



Referenz-Nr.: ARE 18-0213

Kontakt: Thomas Gasser, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.are.zh.ch

1/2

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Gossau**

- Massgebende
Unterlagen
- Bau- und Zonenordnung (Auszug) vom 29. August 2017
 - Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung) vom 29. August 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 29. August 2017

Sachverhalt

- Anlass und Zielsetzung
der Planung
- Am 24. März 2017 wurde beim Gemeinderat Gossau eine Einzelinitiative eingereicht, welche die Änderung der kommunalen Vorschriften für Arealüberbauung verlangt. Die Einzelinitiative hat zum Ziel, eine Beschränkung der Gesamtlänge in Arealüberbauungen einzuführen. Neu soll bei Arealüberbauungen in den Wohnzonen die maximal zulässige Gesamtlänge nicht mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen. Im Übrigen bleibt die Bestimmung zur Arealüberbauung unverändert.
- Festsetzung
- Die Gemeindeversammlung Gossau setzte mit Beschluss vom 20. November 2017 eine entsprechende Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 9. Januar 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 6. Februar 2018 ersucht die Gemeinde Gossau um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

- Zusammenfassung der
Vorlage
- Die Vorlage beschränkt sich auf die Anpassung von Art. 22 (Neuregelung der Gesamtlänge bei Arealüberbauungen) und Art. 35 (Inkraftsetzung) der Bau- und Zonenordnung (BZO).

- Ergebnis der
Genehmigungsprüfung
- Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 16. August 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Gossau mit Beschluss vom 20. November 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Gossau wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Gossau (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - ✓ - Ingesa Oberland AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach [Katasterbearbeiterorganisation (KBO)]

VERSENDET AM 19. FEB. 2018

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

M. Stehler



Kanton Zürich
Gemeinde Gossau ZH

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Einzelinitiative „Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau“
Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

29. August 2017

INHALT

Auszug aus:

Besondere Institute	3
Schlussbestimmungen	3

Linke Spalte (Rechtskräftige Fassung)

Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016:

- Festgesetzt an der Gemeindeversammlung durch die Stimmberechtigte am 21. März 2016
- Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 0825/16 vom 15. Juni 2016
- In Kraft getreten am 12. August 2016

Rechte Spalte (Beantragte Fassung)

Die beantragen Änderungen sind in rot dargestellt.

Gültige Fassung

(...)

3. Besondere Institute

3.1. Arealüberbauungen

(...)

Art. 22:
Massvorschriften

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 0.7 m³/m².

² Die nach Zonenordnung zulässige Gesamtlänge kann überschritten werden.

³ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudehöhe erhöht sich um 3.3 m, die anrechenbare Geschosshöhe erhöht sich um 1 Vollgeschoss, der kleine Grundabstand erhöht sich um 1.0 m.

(...)

5. Schlussbestimmungen

Art. 35:
Inkrafttreten

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, die Baudirektion des Kantons Zürich und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Kraft.

² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Politischen Gemeinde Gossau ZH vom 11. April 2005 mit den seitherigen Änderungen (vom 11. April 2005, 13. Juni 2005, 12. Juni 2006 und 29. November 2010) aufgehoben.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. März 2016 durch die Stimmberechtigten genehmigt.

Gossau ZH, 21. März 2016

Namens der Politischen Gemeinde:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

Jörg Kündig Thomas-Peter Binder

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0825/16 vom 15. Juni 2016 genehmigt und am 24. Juni 2016 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. August 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH tritt am 12. August 2016 in Kraft.

Beantragte neue Fassung

(...)

3. Besondere Institute

3.1. Arealüberbauungen

(...)

Art. 22:
Massvorschriften

¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 0.7 m³/m².

² Die nach Zonenordnung zulässige Gesamtlänge kann überschritten werden, **darf jedoch in den Wohnzonen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.**

³ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudehöhe erhöht sich um 3.3 m, die anrechenbare Geschosshöhe erhöht sich um 1 Vollgeschoss, der kleine Grundabstand erhöht sich um 1.0 m.

(...)

5. Schlussbestimmungen

Art. 35:
Inkrafttreten

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, die Baudirektion des Kantons Zürich und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Kraft.

² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Politischen Gemeinde Gossau ZH vom 11. April 2005 mit den seitherigen Änderungen (vom 11. April 2005, 13. Juni 2005, 12. Juni 2006 und 29. November 2010) aufgehoben.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde an der Gemeindeversammlung vom ~~21. März 2016~~ **20. November 2017** durch die Stimmberechtigten genehmigt.

Gossau ZH,

Namens der Politischen Gemeinde:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

.....

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. vom genehmigt und am publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH tritt am in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Gossau ZH

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Einzelinitiative „Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau“

Bau- und Zonenordnung

29. August 2017

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

Publikation Inkraftsetzung am:

.....



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Auszug aus:

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen Art. 22: Massvorschriften

5 Schlussbestimmungen

Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016:

- Festgesetzt an der Gemeindeversammlung durch die Stimmberechtigte am 21. März 2016
- Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 0825/16 vom 15. Juni 2016
- In Kraft getreten am 12. August 2016

(...)

3. Besondere Institute

3.1. Arealüberbauungen

(...)

- Art. 22:
Massvorschriften
- ¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um $0.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
 - ² Die nach Zonenordnung zulässige Gesamtlänge kann überschritten werden, darf jedoch in den Wohnzonen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.
 - ³ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudehöhe erhöht sich um 3.3 m, die anrechenbare Geschosszahl erhöht sich um 1 Vollgeschoss, der kleine Grundabstand erhöht sich um 1.0 m.

(...)

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Art. 35:
Inkrafttreten
- ¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, die Baudirektion des Kantons Zürich und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Kraft.
 - ² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Politischen Gemeinde Gossau ZH vom 11. April 2005 mit den seitherigen Änderungen (vom 11. April 2005, 13. Juni 2005, 12. Juni 2006 und 29. November 2010) aufgehoben.



Kanton Zürich
Gemeinde Gossau ZH

Teilrevision Bau- und Zonenordnung. Einzelinitiative „Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau“ Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV.

29. August 2017



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinde Gossau ZH, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau

vertreten durch:

Daniel Baldenweg, Ressortvorsteher Hochbau und Planung

Marc Lutzmann Leiter Bauabteilung / Tiefbau / Werkhof / Raumplanung

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU REG A

Daniel Wetzler, dipl. Ing. Raumplaner HTL

Titelbild

Ansicht reformierte Kirche Gossau (www.Gossau-zh.ch, dat. 19.3.2015)

27419_28A_150319_Foto_Homepage_Gemeinde

Ablage Bilder

–

INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Auftrag	4
1.2	Ablauf der Revision	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Sachpläne des Bundes	6
2.2	Kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan und Regio-ROK	6
2.3	Schlussfolgerung zu den übergeordneten Planungen	6
3	Anpassungen Bau- und Zonenordnung	7
3.1	Anforderung der Arealüberbauung	7
3.2	Bisherige Regelung der Arealüberbauung	7
3.3	Auswirkungen der vorgeschlagenen Regelung	7
4	Kantonale Vorprüfung	9
5	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	9
6	Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen	9
7	Beurteilung der Teilrevision	10
7.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	10
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	10
7.3	Schlussfolgerung	10
A	Anhang	11
A1	Eingabe Einzelinitiative	11
A2	Antrag des Gemeinderats	11
A3	Kantonale Vorprüfung	11
A4	Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung	11

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Auftrag

Anlass	Am 24. März 2017 reichte der Stimmbürger P. Umbach beim Gemeinderat Gossau eine Einzelinitiative im Sinn von § 50 Gemeindegesetz (GG) ein, welche die Änderung der kommunalen Vorschriften für Arealüberbauung verlangt.
Beschränkung Gesamtlänge bei Arealüberbauungen	Die Einzelinitiative will neu eine Beschränkung der Gesamtlänge in Arealüberbauungen einführen, was bisher nicht festgelegt war. Neu soll bei Arealüberbauungen in den Wohnzonen die maximal zulässige Gesamtlänge in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen. Zusätzlich wird eine Übergangsbestimmung beantragt. Im Übrigen soll die Bestimmung zur Arealüberbauung unverändert bleiben.
Hinweis zum Anhang	<ul style="list-style-type: none">• Der Wortlaut der Änderungen in synoptischer Form ist im Anhang A4 (Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung) ersichtlich.• Im Anhang A1 (Eingabe Einzelinitiative) ist der Originaltext der Einzelinitiative mitsamt Kurzbegründung aufgeführt.• Die Beurteilung des Gemeinderats ist ersichtlich im Anhang A2 (Beschluss Antrag des Gemeinderats).• Die vollständige Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) kann der kantonalen Vorprüfung im Anhang A3 (Kantonale Vorprüfung) entnommen werden.
Zuständigkeiten	Zur Änderung der Bau- und Zonenordnung und zur Behandlung von Initiativen ist in Gossau die Gemeindeversammlung zuständig (§ 88 Planungs- und Baugesetzes [PBG] in Verbindung mit Art. 11 lit. b und lit. f Gemeindeordnung [GO]).
Auftrag	Der Gemeinderat Gossau hat die Bauabteilung Gossau beauftragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen (Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juni 2017, siehe Anhang A2).

1.2 Ablauf der Revision

Geplanter Ablauf Der Planungsablauf zur Änderung der Bau- und Zonenordnung sieht die folgenden Schritte vor:

was	wann
Gemeinderatsbeschluss zur Planungsvorlage (Verabschiedung zuhanden Mitwirkung und Vorprüfung)	21. Juni 2017
Publikation öffentliche Auflage zur Mitwirkung (60 Tage)	30. Juni 2017 bis 28. August 2017
Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	ab 30. Juni 2017
Kantonale Vorprüfung	27. Juni 2017 bis 16. August 2017
Gemeinderatsbeschluss zu Handen der Gemeindeversammlung	13. September 2017
Gemeindeversammlung	20. November 2017
Genehmigung durch Baudirektion	–

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Sachpläne des Bundes

Sachpläne und Konzepte Bund Die vorliegende Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sachplänen und Konzepten des Bundes.

2.2 Kantonaler Richtplan, regionaler Richtplan und Regio-ROK

Übergeordnete Richtpläne Diese Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Vorgaben des Kantons und der Region.

2.3 Schlussfolgerung zu den übergeordneten Planungen

Kein Widerspruch zu übergeordneten Festlegungen Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung steht in keinem Widerspruch zu den für die Gemeinde Gossau relevanten überkommunalen Festlegungen.

3 ANPASSUNGEN BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Anforderung der Arealüberbauung

Besonders gute Gestaltung Arealüberbauungen müssen mitsamt deren Umschwung eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Dies betrifft auch die Frage der baulichen Einordnung in das bestehende Ortsbild. Gemäss § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung der Gestaltungsqualität insbesondere folgenden Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; (...). Das Kriterium „besonders gute Gestaltung“ ist die höchste Gestaltungsanforderung.

3.2 Bisherige Regelung der Arealüberbauung

Aktuelle Bestimmung Die aktuelle Bestimmung zur Arealüberbauung beinhaltet nebst der Zulässigkeit von Arealüberbauungen die Mindestfläche, die Regelung über den Ausnützungsbonus sowie die Massvorschriften (Gesamtlänge, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Grundabstand). Der aktuelle Artikel 22 Abs. 2 BZO zur Gesamtlänge bei Arealüberbauungen ist bereits in der Fassung vom 29. Juni 1998 vorhanden (damals noch als Art. 21 Abs. 2 BZO).

BZO-Teilrevision I Mit der BZO-Teilrevision I von 2015/2016 (Genehmigungsverfügung BDV Nr. 0825/16 vom 15. Juni 2016) wurde unter anderem der Bonus für Arealüberbauungen sowie die Gebäudehöhe und die Geschosszahl bei Arealüberbauungen erhöht. Die Bestimmung zur Gesamtlänge blieb unverändert.

3.3 Auswirkungen der vorgeschlagenen Regelung

Auswirkungen auf zukünftige Arealüberbauungen Eine Gesamtschau über die Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderung ist schwierig, weil Arealüberbauungen jeweils Einzelprojekte sind, welche die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung erfüllen müssen. Sie sind massgeschneiderte Einzellösungen für einen konkreten Ort.

Anwendung Mit der vorgeschlagenen generellen Beschränkung der Gesamtlänge ist eine einfachere Beurteilung zukünftiger Baugesuche (Arealüberbauungen) möglich, weil das Mass beschränkt ist. Auch mit der vorgeschlagenen Regelung muss aber weiterhin qualitativ beurteilt werden, ob das Gebäude mit der geplanten Gesamtlänge der Qualitätsvorgabe „besonders gute Ge-

staltung“ entspricht und ob allenfalls die ortsbaulich verträgliche Gesamtlänge überschritten wurde.

Übergangsbestimmung Die von der Einzelinitiative vorgeschlagene Übergangsbestimmungen sah folgendes vor: „Die Änderung von Art. 22 Abs. 2 dieser Bau- und Zonenordnung gilt mit ihrem Inkrafttreten für alle Arealüberbauungen, für welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des geänderten Art. 22 Abs. 2 noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.“

Diese Übergangsbestimmung ist gemäss kantonaler Vorprüfung zu streichen. Begründet wird diese Streichung mit dem Hinweis, dass die gewünschte Regelung sinngemäss und abschliessend bereits mit § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt wird (siehe dazu auch Anhang A3).

Bauliche Dichte Die vorgesehene Beschränkung der Gesamtlänge hat keine direkten Auswirkungen auf die zulässige bauliche Dichte. Die gesamte Bauzonenkapazität bleibt unverändert.

4 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die kantonale Vorprüfung (siehe auch Anhang A3) hat folgendes ergeben:

Beschränkung Gesamtlänge bei Arealüberbauungen (Art. 22 Abs. 2 BZO)	Das ARE merkt aus Sicht Ortsbild und Städtebau an, dass die Zweckmässigkeit der Beschränkung der Gesamtlänge bei Arealüberbauungen in Frage gestellt wird. Die Vorschrift trage nicht zur Qualität von Überbauungen bei und verunmögliche möglicherweise gar gute Lösungen. Das ARE empfiehlt deshalb, von der Änderung der BZO in diesem Punkt abzusehen.
Inkrafttreten (Art. 35 BZO)	Die kantonale Vorprüfung schlägt eine Präzisierung von Art. 35 BZO „Inkrafttreten“ vor. Die BZO vom 21. März 2016 weist eine Formulierung auf, welche sinngemäss der geforderten Präzisierung entspricht.
Übergangsbestimmungen (Art. 36 BZO)	Die Einzelinitiative schlägt eine Übergangsbestimmung vor. Gemäss der kantonalen Vorprüfung ist auf diese Übergangsbestimmung zu verzichten.
Genehmigung in Aussicht	Die kantonale Vorprüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Vorlage wäre sodann gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

5 ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Keine Betroffenheit	Die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger wurde durchgeführt. Die Gemeinden Wetzikon, Egg, Grüningen, Hinwil und Uster haben auf die Anhörung geantwortet. Die Rückmeldungen ergeben, dass diese Gemeinden durch die Vorlage nicht betroffen sind.
---------------------	--

6 BERICHT ZU DEN NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN

Keine Einwendungen	Während der Auflagefrist gingen zwei schriftliche Stellungnahmen zu Gunsten der Einzelinitiative ein. Beide Schreiben äussern sich positiv zur inhaltlichen Beschränkung der Gesamtlänge wie sie die Einzelinitiative vorsieht. Da keine Begehren gestellt werden, sind diese nicht als Einwendungen zu behandeln.
--------------------	--

Keinen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen mit einem Antrag eingegangen. Auf die Erstellung eines Berichts zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird daher verzichtet.

7 BEURTEILUNG DER TEILREVISION

7.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

Sach- und Richtplanung

Die Revisionsvorlage entspricht den übergeordneten Sach- und Richtplanungen von Bund, Kanton und Region.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Keine relevante Mehrbelastung

Die vorgesehenen Änderungen der Bestimmungen zur Arealüberbauung führen zu keiner relevanten Mehrbelastung der Umwelt.

7.3 Schlussfolgerung

Umsetzung der Einzelinitiative

Die mittels Einzelinitiative vorgeschlagene Reduktion der Gesamtlänge bei Arealüberbauungen in Wohnzonen und die Übergangsbestimmung kann unter Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen der kantonalen Vorprüfung sowohl formell als auch materiell umgesetzt werden.

Beurteilung des Gemeinderats

Der Gemeinderat lehnt die neuen Bestimmungen ab. Die Beurteilung des Gemeinderats ist aus dem Anhang A2 (Antrag des Gemeinderats) ersichtlich.

A ANHANG

A1 Eingabe Einzelinitiative

von Dr. P. Umbach vom 24. März 2017

A2 Antrag des Gemeinderats

Beschluss Gemeinderat vom 7. Juni 2017

A3 Kantonale Vorprüfung

vom 16. August 2017, Ref.-Nr. ARE 17-0958

A4 Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

dat. 29. August 2017

EINGEGANGEN

27. MÄRZ 2017

Dr. P. Umbach, Ametsbergstrasse 19, 8625 Gossau

EINSCHREIBEN

An den Gemeinderat der
politischen Gemeinde Gossau/ZH
Berghofstrasse 4
8625 Gossau

Geht an:	Zur Kenntnis	Zur Erledigung	Zur Antragstellung
D. Baldenweg			X
Bauabteilung		X	
J. Kündig	X		
T. Binder	X		

J. Graf
Gossau, 4. April 2017 / JG X

Gossau, 24. März 2017

Einzelinitiative „Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau“ auf Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit beantrage ich im Sinne einer Einzelinitiative gemäss § 50 des Gemeindegesetzes folgende Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016:

Art. 22 sei wie folgt zu ändern:

Abs. 1: unverändert.

