

## VERFÜGUNG

vom 30. Januar 2008

**Urdorf. Nutzungsplanung (Teilevision Bau- und Zonenordnung)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 327/1998 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Urdorf genehmigt. Am 19. September 2007 beschloss die Gemeindeversammlung Urdorf die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. November 2007 und des Bezirksrates Dietikon 1. November 2007 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. November 2007 ersucht der Gemeinderat Urdorf um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage umfasst Änderungen und Neufestsetzung der Bauordnung, des Zonenplanes 1:5000 und des Waldabstandslinienplanes Weihermatt/Tyslimatt 1:1000. Der Bericht zu den Einwendungen und der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV mit beiliegendem Zonenplan Revisionsinhalte liegen vor.

Die Teilrevision des Zonenplanes beinhaltet verschiedene sachlich begründete Umzönungen von untergeordneter Bedeutung sowie die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete Heinrich Stutzstrasse, Zwischenbächen und Weihermattweg.

Die für das Gebiet Zwischenbächen vorgenommene Abgrenzung der Reservezone entspricht nicht dem im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiet (vgl. RRB Nr. 548/1994). Der den Gemeinden bei der Abgrenzung der Bauzonen zustehende Anordnungsspielraum wird im vorliegenden Fall damit begründet, als die genaue Zonengrenze mit der späteren Einzonungsvorlage auf der Grundlage einer Zentrumsplanung mit dem Einbezug der zu renaturierenden Bäche Bützbach und Schäflibach in das Überbauungskonzept festzulegen sei. Mit dem zu erstellenden Gestaltungsplan können alle massgeblichen Aspekte (Erschliessung, Überbauung und Bachrenaturierung) sachgerecht geregelt und in Abstimmung auf die Abgrenzung des Siedlungsgebietes und die Zentrumsplanung zielgerichtet umgesetzt werden.

Die aufgrund der laufenden Praxis und den Erfahrungen im Vollzug erfolgte Teilrevision der Bauordnung sieht vor, die zulässige Dichte in den Wohnzonen herabzusetzen. Damit werden die bisherigen Verdichtungspotenziale auf ein Mass reduziert, das eine qualitätsvolle innere Verdichtung ermöglicht. Die vom übergeordneten Recht anzustrebenden baulichen Dichten bleiben gewährleistet.

Die Waldabstandslinien im Gebiet Weihermatt/Tyslimatt wurden unter Berücksichtigung der kleinen Waldparzellen und der besonderen örtlichen Verhältnisse gemäss § 66 Abs. 2 PBG in einem Abstand von 15 m von der Waldgrenze festgesetzt. Die Abweichung vom Regelabstand ist mit den öffentlichen Interessen gesundheitspolizeilicher, forstwirtschaftlicher und forstpolizeilicher sowie raumplanerischer Natur zu vereinbaren. Die Erhaltung, Pflege und Nutzung der Waldvegetation, die Freihaltung und Zugänglichkeit der Waldränder sowie die Wohnhygiene und die Sicherheit in der Bauzone sind gewährleistet.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Urdorf am 19. September 2007 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan 1:1000, Bauordnung und Waldabstandlinienplan 1:1000) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Urdorf wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Urdorf (unter Beilage von neun Dossiers), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Schlieren (Nachführungsstelle), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), sowie an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 30. Januar 2008  
071137/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:

