



VERFÜGUNG

vom 24. März 2009

Elsau. Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision (Nägelibaum-Tubental und Dorfstrasse 13)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1980/1995 vom 5. Juli 1995 wurde die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Elsau genehmigt. Seither wurden von der Baudirektion verschiedene Teilrevisionen genehmigt, letztmals am 14. Dezember 2004 (BDV Nr. 1281/2004). Die Gemeindeversammlung Elsau hat am 4. Dezember 2008 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Gegen diese Beschlüsse wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 10. Februar 2009 und des Bezirksrates Winterthur vom 13. Januar 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 12. Februar 2009 ersucht die Gemeinde Elsau um Genehmigung der Vorlage.

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung umfasst die Umzonung der Gewerbezone G II Nägelibaum-Tubental sowie eine kleine Fläche der angrenzenden Wohnzone W3 in eine neue Gewerbezone G III. In der Gewerbezone G III gilt eine Baumassenziffer von 8.0, was einer Verdoppelung der zulässigen Ausnützung im Vergleich zur Gewerbezone G II entspricht. Anstelle einer Gebäudehöhe und einer Firsthöhe wird eine maximale Höhe von 17.5 Metern festgelegt. Die Baumassenziffer in der Gewerbezone GI wird von 2.5 auf 4.0 erhöht. Zudem umfasst die Revision eine geringfügige Anpassung der Kernzone an der Dorfstrasse 13. Damit soll mittels flächengleichen Abtauschs erreicht werden, dass unter Berücksichtigung der lufthygienischen Abstandsvorschriften der bestehende Landwirtschaftsbetrieb ortsbaulich verträglich erweitert werden kann.

Auf eine im Rahmen der Vorprüfung vom Amt für Raumordnung und Vermessung angeregte Ergänzung der Bau- und Zonenordnung betreffend Abstandsvorschriften gegenüber Nichtbauzonen wird vorerst verzichtet; sie soll im Rahmen einer künftigen Überprüfung der Kernzonen behandelt werden.

Die Akten, bestehend aus einem Ausschnitt aus dem Zonenplan 1:2000 «Änderung Nägeli-
baum-Tubental», einem Ausschnitt aus dem Zonenplan 1:500 «Änderung Dorfstrasse 13»,
der ergänzten Bau- und Zonenordnung, dem Bericht nach Art. 47 RPV inkl. dem Bericht
über die nicht berücksichtigten Einwendungen, sind vollständig. Die Vorlage ist recht-
mässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Elsau am 4. Dezember 2008 festgesetzte Teil-
revision der kommunalen Nutzungsplanung wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Elsau wird eingeladen, Dispositiv Ziffer 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 den Gemeinderat Elsau, an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von
je einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von
zwei Dossiers), an die TBB Ingenieure AG, Florastrasse 5a, Postfach 324, 8353
Elgg, sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei
Dossiers).

Zürich, den 24. März 2009
090149/Oth/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:

