



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Referenz-Nr. ARE 14-0241

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Raumplanung (ROM)  
Telefon +41 43 259 43 13, [www.aren.zh.ch](http://www.aren.zh.ch)

Nr. 47/14

vom - 6. Mai 2014

## Fehraltorf. Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), Gewerbe- und Industriezonen

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die Gemeindeversammlung Fehraltorf setzte die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) am 9. September 2013 fest. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 5. November 2013 wurde gegen die Vorgehensweise an der Gemeindeversammlung kein Rechtsmittel eingelegt. Hingegen wendete sich ein gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung erhobener Rekurs inhaltlich gegen die Ziffern 46 - 49 BZO betreffend Mobilfunksendeanlagen. Gemäss der Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 27. November 2014 waren keine weiteren Rekurseingänge zu verzeichnen.

Mit Schreiben vom 29. April 2014 ersuchte die Gemeinde Fehraltorf um Genehmigung eines ersten und vordringlichen Teils der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung, namentlich betreffend die Gewerbe- und Industriezonen, zu welchem weder ein Rechtsmittelverfahren hängig ist noch Genehmigungsvorbehalte bestehen.

Mit den im Rahmen der Totalrevision der BZO vorgenommenen Anpassungen an den Bestimmungen der Gewerbe- und Industriezonen (Ziffern 22 - 25 BZO) werden die nicht mehr zeitgemässen Regelungen aus dem Jahr 1994 ersetzt (RRB Nr. 3638 vom 9. November 1994). Das Nutzungsmass und die zulässigen Nutzweisen werden jeweils örtlich differenziert geregelt. Insbesondere in der Industriezone wird die zulässige Baumassenziffer merklich erhöht, um den heutigen Bedürfnissen gerecht werden zu können. Der Anteil der unüberbauten Flächen in den Gewerbe- und Industriezonen wird künftig mittels Freiflächenziffern gesteuert, welche die bisherigen Überbauungsziffern ersetzen. Neu hinzu kommen zudem Sonderbauvorschriften für die Industriezone (Ziffer 52 BZO). Diese ermöglichen einen Nutzungsbonus im Ausmass von  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , sofern mindestens 80% der zu erstellenden Parkplätze für Beschäftigte unterirdisch realisiert werden. Damit wird ein zweckmässiges Anreizsystem zugunsten einer erhöhten Siedlungsqualität eingeführt. Der Zonenplan erfährt hinsichtlich den Gewerbe- und Industriezonen keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Stand aus 1994.

Die Akten, bestehend aus dem Auszug der Bauordnung 2013 (BZO) umfassend die Bestimmungen der Gewerbe- und Industriezonen (Ziffern 22 - 25 BZO und Ziffer 52 BZO) samt Einführungs- und Schlussbestimmungen Ziffern 53 - 55 BZO) und dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, sind vollständig. Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).



**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgenommenen Anpassungen an den Bestimmungen der Gewerbe- und Industriezonen (Ziffern 22 - 25 BZO und Ziffer 52 BZO) sowie die geänderten Einführungs- und Schlussbestimmungen (Ziffern 53 - 55 BZO), welche die Gemeindeversammlung Fehraltorf am 9. September 2013 festgesetzt hat, werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Fehraltorf wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
  - Gemeinderat Fehraltorf (unter Beilage von einem Dossier)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Ingesa Oberland AG, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle)

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug: