

VERFÜGUNG

vom 4. Februar 2010

Dietikon. Nutzungsplanung (Teilrevision Bau- und Zonenordnung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2497/1996 wurde die kommunale Nutzungsplanung der Stadt Dietikon genehmigt. Am 11. Dezember 2008 beschloss der Gemeinderat Dietikon eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Chrottenbühl. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 17. März 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 20. Januar 2010 ersucht die Stadt Dietikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit BDV Nr. 26/2006 wurde für das rund 29 ha umfassende Gebiet Chrottenbühl, im Einzugsgebiet der Weinberg-, Gyrhalden-, Lätten- und Lindenstrasse oberhalb der Staffelackerstrasse, eine Planungszone im Sinne von § 346 PBG festgesetzt.

Das Gebiet Chrottenbühl ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Wohnzone W1/20, W2/25 und W2/30 zugeteilt. Im regionalen Richtplan Limmattal ist das Gebiet Chrottenbühl als landschaftlich besonders exponierte Hanglage dem Gebiet mit niedriger Dichte zugeordnet. In diesen Gebieten soll die lockere und durchgrünte Bebauung erhalten und keine wesentliche Verdichtung angestrebt werden.

Aufgrund verschiedener in den letzten Jahren realisierten Einfamilienhausüberbauungen wurde festgestellt, dass durch die Ausschöpfung der maximalen Ausnützung die bestehende kleinmassstäbliche Siedlungsstruktur des Quartiers nachteilig beeinflusst wird. Um eine weitere unerwünschte bauliche Entwicklung zu verhindern, soll im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauungsstruktur geschaffen werden.

Die Überprüfung der Bau- und Zonenordnung ergab, dass hinsichtlich der Erhaltung der bestehenden kleinmassstäblichen Siedlungsstruktur des Quartiers Chrottenbühl vor allem in der Wohnzone W1/20 Handlungsbedarf besteht. Als Massnahmen wurden die Ausnutzungsziffer auf 18% und die Firsthöhe auf 4 m reduziert, eine minimale Gebäudelänge von 12 m eingeführt, die Dach- und Untergeschossnutzung flexibilisiert sowie Arealüberbauungen nicht mehr zugelassen. In der Wohnzone W2/25 wurden die Gebäudehöhe auf 7 m und die Firsthöhe auf 4 m reduziert. In der Wohnzone W2/30 sind keine Massnahmen erforderlich.

Die übergeordneten Vorgaben der regionalen Richtplanung betreffend das landschaftlich empfindliche Gebiet Chrottenbühl werden mit diesen Massnahmen angemessen berücksichtigt.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung umfasst Änderungen in der Bauordnung und im Zonenplan. Der Bericht nach Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen liegen vor.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die vom Gemeinderat Dietikon am 11. Dezember 2008 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Chrottenbühl wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dietikon 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 Stadtrat Dietikon und an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Ingenieur- und Vermessungsbüro Sennhauser, Werner & Rauch AG, Schöneggstrasse 30, 8953 Dietikon (Nachführungsstelle) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 4. Februar 2010
100119/Oca/Zst

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

