

Teilrevision der Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Stand: Festsetzung durch Gr. Gemeinderat

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Stadtschreiber i.V.:

Die **ganz oder teilweise** berücksichtigten Einwendungen sind mit schwarzem Rand hervorgehoben.

Die **nicht** berücksichtigten Einwendungen sind mit grauen Balken hervorgehoben.

Die Einwendungen mit grauem Text sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Dennoch wurden die Einwendungen materiell behandelt, um darzulegen, wie diese beurteilt werden.

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Anträge zur Bau- und Zonenordnung	4
2.1	Anträge zu den massgebenden Plänen	4
2.2	Anträge zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht	4
2.2.1	Art. 3 Bereiche mit GP-Pflicht	4
2.2.2	Art. 3.1 Allgemeine Anforderungen	7
2.2.3	Art. 3.2 Spezifische Anforderungen (Verdichtung)	10
2.2.4	Art. 3.3 Spezifische Anforderungen (übrige)	14
2.3	Anträge zu Anforderungen an Hochhäuser	16
2.4	Anträge zu Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	18
2.5	Anträge zu den Gewerbe- und Industriezonen	20
2.6	Anträge zu den Zentrumszonen	22
2.7	Anträge zu den Kernzonen	24
2.8	Anträge zu den Quartiererhaltungszonen	26
2.9	Anträge zur Zone für öffentliche Bauten	27
2.10	Anträge zu Arealüberbauungen	28
2.11	Anträge zu Terrassenhäusern	34
2.12	Antrag zu Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen und Industriezonen	35
2.13	Anträge zu den ergänzenden Bauvorschriften	36
2.14	Weitere Anträge	41
3.	Anträge zum Zonenplan	43
3.1	Begehren auf Verzicht auf Umzonung	43
3.2	Umzonungsbegehren	47
3.2.1	Industrie- und Gewerbebezonen	47
3.2.2	Wohnzonen	50
3.2.3	Erholungs- und Freihaltezonen	53
3.3	Einzonungsbegehren	55
3.4	Begehren zu Gestaltungsplanpflichtgebieten	57
4.	Anträge zu den Kernzonenplänen	60
4.1	Kernzonenplan Unterwetzikon (Nr. 1)	60
4.2	Kernzonenplan Walfershäusern (Nr. 1)	62
4.3	Kernzonenplan Zentrum (Nr. 1)	62
4.4	Kernzonenplan Robenhausen (Nr. 2)	66
4.5	Kernzonenplan Villa Honegger (Nr. 2)	69
4.6	Kernzonenplan Villa Schuler (Nr. 2)	70
4.7	Kernzonenplan Stegenmühle (Nr. 2)	70
4.8	Kernzonenplan Kempten (Nr. 3)	72
4.9	Kernzonenplan Müli (Nr. 4)	74
4.10	Kernzonenplan Robank (Nr. 6)	75
4.11	Neuer Kernzonenplan	76
5.	Anträge zum Erschliessungsplan	77
6.	Hinweise zum Bericht	78

1. Einleitung

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 04. September 2013 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 13. September 2013 bis zum 12. November 2013. Die Auflagefrist wurde wegen der umfangreichen Materie bis zum 31. November verlängert. Während der Auflagefrist von über 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

188 Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind 119 Schreiben mit 188 Einwendungen eingegangen. 46 Anträge betrafen die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PPVO). Die übrigen Anträge betreffen folgende Sachbereiche:

Einwendungsgegenstand	Gesamtzahl der Einwendungen	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
Bau- und Zonenordnung	84	19	17	48
Zonenplan	28	8	2	18
Kernzonenpläne	27	4	0	23
Erschliessungsplan	2	1	1	0
Bericht	1	1	0	0
Gesamt	142	33	20	89

Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht zu den Einwendungen ist vom grossen Gemeinderat zusammen mit dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, den Kernzonenplänen, dem Erschliessungsplan und dem Bericht zum Erschliessungsplan festzusetzen.

PPVO nachgeordnet

Die Einwendungen zur PPVO werden nachgeordnet mit der separaten Revision behandelt.

Verweise auf die kantonale Vorprüfung

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung werden verschiedene Änderungen bei den Festsetzungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht vorgenommen und es müssen einige beabsichtigte Änderungen der BZO mangels Rechtsgrundlage fallen gelassen werden. Aufgrund dieser Ausgangslage werden zahlreiche Einwendungen obsolet.

Da die Auswirkungen der Kantonalen Vorprüfung im Bericht gemäss Art. 47 RPV transparent dargestellt werden, kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Darstellung verzichtet werden.

2. Anträge zur Bau- und Zonenordnung

2.1 Anträge zu den massgebenden Plänen

Antrag 1

Beibehalt Baumschutzplan Art. 2 Abs. 4

Einwendung Nr. 30B, 41O, 48M, 49A,
49S, 50D

Mehrere Einwender fordern, dass der Baumschutzplan beibehalten bleiben solle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An der Aufhebung des Baumschutzplanes soll festgehalten werden, da der Schutz bedeutender Bäume künftig durch ein umfassendes Inventar und einzelne Schutzverordnungen erfolgt.

2.2 Anträge zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht

2.2.1 Art. 3 Bereiche mit GP-Pflicht

Antrag 2

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 31A

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

- 1 Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche **sowie für die früher festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.
2. Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wird nicht ausgelöst bei untergeordneten Um- und Anbauten.
3. **(Statt 2b) Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst**, bei baurechtlich bedeutsamen Massnahmen, die ein untergeordnetes Mass überschreiten, sofern das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.
5. **(Statt 4.)** Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt **und nachgewiesen** wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1.: Diese Einwendung wird bereits berücksichtigt, da auch die bisherigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Plan bezeichnet sind.

Zu 2. und neu 3.: Diese Bestimmung ist aufgrund der Vorprüfung nicht mehr vorgesehen. Auf die Einführung von Abs. 2 muss mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Das PBG sieht keine Dispensmöglichkeit im vorgesehenen Sinne vor. Solche Entscheide sind mit der Baubewilligung zu erteilen und zu begründen. Die Änderung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Zu 5.: Dieser Punkt wird bereits berücksichtigt. Da ein solcher Nachweis für die jeweilige Beurteilung ohnehin notwendig ist und erbracht werden muss, ist die explizite Forderung eines Nachweises überflüssig. Die Beurteilung erfolgt durch die Behörde.

Antrag 3

Ergänzung zu Art. 3 Abs. 2 BZO

Einwendungen Nr. 34A, 35A

Es wird gefordert, dass Art. 3 Abs. 2 der BZO um eine lit. c mit folgendem Inhalt zu ergänzen sei:

„2. Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wird nicht ausgelöst

c) wenn die erforderlichen Anforderungen mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt und von der Baubehörde genehmigt sind.“

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Bestimmung ist aufgrund der Vorprüfung nicht mehr vorgesehen. Auf Ziffer 2 und auch auf die beantragte Ergänzung muss mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden (vgl. Einwendung Nr. 31A). Die Änderung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 4

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 30C, 41P, 48O, 49B

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 3 mit einem neuen Absatz zu ergänzen sei:

5. Die maximalen Gebäudehöhen gemäss Art. 2.1 dürfen auch mit Gestaltungsplan nicht überschritten werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Mit einem Gestaltungsplan kann gemäss § 83 PBG explizit von der Regelbauweise abgewichen werden. Für derartige Abweichungen fordert das PBG die Zustimmung der Legislative. An diesem gesetzlich definierten Grundsatz wird festgehalten.

Ausgenommen von einer solchen Überschreitung der Gebäudehöhe sind Hochhäuser. Ohne einen entsprechenden Eintrag im Zonenplan kann auch durch einen Gestaltungsplan kein Gebäude erstellt werden, das eine grössere Gebäudehöhe als 25 m aufweist (vgl. § 278 Abs. 3 PBG). Ab dieser Gebäudehöhe wird ein Gebäude als Hochhaus bezeichnet.

Antrag 5

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 30D (nur 6.), 48N, 41P,
50D (nur 3.)

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

~~"3. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.~~

6. Für alle Gestaltungsplangebiete sind konkrete, höhere Anforderungen an die Ökologie zu stellen.

7. Von den kantonalen und regionalen Festlegungen wie Richtplanung und Bauvorschriften darf mit den Gestaltungsplänen nicht abgewichen werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 3.: Dieser Artikel ist bereits in der rechtskräftigen BZO in Art. 3 Abs. 8 enthalten. An dieser Bestimmung soll festgehalten werden. Er ist vor allem als Lesehilfe zu verstehen, da das PBG in § 85 und § 86 ausdrücklich die Möglichkeit kennt, dass Gestaltungspläne durch Private erstellt werden.

Zu 6.: Die Anforderungen an künftige Bauten und Anlagen in Gestaltungsplanpflichtgebieten sind bereits hoch. Für weitergehende Anforderungen müssten zusätzliche Erleichterungen oder Boni gewährt werden. Daher wird auf eine weitere Verschärfung verzichtet.

Zu 7.: In § 83 PBG ist festgelegt, dass Gestaltungspläne von den Bestimmungen der Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen dürfen. Eine weitergehende Regelung ist nicht notwendig und auch nicht zweckmässig.

Antrag 6

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3

Einwendung Nr. 49C

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen zu ergänzen seien:

"6. Für alle Gestaltungsplangebiete gilt:

a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden.

b) Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Anforderungen an künftige Bauten in Gestaltungsplanpflichtgebieten sind bereits hoch. Für weitergehende Anforderungen müssten zusätzliche Erleichterungen oder Boni gewährt werden. Bei den Arealüberbauungen sind die Anforderungen höher, da hier auch Boni gewährt werden können. Daher wird auf eine weitere Verschärfung der Anforderungen für Gestaltungspläne verzichtet.

2.2.2 Art. 3.1 Allgemeine Anforderungen

Antrag 7

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.1

Einwendung Nr. 53A

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 3.2) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:
[...]
 - Umgebungsgestaltung **mit erhöhten Anforderungen an Gestaltungsqualität und Ökologie. Diese Anforderungen sind durch die Bauherrschaft mit geeigneten Mitteln nachvollziehbar darzulegen.**[...]
- ~~2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn die angestrebten Ziele mit anderen Instrumenten erfüllt und gesichert werden.~~
4. Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt, ~~erhöht sich die zulässig Baumassenziffer um 5% und es~~ können für Arealüberbauungen zusätzliche Boni gemäss Art. 36 BZO beansprucht werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1.: Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden (vgl. auch Erwägungen zu Einwendung Nr. 49C). Der geforderte Nachweis über die erhöhten Anforderungen ist nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans zu prüfen, sondern mit dem Baugesuch. Die Beurteilung erfolgt durch die Baubehörde. Es ist der Bauherrschaft überlassen, ihre Sicht darzulegen.

Zu 2.: Auf den Inhalt dieser Ziffer wie er in der öffentlichen Auflage aufgelegt wurde, muss nach Ansicht des ARE mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Es wurde jedoch im Einvernehmen mit dem ARE eine neue Formulierung entwickelt. Danach kann auf einen GP verzichtet werden, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden

Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Zu 4.: Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen. Die Einwendung wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Antrag 8

Ergänzung zu Art. 3.1 Abs. 1 BZO

Einwendungen Nr. 34B

Es wird gefordert, dass bei Art. 3.1 Abs. 1 der BZO bei der Beurteilung des Kriteriums „Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz“ besondere Rücksicht auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer zu nehmen sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einführung eines solchen Artikels in die BZO ist nicht zweckmässig. Die Interessenabwägung erfolgt immer einzelfallweise unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen.

Antrag 9

Anforderungen zu GP-Gebieten gem.
Art. 3.1

Einwendung Nr. 36C, 41Q, 48P, 30E +
49D (Streichen Abs. 4) 50C,

Es wird gefordert, dass folgende Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3.1 ersatzlos zu streichen seien:

~~"2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn die angestrebten Ziele mit anderen Instrumenten erfüllt und gesichert werden."~~

~~"4. Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt, erhöht sich die zulässig Baumassenziffer um 5% und es können für Arealüberbauungen zusätzliche Boni gemäss Art. 36 BZO beansprucht werden."~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 2.: Auf den Inhalt dieser Ziffer wie er in der öffentlichen Auflage aufgelegt wurde, muss nach Ansicht des ARE mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Es wurde jedoch im Einvernehmen mit dem ARE eine neue Formulierung entwickelt. Danach kann auf einen GP verzichtet werden, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Zu 4.: Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen. Die Einwendung wird in diesem Punkt berücksichtigt. Bei Arealüberbauungen innerhalb eines GP-Pflichtgebietes soll es aber möglich sein, einen Bonus konsumieren zu können, wenn die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt sind. Dieser Punkt der Einwendung wird darum nicht berücksichtigt.

Antrag 10

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.1

Einwendung Nr. 31B

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht folgendermassen anzupassen seien:

- ~~2. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn die angestrebten Ziele mit anderen Instrumenten erfüllt und gesichert werden.~~
4. Werden Gestaltungspläne durch Private erstellt, erhöht sich die zulässig Baumassenziffer um 5%. ~~und es können für Arealüberbauungen zusätzliche Boni gemäss Art. 36 BZO beansprucht werden.~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 2.: Auf den Inhalt dieser Ziffer wie er in der öffentlichen Auflage aufgelegt wurde, muss nach Ansicht des ARE mangels genügender Rechtsgrundlage verzichtet werden. Es wurde jedoch im Einvernehmen mit dem ARE eine neue Formulierung entwickelt. Danach kann auf einen GP verzichtet werden, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Zu 4.: Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen.

Antrag 11

Ergänzung zu Art. 3.1. Abs. 4

Einwendungen Nr. 46A

Mehrere Einwender fordern, dass klargestellt wird, dass die Anforderung der Mindestarealfläche nicht erfüllt werden müsse, wenn vom Arealbonus gemäss Art. 3.1 Abs. 4 profitiert werden soll. Es sei zu präzisieren, dass als Arealfläche das jeweilige gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet gelte.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Nach Auffassung des ARE besteht für den angedachten Bonus keine Rechtsgrundlage. Der Bonus wird darum gestrichen. Bei Arealüberbauungen innerhalb eines GP-Pflichtgebietes soll es aber möglich sein, einen Bonus konsumieren zu können, wenn die Anforderungen an Arealüberbauungen erfüllt sind. Eine Befreiung von der Mindestarealfläche erscheint aber nicht gerechtfertigt, zumal diese mit der vorliegenden Revision reduziert werden soll.

2.2.3 Art. 3.2 Spezifische Anforderungen (Verdichtung)

Antrag 12

Verzicht auf GP-Pflicht Oberwetzikon
Art. 3.2 Abs. 2

Mehrere Einwender fordern, dass auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Oberwetzikon Art. 3.2 Abs. 2 verzichtet werden solle.

Einwendung Nr. 42D

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebiet Oberwetzikon ist ein wichtiges Gebiet für die künftige Entwicklung von Wetzikon. Es ist im kommunalen Richtplan entsprechend als Bereich für Bebauungskonzepte bezeichnet. Gemäss Richtplantext sind für solche Gebiete Gestaltungspläne aufzustellen. An dem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht wird deshalb festgehalten, um eine gute Qualität einer künftigen Überbauung sichern zu können.

Antrag 13

Verzicht auf GP-Pflicht Binzacher Art.
3.2 Abs. 10

Es wird gefordert, dass auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Binzacher Art. 3.2 Abs. 10 verzichtet werden solle.