Abs. 2 neu: „Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge kann überschritten werden, darf jedoch in den Wohnzonen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.“

Abs. 3: unverändert.

Es sei ein neuer Art. 36 aufzunehmen:

Art. 36 Übergangsbestimmungen

Die Änderung von Art. 22 Abs. 2 dieser Bau- und Zonenordnung gilt mit ihrem Inkrafttreten für alle Arealüberbauungen, für welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des geänderten Art. 22 Abs. 2 noch keine rechtskräftige Bewilligung vorliegt.

Kurzbegründung:

Gossau zeichnet sich durch eine Überbauung in lockerer Bauweise mit üppigen Grünflächen zwischen den Gebäuden aus. In den Wohnquartieren sind weder in der Höhe noch in der Länge markante Gebäude vorhanden, welche eigentliche Riegel bilden und/oder übermässigen Schattenwurf generieren würden. Solche Gebäude sollen - trotz allen Wünschen nach einer gewissen Verdichtung - in Gossau nicht oder nur im Gestaltungsplanverfahren mit entsprechender demokratischer Kontrolle bewilligt werden können. Riesenbauten wie Wohnsilos, welche nicht selten mit zunehmendem Alter zu Zentren sozialer Problemfälle werden, sollen in Gossau nicht entstehen dürfen. Für Arealüberbauungen sieht die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudehöhe vor; bezüglich Gebäudelänge fehlen solche Beschränkungen bei Arealüberbauungen vollständig. Andere Gemeinden wie beispielsweise Hinwil kennen solche Längenbeschränkungen (zumindest mit Bezug auf einzelne Wohnzonen). Das Manko, dass die heutige Regelung in Gossau gar keinen Gebäudelängenbeschränkung bei Arealüberbauungen kennt, soll durch die mit der Initiative beantragte moderate Regelung behoben werden, welche immer noch Gebäude mit bis zur doppelten Länge der sonst in der Zone zulässigen Länge zulassen würde.

Der unterzeichnende Einzelinitiant verzichtet auf eine Unterschriftensammlung.

Mit freundlichen Grüssen



Patrick Umbach
Ametsbergstrasse 19
8625 Gossau



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Protokoll Nr. 7 vom 7. Juni 2017

Einzelinitiative «Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau» auf Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016; Empfehlung zur Ablehnung

04.03. 66

Am 24. März 2017 hat Patrick Umbach, Gossau ZH, die Einzelinitiative «Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau» auf Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 21. März 2016 mit folgendem Wortlaut eingereicht:

Art. 22 BZO sei wie folgt zu ändern:

Abs. 2 Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge kann *[bei Arealüberbauungen]* überschritten werden, darf jedoch in den Wohnzonen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.

Es sei ein neuer Art. 36 BZO aufzunehmen: Art. 36 BZO [neu] Übergangsbestimmungen:

Die Änderung von Art. 22 Abs. 2 dieser Bau- und Zonenordnung gilt mit ihrem Inkrafttreten für alle Arealüberbauungen, für welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des geänderten Art. 22 Abs. 2 noch keine rechtskräftige Bewilligung vorliegt.

Der Initiativtext von Patrick Umbach weist einen Fehler in der Zitierung der Bau- und Zonenordnung aus. Im ersten Satz von Art. 22 BZO, Abs. 2, wird das Wort „Gebäudelänge“ anstelle von „Gesamtlänge“ zitiert. Es wird angenommen, dass dies irrtümlich geschehen ist, weshalb fortan davon ausgegangen wird, dass „Gesamtlänge“ verwendet werden kann.

Mit Beschluss vom 10. Mai 2017 hat der Gemeinderat die Initiative für gültig erklärt. Gegen den Entscheid ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Initiative ist deshalb möglichst bald der Gemeindeversammlung vorzulegen. Die planungsrechtlichen Schritte sind aber vorher gemäss den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchzuführen.

Erwägungen

Die BZO-Bestimmungen zur Arealüberbauung behandeln nebst der Zulässigkeit die Mindestfläche, die Regelung des Arealüberbauungsbonus sowie die Massvorschriften. Der heutige Art. 22 Abs. 2 BZO zur zulässigen Gesamtlänge bei Arealüberbauungen ist seit der BZO-Fassung vom 29. Juni 1998 (damals noch als Art. 21 Abs. 2) gleichlautend Teil der Arealüberbauungsregeln von Gossau ZH. In der Vergangenheit wurde diese Bestimmung nicht kritisiert. Mit der BZO-Teilrevision I von 2015/2016 wurde unter anderem der Bonus für Arealüberbauungen sowie die Gebäudehöhe und die Geschosshöhe bei Arealüberbauungen erhöht. Die Bestimmung zur Gesamtlänge blieb unverändert.



Die vom Initianten beantragte generelle Beschränkung der Gebäudelänge ergibt nach Meinung des Gemeinderates zwar eine klare, aber auch eine unflexible, unnötige und unerwünschte Einschränkung des Gestaltungs- und Überbauungsfreiraums von Bauten im Rahmen einer Arealüberbauung. Mittels einer Längenbeschränkung ist in keiner Weise eine besonders gute Gestaltung gesichert. Im Gegenteil: Es kann gerade eine gesamtheitlich bessere Überbauungslösung verhindert werden.

Mit der Arealüberbauung ist eine besonders gute Gestaltung gefordert. Im Zusammenhang mit der besonders guten Gestaltung muss immer auch geprüft werden, ob sich die geplante Arealüberbauung besonders gut in das bestehende Ortsbild einordnet. § 71 PBG verlangt dazu zwingend: Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, die kubische Gliederung und der architektonischer Ausdruck der Gebäude, die Lage, die Zweckbestimmung, der Umfang und die Gestaltung der Freiflächen. Den Freiräumen zwischen den Gebäuden muss damit auch besondere Beachtung geschenkt werden.

Eine Beschränkung der Gesamtlänge reduziert den Projektierungsspielraum, was den Gestaltungsraum zur optimalen Gestaltung und Einordnung der Bauten in die Umgebung stark einschränkt. Diese Einschränkung schmälert auch in unerwünschtem Mass die Attraktivität des Planungsinstruments „Arealüberbauung“. Arealüberbauungen sind wichtig, um die angestrebte bauliche Dichte mittels besonders gut gestalteter Überbauungen zu erreichen. Arealüberbauungen sind immer Einzelfälle, welche separat beurteilt und von der Ortsbildkommission begleitet werden.

Fazit: Eine einschränkende Bestimmung bezüglich der Gesamtlänge bei Arealüberbauungen ist kein Garant für eine besonders gute Einordnung, schmälert den Gestaltungsfreiraum, verhindert gute, überzeugende Lösungen im Gesamtkontext und schmälert die Attraktivität von Arealüberbauungen, an welche im Gegensatz zur Regelausbauweise besonders hohe Anforderungen gestellt werden.

Die Einzelinitiative von Patrick Umbach wird deshalb den Stimmberechtigten ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung empfohlen.

Weiterer Ablauf

21. Juni 2017	Gemeinderatsbeschluss zur Planungsvorlage (Verabschiedung für die Mitwirkung und Vorprüfung)
30. Juni 2017	60-tägige öffentliche Auflage (gemäss §7 PBG) mit gleichzeitiger Vorprüfung durch den Kanton
Ende September 2017	Stellungnahme zu den Einwendungen aus der öffentlichen Mitwirkung
4. Oktober 2017	Gemeinderatsbeschluss zuhanden der Gemeindeversammlung vom 20. November 2017
20. November 2017	Gemeindeversammlungsbeschluss



Der Gemeinderat beschliesst :

1. Die Einzelinitiative «Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau» auf Änderung der Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016, eingereicht am 24. März 2017, von Patrick Umbach, Gossau ZH, wird den Stimmberechtigten zur Ablehnung empfohlen.
2. Die Bauabteilung wird beauftragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes einzuleiten und das Mitwirkungsverfahren sowie die Vorprüfung durchzuführen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Patrick Umbach, Ametsbergstrasse 19, 8625 Gossau ZH
 - b) Daniel Baldenweg, Ressortvorsteher Hochbau und Planung
 - c) Bauabteilung
 - d) Thomas-Peter Binder, Gemeindeschreiber
 - e) Jennifer Graf, stv. Gemeindeschreiberin
 - f) Präsidialabteilung

