



VERFÜGUNG

vom 1. März 2007

Mönchaltorf. Nutzungsplanung (Revision Dorfkernplanung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 2977/1996 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Mönchaltorf genehmigt. Am 10. März 2006 hat die Gemeindeversammlung Mönchaltorf eine Revision der Dorfkernplanung festgesetzt, bestehend aus Anpassung Zonenplan 1:5000, Neufassungen Kernzonenplan 1:1000 und Kernzonenbestimmungen in der Bauordnung (BauO), sowie Anpassung Ergänzungsplan Wald- und Gewässerabstandslinien 1:1000.

Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Uster vom 3. August 2006 kein Rechtsmittel eingelegt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. November 2006 ist ein Rekurs eingegangen. Mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 22. November 2006 (BRKE III Nr. 0149/2006) wurde der Rekurs teilweise gutgeheissen. Demgemäss werden die mit dem Kernzonenplan festgelegte Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet zwischen dem Aabach und der Usterstrasse sowie die Bestimmung in Art. 13 BauO, wonach Abweichungen von den Kernzonenvorschriften angeordnet werden können, aufgehoben. Gegen diesen Entscheid hat die Gemeinde Mönchaltorf Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.

Mit Schreiben vom 27. November 2006 ersucht die Gemeinde Mönchaltorf um Genehmigung der Vorlage. Der Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat keinen Einfluss auf das Genehmigungsverfahren der übrigen Teile der Nutzungsplanung. Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet zwischen dem Aabach und der Usterstrasse sowie die Bestimmung in Art. 13 BauO sind einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Gliederung der bestehenden Kernzone in zwei Kernzonentypen, je entsprechend der Bedeutung im Ortsbild – Erhaltung Dorfkern (K1) und Einordnung von Bauten im Übergangsbereich (K2) – ist ortsbaulich zweckmässig. Anstelle der starren Vorgaben für Ergänzungsbauten in Form maximaler Gebäudeperimeter für Neubauten mit erwünschter Lage und Giebelrichtung werden für bestimmte Schlüsselareale im Kernzonenplan eine

Gestaltungsplanpflicht unter den anzustrebenden Zielen gemäss § 9 BauO festgelegt. Damit soll eine zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkernes in den Übergangsbereichen im Rahmen eines Wettbewerbes ermöglicht werden.

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht setzt gemäss § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse voraus. Aufgrund der ausgewiesenen Ortsbildschutzinteressen und der Koordination der Arealentwicklung hinsichtlich der Bebauung, der Erschliessung, der Nutzung, der Strassenraumgestaltung und des Hochwasserschutzes sind die Voraussetzungen für die im Kernzonenplan festgelegte Gestaltungsplanpflicht (Art. 9 BauO) gegeben.

Für die Gemeinde Mönchaltorf wurde eine Gefahrenkarte (BDV Nr. 1521/ 2001) erlassen. Gemäss Intensitätskarte muss bei einem 30-jährlichen Hochwasser im Bereich des Wullenhofs mit Hochwasser gerechnet werden. Die rechtskräftigen Gewässerabstandslinien entlang des Aabaches schränken im Bereich der Gestaltungsplanpflicht den Bebauungsspielraum stark ein. Die kommunalen Gewässerabstandslinien werden deshalb aufgehoben. Sie sollen zusammen mit den konkreten Massnahmen zum Schutze der Gebäude im Gestaltungsplan festgelegt werden.

In den Kernzonen wird als Regelfall neu eine Ausnützungsziffer von max. 50% festgelegt. Im Ausnahmefall gilt bei dreigeschossigen Neubauten und besonders guter ortsbaulicher Gestaltung eine Ausnützungsziffer von max. 90%. Diese Ausnahmeregelung wird an bestimmte Anforderungen auf Grund von messbaren Kriterien gemäss Art. 7 lit. c) BauO geknüpft.

Der Spezialregelung in Art. 9 lit. e) BauO, wonach der Gemeinderat die Gestaltungsplanpflicht unter bestimmten Voraussetzungen aufheben kann, ist an die Bedingung eines Architekturwettbewerbes geknüpft. Damit eine in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht optimale Lösung gewährleistet werden kann, wird der Gemeinde empfohlen, ein Wettbewerbsverfahren nach SIA durchzuführen.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Mönchaltorf am 10. März 2006 festgesetzte Revision der Dorfkernplanung, bestehend aus Anpassung Zonenplan 1:5000, Neu-

fassung Kernzonenplan 1:1000 und Kernzonenbestimmungen in der Bauordnung, sowie Anpassung Ergänzungsplan Wald- und Gewässerabstandslinien 1:1000, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

- II. Infolge des hängigen Rechtsmittelverfahrens wird die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet zwischen dem Aabach und der Usterstrasse sowie die Bestimmungen in Art. 13 BauO, wonach Abweichungen von den Kernzonenvorschriften angeordnet werden können, einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.
- III. Die Gemeinde Mönchaltorf wird eingeladen, Dispositiv I und II gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Mönchaltorf, an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier), an das Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen, Diebold AG, Giessereistrasse 1, 8620 Wetzikon (Nachführungsstelle) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 1. März 2007
061107/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

