



VERFÜGUNG

vom 4. Juli 2005

Pfäffikon. Nutzungsplanung (Ergänzung Bau- und Zonenordnung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1499/2002 wurde die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Pfäffikon teilweise genehmigt. Am 14. März 2005 beschloss die Gemeindeversammlung Pfäffikon eine Ergänzung der Bau- und Zonenordnung betreffend die Baumassenziffer (BMZ) für Wintergärten. Gegen diesen Beschluss ist gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 11. Mai 2005 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 26. April 2005 kein Rechtsmittel eingelegt worden. Mit Schreiben vom 12. Mai 2005 ersucht das Bauamt Pfäffikon um Genehmigung der Vorlage.

Durch die Einführung der BMZ 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 Ausnutzungsziffer anrechenbar sind. Die mit Kantonsratsbeschluss 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.

Mit der Zulassung einer BMZ für Wintergärten in den Kernzonen KII und KIII, in der Zentrumszone Z sowie in den Wohnzonen W2/1.25, W2/1.4, W2/1.9 und W3/2.4 wird der Regelung in § 13 ABV entsprochen. Aus raumplanerischer Sicht steht dieser Ergänzung der Bau- und Zonenordnung nichts entgegen.

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

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Pfäffikon am 14. März 2005 festgesetzte Ergänzung der Bau- und Zonenordnung betreffend die Baumassenziffer (BMZ) für Wintergärten wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon (unter Beilage von zwei 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 4. Juli 2005
050996/Oca/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