Namens des Gemeinderates

Jörg Kündig
Gemeindepräsident

Thomas-Peter Binder
Gemeindeschreiber



EINGANG
22. Aug. 2017
 Bauabteilung Gossau ZH

Kanton Zürich
 Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
 Raumplanung

Team Nord-Ost

Thomas Gasser
 Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
 Stampfenbachstrasse 12
 8090 Zürich
 Telefon +41 43 259 30 34
 thomas.gasser@bd.zh.ch
 www.aren.zh.ch

Referenz-Nr.:
 ARE 17-0958

EINGEGANGEN
 21. AUG. 2017

Gemeinde Gossau
 Gemeinderat
 Berghofstrasse 4
 8625 Gossau

Geht an:	zur Kenntnis	zur Erledigung	zur Antragstellung
J. Kündig	x		
D. Baldernw.	x		
Bauabt.	x		

16. Aug. 2017 Gossau, 21. 8. 2017/hn

Gossau. Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzelinitiative "Keine über-grossen Wohnbauten in Gossau") — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,
 sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem per E-Mail am 27. Juni 2017 übermittelten Schreiben vom 26. Juni 2017, haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzelinitiative "Keine über-grossen Wohnbauten in Gossau") zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund des überschaubaren Umfangs und der fehlenden Auswirkungen auf andere Sachbereiche haben wir lediglich die Gebiets-betreuung Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahme ist in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Am 24. März 2017 wurde beim Gemeinderat Gossau eine Einzelinitiative im Sinn von § 50 Gemeindegesetz (GG) eingereicht, welche die Änderung der kommunalen Vorschriften für Arealüberbauung verlangt. Die Einzelinitiative hat zum Ziel, eine Beschränkung der Ge-samtlänge in Arealüberbauungen einzuführen. Neu soll bei Arealüberbauungen in den Wohnzonen die maximal zulässige Gesamtlänge in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen. Zusätzlich ist eine Übergangsbe-stimmung vorgesehen. Im Übrigen soll die Bestimmung zur Arealüberbauung unverändert bleiben.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Auszug der Bau- und Zonenordnung vom 12. Juni 2017 (synoptische Darstellung)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 12. Juni 2017

2. Beurteilung

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Auflagen kann der Vorlage eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Bau- und Zonenordnung

Titelblatt

- Das Titelblatt hat die Vermerke zur Festsetzung und Genehmigung zu enthalten.

Art. 22 Abs. 2 Gesamtlänge bei Arealüberbauungen

Die neu vorgesehene Beschränkung, wonach die zulässige Gesamtlänge im Rahmen von Arealüberbauungen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen darf, kann zugestimmt werden. Wir möchten jedoch aus Sicht Ortsbild und Städtebau anmerken, dass die Zweckmässigkeit der Regelung in Frage gestellt wird. Die Vorschrift trägt nicht zur Qualität von Überbauungen bei und verunmöglicht möglicherweise gar gute Lösungen. Wir empfehlen deshalb, von der Änderung der BZO in diesem Punkt abzusehen.

Art. 35 Inkraftsetzung

- Art. 35 ist im Hinblick auf die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung wie folgt zu präzisieren: "~~Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.~~"

Art. 36 Übergangsbestimmungen

Mit Art. 36 ist vorgesehen, eine Regelung für Arealüberbauungen zu treffen, für welche im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens des geänderten Art. 22 Abs. 2 BZO noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Dieser Umstand wird im Planungs- und Baugesetz in § 234 PBG bereits sinngemäss und abschliessend geregelt und soll deshalb in der BZO nicht wiederholt werden.

- Art. 36 BZO ist zu streichen

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Zum Erläuternden Bericht haben wir keine Anmerkungen.

3. Weitere materielle Hinweise

Harmonisierung der Baubegriffe

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde aber mit Beschluss des Kantonsrats Nr. 5059/2014 an die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB angepasst. Die Änderung ist seit 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. Es wird daher empfohlen, im Rahmen einer nächsten Revision die neuen Begriffe zu verwenden.

4. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzelinitiative "Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau") sind die Unterlagen (Bau- und Zonenordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV, Bericht zu den Einwendungen) im Minimum siebenfach einzu-

reichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen auf einem Datenträger oder via E-Mail (nutzungsplanung@bd.zh.ch) in elektronischer Form einzureichen. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 151a Gemeindegesetz → einzuholen beim Bezirksrat) beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzelinitiative "Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau") rechtskräftig.

5. Weiteres Vorgehen

Der Teilrevision der Nutzungsplanung (Einzelinitiative "Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau") kann unter Berücksichtigung der Hinweise und Auflagen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Vorlage wäre sodann gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

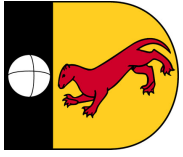
Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse



Thomas Gasser

Beilagen
- keine



Kanton Zürich
Gemeinde Gossau ZH

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Einzelinitiative „Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau“ Bau- und Zonenordnung – Synoptische Darstellung

29. August 2017

INHALT

Auszug aus:

Besondere Institute 3

Schlussbestimmungen 3

Linke Spalte (Rechtskräftige Fassung)

Bau- und Zonenordnung vom 21. März 2016:

- Festgesetzt an der Gemeindeversammlung durch die Stimmberechtigte am 21. März 2016
- Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 0825/16 vom 15. Juni 2016
- In Kraft getreten am 12. August 2016

Rechte Spalte (Beantragte Fassung)

Die beantragten Änderungen sind in rot dargestellt.

Gültige Fassung	Beantragte neue Fassung
<p>(...)</p> <p>3. Besondere Institute</p> <p>3.1. Arealüberbauungen (...)</p> <p>Art. 22: Massvorschriften</p> <p>¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 0.7 m³/m².</p> <p>² Die nach Zonenordnung zulässige Gesamtlänge kann überschritten werden.</p> <p>³ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudehöhe erhöht sich um 3.3 m, die anrechenbare Geschosszahl erhöht sich um 1 Vollgeschoss, der kleine Grundabstand erhöht sich um 1.0 m.</p> <p>(...)</p> <p>5. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 35: Inkrafttreten</p> <p>¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, die Baudirektion des Kantons Zürich und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Kraft.</p> <p>² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Politischen Gemeinde Gossau ZH vom 11. April 2005 mit den seitherigen Änderungen (vom 11. April 2005, 13. Juni 2005, 12. Juni 2006 und 29. November 2010) aufgehoben.</p> <p>Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. März 2016 durch die Stimmberechtigten genehmigt.</p> <p>Gossau ZH, 21. März 2016</p> <p>Namens der Politischen Gemeinde: Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinderat: Jörg Kündig Thomas-Peter Binder</p> <p>Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0825/16 vom 15. Juni 2016 genehmigt und am 24. Juni 2016 publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. August 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.</p> <p>Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH tritt am 12. August 2016 in Kraft.</p>	<p>(...)</p> <p>3. Besondere Institute</p> <p>3.1. Arealüberbauungen (...)</p> <p>Art. 22: Massvorschriften</p> <p>¹ Die zonengemässe Baumassenziffer erhöht sich um 0.7 m³/m².</p> <p>² Die nach Zonenordnung zulässige Gesamtlänge kann überschritten werden, darf jedoch in den Wohnzonen in keinem Fall mehr als das Doppelte der nach Zonenordnung zulässigen Gesamtlänge betragen.</p> <p>³ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudehöhe erhöht sich um 3.3 m, die anrechenbare Geschosszahl erhöht sich um 1 Vollgeschoss, der kleine Grundabstand erhöht sich um 1.0 m.</p> <p>(...)</p> <p>5. Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 35: Inkrafttreten</p> <p>¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung, die Baudirektion des Kantons Zürich und nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Kraft.</p> <p>² Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenordnung werden die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Politischen Gemeinde Gossau ZH vom 11. April 2005 mit den seitherigen Änderungen (vom 11. April 2005, 13. Juni 2005, 12. Juni 2006 und 29. November 2010) aufgehoben.</p> <p>Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde an der Gemeindeversammlung vom 21. März 2016 20. November 2017 durch die Stimmberechtigten genehmigt.</p> <p>Gossau ZH,</p> <p>Namens der Politischen Gemeinde: Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinderat:</p> <p>Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. vom genehmigt und am publiziert. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.</p> <p>Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Gossau ZH tritt am in Kraft.</p>

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Einzelinitiative "Keine übergrossen Wohnbauten in Gossau") Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Gossau ZH. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 19.02.2018 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Gossau ZH mit Beschluss vom 20. November 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 18. April 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

Die Teilrevision der Vorschriften der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Gossau ZH

00235021