

VERFÜGUNG

vom 27. Februar 2012

Maur. Bau- und Zonenordnung – Änderung

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 7./8. Juni 2010 beschloss die Gemeindeversammlung Maur eine Änderung der Bau- und Zonenordnung. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs erhoben. Der Rekurs wurde von der Baurekurskommission III mit Entscheid vom 15. Dezember 2010 gutgeheissen. Der Entscheid ist gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts (vormals Baurekurskommission III) vom 29. Juli 2011 rechtskräftig. Beim Bezirksrat Uster wurde gemäss Bescheinigung vom 28. Juli 2011 kein Rekurs eingereicht. Mit Schreiben vom 28. Juli 2011 ersucht die Gemeinde Maur um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Änderungen:

a. Zonenplan

- Umzonung der Reservezone „Hinderwis“ in Ebmatingen in die Zone für öffentliche Bauten;
- Umzonung der Reservezone „Rössler“ in Aesch in die kommunale Landwirtschaftszone;
- Teilweise Umzonung der Reservezone „Chrüzbüel“ in Maur in die kommunale Freihaltezone und teilweise Aufhebung der Reservezone zwecks Umzonung in die kantonale Landwirtschaftszone;
- Umzonung der Reservezone „Unterdorf“ in Maur in die kommunale Landwirtschaftszone;
- Umzonung der Landwirtschaftszone im Gebiet „Breiti“ in Ebmatingen in die kommunale Freihaltezone;
- Umzonung der Landwirtschaftszone im Gebiet „Reben“ in Maur in die kommunale Freihaltezone;
- Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 5625 in Ebmatingen von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W1;

- Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 3175 in Scheuren von der Wohnzone W1 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2;
- Umzonung der Gewerbezone in Maur in Wohnzone mit Gewerbeanteil mit Gestaltungsplanpflicht;
- Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 8043 in Aesch von der Kernzone in die kommunale Freihaltezone;

b. Kernzonenpläne

- Innerhalb der Kernzone werden punktuell Baubereiche und Gesamtnutzungsziffern den erstellten oder geplanten Neubauprojekten angepasst. Ebenso werden auf einzelnen Grundstücken Baubereiche aufgehoben, die aufgrund einzuhaltender Grenzabstände nicht überbaubar sind.

c. Bauordnung

- Die Bauordnung wird mit Art. 47a ergänzt, wonach im neu festgelegten Gebiet der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG2 in Maur die Gestaltungsplanpflicht gilt. Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessung, die Gewährleistung des Lärmschutzes und die ortsbauliche Einordnung aufzuzeigen.

Gegen die Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht ist ein Rekurs erhoben worden. Der Rekurs betraf das Grundstück Kat.-Nr. 6557 an der Unterdorfstrasse in Maur. Die Baurekurskommission hat den Rekurs gutgeheissen und die Gestaltungsplanpflicht bezüglich des Grundstücks Kat.-Nr. 6557 aufgehoben (BRKE III Nr. 0198/2010).

d. Erschliessungsplan

- Das im Erschliessungsplan 2001 als zweite Erschliessungsetappe bezeichnete Gebiet „Bautacher Nord“ in Binz wurde aus dem Erschliessungsplan gestrichen. Eine Sammelstrasse ist für die Groberschliessung des Gebiets nicht nötig. Die Feinerschliessung kann durch einen Quartierplan geregelt werden.
- Mit der Umzonung der Gewerbezone in eine Wohnzone mit Gewerbeanteil im Unterdorf in Maur ist es zweckmässig, die gemäss Erschliessungsplan der zweiten Etappe zugewiesene Sammelstrasse der ersten Etappe zuzuweisen und die dafür nötigen Kosten festzulegen.

e. Waldabstandslinien

Im Gebiet Hinderwis, das mit der Revisionsvorlage der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen worden ist, ist gestützt auf das Waldfeststellungsverfahren noch eine Waldabstandslinie festzusetzen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Maur vom 7./8. Juni 2010 bezüglich der Revision der Bau- und Zonenordnung wird genehmigt, wobei gemäss Entscheid der Baurekurskommission III vom 15. Dezember 2010 (BRKE III Nr. 0198/2010) für das Grundstück Kat.-Nr. 6557 im Unterdorf in Maur die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben ist.
- II. Die Gemeinde Maur wird eingeladen, im Gebiet Hinderwis in Ebmatingen eine Waldabstandslinie festzusetzen.
- III. Der Gemeinderat Maur wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Revision des Zonenplans in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Maur (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage eines Dossiers), an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle).

Zürich, den 27. Februar 2012
111311/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