Einwendung Nr. 44A

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebiet Binzacher ist ein weiteres wichtiges Gebiet für die künftige Stadtentwicklung. Es ist zu grossen Teilen unüberbaut und befindet sich direkt an einer S-Bahn-Haltestelle. Es ist im kommunalen Richtplan als Verdichtungsbereich bezeichnet. Gemäss Richtplantext sind für solche Gebiete Gestaltungspläne aufzustellen. Diese Lagegunst und die Besonderheiten erfordern eine sorgfältige Entwicklung künftiger Überbauungskonzepte, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden kann. An der Gestaltungsplanpflicht soll daher festgehalten werden.

Antrag 14

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 folgendermassen zu anpassen seien:

Einwendung Nr. 31C

"5. Im Gebiet Trompete haben Neu- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödipark offenzuhalten. **Mindestens 30% der Nutzfläche sind einer öffentlichen oder publikumsorientierten Nutzung zuzuführen.**

- 6a. (neu) Im ganzen Gebiet Unterwetzikon mit Gestaltungsplanpflicht ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzung und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Die Fuss und Radwege, welche die Spital- und Bahnhofstrasse miteinander verbinden, sind zu sichern.**
7. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fuss- **und Radwegverbindungen** zu sichern. **Neue Verbindungen sind nach Möglichkeit oberirdisch auszuführen.**
8. Das Gebiet ist mit einer Fussgängerverbindung an die Peronanlagen sowie mit einer Fuss- **und Radweg**verbindung an den Bushof anzuschliessen. **Neue Verbindungen sind nach Möglichkeit oberirdisch auszuführen.**
- 9a. (neu)Im Gebiet Rapperswiler-/ Spital-/ Kantonsschul-/ Pestalozzistrasse müssen Neu- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur Umgebung zu gestalten.**
10. Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzung und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempten sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern. **Insbesondere ist entlang des Bahndamms ein Fuss- und Radweg zu sichern.**
- 11. (neu) Im Gebiet Drei Linden ist zusätzlich zur Gestaltungsplanpflicht der Zone Unterwetzikon auf eine sorgfältige Gestaltung, die als «gut» auszuweisen ist, mit genügend Freiräumen zu achten). Die Gebäulichkeiten dürfen nicht nur privaten Zwecken dienen, sondern müssen auf mind. 2'000 m² eine öffentliche oder publikumsorientierte Nutzung vorsehen."**

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 5.: In Art. 3.1 Abs. 1 (neu) und Art. 4 Abs. 3 (neu) BZO sind bereits Anforderungen für die Nutzungsverteilung festgelegt. Eine weitergehende Vorschrift für die Nutzungsanordnung ginge zu weit und würde den Handlungsspielraum unnötig einschränken.

Zu 6a: Die Anforderung einer zentrumsbildenden Bebauung in einer hohen baulichen Dichte gelten für das zentrale Gebiet des Bahnhofs (Bahnhof - Mitte / Bahnhof - Ost / Bahnhof – West). In den übrigen GP-Pflichtgebieten können hohe Dichten erzielt werden, müssen aber nicht. Auf die Einführung einer neuen Gebietszusammenfassung Unterwetzikon wird verzichtet.

Zu 7. und 8.: Die Ergänzung der Fusswegverbindungen um die Forderung der Radwegverbindungen wird in den relevanten Gebieten ergänzt. Dass neue Verbindungen nach Möglichkeit oberirdisch ausgeführt werden sollen, benötigt keine Festsetzung innerhalb der BZO, sondern entspricht allgemeingültigen Planungsgrundsätzen, wie sie bereits im REK und im Richtplan formuliert sind.

Zu 9a: Es ist keine Ausdehnung des GP-Pflichtgebiets Pestalozzistrasse vorgesehen. Die Abgrenzung umfasst den Bereich, der im Teilrichtplan Zentrum als Gebiet für Bebauungskonzepte festgelegt wurde.

Zu 10.: Eine Ergänzung der Anforderungen ist nicht notwendig. Die Sicherstellung des Weges entlang des Bahndamms ist bereits durch den Richtplan gesichert.

Zu 11.: Für das Gebiet Drei Linden besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Dieser wird mit der vorliegenden Teilrevision nicht verändert. Eine überlagernde, zusätzliche GP-Pflicht ist nicht zweckmässig. Ebenfalls nicht zweckmässig ist die Entlassung dieses Teilgebiets aus dem Gestaltungsplan, um dann im Gegenzug eine neue Gestaltungsplanpflicht zu etablieren.

Antrag 15

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Einwendung Nr. 29N, 30F (nur 10.) 41R, 48Q

Mehrere Einwender fordern, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 folgendermassen zu ergänzen seien:

- "6. 8. und 10. [...] **Die Erschliessung durch gesicherte Radwege mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz sind zu gewährleisten. Parkplätze für Carsharing sind in genügender Anzahl einzuplanen.**
- "7. [...] **Die Erschliessung durch gesicherte Radwege mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz sind zu gewährleisten.**

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.
---------------------------	---

Erwägungen

Zu den Radwegen: Wo dies zweckmässig ist, werden in den Anforderungen zu den verschiedenen Gebieten die Radwege ergänzt. Die weitergehende Forderung an den Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz wurde durch den Grossen Gemeinderat beschlossen.

Zu den Carsharing-Parkplätzen: Die Ergänzung einer Forderung nach Carsharing-Parkplätzen innerhalb der BZO ist nicht möglich, weil hierfür keine genügende Rechtsgrundlage besteht. Ob Abstellplätze an eine derartige Institution vermietet werden oder nicht, ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Betreiber. Die Stadt kann aber auf eigenen Grundstücken entsprechende Vorkehrungen treffen.

Antrag 16

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Einwendung Nr. 49F

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 Abs. 6-8 folgendermassen zu ergänzen seien:

"Die Erschliessung durch gesicherte Radwege mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz sind zu gewährleisten."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Ergänzung wurde durch den Grossen Rat festgesetzt.

Antrag 84

Verzicht oder Umformulierung Art. 3.2
Abs. 3 BZO

Einwendungen Nr. 34C

Es wird gefordert, dass Art. 3.2 Abs. 3 der BZO nicht eingeführt werden solle. Eventualiter sei die Bestimmung folgendermassen zu formulieren:

3. Im Gebiet Sternhäuser ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen **sind nicht ausgeschlossen. Dabei ist gegeneinander abzuwägen, dass die Ausnützung der Grundstücke nicht wesentlich beschränkt wird und dass eine gleichwertige städtebauliche Lösung angestrebt wird. ~~erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.~~**

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

An der Punktstruktur soll festgehalten werden. Mit dem Artikel wird bereits aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen von dieser Struktur abgewichen werden kann. Aus Sicht der Stadt wird dadurch eine ausreichende Flexibilität für die Abwägung gewährleistet. Die geforderte Abwägung wird Gegenstand der Beurteilung eines künftigen Projekts sein.

Antrag 17

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2

Einwendung Nr. 49E

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gem. Art. 3.2 Abs. 2-5 sowie 8 auch für Umbauten gelten sollen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE ist Art. 3 Abs. 2 BZO-Entwurf ersatzlos zu streichen, weil hierfür keine Rechtsgrundlage bestehe. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass alle Bauvorhaben der Gestaltungsplanpflicht unterstellt sind. Also auch Umbauten, weshalb die BZO entsprechend ergänzt wird. Der

erläuternde Bericht wird jedoch um den Hinweis ergänzt, dass diese Anforderung nicht bei untergeordneten Umbauten gilt.

Antrag 18

Anforderungen zu GP-Gebieten Art. 3.2
und Art. 3.3

Einwendung Nr. 49

Ein Einwender fordert, dass das Wort "zentrumsbildende" in Art. 3.2 Abs. 10 und Art. 3.3 Abs. 4 jeweils zu streichen sei.

Es sei zudem im Gebiet Binzacher die Anforderung zu ergänzen, dass entlang des Bahndamms ein Fuss- und Veloweg zu sichern sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zum Gebiet Binzacher: Das Gebiet ist im Richtplan als Verdichtungsgebiet festgelegt. Das Gebiet ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, weshalb eine etwas dichtere Bauweise aus raumplanerischer Sicht erwünscht ist. Diese Strategie entspricht auch den Leitlinien des Regierungsrates für die räumliche Entwicklung sowie allgemeingültigen Grundsätzen der Raumplanung. In diesem lagegünstigen Gebiet soll an einer zentrumsbildenden Überbauung festgehalten werden.

Zum Gebiet Mattacher: Diese Bestimmung ist kein Teil der vorliegenden Teilrevision. An der Formulierung soll festgehalten werden. Es handelt sich hierbei um eine bestehende, rechtsgültige Festlegung, deren Umsetzung planerisch weit fortgeschritten ist.

Zum Bahndamm: Die Verbindung wird bereits mit der Festlegung im Verkehrsrichtplan gefordert, weshalb eine weitere Forderung nicht nötig ist.

2.2.4 Art. 3.3 Spezifische Anforderungen (übrige)

Antrag 19

Anforderungen zu bestehenden GP-Gebieten gem. Art. 3.3

Einwendung Nr. 41S, 290 (nur 7.), 31C
(nur 1.), 48R,

Ein Einwender fordert, dass folgende Bestimmungen zu Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 3.3 folgendermassen zu ergänzen sei:

1. Für das Gebiet Heidacher ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen **erweiterten** Pufferbereich zur Moorlandschaft **und zur Landschaftsschutzzone** schafft.
2. Auf dem Coop-Areal in Oberwetzikon ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt. **Insbesondere dürfen die Bauten in Höhe, Standort und Volumen nicht in Städtebaulicher Konkurrenz zur Kirche stehen.**

7. Für das Gebiet Meierwiesen ist **unter Berücksichtigung der Kulturlandinitiative** ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine gute Einordnung von Sportplätzen in die Umgebung sicherstellt, einen fach- und sachgerechten Umgang mit dem Boden und den gegebenenfalls betroffenen Fruchtfolgeflächen gewährleistet und allenfalls notwendige Ersatzmassnahmen sichert."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1 und 2.: Diese Bestimmungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Zudem wurden in beiden Gebieten bereits Gestaltungspläne aufgestellt. An den Formulierungen soll daher festgehalten werden.

Zu 7.: In Abstimmung mit dem Kanton ist keine Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht Meierwiesen mehr vorgesehen. Statt dessen wird eine neue Erholungszone EE ausgewiesen, in welcher spezifische Anforderungen eingehalten werden müssen.

Antrag 20

GP-Pflichtgebiet Schönau Art. 3.3 Abs. 6

Es wird gefordert, dass die Gestaltungsplanpflicht in Art. 3.3 Abs. 6 folgendermassen zu ersetzen sei:

Einwendung Nr. 36A, 48S, 50A, 53B

~~"6. Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.~~
Für das gesamte Areal Schönau ist der Inhalt der Initiative Roland Leu "Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal Schönau" massgebend und vollumfänglich umzusetzen."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Es wird gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats an der Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht Schönau festgehalten.

2.3 Anträge zu Anforderungen an Hochhäuser

Antrag 21

Antrag zu Hochhausgebieten Art. 4

Einwendung Nr. 41U, 48T, 49H

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Hochhausgebieten gem. Art. 4 folgendermassen zu ergänzen seien:

- "2 Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. **Diese Höhenbegrenzungen gelten absolut und dürfen nicht überschritten werden.**
- 4 ~~Bestehende Hochhäuser dürfen ohne Gestaltungsplan erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.~~
Bestehende Hochhäuser dürfen nur mit Gestaltungsplan ersetzt werden. Die Gesamthöhe darf nicht erhöht werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 2.: Diese Ergänzung ist nicht notwendig, da die grösste Höhe bereits definiert ist.

Zu 4.: Diese Bestimmung ist aufgrund der Vorprüfung in veränderter Form vorgesehen. Auch der Ersatz bestehender Hochhäuser wird künftig einen Gestaltungsplan benötigen. Die Erhöhung der Gesamthöhe ist weiterhin nicht vorgesehen. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Antrag 22

Antrag zu Hochhausgebieten Art. 4

Einwendung Nr. 31E

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmungen zu Hochhausgebieten gem. Art. 4 folgendermassen zu ergänzen seien:

- "2 Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m. **Diese Höhenbegrenzungen gelten absolut.**
3. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan, der die Zustimmung der Legislative erfordert. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen:
- Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung.
 - Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG.
 - In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
 - eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser
 - **Gute Einfügung des Hochhauses in das Ortsbild.**
4. Bestehende Hochhäuser dürfen **nur mit ~~ohne~~** Gestaltungsplan **umfassend** erneuert oder ersetzt werden. Abweichun-

gen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.
----------------------------------	---

Erwägungen

Zu 2.: Wie bereits bei der Einwendung Nr. 41V erwähnt, ist die grösste Höhe bereits definiert. Eine nochmalige Festlegung ist nicht angezeigt. Zudem kann die Legislative bzw. der Souverän Änderungen einer BZO vornehmen, wenn er dies für notwendig erachtet. Die vorgeschlagene Formulierung greift somit ins Leere.

Zu 3.: Aufgrund des Vorprüfungsberichts ist die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für Hochhäuser zulässig. Jedoch darf bezüglich Zuständigkeit keine abweichende Regelung gegenüber dem PBG getroffen werden. Die zusätzliche Forderung nach einer guten Einordnung ist bereits mit der geforderten Einhaltung von § 71 PBG im Speziellen und § 284 PBG im Allgemeinen erfüllt. Die Einwendung wird daher bereits teilweise berücksichtigt.

Zu 4.: Die Gestaltungsplanpflicht gilt aufgrund der kantonalen Vorprüfung auch für bestehende Hochhäuser. Die Einwendung wird daher berücksichtigt.

Antrag 23

Höhe der Hochhäuser in Art. 4 Abs. 2

Bei Art. 4 Abs. 2 der BZO sei die Gebäudehöhe jeweils exklusive der notwendigen technischen Aufbauten zu bestimmen.

Einwendungen Nr. 35B

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.
----------------------------------	---

Erwägungen

Es wurde bereits mit dem Richtplan angekündigt, dass die Gebäudehöhe inkl. der technisch notwendigen Aufbauten definiert werden wird. An dieser Festlegung wird festgehalten. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

2.4 Anträge zu Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Antrag 24

Verzicht auf Anpassung der Gebäude- und Firsthöhen Art. 5 Abs. 1

Auf die Reduktion der Gebäude- und Gesamthöhen bei Schrägdächern oder Attikageschossen in der Zone W1.3B sei zu verzichten.

Einwendungen Nr. 52A

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Entscheid des Grossen Gemeinderats wird auf die Reduktion der Gebäude- und Gesamthöhen in dieser Zone verzichtet.

Antrag 25

Attikageschosse in Art. 5 Abs. 2 und Art.12 Abs. 2

Bei Art. 5 Abs. 2 sowie Art. 12 Abs. 2 der BZO sei auf die neu hinzugefügte Einschränkung "Mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse sind nicht zulässig" zu verzichten.

Einwendungen Nr. 34G, 35F, 52C

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Entscheid des Grossen Gemeinderats wird auf die Präzisierung verzichtet.

Antrag 26

Grenzabstand anpassen Art. 5 Abs. 3

Mehrere Einwender fordern, dass die Grenzabstandsprivilegien in Art. 5 Abs. 3 so anzupassen seien, dass auch überhohe Erdgeschosse mit gewerblicher Nutzung davon profitieren.

Einwendungen Nr. 2A, 4A

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Die Grenzabstandsprivilegien für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile werden auf 5.0 m für die grösste Höhe erhöht.

Antrag 27

Privilegierung überhoher Erdgeschosse

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 5 Abs. 6 zu streichen sei, weil er einer unnötigen Aushöhlung der BMZ entspreche.

Einwendungen Nr. 30G, 41X, 48V, 49J

~~"In den Zonen WG2.4, WG2.9 und WG3.3 sind überhohe Erdgeschosse bis zu einer lichten Höhe von 5.0 m ausnutzungsprivilegiert. Raumvolumen zwischen einer lichten Höhe von 3.0 m bis 5.0 m werden nicht an die Baumasse angerechnet."~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Mit der Ausnützungsprivilegierung sollen flexibel nutzbare und städtebaulich prägnante Erdgeschosse gefördert werden. Eine Umsetzung solcher Geschosse ermöglicht es, ursprünglich zum Wohnen genutzte Erdgeschosse später in gewerblich genutzte Erdgeschosse umzuwandeln. Es geht somit nicht um eine Aushöhung der Baumassenziffer, sondern um die Forderung von zukunftstauglichen Bauten. An der Privilegierung überhoher Erdgeschosse wird festgehalten. Aufgrund des Vorprüfungsergebnisses wird jedoch ein klar definierter Ausnützungsbonus definiert. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Antrag 28

Sexgewerbliche Salons in Wohnzonen
Art. 6

Einwendungen Nr. 31F

Es wird gefordert, dass der Art. 6 um einen neuen Absatz ergänzt wird:

3. In Zonen mit einem Wohnanteil von mind. 30% sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zugelassen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Für ein Verbot von sexgewerblichen Salons besteht derzeit keine rechtliche Grundlage. Die Bestimmung kann daher nicht angepasst werden. Gemäss Bundesgerichtssprechung können in Zonen mit mindestens 60% Wohnanteil sexgewerbliche Salons oder andere Einrichtungen aus Gründen von ideellen Immissionen beschränkt oder ausgeschlossen werden.

Antrag 29

Umformulierung Art. 6
Einwendungen Nr. 48W

Es wird gefordert, dass der Art. 6 neu zu formulieren sei, da die Änderung eine komplizierte Präzisierung darstelle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Präzisierung wird verzichtet. Daher wird die Einwendung zumindest teilweise berücksichtigt, da keine Ergänzung der Bestimmung mehr vorgesehen sind.

Antrag 30

Ergänzung zu Art. 6 Abs. 1 BZO

Einwendungen Nr. 19A

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 6 Abs. 1 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

„In allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sind Rotlicht- und Sexbetriebe nicht zulässig. Bestehende Betriebe müssen die gesetzliche Nachtruhe strik-

te einhalten und können nicht erweitert werden.“

Beschluss Gr. Gemeinderat Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen Gemäss Bundesgerichtssprechung können nur in Zonen mit einem festgelegten Wohnanteil von mindestens 60% sexgewerbliche Einrichtungen aus Gründen von ideellen Immissionen ausgeschlossen werden. Die Einhaltung der Nachtruhe ist in der Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon bereits geregelt. Es besteht keine Rechtsgrundlage für eine weitergehende Regelung in der BZO.

2.5 Anträge zu den Gewerbe- und Industriezonen

Antrag 31
Erhöhung max. Verkaufsfläche in der Industrie- und Gewerbezone Art. 10 Die in der Industrie- und Gewerbezone maximale Verkaufsfläche solle in Art. 10 Abs. 3 lit. a von 1'000 m² auf mindestens 2'000 m² erhöht werden.

Einwendung Nr. 15B

Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen Bereits im Richtplan wurde festgehalten, dass im Arbeitsgebiet Einschränkungen von Verkaufsflächen über 1'000 m² erlassen werden sollen. An dieser Absicht wird festgehalten. Mit dieser Beschränkung wird die Attraktivität des Stadtzentrums in seiner Funktion als Einkaufsstandort gestärkt. Weil das Stadtzentrum auch gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, macht es zudem auch aus verkehrsplanerischer Sicht Sinn, Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs vorwiegend im Zentrum zu platzieren.

Antrag 32
Verzicht auf Art. 10 Abs. 3 Ein Einwender fordert, dass auf die neuen Vorschriften zur Nutzweise von Gewerbe- und Industriezonen in Art. 10 Abs. 3 lit. a – c der BZO zu verzichten sei.

Einwendungen Nr. 25B, 46C, 52B

Beschluss Gr. Gemeinderat Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen An den Festsetzungen wird festgehalten, da diese Zielsetzung bereits mit der Richtplanung definiert wurde.

Antrag 33

Verkaufsflächen im Freien unklar (Art. 10)

Einwendung Nr. 14A

Die Differenzierung zwischen Verkaufsflächen im freien und im Gebäudeinneren (Art. 10 Abs. 3 lit. b) sei unklar. Dies gelte insbesondere für mobile Verkaufsstände oder temporäre Verkäufe im Freien.

Der Artikel sei zu streichen, oder zu präzisieren.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An dem Artikel wird festgehalten. In einer ersten kantonalen Vorprüfung wurde die Ergänzung "ständig eingerichtete" Verkaufsflächen im Freien vorgeschlagen. Diese Formulierung wurde in der zweiten kantonalen Vorprüfung bemängelt. Daher soll an der ursprünglichen Fassung festgehalten werden.

Antrag 34

Sortiment der Verkaufsflächen Art. 10 Abs. 3

Einwendung Nr. 31G

Es wird gefordert, dass die Bestimmungen zu Verkaufsflächen in Abs. 3 lit. a folgendermassen ergänzt werden, da auch Geschäfte für Schuhe, Kleider, Papeteriewaren, Bücher, Elektroartikel etc. nicht aus dem Zentrum abwandern sollen:

"a) Verkaufsgeschäfte mit Gütern des **erweiterten** täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden. Der "tägliche Bedarf ist ein Begriff, der ein bestimmtes Sortiment definiert. Mit dem angepassten Artikel wird das geforderte Ziel verfolgt, dass sich Geschäfte mit dem erwähnten Sortiment vor allem im Zentrum ansiedeln. Daher gelten diese Bestimmungen auch nur für die Gewerbe- und Industriezonen.

Als Waren des täglichen Bedarfs gelten Waren mit einem kurzfristigen Beschaffungsrhythmus. Im Wesentlichen sind dies Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter wie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Papeterieartikel, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schnittblumen und Heimtierfutter.

Antrag 35

Verbot sexgewerblicher Salons Art. 10

Einwendungen Nr. 19B

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 10 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

„1. [...] **In den Gewerbezonon sind stark störende Betriebe sowie Rotlicht- und Sexbetriebe nicht zulässig. Bestehende Rotlicht- und Sexbetriebe müssen die gesetzliche Nachtruhe strikte einhalten und können nicht er-**

weitert werden.

5. **(neu) Rotlicht- und Sexbetriebe sind nur in den Industriezonen gestattet.“**

Beschluss Gr. Gemeinderat Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen Siehe Erwägungen zu den Einwendungen Nr. 31F und 19A. Der Wohnanteil in Gewerbezone ist zu gering, als dass sexgewerbliche Salons verboten werden könnten. Es fehlt eine rechtliche Grundlage für eine derartige Bestimmung. Die Einhaltung der Nachtruhe ist in der Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon bereits geregelt.

2.6 Anträge zu den Zentrumszonen

Antrag 36
Überhohe Erdgeschosse in der Zentrumszone Art. 12 Abs. 1

Es wird gefordert, dass bei der Bestimmung der Grundmasse der Zentrumszonen in Art. 12 Abs. 1 BZO die Raumhöhen im Erdgeschoss zwischen 3 bis 5 m nicht an die Gebäudehöhe angerechnet werden sollen.

Einwendungen Nr. 34F, 35E

Beschluss Gr. Gemeinderat Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden. In der ZA würde mit der geforderten Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhen die Grenze von 25.0 m überschritten, ab der Häuser als Hochhäuser gelten. Die Zulassung von Hochhäusern ist aber gemäss den Festlegungen in der Richtplanung beschränkt und umfasst nicht die gesamte Zentrumszone ZA.

Die Zone ZB ist durch den Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon überlagert. Innerhalb dieses Gebiets sollen keine überhohen Erdgeschosse zusätzlich gefördert werden, da hier die Orientierung der Traufhöhen an die Gebäude in der Umgebung wichtiger ist.

Zudem ist die Privilegierung der überhohen Erdgeschosse heute in einer anderen Form vorgesehen als die Nichtanrechnung der zusätzlichen Volumen an die Baumasse.

Antrag 37
Ergänzung zu Art. 14 Abs. 1 BZO

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 14 Abs. 1 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

Einwendungen Nr. 19C

- „1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. **Rotlicht und Sexbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Rotlicht- und Sexbetriebe müssen die gesetzliche Nacht-**

ruhe strikte einhalten und können nicht erweitert werden.“

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Für die geforderte Ergänzung besteht keine genügende Rechtsgrundlage. Wie bereits erwähnt, können gemäss Bundesgerichtssprechung solche Ausschlüsse nur in Zonen gemacht werden, wo ein Wohnanteil von mindestens 60% verlangt wird. In der Zentrumszone sollen sich aber weiterhin wie heute Geschäfte und Büros niederlassen können, weshalb die Festlegung eines Wohnanteils nicht zweckmässig wäre. Die Einhaltung der Nachruhe ist gestützt auf die Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon durchzusetzen.

Antrag 38

Nutzweise in der Zentrumszone Art. 14 Abs. 2

Einwendungen Nr. 49K

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung Art. 14 Abs. 2 zu streichen sei, weil bereits heute viele Ladenlokale entlang der Bahnhofstrasse leer stehen würden.

"In Erdgeschosssteilen, die bis auf eine Tiefe von 8.0 m an die Bahnhof- oder Zürcher / Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An dieser Bestimmung soll festgehalten werden, da die strassenzugewandte Gebäudeseite sich aus lärmtechnischer Sicht nicht für das Wohnen anbietet. Zudem soll mit dieser Vorschrift eine gute Durchmischung, die für ein funktionierendes Stadtzentrum notwendig ist, gefördert werden.

Antrag 39

Verzicht Art. 14 Abs. 3

Einwendungen Nr. 34H, 35G

Art. 14 Abs. 3 der BZO sei nicht einzuführen.

~~3. Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An dieser Bestimmung soll festgehalten werden.

Dieser Nachweis ist nur zu erbringen, sofern es sich um verkehrsintensive Einrichtungen handelt, die per Definition erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur haben. Daher

muss der Nachweis erbracht werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung ergeben, oder mit welchen Mitteln diese Auswirkungen reduziert werden können. Als verkehrsentensive Einrichtungen gelten gemäss kantonalem Verkehrsrichtplan Betriebe, die an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen.

Antrag 40

Verzicht auf Art. 15

Einwendungen Nr. 34I, 35H, 46E

Art. 15 der BZO sei nicht einzuführen.

~~"Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Die gute Einordnung ist durch die Bauherrschaft mit geeigneten Mitteln nachvollziehbar darzulegen."~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Obwohl im Bericht zum kantonalen Richtplan für die Zentrumsgebiete von kantonalen Bedeutung dichte Siedlungsteile mit hoher Siedlungsqualität angestrebt werden, können gemäss Vorprüfungsbericht des ARE in der BZO keine erhöhten gestalterischen Anforderungen verlangt werden, weil es hierfür keine Regelungskompetenz im PBG gäbe. Art. 15 BZO wird deshalb ersatzlos gestrichen.

2.7 Anträge zu den Kernzonen

Antrag 41

Ergänzung zu Art. 21 Abs. 1 BZO

Einwendungen Nr. 19D

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 21 Abs. 1 der BZO folgendermassen zu ergänzen sei:

„1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig. **Rotlicht- und Sexbetriebe sind nicht zulässig. Bestehende Rotlicht- und Sexbetriebe müssen die gesetzliche Nachtruhe strikte einhalten und können nicht erweitert werden.**“

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Für die geforderte Ergänzung besteht keine genügende Rechtsgrundlage. Wie bereits erwähnt, können gemäss Bundesgerichtssprechung solche Ausschlüsse nur in Zonen gemacht werden, wo ein Wohnanteil von mindestens 60% verlangt wird. In der Kernzone sollen sich aber weiterhin wie heute Geschäfte und Büros niederlassen können, weshalb die Festlegung eines Wohnanteils nicht zweckmässig wäre. Die Einhaltung der

Nachtruhe ist gestützt auf die Polizeiverordnung der Stadt Wetzikon durchzusetzen.

Antrag 42

Bauweise in der Kernzone Art. 22 Abs. 1

Einwendungen Nr. 31H

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung Art. 22 Abs. 1 folgendermassen zu ergänzen sei:

"1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig **und erwünscht.**"

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die geschlossene Überbauung ist in den Kernzonen zulässig. Eine weitergehende Ergänzung bzw. Forderung dieser Bauweise ist nicht notwendig und entspricht auch keinem allgemeingültigen Ziel.

Antrag 43

Begrenzungen von Dachaufbauten Art. 23 Abs. 2

Einwendungen Nr. 52D

Es wird gefordert, dass Artikel von übergeordneten Gesetzen grundsätzlich nicht abgeschrieben werden sollten. Dieses sei bei der Begrenzung von Dachaufbauten nach PBG der Fall.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

In der Kernzone handelt es sich um eine Präzisierung gegenüber der allgemeingültigen Regelung in den übrigen Zonen. Die Bestimmung wird angepasst, in "Dachaufbauten im Sinne des PBG". Die Anpassung erfolgt auch in Art. 44 BZO.

Antrag 44

Dacheinschnitte Art. 23 Abs. 5

Einwendungen Nr. 52E

Es wird gefordert, dass auf die Einführung von Art. 23 Abs. 5 zu verzichten sei:

~~"5. Dacheinschnitte sind nicht zulässig."~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Dieser Ausschluss entspricht der herkömmlichen Bauweise. Das Verbot von Dacheinschnitten stellt eine ruhige Dachlandschaft und die Wahrung der typischen Siedlungsstruktur sicher.

2.8 Anträge zu den Quartiererhaltungszonen

Antrag 45

Quartiererhaltungszonen nicht einführen
Art. 26-29

Es wird gefordert, dass keine Quartiererhaltungszonen eingeführt werden sollen, da keines der Gebiete die notwendigen Anforderungen erfülle.

Einwendungen Nr. 49L, 52F

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Einführung von Quartiererhaltungszonen verzichtet.

Antrag 46

Nicht einzuführende Quartiererhaltungszonen

Mehrere Einwender fordern, dass die Quartiererhaltungszonen Strandbadstrasse, Sandbühl, Glärnischweg und Ettenhauserstrasse nicht einzuführen seien, da hier keine hohe Siedlungsqualität vorhanden sei.

Einwendungen Nr. 21A (nur Glärnischweg) 31I, 41X, 48X

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden berücksichtigt

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Einführung von Quartiererhaltungszonen verzichtet.

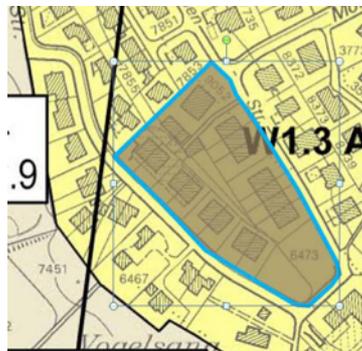
Antrag 47

Neue Quartiererhaltungszone

Einwendungen Nr. 24A, 31J, 41Y,

Mehrere Einwender fordern, dass die Siedlung Wigarten an der Schwalbenstrasse als Quartiererhaltungszone aufzunehmen sei. Die Siedlung sei ein Zeitzeuge ökologischen Bauens mit integriertem Farbkonzept. Die Bauten seien der Ausdruck einer spezifischen Grundhaltung mit einheitlichem, speziellem Erscheinungsbild.

Abbildung aus der Einwendung



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Einführung von Quartiererhaltungszonen verzichtet. Ungeachtet

dessen könnte diese Einwendungen nicht berücksichtigt werden, weil die gesetzlichen Anforderungen gemäss PBG für eine QEZ im Gebiet Schwalbenstrasse nicht erfüllt werden.

2.9 Anträge zur Zone für öffentliche Bauten

Antrag 48 Minergie-Pflicht

Einwendungen Nr. 41Z

Ein Einwender fordert, dass der Art. 32 folgendermassen anzupassen sei.

~~"Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90% des zulässigen Grenzwertes gemäss der kantonalen Wärmedämmvorschrift betragen. Neubauten müssen im Minergie-A oder Minergie-P Standard erstellt werden."~~

Der Minergie-Standard regle den Heizwärmebedarf im Verhältnis zu den Grenzwerten der kantonalen Wärmedämmvorschriften sowie das Verhältnis von fossiler Energie zu erneuerbaren Energien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 können nur bei Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften erhöhte energetische Anforderungen gestellt werden. Für die Regelbauweise bestünde keine Rechtsgrundlage. Der vorgesehene Artikel muss daher ersatzlos gestrichen werden. Somit besteht auch kein Spielraum für die geforderte Ergänzung des Einwenders.

Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 49 Energetische Anforderungen

Einwendungen Nr. 30H, 31K, 49M

Mehrere Einwender fordern, dass der Art. 32 folgendermassen ergänzt wird:

"Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auch für diese Einwendung besteht keine Rechtsgrundlage (vgl. Einwendung 41Z). Erhöhte Anforderungen können gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 nur bei Arealüberbauungen, Gestaltungsplänen und in Gebieten mit Sonderbauvorschriften gestellt werden. Für die Regelbauweise bestünde keine Rechtsgrundlage. Art. 32 BZO wird darum ersatzlos gestrichen.

Die Einwendung kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

Antrag 50

Verzicht oder Umformulierung Art. 32
und Art. 36 Abs. 1 und 2

Einwendungen Nr. 34L, 35K

Es wird gefordert, dass bei Art. 32 und Art. 36 Abs. 1 u. 2 der BZO auf die verschärften Anforderungen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften zu verzichten sei. Eventualiter wird folgende Formulierung beantragt:

„Der Heizwärmebedarf von Neubauten darf maximal 90% (resp. 70%) des zulässigen Grenzwertes gemäss der kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. Darauf kann verzichtet werden, wenn eine für die Umwelt insgesamt bessere Lösung mit alternativer Energiegewinnung umgesetzt wird.“

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Mangels Rechtsgrundlage muss gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 auf Art. 32 BZO verzichtet werden, weil diese Vorschrift für die Regelbauweise gilt. Für Arealüberbauungen ist es demgegenüber zulässig, die energetischen Anforderungen abweichend zu den gesetzlichen Grundanforderungen zu verschärfen. Mit der neuen Vorschrift sollen energieeffiziente Bauten gefördert werden. Die beantragte Ergänzung von Art. 36 Abs. lit b BZO (neu Art. 33 BZO) ist zweckmässig und wird darum berücksichtigt.

2.10 Anträge zu Arealüberbauungen

Antrag 51

Arealüberbauungen in verschiedenen Zonen

Einwendungen Nr. 49N

Ein Einwender fordert, dass Arealüberbauungen gem. Art. 35 Abs. 2 in den Zonen W1.3A und W1.3B nicht möglich sein sollen.

In der Zone W1.6, W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB solle die Mindestarealflächen 6'000 m² entsprechen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Das ARE regte in seinem Vorprüfungsbericht vom 6.12.2013 sogar eine weitere Verkleinerung der Arealflächen an. Es sollte ursprünglich an den in der öffentlichen Auflage vorgesehenen Grössen festgehalten werden, weil es nicht mehr viele zusammenhängende Flächen von mindestens 6'000 m² gibt.

Der Grosse Gemeinderat entschied jedoch, dass die Mindestarealfläche in den Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 auf 3'000 m² reduziert werden soll. In den übrigen Zonen wird die notwendige Arealfläche auf 6'000 m² reduziert, wie es die Einwendung fordert. Daher wird die Einwendung teilweise berücksichtigt.

In den Gebieten mit einer niedrigeren Dichte (W1.3A und W1.3B) soll bewusst zur Förderung einer besseren gestalteri-

schen Qualität an der Möglichkeit der Arealüberbauung festgehalten werden.

Antrag 52

Arealüberbauungen in verschiedenen Zonen

Einwendungen Nr. 48Y

Ein Einwender fordert, die Mindestarealflächen für Arealüberbauungen sollen gem. Art. 35 Abs. 2 in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB 6'000 m² entsprechen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss die oben genannte Arealfläche.

Antrag 53

Arealüberbauungen in verschiedenen Zonen

Einwendungen Nr. 30i

Ein Einwender fordert, die Mindestarealflächen für Arealüberbauungen sollen gem. Art. 35 Abs. 2 in den Zonen W1.6 4'000 m², und in den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB 6'000 m² entsprechen.

Auch in den Gebieten mit einer niedrigeren Dichte (W1.3A und W1.3B) soll bewusst zur Förderung einer besseren gestalterischen Qualität an der Möglichkeit der Arealüberbauung festgehalten und die Mindestarealfläche gesenkt werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zu Antrag 51.

Antrag 54

Vergrosserung der Mindestarealflächen

Einwendungen Nr. 45A

Es wird gefordert, dass die Mindestarealfläche bei Arealüberbauungen in den Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 auf 5'000 m² erhöht werden soll.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zu Antrag 51.

Antrag 55

Gebäudehöhe bei Arealüberbauungen, Art. 35

Einwendungen Nr. 31L

Ein Einwender fordert, dass Art. 35 Abs. 2 folgendermassen ergänzt wird:

2. Die Mindestarealfläche beträgt:

- in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 3'000 m²
In den Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 dürfen die für diese Zone geltenden Höhenbeschränkungen

nicht überschritten werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Erwägungen

In Bezug auf die Höhenbeschränkungen wurde in Art. 36 Abs. 4 (Neu Art. 33 BZO) bereits definiert, dass die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe nur in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 um max. 3.0 m erhöht werden darf. Das heisst im Umkehrschluss, dass in den übrigen Zonen W1.3A, W1.3B und W1.6 dies nicht der Fall ist. Die Einwendung wird daher bereits sinngemäss berücksichtigt.

Antrag 56

Keine Verkleinerung der Mindestflächen

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 35 Abs. 2 nicht verändert wird. Die Mindestarealflächen seien beizubehalten.

Einwendungen Nr. 41aA, 50F

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Vgl. Erwägungen zu Antrag 51.

Antrag 57

Anforderungen an Arealüberbauungen

Einwendungen Nr. 41aB, 46H (nur
Verzicht auf Art. 36 Abs. 1 lit a, 48Z
(nur Verzicht auf Abs. 2+5)

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 36 folgendermassen anzupassen sei:

- "1 Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:
 - a) ~~Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50% fossile Energien eingesetzt werden.~~
 - b) ~~Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. Die Bauten in Arealüberbauungen müssen im Minergie-A oder Minergie-P Standard gebaut werden.~~
2. ~~Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5% erhöht werden, wenn~~
 - a) ~~für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden.~~
 - b) ~~der Heizwärmebedarf maximal 70% des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt,~~
4. ~~Eine Erhöhung der Gebäudehöhe ist wie folgt zulässig:~~
 - a) ~~In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestal-~~

~~tungsplan-Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 16 BZO)
gehen vor.~~

- ~~b) In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der
Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe um max. 4.5 m er-
höht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe
von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes
Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 36 Abs. 4 lit. a BZO.~~
5. ~~Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt."~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Mit der vorgesehenen Änderung wären Arealüberbauungen einzig an das MINERGIE®-Label gebunden. Da es sich dabei jedoch um einen privaten Verein handelt, wurde auf diese Kopplung an das MINERGIE®-Label bewusst verzichtet. Stattdessen gelten die kantonalen Vorschriften als Bezugswerte.

Auf den Baumassenbonus soll nicht verzichtet werden. Für Arealüberbauungen gelten erhöhte gestalterische und energetische Anforderungen. Damit ein Anreiz besteht diese umzusetzen, sind im Gegenzug auch Erleichterungen zu gewähren. Die wichtigste Erleichterung besteht aus dem Baumassenbonus. Dadurch wird nebst einer besonders guten Gestaltung auch eine energieeffiziente Bauweise gefördert.

In diesem Sinne ist auch der gestaffelte Baumassenbonus zu sehen. Wenn höhere Anforderungen erfüllt werden, dann darf ein weiterer Bonus konsumiert werden.

In Bezug auf die erhöhte Gesamtlänge ist im Zusammenhang mit der Baubewilligung eine gesonderte Beurteilung notwendig. Zudem greift auch hier der Grundsatz der guten Einordnung. Dieser Artikel wurde mit der vorliegenden Revision nicht verändert.

An den Bestimmungen wird daher festgehalten.

Antrag 58

Anforderungen an Arealüberbauungen
Art. 36

Einwendungen Nr. 30J, 490

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung zu Arealüberbauungen in Art. 36 folgendermassen anzupassen sei:

"1. Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen **keine fossilen max. 50% fossile** Energien eingesetzt werden."

Die Absätze 2, 4 und 5 seien zu streichen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die generelle Forderung, keine fossilen Energien einzusetzen, geht zu weit. Für die Regelbauweise schreiben die kantonalen Vorschriften maximal eine Quote von 80% vor. Mit den revidierten Arealüberbauungsvorschriften beträgt der Anteil der fossilen

Energien für die Wärme- und Warmwassererzeugung noch maximal 50%. Mit einem zusätzlichen Ausnützungsbonus wird ein Anreiz geschaffen, vollständig auf fossile Energieträger zu verzichten und die Energieeffizienz von Bauten weiter zu steigern.

Werden die Anforderungen von Anfang an zu hoch gesetzt, ist zu befürchten, dass vom Instrument der Arealüberbauungen kein Gebrauch mehr gemacht wird, weil der wirtschaftliche Anreiz entfällt. Im Hinblick auf die Forderung einer besonders guten Gestaltung und einer energieeffizienten Bauweise der Bauten wird am vorgeschlagenen Bonussystem festgehalten.

Gleiches gilt für die Absätze 4 und 5 von Art. 36 BZO. Mit diesen Erleichterungen werden die notwendigen Spielräume für städtebauliche Aspekte und qualitätvolle Aussenräume geschaffen.

Antrag 59

Anforderungen an Arealüberbauungen
Art. 36

Einwendungen Nr. 31M

Ein Einwender fordert, dass die Bestimmung zu Arealüberbauungen in Art. 36 folgendermassen anzupassen sei:

1. Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:
 - a) Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen ~~max. 50% fossile~~ **nur erneuerbare** Energien eingesetzt werden.
 - d) (neu) Es sind grosszügige Freiräume vorzusehen. Für die Gestaltung von Spielplätzen ist das «Merkblatt kinderfreundliche Spielraumgestaltung» verbindlich. Bei Wohnüberbauungen ist ein Anteil von mind. einem Drittel preisgünstige Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen.**
2. Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn
 - ~~a) für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden.~~
 - c) (neu) Für Hochhäuser gilt diese Bestimmung nicht.**
- 8. (neu) Bei Arealüberbauungen ist zum Nachweis der Qualität ein Architekturwettbewerb nach den Regeln des SIA durchzuführen.**

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zu 1.a: Siehe Erwägungen zu Einwendung Nr. 30J und 49O.

Zu 1.b: Gemäss § 71 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen und deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Deshalb wurde auf den Verweis auf das erwähnte Merkblatt bewusst verzichtet. Es ist nicht zulässig, das Merkblatt durch den Verweis innerhalb

der BZO sozusagen auf Verordnungsstufe anzuheben. Das Merkblatt wurde nicht durch den Gemeinderat beschlossen und es können keine Rechtsmittel dagegen ergriffen werden. Auf den Verweis auf das Merkblatt soll daher weiterhin verzichtet werden. Den Bauherrschaften wird aber das Merkblatt im Sinne einer Empfehlung angeboten und abgegeben.

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurde in der Planungskommission und im Gemeinderat im Rahmen der Revisionsarbeiten diskutiert. Es stand aber ausser Diskussion, die Grundanforderungen für Arealüberbauungen weiter zu erhöhen, weil sonst der Anreiz für solche Überbauungen entfällt. Ein zusätzlicher Ausnützungsbonus wurde ebenfalls diskutiert, aber verworfen, weil die erzielbare bauliche Dichte ansonsten zu hoch ausfallen würde. Die Forderung von preisgünstigem Wohnraum wäre durch andere Massnahmen zu fördern.

Zu 2.: Da am vorgesehenen zweistufigen Bonussystem für energieeffiziente Bauten festgehalten werden soll (vgl. Erwägungen zu Einwendung Nr. 30J), entfällt die beantragte Streichung von Art. 36 Abs. 2 lit. a (neu Art. 33 BZO). Die Einführung des beantragten neuen Art. 36 Abs. 2 lit. c wird abgelehnt. Auch für Hochhäuser gilt der Grundsatz einer energieeffizienten Bauweise, weshalb auch für diese Bauten ein Anreiz geschaffen werden soll. Gemäss § 284 Abs. 3 PBG darf die Ausnützung von Hochhäusern nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Überbauung. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne. Es besteht somit keine Gefahr, dass bei Überbauungen mit Hochhäusern eine zu dichte Bauweise resultiert.

Zu 8.: Für die Forderung von Architekturwettbewerben fehlt die gesetzliche Regelungskompetenz. Es muss auf diese Ergänzung verzichtet werden.

Antrag 60

Ergänzung zu Art. 36 Abs. 4 lit. b

Einwendungen Nr. 34D, 35C

Es wird gefordert, dass analog zu der Regelung in Art. 36 Abs. 4 lit. a auch bei Regelung in lit. b neben der Erhöhung der Gebäudehöhe auch die Erhöhung der Gesamthöhe vorgesehen werden soll.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Anpassung muss verzichtet werden, da mit einer Erhöhung der Gesamthöhe der gesetzliche Grenzwert für Hochhäuser von 25.0 m überschritten würde. Hochhäuser sollen gemäss der genehmigten Richtplanung jedoch nur in den bezeichneten Bereichen zulässig sein.

Antrag 61

Ergänzung zu Art. 36 Abs. 4

Einwendungen Nr. 34E, 35D

Es sei klarzustellen, dass die Rechtsfolgen, welche in Art. 36 Abs. 4 der BZO aufgeführt sind, nicht noch kumulativ an die Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 36 Abs. 1 und Art. 36 Abs. 2 gebunden seien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einwendung ist zweckmässig. Es wird eine Präzisierung vorgenommen, dass die Erhöhung der Gebäudehöhe und die Freiheit der Gebäudelänge auch zulässig ist, wenn lediglich die Anforderungen gemäss PBG erfüllt werden und kein zusätzlicher Baumassen-Bonus konsumiert werden soll.

2.11 Anträge zu Terrassenhäusern

Antrag 62

Verzicht auf Art. 37 Abs. 1 Punkt 3

Einwendungen Nr. 46I

Es wird gefordert, dass auf Art. 37 Abs. 1 Punkt 3 der BZO zu verzichten sei:

- "• ~~seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen.~~"

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Einschränkung der übereinander liegenden Geschosse verbessert die Einordnung eines solchen Gebäudes und sichert zudem eine ausreichende Staffelung der verschiedenen Geschosse. An dieser Bestimmung soll festgehalten werden.

Antrag 63

Klarstellung ggü. Arealüberbauungen
Art. 37

Einwendungen Nr. 30K, 49P

Ein Einwender fordert, dass Art. 37 zur Rechtssicherheit um folgenden Zusatz zu ergänzen sei:

"Diese Begrenzungen dürfen auch bei Arealüberbauungen Gestaltungsplänen nicht überschritten werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Ergänzung wird verzichtet, weil die Abweichung von diesen Vorschriften mit einem GP zulässig sein soll. Auch bei Arealüberbauungen sind Abweichungen im Rahmen der dort definierten Höhenvorschriften zulässig.

Bei beiden Instrumenten muss jedoch nachgewiesen werden, dass die vorgesehene Lösung sich besonders gut in die Umgebung einordnet. Sollte die Abweichung von der Grundordnung mittels eines Gestaltungsplans erfolgen, muss diesem die Legislative zustimmen.

Antrag 64

Ergänzung von Art. 37

Einwendungen Nr. 31N

Ein Einwender fordert, dass Art. 37 um folgenden Absatz zu ergänzen sei:

- 3. (neu) Die Bestimmungen gem. Abs. 1 und 2 gelten auch bei Erstellung eines Gestaltungsplan oder Arealüberbauung.**

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die Ergänzung wird verzichtet, weil die Abweichung von diesen Vorschriften mit einem GP zulässig sein soll. Auch bei Arealüberbauungen sind Abweichungen im Rahmen der dort definierten Höhenvorschriften zulässig.

Bei beiden Instrumenten muss jedoch nachgewiesen werden, dass die vorgesehene Lösung sich besonders gut in die Umgebung einordnet. Sollte die Abweichung von der Grundordnung mittels eines Gestaltungsplans erfolgen, muss diesem die Legislative zustimmen.

2.12 Antrag zu Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Antrag 65

Verzicht auf GP

Einwendungen Nr. 30L, 41aC, 49Q

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 42 Abs. 1 lit. e nicht einzuführen sei.

- ~~e) Auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans kann verzichtet werden, wenn die erforderlichen Anforderungen gemäss lit a., b. und c. mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt und von der Baubehörde genehmigt sind.~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 wird festgehalten, dass für Art. 42 Abs. 1 lit e keine Regelungskompetenz im PBG vorhanden sei. Diese neue Bestimmung zur Förderung einer grösseren Flexibilität muss deshalb ersatzlos gestrichen werden.

Antrag 66

Kein Verzicht auf GP

Einwendungen Nr. 31O

Mehrere Einwender fordern, dass Art. 42 Abs. 1 lit. e folgendermassen angepasst werden soll:

- ~~e) Auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans kann verzichtet werden, wenn die erforderlichen Anforderungen gemäss lit~~

~~a., b. und c. mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen sichergestellt und von der Baubehörde genehmigt sind.~~

Auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans kann auch bei einer Arealüberbauung nicht verzichtet werden."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 besteht für die Einführung von Art. 42 Abs. 1 lit. e keine genügende Rechtsgrundlage, weshalb dieser Artikel ersatzlos gestrichen wird. Somit ist die Ergänzung des Artikels auch nicht mehr notwendig. Auch bei einer Arealüberbauung ist somit ohnehin ein zusätzlicher Gestaltungsplan notwendig.

2.13 Anträge zu den ergänzenden Bauvorschriften

Antrag 67

Substratdicke für begrünte Flachdächer

Einwendungen Nr. 41aD

Ein Einwender fordert, dass Art. 47 folgendermassen zu ergänzen sei:

"Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden. **Zur Begrünung müssen mindestens 10cm Substrat aufgebracht werden.**"

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die vorgeschlagene Ergänzung wird abgelehnt, da sie einer zu detaillierten Regelung für die BZO entspricht. Entsprechende Auflagen können als Nebenbestimmungen mit der Baubewilligung gemacht werden.

Antrag 68

Regelung Attikageschosse nur in Art. 47

Einwendungen Nr. 46F

Es wird gefordert, dass das Verbot eines zweiten Attikageschosses in Art. 47 der BZO unterzubringen sei, statt bei den einzelnen Zonenbestimmungen, falls ein Verbot von Attikageschossen in allen Bauzonen tatsächlich beabsichtigt sei. Zudem wäre bei dieser Gelegenheit der Begriff "Gesamthöhe" durch die Begriffe "Gebäudehöhe" und "Firsthöhe" zu ersetzen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auf die ursprünglich vorgesehene Regelung über zwei übereinander gestaffelte Attikageschosse wird gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats verzichtet.

Auf die Anpassung der Begriffe "Gesamthöhe" auf das Begriffspaar Gebäudehöhe und Firsthöhe soll verzichtet werden, da beide Begriffe in Wetzikon bereits lange etabliert sind. Auf eine Anpassung im Rahmen dieser Teilrevision soll daher verzichtet werden.

Antrag 69

Gebäudehöhe und Firsthöhen

Es wird angeregt, dass die Gebäudehöhe für sämtliche Gebäude unter Flachdächern mit oder ohne einem Attikageschoss zu erhöhen sei und die maximal zulässige Firsthöhe auf null zu beschränken. Diese Regelung solle für alle Zonen gelten.

Einwendungen Nr. 46G

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Anpassung wird abgelehnt. Mit den vorgesehenen Änderungen in den Grundmassen besteht eine ausreichende Flexibilität für vielfältige bauliche Lösungen.

Antrag 70

Verzicht auf Änderung Art. 49 Abs. 1

In Art. 49 Abs. 1 BZO sei das bisherige Mass von 1.5 m für Abgrabungen beizubehalten.

Einwendungen Nr. 34J, 35I

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die vorgesehene Änderung ist eine Massnahme, die verhindern soll, dass neue Gebäude in das gewachsene Terrain gedrückt werden, um noch ein zusätzliches Geschoss realisieren zu können. Diese Tendenz ergibt insbesondere im flachen und leicht geneigten Gelände ortsbaulich fragwürdige Lösungen. Bei besonderen Verhältnissen kann von der Abgrabungsbeschränkung abgewichen werden. Es besteht somit ein genügender Spielraum für sachgerechte Lösungen. An der Änderung soll daher festgehalten werden.

Antrag 71

Verringerung Abgrabungen Art. 49 Abs. 1 +2

Bei Art. 49 Abs. 1 BZO sei das Mass von 1.2 m für Abgrabungen auf 1.0 m zu reduzieren.

Zudem seien Abgrabungen höchstens bis zu einem Drittel statt bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges zu genehmigen.

Einwendungen Nr. 53D

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die beantragte Einwendung geht zu weit und könnte in der Praxis zu vielen Problemfällen führen. Insbesondere die Abgrabung des halben Gebäudeumfangs hat sich in der Praxis etabliert und zu keinen schlechten Lösungen geführt. Die beantragte Anpassung der Abgrabungstiefe von bisher 1.5 m auf neu 1.2 m erscheint angemessen zu sein und hilft mit, unerwünschten Lösungen entgegenzutreten. Am Revisionsvorschlag wird deshalb festgehalten.

Antrag 72

Separater Absatz für Zugänge und Zufahrten in Art. 49

Einwendungen Nr. 34K, 35J

Bei Art 49 BZO sei der Satz "Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen" in einen separaten Abs. 3 zu überführen.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.
----------------------------------	---

Erwägungen

Diese redaktionelle Änderung ist zweckmässig, weil sie dann auch Art. 49 Abs. 1 BZO (neu Art. 46 BZO) miteinschliesst, was der gesetzlichen Regelung entspricht.

Antrag 73

Keine Ersatzabgaben für Spiel- und Ruheflächen gem. Art. 50 Abs. 2

Einwendungen Nr. 30M, 31P, 41aE, 46J, 48aA, 49R

Mehrere Einwender fordern, dass auf die Einführung von Art. 50 Abs. 2 zu verzichten sei.

~~Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung ausreichender Spiel- und Ruheflächen nicht zu, werden Ersatzabgaben eingefordert. Diese sind in einen zweckgebundenen Fonds zur Erstellung von öffentlichen Spiel- und Ruheflächen einzuzahlen. Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt Fr. 100 / m² nicht erstellter Spiel- und Ruhefläche.~~

Es sei nicht vorstellbar, dass solche Flächen nicht zu gestalten seien. Zudem würde der zu tiefe Ansatz von Fr. 100 / m² falsche Anreize setzen, da die Ersatzabgabe günstiger sei als die Erstellung eines Spielplatzes.

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.
----------------------------------	---

Erwägungen

Auf die Einführung dieses Artikels wird verzichtet, da gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 hierfür keine Rechtsgrundlage bestünde. Die Einwendung wird daher berücksichtigt. Dieser Artikel wird deshalb ersatzlos gestrichen.

Antrag 74

Höhere Ersatzabgaben für Spiel- und
Ruheflächen gem. Art. 50 Abs. 2

Mehrere Einwender fordern, dass der Betrag der Ersatzabga-
ben in Art. 50 Abs. 2 von Fr. 100 / m² auf Fr. 300 / m² zu erhö-
hen sei.

Einwendungen Nr. 53E

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Aufgrund des Vorprüfungsberichts des ARE vom 6.12.2013
muss Art. 50 Abs. 2 BZO mangels einer Regelungskompetenz
im PBG ersatzlos gestrichen werden. Damit wird auch die Ein-
wendung obsolet und dann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 75

Keine Nachweis der Mindestdichte gem.
Art. 51

Ein Einwender fordert, dass auf die Einführung von Art. 51 zum
Nachweis über das Einhalten der Mindestdichte verzichtet wer-
den solle.

Einwendungen Nr. 49T

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die
Einführung dieses Artikels verzichtet.

Antrag 76

Verzicht auf Art. 52

Einwendungen Nr. 46K

Es wird gefordert, dass auf Art. 52 der BZO zu verzichten sei:

~~Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein bera-
tendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen
Beurteilung beiziehen. Die Kosten sind im Sinne des Verursa-
cherprinzips durch die Bauherrschaft zu tragen.~~

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

An der Möglichkeit, ein Fachgremium zur Beratung beizuziehen
soll festgehalten werden. Aufgrund der Vorprüfung kann die
ursprünglich vorgesehene Übertragung der Kosten jedoch nicht
in der BZO eingeführt werden. Die Einwendung wird daher teil-
weise berücksichtigt.

Die Gebühren sind stattdessen in Art. 9 der revidierten Verord-
nung über die Gebühren im Bauwesen geregelt, die am
1.2.2014 in Kraft trat.

Antrag 77

Präzisierung von Art. 52

Einwendungen Nr. 52G

Es wird gefordert, dass in Art. 52 die für die Bauherrschaft entstehenden Kosten für ein beratendes Baugremium näher zu spezifizieren seien. Die Kosten dürften nicht an die Grundeigentümer überwältzt werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Die Überwälzung der Kosten an die Grundeigentümer wird nicht mehr in der BZO eingeführt (vgl. auch Erwägungen zur Einwendung Nr. 46K). Die Kostenregelung erfolgt in der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

Antrag 78

Präzisierung von Art. 52

Einwendungen Nr. 43B (1/4 und 3/4),
53F (1/2 und 1/2)

Es wird vorgeschlagen, dass die Kostenregelung so zu präzisieren sei, sodass 1/4 der Kosten von der Baubehörde und 3/4 durch die Bauherrschaft zu tragen seien. Bzw. jeweils zu 50% zu tragen seien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE vom 6.12.2013 dürfen Gemeinden die Prüfgebühren nicht in der BZO regeln. Die Gebühren müssen in einer separaten Verordnung geregelt werden. Die Stadt Wetzikon hat die Gebühren nun in der Verordnung über die Gebühren im Bauwesen geregelt, weshalb die Einwendung obsolet wird.

Antrag 79

Keine Nachweis der Mindestdichte gem.
Art. 53

Einwendungen Nr. 49T

Ein Einwender fordert, dass Art. 53 folgendermassen zu ergänzen sei:

"Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren, ~~und~~ Steinschlag **und Erdbeben**) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren."

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Naturgefahren wie Lawinen, Wasser, Sturz und Rutschungen werden im Gegensatz zu potentiellen Erdbebengebieten in sogenannten Gefahrenkarten abgebildet. Diese Karte kann für Wetzikon z.B. im kantonalen GIS abgerufen werden (<http://maps.zh.ch> Karte: Naturgefahrenkartierung). Die Ergänzung von "Erdbeben" innerhalb der Aufzählung in der BZO ist

daher nicht zweckmässig. Für das erdbebensichere Bauen gelten die einschlägigen SIA-Normen.

2.14 Weitere Anträge

Antrag 80

Zonen für erneuerbare Energien

Einwendungen Nr. 41V, 48U, 49I

Es wird gefordert, dass Zonen zu definieren seien, in denen nur erneuerbare Energien verwendet werden dürften, gemäss der anstehenden PBG Revision.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die erwähnte anstehende PBG Revision ist noch nicht rechtskräftig. Daher können derartige Regelungsmöglichkeiten bei der vorliegenden Teilrevision noch nicht angewandt werden. Zudem sieht auch die aktuelle Energieplanung keine solche Regelungen vor. Der Stadtrat möchte zunächst Erfahrungen mit dem aktuellen Energieplan und den modifizierten Bauvorschriften sammeln, bevor ein zusätzliches Instrument eingeführt wird.

Antrag 81

Darstellung der GP-Gebiete im Anhang

Einwendungen Nr. 41V, 49I,

Ein Einwender wünscht, dass in Anhang zur BZO alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht einzuzeichnen seien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden bereits berücksichtigt.

Erwägungen

Im Anhang zur BZO sind bereits alle Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht eingetragen. Die übrigen bestehenden Gestaltungspläne in Wetzikon basieren nicht auf einer Gestaltungsplanpflicht. Sie werden darum auch nicht eingetragen.

Im Sinne der Übersichtlichkeit sollen im Anhang der BZO weiterhin nur die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dargestellt werden. Im Zonenplan wurden die bestehenden GP-Gebiete mit weissen Kreisen dargestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die unterschiedlichen Bezeichnungen in die Legende des Zonenplans aufgenommen.

Antrag 82

Einheitliche Terminologie

Einwendungen Nr. 46D

Es wird gefordert, dass die Terminologie der allgemeinen Gestaltungsvorschriften ("gut", "unauffällig", "besonders gut") entsprechend § 238 PBG auf "befriedigend" (Note 4) und "gut" (mindestens Note 5) reduziert werden solle.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss PBG und gemäss der aktuellen Rechtsprechung gelten lediglich die Einordnungskriterien befriedigend und besonders gut.

Die übrigen Attribute entsprechen keinen Bewertungskriterien, sondern geben Hinweise auf die Zielsetzungen der Einordnung (wie z.B. unauffällig).

Antrag 83

Konkretere Beurteilungskriterien

Einwendungen Nr. 43A

In der vorgeschlagenen Fassung kämen viele Beurteilungskriterien wie "sorgfältig abstimmen", "nicht wesentlich beeinträchtigen", "gut zu fassen", "grosszügig", "attraktiv", "sorgfältige Einordnung" etc. vor. Diese seien zu wenig konkret formuliert für eine sachliche Beurteilung. Die Konsequenz seien nicht nachvollziehbare resp. subjektive Entscheide und Streitfälle. Diese Texte seien zu überarbeiten.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Siehe auch Erwägungen zu Einwendung Nr. 46D.

Gestalterische Anforderungen lassen sich nur mit weichen Bestimmungen umschreiben. Diese sind durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen und zu beurteilen. Diese Praxis hat sich in Wetzikon und an anderen Orten bewährt und zu sachgerechten Lösungen geführt. Gute Lösungen zeichnen sich oft durch ein Bündel von Massnahmen aus (städtebauliche Aspekte, Architektur, Umgebungsgestaltung, Erschliessungs- und Energielösungen etc.). Diese lassen sich nicht alle einheitlich messen. Hier steht eine Auseinandersetzung mit der Sache und der Dialog im Vordergrund und weniger das Messen von Kriterien wie Länge, Breite, Höhe etc.

Auf entsprechende Änderungen wird deshalb verzichtet.

3. Anträge zum Zonenplan

3.1 Begehren auf Verzicht auf Umzonung

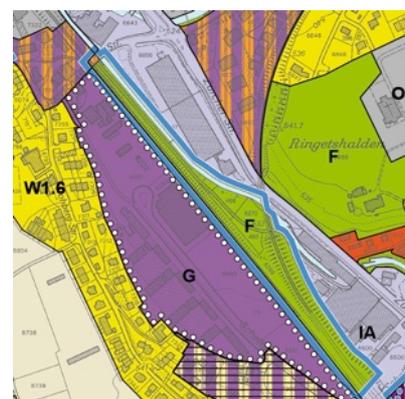
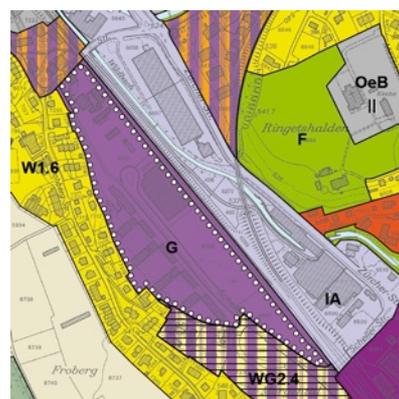
Antrag 1

Verzicht auf Umzonung Ia in F

Einwendung Nr. 16A, 32A, 41aV, 48aR

Links: Bisheriger Zonenplan

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird auf die Auszonung verzichtet.

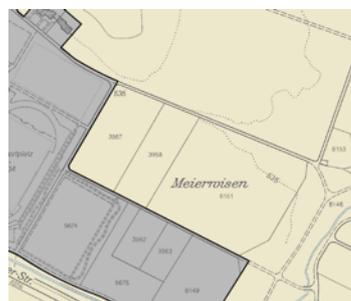
Antrag 2

Verzicht auf Einzonung

Einwendung Nr. 41aT, 48aP

Links: Bisheriger Zonenplan

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Der Bedarf an zusätzlichen Fussballfeldern ist ausgewiesen. Entsprechende Kredite für die Erweiterung der Sportanlage Meierwiesen wurden bereits beschlossen. Es ist nun aber vorgesehen, die Flächen zu reduzieren und am Siedlungsrand anstatt einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einem

neuen Typ einer Erholungszone mit beschränkten Baumöglichkeiten zu zuweisen. Damit wird sichergestellt, dass nur untergeordnete Bauten erstellt werden können. Zudem werden die Bauvorschriften ergänzt, die einen angemessenen Pufferbereich zur freien Landschaft sicherstellen.

Antrag 3

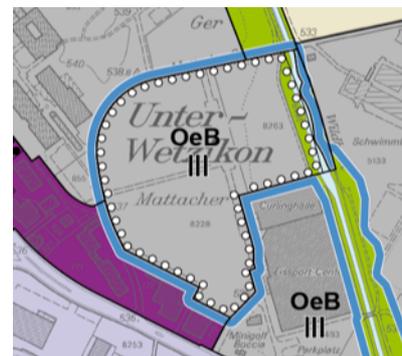
Verzicht auf Einzonung

Einwendung Nr. 41aU, 48aQ

Links: Bisheriger Zonenplan

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass auf die vorgesehene Einzonung des Mattachers verzichtet werden solle.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Grundsätzlich soll an der Einzonung festgehalten werden. Durch den bestehenden Gestaltungsplan handelt es sich faktisch bereits um eine Bauzone. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV wird aufgrund der Vorprüfung mit einem Hinweis über die Kompensation von ackerfähigem Kulturland ergänzt.

Die Abmessung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird gegenüber der Fassung der öffentlichen Auflage verkleinert, die Freihaltezone wird im Bereich des Wildbachs vergrössert. Die Einwendung wird dadurch teilweise berücksichtigt.

Antrag 4

Verzicht auf Einzonung

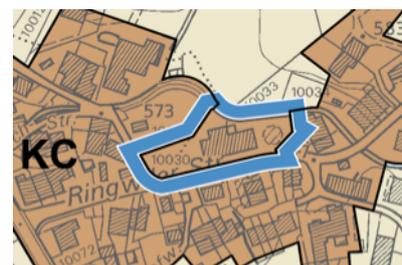
Einwendung Nr. 41aX, 48aT

Links: Kernzonenplan öffentliche Auflage

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass auf die vorgesehene Einzonung in die Kernzone Ettenhausen verzichtet werden solle.

Sofern an der Einzonung festgehalten werden solle, sei das Gebäude als "braun" zu bezeichnen.



Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden berücksichtigt.
----------------------------------	---

Erwägungen

Detaillierte Abklärungen haben ergeben, dass das Grundstück bis auf Weiteres landwirtschaftlich genutzt wird. Auf die Einzonung wird darum verzichtet.

Antrag 5

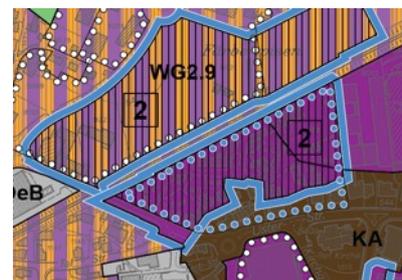
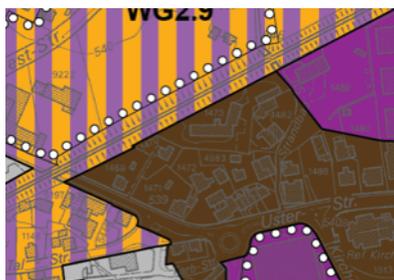
Verzicht auf Verkleinerung Kernzone KA

Mehrere Einwender fordern, dass auf die Verkleinerung der Kernzone KA zu verzichten und die heute bestehende Kernzone unverändert zu belassen sei.

Einwendungen Nr. 26A, 42A, 51A

Links: Bisheriger Zonenplan

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.
----------------------------------	---

Erwägungen

Im rechtsgültigen Richtplan ist dieses Gebiet als Verdichtungsgebiet und Hochhausgebiet bezeichnet. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung soll dementsprechend mit einer Umzonung in die Zentrumzone und einer Gestaltungsplanpflicht erfolgen.

Mit dem Gestaltungsplan ist sicher zu stellen, dass sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Zudem muss auf Schutzobjekte besondere Rücksicht genommen werden. Damit sind genügend Vorkehrungen für eine gute städtebauliche Entwicklung getroffen worden.

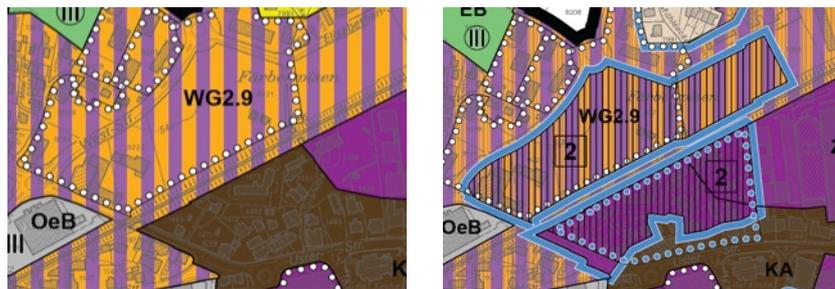
Antrag 6

Verzicht auf Hochhausgebiet 2 in Oberwetzikon

Mehrere Einwender fordern, dass auf das Hochhausgebiet 2 nördlich und südlich des Bahndamms in Oberwetzikon zu verzichten sei.

Einwendungen Nr. 26B

Links: Bisheriger Zonenplan
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

An der Zulassung von Hochhäusern soll festgehalten werden, weil dies im rechtsgültigen kommunalen Richtplan entsprechend vorgesehen ist. Mit der festgelegten Gestaltungsplanpflicht haben sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einzufügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Zudem muss auf Schutzobjekte besondere Rücksicht genommen werden. Damit sind die Anforderungen für eine städtebaulich gute Entwicklung genügend umschrieben.

Antrag 7

Verzicht auf Umzonung von WG2.9 zu W1.6

Es wird gefordert, dass auf die im Gebiet Medikon an der Bertschikerstrasse vorgesehene Umzonung von der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung 2.9 in die reine Wohnzone W1.6 zu verzichten sei.

Einwendungen Nr. 47A

Links: Bisheriger Zonenplan
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Änderung wäre materiell gut nachvollziehbar. Sie ist jedoch nicht zwingend. Das Entschädigungsrisiko für diese Abzonung infolge materieller Enteignung steht in keinem zweckmässigen Verhältnis zu den erzielbaren Vorteilen. Die Einwendung wird daher berücksichtigt.

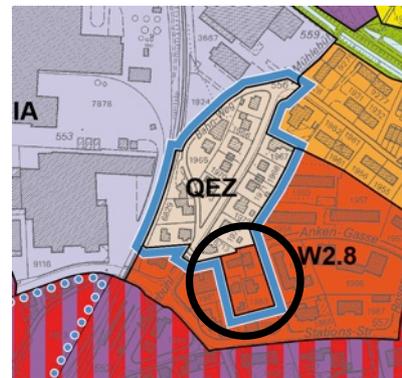
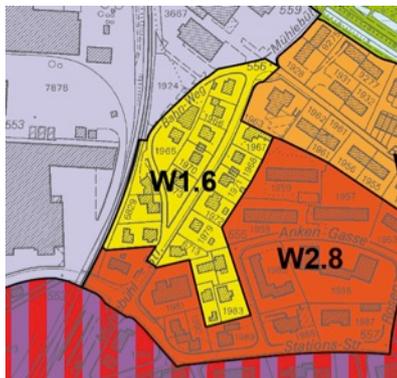
Antrag 8

Verzicht auf Umzonung von W1.6 in
W2.8

Einwendungen Nr. 9A, 30A

Links: Bisheriger Zonenplan
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Es wird gefordert, dass auf vorgesehene Umzonung der Parzellen an der Ankengasse von der W1.6 in die W2.8 verzichtet wird.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Auch wenn die Einführung der Quartiererhaltungszonen nicht mehr vorgesehen ist, soll an der Umzonung dieser vier Parzellen festgehalten werden. Sie sind über die Ankengasse erschlossen und sollten daher auch dieser Zone angehören.

3.2 Umzonungsbegehren

3.2.1 Industrie- und Gewerbebezonen

Antrag 9

Umzonung IG ins WG 3.3

Einwendung Nr. 3A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Parzelle Kat. Nr. 7979 sei aus der Industriezone in die WG 3.3 umzuzonen.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Eine Zonenzuweisung erfolgt immer im jeweiligen räumlichen Zusammenhang. Die Schaffung von parzellenweisen Inselzonen ist aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig.

Die fragliche Parzelle befindet sich innerhalb des Industriegebiets und stösst an allen Seiten an gewerblich oder industriell geprägte Grundstücke an. Eine Zusammenfassung mit der WG3.3 wäre aus raumplanerischer Sicht unzweckmässig und könnte aufgrund der zulässigen Immissionen in der WG3.3 zu unerwünschten Betriebseinschränkungen in der Industriezone führen. Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden.

Antrag 10

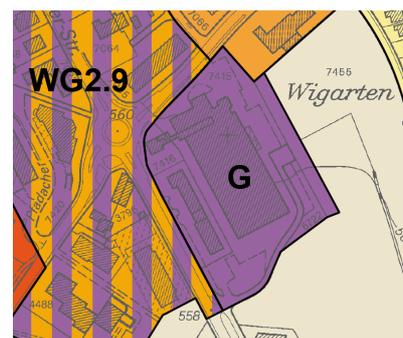
Umzonung von G in WG 2.9

Einwendung Nr. 12A

Die Parzelle Kat. Nr. 7417 und ggf. die südlich davon angrenzenden Teile der Parzelle Kat. Nr. 7415 sollen von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG2.9 umgezont werden.

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Es ist ein wichtiges Ziel der Wetziker Stadtentwicklung, dass neben attraktiven Wohngebieten auch ein ausgewogenes Angebot für Arbeitsplätze erhalten bleibt. Die beantragte Umzonungsfläche liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Gewerbezone. Diese Zonierung ist auch künftig angemessen und zweckmässig, weil dadurch die bestehende gewerbliche Nutzung gestärkt wird. Zudem würde durch die beantragte Umzonung von der Gewerbezone in die Zone WG2.9 die Ausnützung um rund 28% reduziert, was nicht angemessen erscheint.

Die beantragte Umzonung wird darum abgelehnt.

Antrag 11

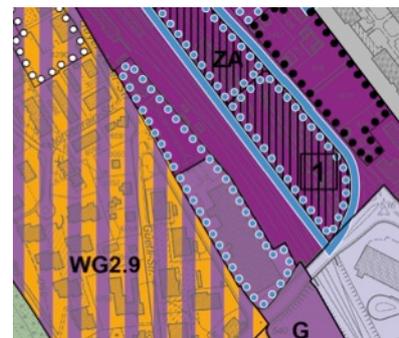
Umzonung von G in ZA

Einwendung Nr. 17B

Der südliche Teil der Parzelle Kat. Nr. 5112 sei von der Gewerbezone G in die Zentrumszone ZA umzuzonen.

(Es handelt sich um einen Eventualantrag zu Einwendung 17A)

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Die beantragte Umzonung erleichtert eine gesamthafte Überbauung der Parzelle nach einheitlichen Kriterien und bietet bessere Voraussetzungen im Hinblick auf eine allfällige Nutzung der Gleisfelder. Ein wichtiges Ziel der Teilrevision ist aber auch, dass die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen nicht geschmälert werden. Ohne sichernde Bestimmungen würde mit einer Umzonung die renditestärkere Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung unter Druck setzen. Deshalb werden die Anforderungen zur Gestaltungsplanpflicht mit einem minimalen Gewerbeanteil ergänzt. Dieser entspricht ziemlich genau dem Gewerbeanteil wie er in der Gewerbezone erreicht werden könnte.

