

B1.11. Gesamtordnung Nutzungsplanung

B1.13. Bauordnung

Planungszone Chrottenbühl / Teilrevision Bau- und Zonenordnung 2008

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird gemäss folgenden Plänen und Berichten festgesetzt:
 - Teilrevision der Bauordnung vom 8. August 2008
 - Teilrevision des Zonenplans vom 8. August 2008
 - Bericht zu den Einwendungen vom 8. August 2008
2. Vom Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, mit der Genehmigung dieser Teilrevision der Nutzungsplanung die verfügte Planungszone aufzuheben.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden aus dem Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Rechtsmittel:

1. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 329 Abs. 1 PBG innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, bei der Baurekurskommission I des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Erläuterungen

Ausgangslage

Auf Antrag des Stadtrates vom 19. Dezember 2005 setzte die Baudirektion des Kantons Zürich am 15. Februar 2006 für das in den Zonen W1/20, W2/25 und W2/30 liegende Gebiet Chrottenbühl eine Planungszone im Sinne von § 346 PBG und für eine Dauer von drei Jahren fest. Dies, nachdem aufgrund verschiedener in den letzten Jahren realisierten Einfamilienhausüberbauungen festgestellt wurde, dass durch die Ausschöpfung der maximalen Ausnützung die bestehende, kleinmasstäbliche Siedlungsstruktur des Quartiers nachteilig beeinflusst wurde.

Um eine weitere unerwünschte Entwicklung zu verhindern, sollen im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Überbauungsstruktur geschaffen werden.

Sitzung vom 1. September 2008

Änderung der Bau- und Zonenordnung

Die Überprüfung der Bau- und Zonenordnung (BZO) ergab, dass hinsichtlich der Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur des Quartiers Chrottenbühl vor allem in der Zone W1/20 Handlungsbedarf besteht und dort mit verschiedenen Massnahmen das "gehobene" Wohnen gestützt werden soll. Währenddem für die Zone W2/25 eine leichte Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe vorgeschlagen wird, sind für die Zone W2/30 keine Massnahmen angezeigt.

Die Teilrevision der Bauordnung (BO) vom 19. März 1987, welche das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) vorprüfte und dieser aus raumplanerischer Sicht zustimmte, umfasst folgende Änderungen hinsichtlich der Grundmasse (Art. 18) sowie der Arealüberbauung (Art. 26):

Zone W1/20, neu W1/18:

- Reduktion der Ausnützungsziffer von 20 % auf 18 %
- Reduktion der Firsthöhe von 5 m auf 4 m
- Alternatives Zulassen eines Dach- oder Untergeschosses
- Einführung einer minimalen Gebäudelänge von 12 m
- Arealüberbauung nicht mehr zugelassen

Zone W2/25:

- Reduktion der Firsthöhe von 5 m auf 4 m
- Reduktion der Gebäudehöhe von 7,5 m auf 7 m

Gleichzeitig wird in Art. 19 der BO ein vorhandener Widerspruch bezüglich Mehrlängenzuschlag beseitigt und in Art. 30 b Abgrabungen insofern eingeschränkt, als die zulässige Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain einzuhalten ist. Ergänzend dazu werden zur Verbesserung des Erscheinungsbildes Vorschriften für Aufschüttungen festgelegt.

Die neue Bezeichnung der eingeschossigen Wohnzone als W1/18 erfordert die redaktionelle Anpassung der Zonenbezeichnung in Art. 21 und die Anpassung der Legende im Zonenplan.

Mitwirkung

Der Entwurf der Teilrevision wurde anlässlich einer Medienkonferenz der Öffentlichkeit vorgestellt und gemäss § 7 PBG vom 25. April bis 24. Juni 2008 öffentlich aufgelegt. Es ging eine Einwendung gegen die Reduktion der Ausnützung der eingeschossigen Wohnzone ein, welche nicht berücksichtigt werden konnte.

Von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden reagierte Urdorf, welche in ihrer Stellungnahme keine Einwendungen vorbrachte.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist gemäss § 88 PBG und Art. 24 lit. d Gemeindeordnung vom Gemeinderat festzusetzen. Der Baudirektion des Kantons Zürich ist gleichzeitig mit der Genehmigung der Teilrevision die Aufhebung der verfügten Planungszone zu beantragen.

Referent: Tiefbauvorstand Otto Müller

Antrag des Stadtrates

Sitzung vom 1. September 2008

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

AHo/hs 0901Gr_Chrottenbühl_BZO_Festsetzung.doc.doc

versandt am: