



Referenz-Nr.: RRIR-BENA46 / ARE 19-1170

Kontakt: Aude Ratia-Brasier, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 43, www.are.zh.ch

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde Ottenbach

- Massgebende - Zonenplan (Plan-Nr. Plan_V2) 1:500 vom 8. Juli 2019
Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 13. Juni 2019
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 21. Mai 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Der vorliegenden Teilrevision der Bauordnung liegt die baurechtliche Praxis der letzten Jahre zu Grunde, welche zu einem Bedarf nach Anpassung und Präzisierung verschiedener Bestimmungen der Bauordnung führte. Bei der Teilrevision handelt es sich um Ergänzungen und Änderungen der Vorschriften. Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erstreckte sich von April 2009 bis September 2015 (kantonale Genehmigung, exkl. Art. 27 BZO). Der vorliegenden Teilrevision liegt noch die alte Fassung des Plan- und Baugesetzes (PBG) zugrunde. Im Rahmen einer Gesamtrevision soll zu einem späteren Zeitpunkt die aktuelle Fassung des PBGs berücksichtigt werden und die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) folgen.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Ottenbach setzte mit Beschluss vom 13. Juni 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 29. Juli 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit dem Protokollauszug der Gemeindeversammlung ersucht die Gemeinde Ottenbach um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Teilrevision der Bauvorschriften wird unabhängig von der Zonenplanänderung vorgenommen, da der Bedarf nach Anpassung der Bauvorschriften relativ gross ist und zeitlich nicht verzögert werden soll.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die Kernzone erfährt mehrere Änderungen, wobei es häufig um Präzisierungen der bereits vorhandenen Formulierungen geht. Dadurch werden die Formulierungen stringenter, wie im Falle der weiteren Dachformen in der Kernzone, die nur noch für eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig sind. Neu werden auch die Reklamebewilligungen gere-

gelt und — in der Wohnzone — andere Dächer als Schrägdächer erlaubt, sofern diese eine gute Gestaltung und Einordnung in das Ortsbild aufweisen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 11. Januar 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise entsprochen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden mehrere Vorschläge zur Prüfung weiterer gestalterischer Regulierungen, jedoch keine zwingenden Anträge formuliert, die unter anderem der baulichen Qualität innerhalb der Kernzone zugutegekommen wären.

Für das Gebiet G2 wurde aufgrund des neu geplanten Autobahnzubringers die Sicherstellung des Lärmschutzes überflüssig, weswegen aus dem Zonenplan die Gestaltungsplanpflicht entfernt wird. Trotz des bereits umgesetzten Gestaltungsplanes (GP) «Gebiet Fuessmätteli/Geerenstrasse» bleibt die GP-Pflicht in der Bau- und Zonenordnung erhalten. Dadurch werden die qualitätssichernden Ziele in der Grundordnung langfristig beibehalten.

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 Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Ottenbach mit Beschluss vom 13. Juni 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Ottenbach 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 Ottenbach (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
(Katasterbearbeiterorganisation [KBO])

VERSENDET AM 29. OKT. 2019

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



