

VERFÜGUNG

vom 28. Oktober 2011

Untereingstringen. Kommunale Nutzungsplanung, Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss Nr. 1024 vom 13. April 1994 und Beschluss Nr. 1143 vom 24. April 1996 genehmigte der Regierungsrat die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Untereingstringen. Mit Beschluss vom 1. Dezember 2010 hat die Gemeindeversammlung von Untereingstringen die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen des Bezirksrates von Dietikon vom 21. Februar 2011 und des Baurekursgerichts vom 2. September 2011 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 21. März 2011 ersucht die Gemeinde Untereingstringen um Genehmigung der Vorlage.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sollen einzelne Bauvorschriften den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Ziel ist eine Liberalisierung der Vorschriften. Zudem sollen Festlegungen, welche im Vollzug zu Unklarheiten geführt haben, überarbeitet und klarer ausformuliert werden. Zoneneinteilung und Zonenplan bleiben unverändert.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Zonentyp Landhauszone (L) als Landhauszone (W1L) zu bezeichnen ist, da das PBG keinen Spielraum für nach Wohnungszahl und Wohnungscharakter differenzierte Wohnzonen zulässt. Da mit der vorliegenden Revision der Zonenplan nicht angepasst wird und der Bezug vom Zonenplan auf die BZO gegeben sein muss, kann die Bezeichnung L vorerst nicht abgelöst werden. Diese Änderung ist jedoch bei der nächsten Änderung des Zonenplans vorzunehmen.

Die neuen Regelungen betreffend die Zentrums-, Wohn- und Gewerbezone sind soweit zu begrüßen, als damit der Rechtssicherheit und den Anliegen der Siedlungsqualität

Rechnung getragen werden kann. Insbesondere der Verzicht auf Dachaufbauten (Art. 11 BZO) für die Belichtung des zweiten Dachgeschosses ist zu begrüssen. Mit der Einführung einer separaten Baumassenziffer für verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen wird der Regelung in § 13 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) entsprochen.

Hingegen ist der Verzicht auf die erforderliche Mindestfläche von 20% für Spielen und Erholen (Art. 34 BZO) und auf die im Rahmen der Vorprüfung vom 11. März 2010 angeregte Pflicht einer besonders guten Gestaltung an Hanglagen zu bedauern. Ebenso wird auf Forderungen nach einem energetischen Standard bei Arealüberbauungen (Art. 22-24 BZO) sowie auf Bestimmungen zu Pflichtabstellplätzen und zur lenkungswirksamen Parkplatzbewirtschaftung verzichtet.

Die Akten, bestehend aus der revidierten Bauordnung und dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. dem Bericht zu den Einwendungen) sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Änderung der kommunalen Bau- und Zonenordnung, welche die Gemeindeversammlung Unterengstringen am 1. Dezember 2010 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Unterengstringen wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Unterengstringen (unter Beilage von sechs Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an die Kälin, Trampe + Partner AG, Zürich Mühlezelgstrasse 15, 8047 Zürich (Nachführungsstelle).

Zürich, den 28. Oktober 2011
110595/OBR/STM

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

