



VERFÜGUNG

vom 7. September 2001

Uster. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 9. März 1998 beschloss der Gemeinderat Uster eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Gegenstand dieses Beschlusses war unter anderem die Reduktion der zulässigen anrechenbaren Dachgeschosse von zwei auf eines in der Dorfzone D2, welche die Aussenwachten Nänikon, Werrikon, Winikon, Freudwil, Wermatswil, Nossikon, Sulzbach und Riedikon umfasst. Der dagegen bei der Baurekurskommission III erhobene Rekurs wurde mit Entscheid vom 27. Juni 2001 (BRKE III Nr. 0062/2001) gutgeheissen. Vom Eingang der vorsorglichen Beschwerde der Stadt Uster wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichts (VB.2001.00243) Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der streitigen Festlegung in der Bauordnung das Genehmigungsverfahren durchzuführen und die Verfügung dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Mit der vorgesehenen Reduktion der zulässigen anrechenbaren Dachgeschosse soll die mögliche Nutzung der Dachgeschosse zu Wohn- und Arbeitszwecken auf das erste Dachgeschoss beschränkt werden. Ein allfälliges zweites Dachgeschoss wird somit nur noch als Estrich genutzt werden können. Mit dieser Regelung soll den Anforderungen des Ortsbildschutzes, insbesondere der Erhaltung des Erscheinungsbildes der Dachlandschaft, Rechnung getragen werden. Damit soll klar zwischen den städtisch geprägten Kernzonen mit sachlich gerechtfertigten Anliegen der inneren Verdichtung und den ländlich geprägten Aussenwachten mit sachlich ausgewiesenen Interessen des Ortsbildschutzes unterschieden werden.

Die Aussenwachten zeichnen sich durch ihre traditionelle bäuerliche Bauweise aus, welche vor allem durch die grossen Dachflächen der bestehenden ruhigen Dachlandschaft geprägt sind. Gerade in diesen Aussenwachten gilt die Erhaltung der grossflächigen Dachlandschaften als besonderes öffentliches Anliegen. Dies gilt ganz allgemein für die der Dorfzone D2 zugeteilten Aussenwachten, besonders aber für Freudwil und Winikon, die schutzwürdige Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sind.

Obwohl die Einschränkung der Nutzung im zweiten Dachgeschoss für sich die Anliegen des Ortsbildschutzes noch nicht vollumfänglich gewährleistet, stellt sie doch eine wesentliche Massnahme dar, um die ortsbildschützerischen Ziele zu erreichen und die Durchsetzung der Gestaltungsanliegen, insbesondere hinsichtlich der giebelseitigen Belichtung, in der Bewilligungspraxis sicherzustellen und zu erleichtern. Die vielen ländlich geprägten Gemeinden im Kanton Zürich, die von dieser massvollen Beschränkung der Dachraumnutzung Gebrauch gemacht haben, zeigen, dass diese Vorschrift ein geeignetes Mittel zur Durchsetzung des angestrebten Zweckes und demzufolge auch sachlich gerechtfertigt ist. Diese Bauordnungsbestimmung wird - entgegen des Entscheides der Baurekurskommission - als genehmigungsfähig beurteilt.

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

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Änderung der Bauordnung derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion **v e r f ü g t** :

- I. Die mit Beschluss des Gemeinderates Uster am 9. März 1998 festgesetzte Änderung der zulässigen Dachgeschosse in Art. 19 lit. b der Bauordnung wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht.

Zürich, den 7. September 2001
011672/Oca/Zwe

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:

