

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 2. September 1998

1981. Nutzungsplanung Wetzikon, Revision (teilweise Genehmigung)

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Wetzikon wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2423/1986 genehmigt. Am 23. März 1998 beschloss die Gemeindeversammlung Wetzikon eine Revision der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit dazugehörigem Zonenplan, Erschliessungsplan mit Bericht, Kernzonenpläne 1–6, **Gestaltungsplan Zentrum Unterwetzikon**, Wald- und Gewässerabstandslinienpläne 1–11 und Baumschutzplan. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. Mai 1998 und des Bezirksrates Hinwil vom 15. Mai 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Juni 1998 ersucht der Gemeinderat Wetzikon um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 1159/1998 wurde im Rahmen der kommunalen Richtplanung die Erweiterung des schutzwürdigen Ortsbildes nordwestlich des Weilers Robank von der Genehmigung ausgenommen. Auf Stufe Nutzungsplanung ist dieses Gebiet im Zonenplan als Kernzone bzw. im Kernzonenplan Nr. 6 Robank als «besonderer Aussenraum» bezeichnet worden. Gemäss Art. 16 der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist der für das Orts- und Strassenbild wichtige Aussenraum zu erhalten. Gemäss Art. 20 Abs. 4 BZO dürfen darin keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Mit dieser planerischen Massnahme soll dieses bis anhin in der Landwirtschaftszone gelegene Gebiet als Werkareal und Kiesumschlagsplatz für ein ortsansässiges Tiefbauunternehmen genutzt werden können. Die Festlegung als Kernzone bzw. «wichtiger Aussenraum» widerspricht dieser ohne bau- und planungsrechtliche Grundlage entstandenen Nutzung. Im Rahmen der Richtplanung wurde die Gemeinde bereits in dieser Angelegenheit angehört. Die Erweiterung der Kernzone nordwestlich des Weilers Robank und die Bezeichnung als «wichtiger Aussenraum» im Kernzonenplan Nr. 6 Robank ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Nach Art. 3 Abs. 1 der Moorlandschaftsverordnung (MLV) legen die Kantone den genauen Grenzverlauf der Moorlandschaftsobjekte fest. Im Rahmen der neuen Schutzverordnung Pfäffikersee wird der genaue Grenzverlauf der Moorlandschaft Pfäffikersee, Objekt Nr. 5, durch die Baudirektion auf die Zonenabgrenzung im Zonenplan der Gemeinde Wetzikon abzustimmen sein.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Wetzikon am 23. März 1998 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung wird unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung wird ausgenommen:

Die Erweiterung der Kernzone nordwestlich des Weilers Robank und die Bezeichnung als «wichtiger Aussenraum» im Kernzonenplan Nr. 6 Robank.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Die Gemeinde Wetzikon wird eingeladen, Dispositiv I–III gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wetzikon, 8622 Wetzikon, die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

Teilrevision der Nutzungsplanung

Kernzonenplan Nr. 1 Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershausen

1:1000

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am 15. und 18. Dezember 2014
Grosser Gemeinderat Wetzikon

