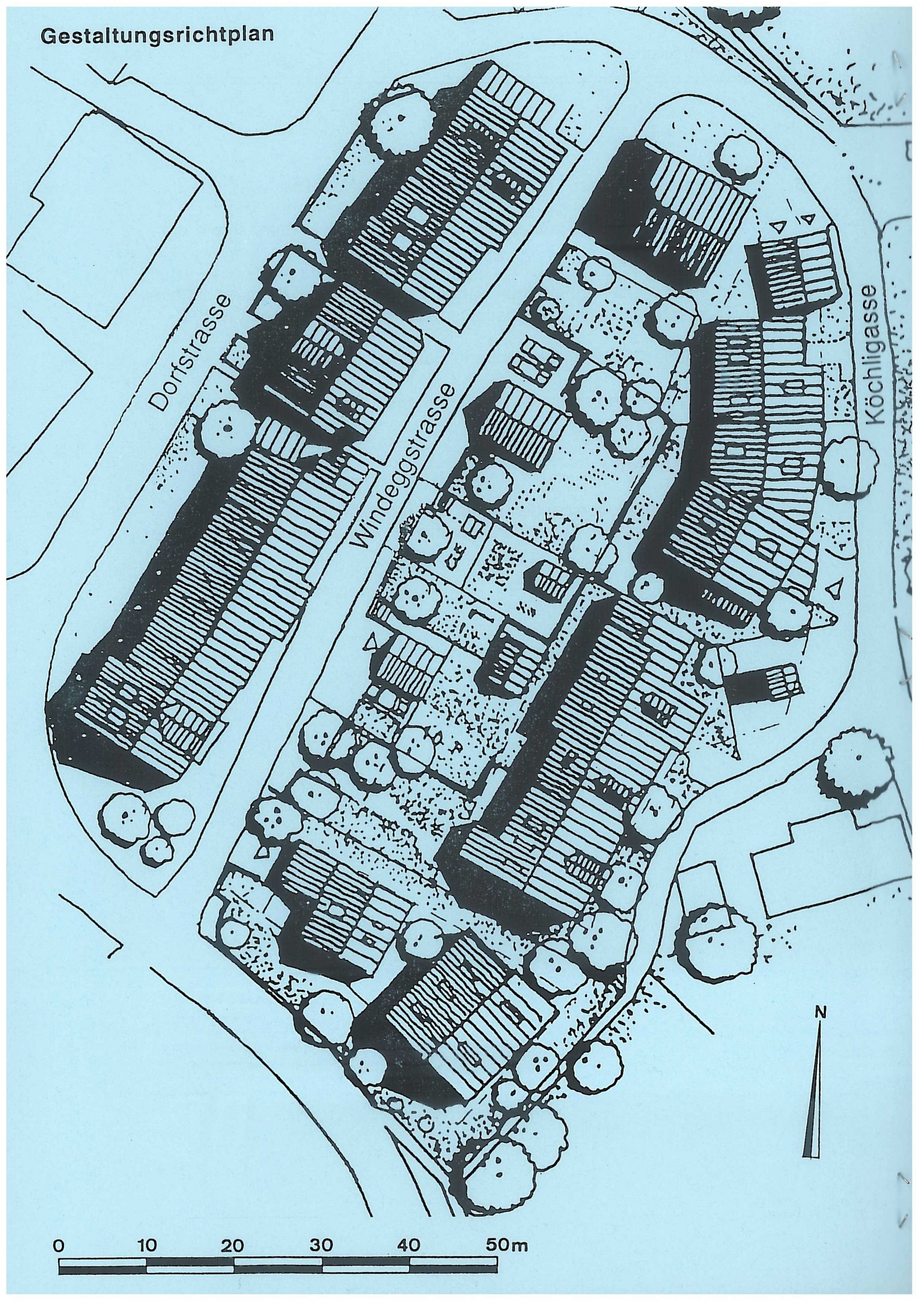
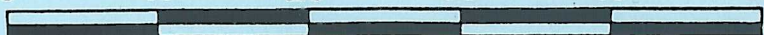
Dorfstrasse

Windeggstrasse

Köchligasse



0 10 20 30 40 50m



# Planbeilage zu Sonderbauvorschriften

für verdichtetes Bauen im Gebiet Windeggstrasse-Köchligasse

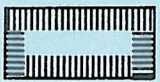
## Legende



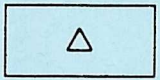
Geltungsbereich



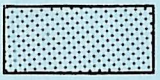
Baubereich



Bereich für Tiefgarage



Zufahrtsbereich zur Tiefgarage



Grünbereich

