

## **VERFÜGUNG**

**vom 7. Mai 2008**

### **Neftenbach. Sonderbauvorschriften «Chlimberg»**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Baudirektion hat mit Verfügung vom 18. Januar 2006 (ARV/12/2006) den auf den Lärmschutz beschränkten privaten Gestaltungsplan Chlimberg genehmigt. Die Gemeindeversammlung hat am 12. Dezember 2007 die Sonderbauvorschriften «Chlimberg» festgesetzt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. April 2008 und des Bezirksrates Winterthur vom 24. Januar 2008 kein Rechtsmittel eingelegt.

Die Kanzlei der Baurekurskommissionen hält allerdings fest, dass aus der Publikation nicht ersichtlich sei, dass die Gemeindebeschwerde gestützt auf § 151 des Gemeindegesetzes (GG) bei der Baurekurskommission IV zu erheben ist. Ferner werde aus der Rechtsmittelbelehrung des Gemeindebeschlusses auch nicht ersichtlich, dass gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Möglichkeit der Erhebung eines Rekurses besteht. Zudem sei der fragliche Beschluss im Amtsblatt auch nicht unter der Rubrik „Nutzungsplanung“ veröffentlicht worden. Das Amt für Raumordnung und Vermessung hat bei der Gemeinde Neftenbach um eine Darlegung der Resultate der öffentlichen Auflage und der Gemeindeversammlung nachgefragt. Mit E-Mail vom 14. April 2008 teilte die Gemeinde mit, dass während der öffentlichen Auflage keine Einwendungen eingegangen seien. An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2007 sei das Geschäft durch Aufruf der Ja- und Neinstimmen einstimmig (ohne Gegenstimme) genehmigt worden. Die Baudirektion kommt daher zum Schluss, dass die Kundmachung gemäss § 6 PBG formell zwar nicht korrekt war, die Schwere dieses Fehlers aufgrund des dargelegten Sachverhalts jedoch nicht so schwer wiegt, dass eine erneute Kundmachung oder eine Nichtgenehmigung der Vorlage in Betracht gezogen werden müsste.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2008 ersucht die Gemeinde Neftenbach um Genehmigung der Vorlage.

Das Gebiet «Chlimberg» liegt gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neftenbach in der Wohnzone W2/25%. Mit den Sonderbauvorschriften gemäss §§ 79 ff. PBG soll ermöglicht werden, dass für den im Plan bezeichneten Teil des Chlimbergs Terrassenhäuser erstellt werden können. Dabei sind drei für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschossstufen zulässig.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die von der Gemeindeversammlung Neftenbach am 12. Dezember 2007 festgesetzten Sonderbauvorschriften «Chlimberg» werden genehmigt.
- II. Die Gemeinde Neftenbach 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 nachzuführen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach (unter Beilage von 4 Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers).

Zürich, den 7. Mai 2008  
080158/Oth/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





## Sonderbauvorschriften "Chlimberg"

Grundstücke: Kat. Nr. 3502, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511,  
3518, 3519, 3520, 3521, 3564, 3565, 3522, 3524.

Gemeinde: Politische Gemeinde Neftenbach

## Vorschriften zu den Sonderbauvorschriften "Chlimberg"

Von der **Gemeindeversammlung** festgesetzt

am: 12. DEZ. 2007

Namens des **Gemeinderates**

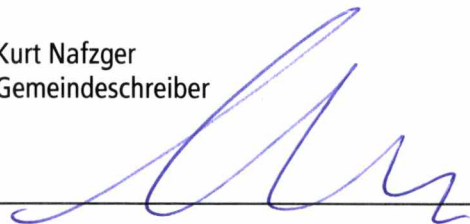
am: 05. FEB. 2008

Dr. Manfred Stahel  
Gemeindepräsident



---

Kurt Nafzger  
Gemeindeschreiber



---

Von der **Baudirektion** genehmigt

am: -7. Mai 2008

BDV Nr.: 59/08

Die Baudirektion:



---

## Vorschriften zu den Sonderbauvorschriften "Chlimberg"

### Ausgangslage:

Der Gemeinderat Neftenbach hat am 11. November 2003 bzw. 19. April 2005 den Quartierplan „Chlimberg“ sowie den privaten Lärmgestaltungsplan „Chlimberg“ festgesetzt. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Verfügung vom 18. Januar 2006 die Festsetzung genehmigt. Der Quartierplan „Chlimberg“ ist rechtskräftig.

Das Quartierplangebiet befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 08. Mai 1996 in der Wohnzone 2 Geschosse, 25% Ausnutzung. Die Hanglage im oberen Bereich des Gebietes Chlimberg ist für den Bau von Terrassenhäusern prädestiniert. Die Regelbauweise der BZO lässt dies nicht zu. Terrassenhäuser sollen in der revidierten neuen Bau- und Zonenordnung erlaubt sein. Die neue BZO wird jedoch frühestens Ende 2008 der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet.

Damit Bauwillige im neuen Baugebiet Chlimberg verbindlich planen können, sollte in einer Übergangszeit mittels Sonderbauvorschriften der Bau von Terrassenhäusern in einem bestimmten Gebiet des Quartierplans „Chlimberg“ baurechtlich gestattet werden.

Sonderbauvorschriften dienen dazu, für besondere Nutzungen spezielle Bauvorschriften mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu schaffen (§ 79 PBG).

Die Sonderbauvorschriften Terrassenbauten werden auf die zweigeschossige Zone W2 25 % in einem klar bezeichneten Gebiet Chlimberg beschränkt. Es dürfen maximal 3 Terrassenstufen sichtbar sein. Um eine gute Eingliederung ins Ortsbild zu erreichen, werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gestellt.

Gestützt auf die §§ 45 und 88 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Anwendung von Art. 13 Ziffer 3 der Gemeindeordnung vom 10. Juni 2001 / 25. September 2005 soll die Bau- und Zonenordnung vom 08. Mai 1996 wie folgt ergänzt werden:

### Sonderbauvorschriften „Chlimberg“:

#### Art. 1; Terrassenhäuser

Im bezeichneten Perimeter des Gebietes „Chlimberg“ sind neben Bauten in Regelbauweise auch Terrassenhäuser zulässig.

#### Art. 2; Geschosstufen

Es sind drei für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbare Geschosstufen zulässig.

Dabei dürfen seitlich nicht mehr als zwei Geschosstufen vollständig über dem gewachsenen Terrain liegen.

#### Art. 3; Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe für Terrassenhäuser beträgt 7.50 m.

#### Art. 4; Grenzabstand / Mehrlängenzuschlag

Der grosse Grenzabstand für Terrassenhäuser beträgt 8.00 m; die übrigen Grenzabstände betragen mindestens 5.00 m. Mehrlängenzuschläge sind keine zu beachten.

#### Art. 5; Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge für Terrassenhäuser beträgt 30.00 m.

Art. 6; Gestaltungsanforderungen

Im Gebiet mit Sonderbauvorschriften „Chlimberg“ müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Art. 7; Bezug zur Bauordnung

Im Übrigen gelten die jeweiligen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung Neftenbach.

Art. 8; Inkraftsetzung

Die Sonderbauvorschriften „Chlimberg“ treten mit Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Plan

Der Perimeter der Sonderbauvorschriften Chlimberg ist im nachfolgenden Situationsplan dargestellt.