S. Kaufmann
Stefan Kaufmann
Präsident

M. Stöbel
Dr. Michael Stöbel
Ratspräsident

Von der Baudirektion genehmigt am 21. Juli 2015

Für die Baudirektion: *W. Zimmermann* BDV-Nr. 0336/15

Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23.3.1998

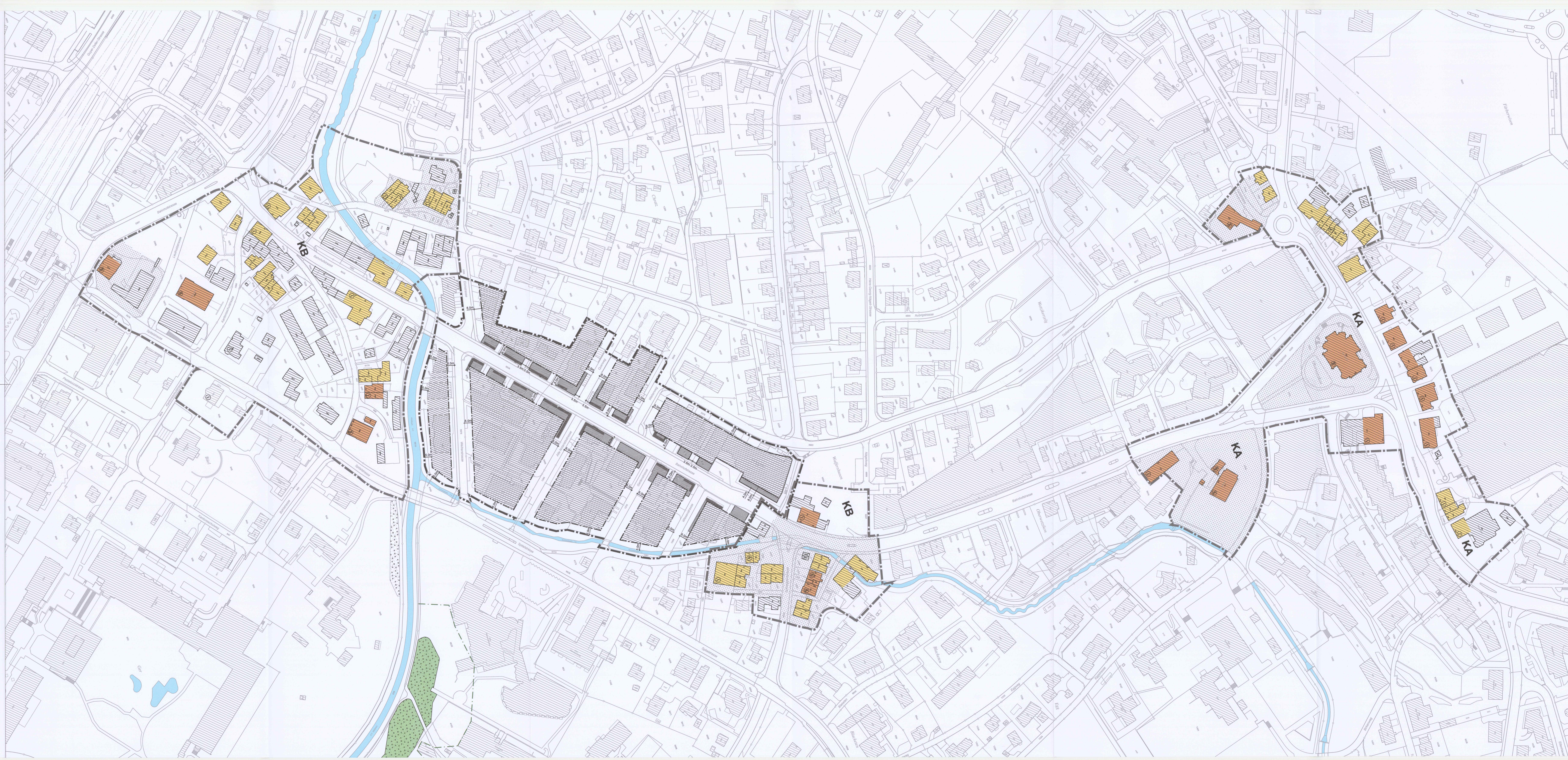
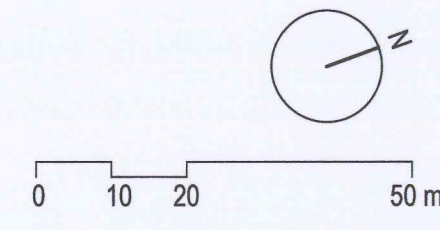
Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1981 am 2.9.1998

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förlböckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31039 - 18.12.2014

- Verbindlicher Inhalt**
- Grenze Kernzone (Art. 20)
 - speziell bezeichnete Gebäude (gelb) (Art. 21)
 - speziell bezeichnete Gebäude (braun) (Art. 21)
 - Kernzonentyp (Art. 22)
 - besonders bezeichnete Aussenräume (Art. 24 Abs. 3)
- Informativer Inhalt**
- bestehende Gebäude ausserhalb / innerhalb der Kernzone
 - inventarisierte Objekte (gemäss kommunalem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte)
 - Denkmalpflege-Objekte von überkommener Bedeutung (gemäss Objektsliste der kant. Denkmalpflege)
 - Wald / bestockte Fläche
 - Waldabstandslinie
 - Gewässer

- Legende Gestaltungsplan Zentrum ZB**
- Abgrenzung ZB Unterwetzikon
 - Verbindliche Fassadenfluchten
 - Baubereich mit Gebäudehöhe max. 9.00m
 - Baubereich mit Gebäudehöhe max. 13.50m



3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.

Art. 18 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon

1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen zu erstellen.
3. Innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als 9.0 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe.
4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8.0 m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen.
5. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.
6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.