



## **VERFÜGUNG**

**vom 7. Oktober 2009**

### **Greifensee. Nutzungsplanung (Teilrevision)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 3324/1994 wurde die Revision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Am 26. November 2008 beschloss die Gemeindeversammlung Greifensee eine Teilrevision der Nutzungsplanung bestehend aus dem Zonenplan 1:5000 und der Bau- und Zonenordnung (BZO). Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. März 2009 und des Bezirksrates Uster vom 15. Januar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Februar 2009 ersucht der Gemeinderat Greifensee um Genehmigung der Vorlage.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden betreffend Art. 30 Abs. 1 BZO (Wohnzone W1 Ost und W1 West), Art. 41 BZO (Aussenantennen) und Art. 52 BZO (Balkonverglasungen) formelle und materielle Fehler festgestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates Greifensee vom 27. April 2009 wurde die BZO entsprechend angepasst. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 1. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Juli ersucht der Gemeinderat Greifensee um Genehmigung der angepassten Vorlage.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Jahre 1994 wurde unter Vorbehalt der Anpassung der BZO an die neue Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 3. März 1994 genehmigt. Davon betroffen sind die in der Siedlungsrandzone gelegenen Gebiete hinsichtlich der Bestimmungen über die Dachflächenfenster in der Kernzone II, in der Landhauszone L und der Einfamilienhauszone E sowie die Umbezeichnung der Zonentypen Landhauszone L und Einfamilienhauszone E. Diesen verschiedenen Anliegen wurde entsprechend Rechnung getragen.

Die Art. 30 Abs. 1 BZO festgelegte Bestimmung, wonach nicht nur in der Wohnzone W1 Ost sondern auch in der Wohnzone W1 West nicht anrechenbare Untergeschosse nicht in Erscheinung treten dürfen, wurde aufgrund eines offensichtlichen Schreibfehlers korrigiert.

Die in Art. 41 und 52 BZO festgelegten Bestimmungen, wonach Aussenantennen im übrigen Siedlungsgebiet ausserhalb des Geltungsbereiches der Schutzverordnung Greifensee nicht über die Hausfassade ragen dürfen sowie Balkonverglasungen bewilligungspflichtig sind und die dadurch entstehenden Räume die Ausnützungsziffer nicht übersteigen dürfen, wurden aufgrund fehlender Rechtsgrundlage weggelassen.

Da künftig bei unüberbauten Parzellen keine Abparzellierungen und Freistellungen gemäss BGG über den Zonenrand mehr zugelassen werden, wurde der Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone (Landwirtschafts-, Freihalte- und Reservezone) verbindlich festgelegt sowie das Näherbaurecht ausgeschlossen (Art. 51 Abs. 2 BZO).

Da Waldabstandslinien nur im Bauzonengebiet festzusetzen sind, werden die für das in der Reservezone gelegene Gebiet Ocht festgelegten Waldabstandslinien (RRB Nr. 3324/1994) bei nächster Gelegenheit aufzuheben sein (§ 66 Abs. 1 PBG).

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Greifensee am 26. November 2008 festgesetzte Teilrevision des Zonenplanes 1:5000 und der Bau- und Zonenordnung sowie die mit Beschluss des Gemeinderates Greifensee vom 27. April 2009 angepasste Bau- und Zonenordnung werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Greifensee wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Erhalt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Greifensee, an das Verwaltungsgericht und an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) und an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle).

Zürich, den 7. Oktober 2009  
090177/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

