



VERFÜGUNG

vom 17. Oktober 2005

Hinwil. Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Teilrevision)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 903/1994 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hinwil genehmigt. Am 21. Juni 2005 beschloss die Gemeindeversammlung Hinwil eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 18. August 2005 und des Bezirksrates Hinwil vom 11. August 2005 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. August 2005 ersucht die Gemeinde Hinwil um Genehmigung der Vorlage.

Zonenplan

Die vorgesehenen Einzonungen bestehender Liegenschaften am Siedlungsrand von Bossikon, Grundstücke Kat.-Nrn. 7239, 3843, 4078 und 7445 sowie von Ringwil, Grundstücke Kat.-Nrn. 4890, 4007, 3410, 3411 und 3412 gehören als weitgehend überbaute Gebiete im Sinne von Art. 15 lit. a RPG zu einem geschlossenen Siedlungsbereich. Eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung wird damit nicht ermöglicht.

Gemäss Verordnung zum Schutz der Drumlinlandschaft Zürcher Oberland (BDV Nr. 246/1998) wurde die Kernzone Bossikon der Zone VII, Weiler- und Siedlungsrandzone, zugewiesen. Die beschlossenen Einzonungen in Bossikon haben zur Folge, dass die Schutzverordnung im Rahmen einer nächsten Revision anzupassen sein wird.

Bauordnung

Durch die Einführung der BMZ bei der Zonenplanrevision von 1993 fiel unter anderem die Privilegierung gemäss § 10 Abs. c) der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) dahin, wonach verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen,

nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar sind. Die mit Beschluss des Kantonsrates vom 1. Januar 2004 genehmigte Ergänzung der ABV mit einem neuen § 13 erlaubt die Festlegung einer zusätzlichen BMZ für Wintergärten oder vergleichbaren nicht beheizten verglasten Vorbauten. Aus Gründen der Rechtsgleichheit soll diese zusätzliche BMZ eingeführt werden. Mit der Zulassung einer zusätzlichen BMZ von $0.10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für Wintergärten in der Zentrumszone (Ziffer 4.1 BZO) und in den Wohnzonen (Ziffer 6.1 BZO) wird der Regelung in § 13 ABV entsprochen.

Die Änderung der Kernzonenvorschriften hinsichtlich der Dachflächenfenster (Ziffer 3.4.5 BZO) betreffen die Festlegung der maximalen Lichtfläche von vereinzelten Dachflächenfenster sowie die Voraussetzungen für die Zulassung von Dachflächenfenster im zweiten Dachgeschoss und von Sonnenkollektoren. Mit der Festlegung der Lichtfläche für Dachflächenfenster auf max. 0.30 m^2 in der Bachtelschutzzzone wird der kantonalen Praxis entsprochen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Hinwil am 21. Juni 2005 festgesetzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Hinwil (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von je einem Dossier) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 17. Oktober 2005
051560/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