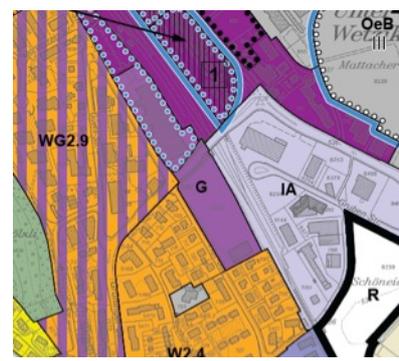
Antrag 12

Umzonung von G in WG2.9

Der südliche Teil der Parzelle Kat. Nr. 4203 sei von der Gewerbezone G in die WG2.9 umzuzonen.

Einwendung Nr. 25A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Wie bereits erwähnt, sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen nicht geschmälert werden. Mit einer Umzonung in die beantragte Zone WG2.9 könnte dieses Ziel nicht gewährleistet werden, weil diese Zone vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Der Standort eignet sich

aber aufgrund der verschiedenen Lärmquellen (Grüningerstrasse, Bahn, Industriezone) nicht für eine Wohnüberbauung. Zudem bildet die Gewerbezone einen raumplanerischer Sicht einen sinnvollen Pufferbereich zwischen der Industriezone Schöneich und der westlich angrenzenden Wohnzone. An der Gewerbezone wird deshalb festgehalten.

3.2.2 Wohnzonen

Antrag 13

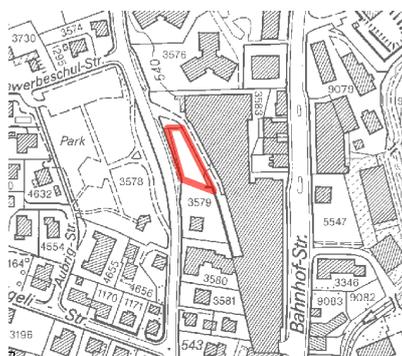
Umzonung Grundstück Kat. Nr. 9681

Ein Einwender wünscht, dass das Grundstück Kat. Nr. 9681 von der Zone W1.6 in die Zone ZA umgezont wird.

Einwendungen Nr. 40A

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Diese Einwendung wird berücksichtigt, da die Parzelle durch ihre Abmessung faktisch nicht einzeln überbaubar ist, jedoch im Zusammenhang mit der angrenzenden Parzelle in der Zentrumszone eine städtebaulich zweckmässige Lösung gefunden werden kann. Die Parzelle wird daher in den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht und des Hochhausgebiets und die Zentrumszone integriert. In diesem Zusammenhang wird auch ein Teil der Strassenparzelle redaktionell an die Zentrumszone angepasst.

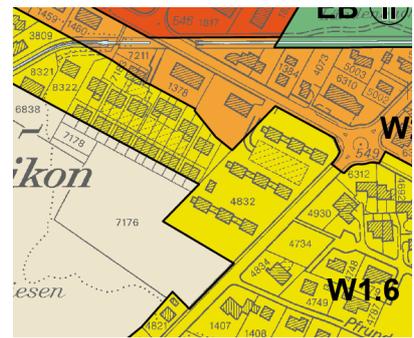
Antrag 14

Umzonung W1.6 in W2.4

Die Parzelle Kat. Nr. 4832 sei von der W1.6 in die W2.4 umzuzonen. Sofern das nicht möglich wäre, sei mindestens die erste Bautiefe entlang der Bachtelstrasse aufzuzonen.

Einwendung Nr. 8A

Links: Auszug GIS ZH
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Siedlung ist als einheitliche Überbauung im Stadtbild erkennbar und soll auch weiterhin als Einheit betrachtet werden. Die gewünschte Aufzoning einer Bautiefe entlang der Bachtelstrasse ist daher nicht angezeigt.

Eine Aufzoning der gesamten Überbauung ist aus raumplanerischer Sicht ebenfalls nicht angezeigt. Ein harmonischer Übergang von der Bauzone in die schöne Landschaftskammer in der Büelwiesen lässt sich mit einer weniger dichten Bauzone wesentlich besser sicherstellen als mit einer dichteren Bauzone. Sämtliche Wohnzonen entlang der Büelwiesen sind deshalb einer Wohnzone W1.6 zugewiesen. An der bisherigen Zonierung wird deshalb festgehalten.

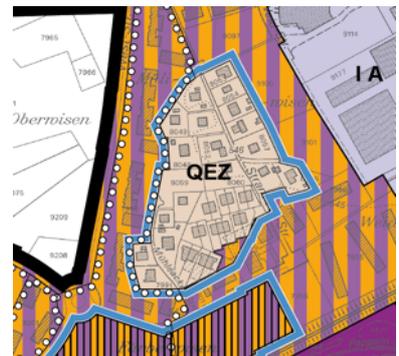
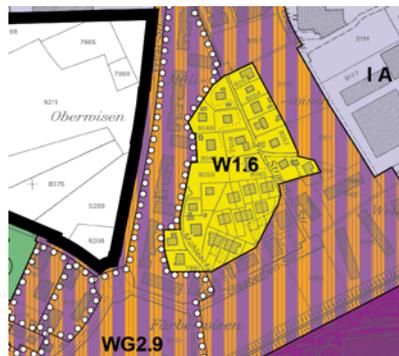
Antrag 15

Umzoning W1.6 in WG2.9

Einwendung Nr. 33 A

Links: Bisheriger Zonenplan
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Das Quartier Strandbadstrasse solle statt in die Quartierhaltungzone in die Zone WG2.9 umgezont werden, so wie die umgebende Zone.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Eine Umzoning von der W1.6 in eine WG2.9 wurde seinerzeit im Zusammenhang mit dem Quartierplan Widum diskutiert. Die Gemeindeversammlung lehnte die Umzoning ab, weshalb in der Folge die Dimensionierung der Strandbadstrasse auf die

Nutzungsmöglichkeiten der Wohnzone W1.6 ausgerichtet wurde. Eine Umzonung in die WG2.9 hätte den Bau eines zusätzlichen Trottoirs entlang der Strandbadstrasse und die Verbreiterung der Fahrbahn zur Folge, was angesichts der gewachsenen Strukturen unverhältnismässig erscheint.

Im Übrigen wird nach nochmaliger Eignungsüberprüfung auf eine Umzonung in eine Quartiererhaltungszone verzichtet und die bisherige W/1.6 belassen.

Antrag 16

Umzonung WG2.9 in OeB

Einwendung Nr. 7A

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Gemäss dem Entscheid der Richtplanung, alle Parzellen der Genossenschaft Alterssiedlung Wetzikon im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen, sei der Zonenplan für die Parzelle Kat. Nr. 5041 zu korrigieren.



Erwägungen

Auszug kommunaler Richtplan



Auf Antrag der Gemeindeversammlung wurde in den kommunalen Richtplan der Platz als Parkanlage / Spielplatz eingetragen. Dadurch ist der Weiterbestand der Grünfläche auch ohne Umzonung ausreichend gesichert. Eine Umzonung ist daher nicht notwendig. Würde die Fläche umgezont, würde ein Buchwertverlust resultieren. Zudem könnte die Ausnützung nicht auf angrenzende Grundstücke transferiert werden.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

Antrag 18

Umzonung EC in EA

Einwendung Nr. 5A

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



3.2.3 Erholungs- und Freihaltezonen

Die Erholungszone solle von der EC in die EA umgezont werden, damit Pflanzgärten und Gartenhäuschen erstellt werden können.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Nutzbarkeit der Fläche als Schrebergärten und die Überbaubarkeit mit Gartenhäuschen wäre durch die neue Gewässerschutzgesetzgebung und die einzuhaltenden Abstände erheblich eingeschränkt. Zudem entspricht eine Nutzungsänderung dieser Fläche nicht der Richtplanung. Diese Fläche soll als grüner Puffer zwischen der Industriezone und der Wohnzone erhalten bleiben.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

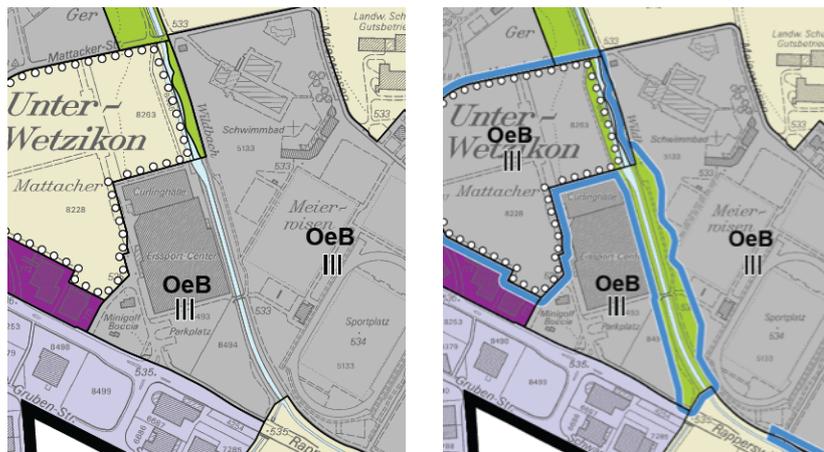
Antrag 19

Vergrößerung Freihaltezone Wildbach

Einwendung Nr. 31X

Es wird gefordert, dass die Freihaltezone Wildbach im Gebiet Meierwiesen verbreitert wird. Mindestens müsse der Grenzabstand gesichert sein. Die Korridore seien zu schützen.

Links: Bisheriger Zonenplan
 Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Im Bereich Mattacher wird die Freihaltezone verbreitert auf einen Bereich von ca. 10 m. Die Einwendung wird daher berücksichtigt.

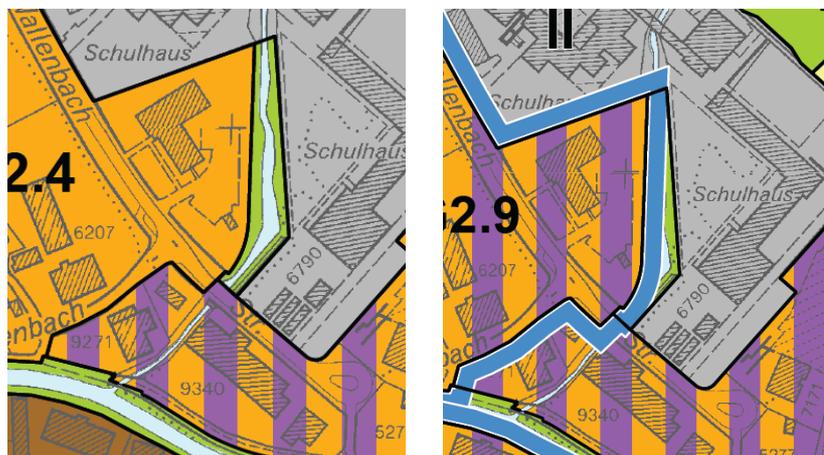
Antrag 20

Vergrößerung Freihaltezone Wildbach

Es wird gefordert, dass der Chämtnerbach und dessen Umgebung im Bereich der Umzonungen in WG2.9 der Freihaltezone zugewiesen werden. Die Korridore seien zu schützen.

Einwendung Nr. 31Z

Links: Bisheriger Zonenplan
 Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Bereits heute ist ein Teil des Chämtnerbachs samt Umgebung der Freihaltezone zugewiesen. Daran ändert auch die beabsichtigte Umzonung nichts. Der Uferbereich des Chämtnerbachs ist zudem durch die Revision der Gewässerschutzgesetzgebung (GscG und GSchV) bereits ausreichend gesichert. Der Gewässerschutz ist kein Kernthema der vorliegenden Teilrevision. Der Gewässerschutz, der Gewässerraum und die

Überprüfung der bestehenden Gewässerabstandslinien sollen in einer späteren Phase gesamthaft angegangen werden. Die gewünschte Umzonung mit einer eventuell erweiterten Freihaltezone würde aber einer Einzelfallhandlung gleichkommen, was nicht zweckmässig erscheint.

Auf eine Umzonung wird daher verzichtet.

3.3 Einzonungsbegehren

Antrag 21

Einzonung Kernzone Ettenhausen

Einwendung Nr. 1A

Links: Kernzonenplan
Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage
Unten: Orthofoto



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Einzonungen sind heute nur in begrenztem Umfang und unter genau definierten Kriterien zulässig. Die Kriterien wurden durch die Annahme der Kulturlandinitiative zusätzlich verschärft. So sind Einzonungen nur noch möglich, sofern es sich um bereits befestigte Flächen handelt oder z.B. für Sportplätze, wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.

Ein weiterer Faktor bei Kernzonen ist, dass die Siedlungsgebiete eng umgrenzt werden müssen.

Auch die ursprünglich zur Einzonung vorgesehene Parzelle in Ettenhausen kann aufgrund der Vorprüfung nicht vorgenommen werden.

Auf dieses und auch auf die weiteren Einzonungsbegehren kann daher nicht eingetreten werden. Die Einwendungen können nicht berücksichtigt werden.

Antrag 22

Einzonung Kernzone Robank

Einwendung Nr. 13A

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Auszug Kernzonenplan

Auf der Parzelle Kat. Nr. 8524 solle die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst werden.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die beantragte Ausdehnung betrifft Flächen der Boden- und Nutzungsklasse 5 und ist somit von der Kulturlandinitiative betroffen. Bis zur rechtsgültigen Erledigung dieser Initiative können solche Flächen keiner Bauzone zugeführt werden. Darüber hinaus erscheint aber eine Einzonung des schmalen Landstreifens nicht angezeigt zu sein, weil es zahlreiche analoge Fälle gibt, die ebenfalls keiner Bauzone zugewiesen wurden. Bei der Abgrenzung der Weiler werden die kantonalen Grundsätze einer engen Umgrenzung der bestehenden Bauten berücksichtigt, weshalb auch aus dieser Betrachtung kein Spielraum besteht.

Antrag 23

Einzonung an Parzellengrenze

Einwendung Nr. 10A

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Die Zonengrenze sei auf der Parzelle Kat. Nr. 8979 an die Parzellengrenze anzupassen.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die beantragte Ausdehnung betrifft Flächen der Boden- und Nutzungsklasse 5 und ist somit von der Kulturlandinitiative betroffen. Bis zur rechtsgültigen Erledigung dieser Initiative können solche Flächen keiner Bauzone zugeführt werden. Zudem beachten die bestehenden Bauten und Anlagen die heutige Zonengrenzen, weshalb auch aus dieser Sicht kein zwingender Grund für eine Einzonung vorliegt.

3.4 Begehren zu Gestaltungsplanpflichtgebieten

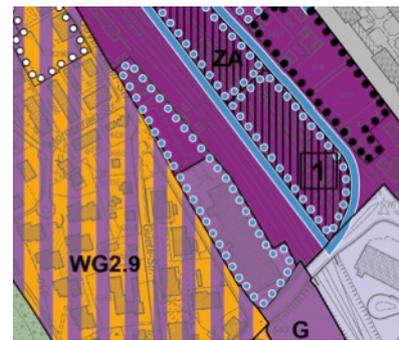
Antrag 24

Verzicht auf Einführung einer Gestaltungsplanpflicht

Einwendung Nr. 17A

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Die Gestaltungsplanpflicht solle für die Parzelle Kat. Nr. 5112 nicht eingeführt werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet ergibt sich aus den Richtplanfestlegungen. Dort ist das Gebiet als Bereich für Bauungskonzepte bezeichnet. An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, damit sich Neubauten und Anlagen sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Zudem ist mit dem Gestaltungsplan die Anbindung an die Perronanlagen und den Bushof aufzuzeigen.

Antrag 25

Perimeter GP Schönau

Einwendung Nr. 36B, 39B, 41T, 50B, 53C

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Schönau sei auf dem Zonenplan korrekt und vollumfänglich gemäss der Initiative Roland Leu (24.9.2013) „Festsetzung öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal Schönau“ einzuzeichnen. Insbesondere müsse das Gebiet nördlich des Parkwaldes mit einbezogen werden.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss die Aufnahme des GP-Pflichtgebiets Schönau. Der Perimeter umfasst im Kern die Parzellen der Schönau Kat. Nr. 369 und die südlich angrenzende Parzelle Kat Nr. 6374, sowie die zur Erschliessung dienenden Parzellen Kat. Nr. 359 und 368.

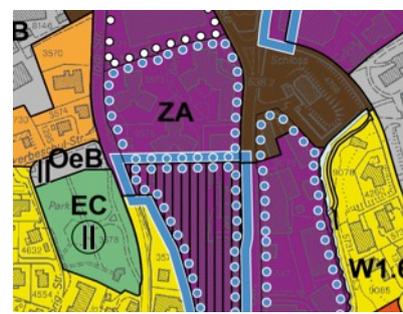
Antrag 26

Abgrenzung Gestaltungsplanpflichtperimeter Trompete und Sternhäuser

Einwendungen Nr. 46B

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Erwägungen

Die Perimeter der Gestaltungsplanpflichtgebiete verlaufen entlang der Parzellengrenzen. Es wird an der Abgrenzung festgehalten.

Antrag 27

Unterschutzstellung Schönau Wald

Einwendung Nr. 11A, 39A

Der Wald im Schönaugebiet sei mittels Schutzverordnung unter Schutz zu stellen. Zudem sei ein ergänzendes, Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und entsprechend neue Waldabstandslinien festzusetzen.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Es handelt sich bei der fraglichen bestockten Fläche nicht um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Dies ist auch aus dem der Einwendung beigefügten Auszug eines Schreibens des Kreisforstamtes zu entnehmen. "... kann die Fläche gemäss Richtlinien nicht als Wald bezeichnet werden."

Die Einwendung wird darum nicht berücksichtigt.

Antrag 28

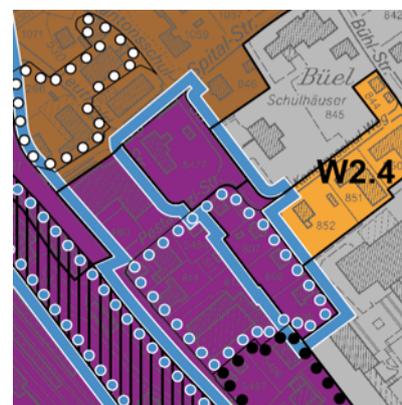
Einzonung an Parzellengrenze

Einwendung Nr. 31Y, 41aW, 48aS

Links: Abbildung aus Einwendung

Rechts: Zonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass das Gestaltungsplanpflichtgebiet "Pestalozzistrasse" gemäss Abbildung um die angrenzende Zentrumszone erweitert werden solle.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Der Perimeter ist auf den Teilrichtplan Zentrum und das laufende Quartierplanverfahren abgestimmt. Mit der Pestalozzistrasse besteht zudem eine beständige Abgrenzung (freizuhaltende Sichtachse gemäss Teilrichtplan Zentrum), weshalb eine Erweiterung nicht angezeigt erscheint. Am Perimeter wird deshalb festgehalten.

4. Anträge zu den Kernzonenplänen

4.1 Kernzonenplan Unterwetzikon (Nr. 1)

Antrag 1

Zusammenfassung

Einwendung Nr. 30Q, 31S, 37C, 38B,
41aJ, 48aF, 49Y, 50H

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude "braun" zu bezeichnen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Kernzonenpläne regeln per Definition nur Inhalte für die Kernzonen. Gebäude ausserhalb der Kernzonen können daher nicht "braun" oder "gelb" bezeichnet werden.

Der Eintrag im Zonenplan sagt zudem nichts über den Schutz eines Gebäudes und dessen Substanz aus, sondern nur über strukturelle Merkmale wie die Lage, das Gebäudeprofil und die Erscheinung des Baukörpers. Auch braun bezeichnete Gebäude dürfen ersetzt werden.

Der Schutz der Substanz eines Gebäudes erfolgt gemäss § 204 PBG durch Verordnungen, Verfügungen oder Verträge. In seltenen Fällen auch durch Massnahmen des Planungsrechts (z.B. Freihaltezone). Hier wird genau definiert, welche Teile eines Gebäudes unter Schutz gestellt werden. Die Gebäude mit einer Schutzverfügung sind zu Informationszwecken in den Kernzonenplänen mit „S“ gekennzeichnet.

Die Schutzverfügung gilt unabhängig von der Zonenart. Daher hat der Verlust der braunen Kennzeichnung keine negative Auswirkungen auf die Erhaltung und den Weiterbestand dieser wichtigen, historischen Gebäude. Beim fraglichen Objekt handelt es sich um ein geschütztes Denkmalschutzobjekt, weshalb keine weiteren Massnahmen notwendig sind.

In diesem Fall wird zudem die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Bahnhof-West" um die Zielsetzung ergänzt, dass auf schutzwürdige Objekte besondere Rücksicht zu nehmen ist.

Antrag 2

Zusammenfassung

Einwendung Nr. 30R, 31T, 49Z, 50I

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage

Es wird gefordert, dass das Bahnhofsgebäude "braun" zu bezeichnen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt

Erwägungen

Das Bahnhofgebäude ist sowohl im Eisenbahninventar als auch im überkommunalen Heimatschutzinventar des Kantons enthalten. Mit der laufenden Revision soll das Bahnhofgebiet der Zentrumszone mit einer Gestaltungsplanpflicht zugewiesen werden. Damit entfallen die bisherige Kernzone und damit auch die entsprechenden Festlegungen im Kernzonenplan. Da die SBB Eigentümerin ist und für die SBB ebenfalls die Selbstbindung des Inventareintrags gilt, besteht kein Anlass, weitergehende Massnahmen zu treffen.

Antrag 3

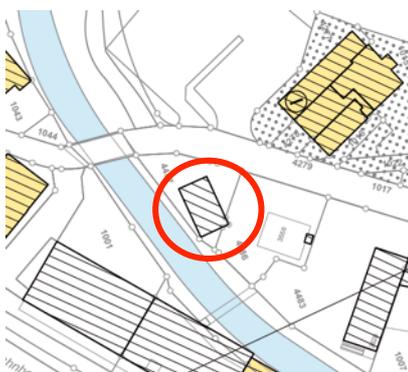
Zusammenfassung

Einwendung Nr. 50G

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage

Es wird gefordert, dass das Feuerwehrhäuschen bezeichnet mit Depot 2. Löschzug an der Kratzstrasse bei der Wildbachbrücke neu "braun" zu bezeichnen sei:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Gewässerabstandes und ist zudem weder als Schutzobjekt noch als Inventarobjekt bezeichnet. Auf eine Bezeichnung "braun" wird daher verzichtet.

4.2 Kernzonenplan Walfershausen (Nr. 1)

Antrag 4

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 41aI, 48aE, 49aA

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage



Mehrere Einwender fordern, dass die folgenden Gebäude "braun" zu bezeichnen seien: Bahnhofstrasse 82 und Bahnhofstrasse 84.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Im Gegensatz zu den beiden "braun" bezeichneten Gebäuden besteht für die betroffenen Gebäude keine Schutzverfügung. Die Bezeichnung "gelb", die Parzellenverhältnisse und die Lage des Schlossbaches ermöglichen kaum Spielraum für Veränderungen, weshalb weitergehende Massnahmen nicht notwendig erscheinen.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

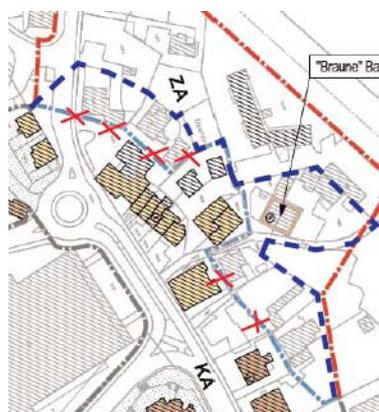
4.3 Kernzonenplan Zentrum (Nr. 1)

Antrag 5

Anpassung Grenzverlauf

Einwendung Nr. 30O, 31W, 37A, 41aF,
48aB, 49U, 50K

Abbildung aus Antrag



Mehrere Einwender fordern, dass die Kernzonengrenze wie folgt festzulegen sei:

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Kernzone soll künftig die denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten und demzufolge nur noch die erste Bautiefe entlang der Strasse umfassen. Dabei wurde auf eine möglichst zweckmässige Abgrenzung entlang der Parzellengrenzen geachtet, damit ein angemessener Entwicklungsspielraum bestehen bleibt. Weitergehende Festlegungen können mit dem noch auszuarbeitenden Gestaltungsplan (Gestaltungsplanpflichtgebiet) festgelegt werden. An der Verkleinerung der Kernzone soll darum festgehalten werden. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Antrag 6

Keine Umzonung beim Polygon

Es wird gefordert, dass auf die Umzonung von KA in ZA beim Polygon zu verzichten sei.

Einwendung Nr. 30P, 49V, 51B

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Zonengrenzen verlaufen idealerweise entlang von Parzellengrenzen. Daher wird an der Anpassung der Zonengrenze festgehalten. Zudem entspricht der eingeschossige Anbau optisch der angrenzenden Zentrumsüberbauung.

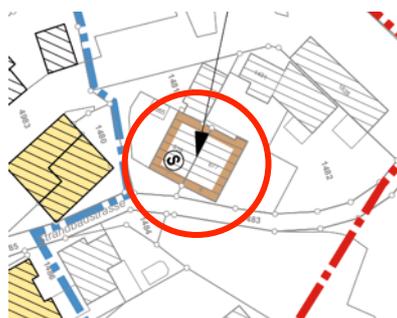
Antrag 7

Zusammenfassung

Ein Einwender fordert, dass das Doppelwohnhaus Strandbadstrasse 7/9 im Kernzonenplan zu belassen sei. Zudem sei ein Gutachten zum Doppelwohnhaus Strandbadstrasse 7/9 durch die kantonale Denkmalpflegekommission erstellen zu lassen.

Einwendung Nr. 38A

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss genehmigter Richtplanung der Stadt Wetzikon liegt das fragliche Objekt in einem Verdichtungsgebiet. Deshalb erfolgt die Umzonung von der Kernzone KA in die Zentrumszone ZA. Gleichzeitig wird für das Verdichtungsgebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss den Bestimmungen in der BZO haben sich Neubauten sorgfältig zwischen die historischen Gebäudezeile und den Bahndamm einzufügen.

Zudem handelt es sich vorliegend um ein Schutzobjekt. Die Schutzanordnungen gelten unabhängig von der Zonenzuweisung.

Somit sind genügend Vorkehrungen für das Schutzobjekt getroffen. Die vorgeschlagene Umzonung ist darum angemessen und zweckmässig.

Die Erstellung eines zusätzlichen Gutachtens ist erst erforderlich, wenn an dem Gebäude bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen oder ein Begehren auf Entlassung aus dem Inventar zu behandeln ist.

Antrag 8

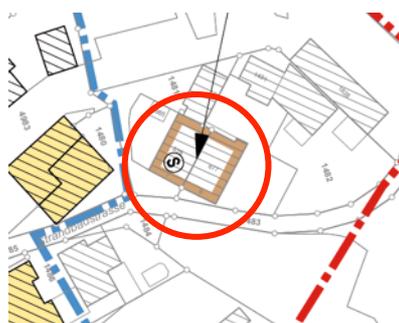
Zusammenfassung

Einwendung Nr. 30N, 31V, 37B, 41aG,
42B, 48aC, 49X, 50J

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass das Riegelhaus an der Strandbadstrasse 7/9 im Plan als geschütztes Objekt belassen bleiben müsse und gemäss Art. 19 als "braun" zu kennzeichnen sei.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss genehmigter Richtplanung der Stadt Wetzikon liegt das fragliche Objekt in einem Verdichtungsgebiet. Deshalb erfolgt die Umzonung von der Kernzone KA in die Zentrumszone ZA. Mit der Umzonung entfällt somit die Bezeichnung als braunes Gebäude. Für das Verdichtungsgebiet wird gleichzeitig eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss den Bestimmungen

in der BZO haben sich Neubauten sorgfältig zwischen die historischen Gebäudezeile und den Bahndamm einzufügen.

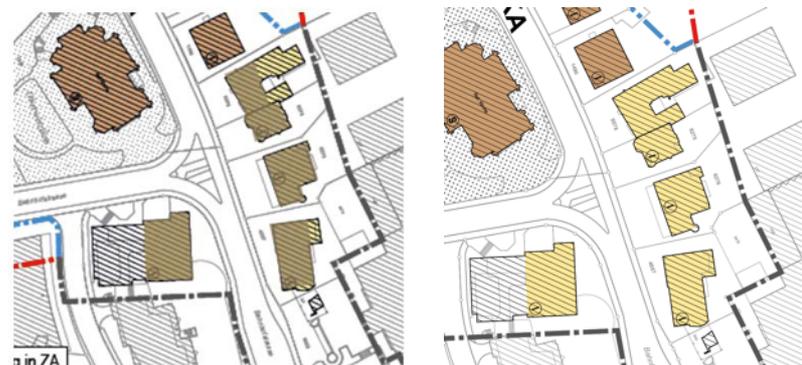
Zudem handelt es sich vorliegend um ein potentielles Schutzobjekt. Die Schutzanordnungen gelten unabhängig von der Zonenzuweisung und gehen den Zonenvorschriften vor.

Antrag 9

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 31U, 37F, 41aH, 48aD, 49W

Links: Abbildung aus Einwendung
Rechts: Auszug Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

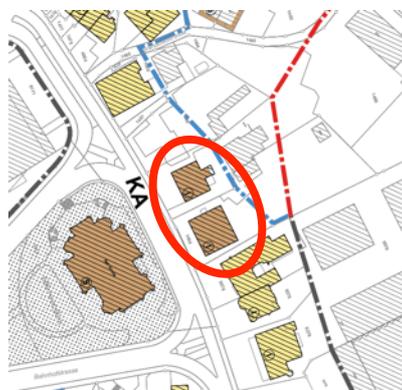
Der Grosse Gemeinderat beschloss, dass diese Gebäude künftig als "braun" bezeichnet werden sollen.

Antrag 10

Aufheben „braune“ Bezeichnung

Einwendungen Nr. 42C

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die beiden gegenüber der reformierten Kirche stehenden Wohnbauten bilden zusammen mit der Kirche ein ortsbaulich wichtiges Ensemble. Das 1764 erbaute Pfarrhaus steht unter Denkmalschutz, weshalb die Bezeichnung der Bauten mit „braun“ nach wie vor als sachgerecht erscheint.

4.4 Kernzonenplan Robenhausen (Nr. 2)

Antrag 11

Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, "braun" zu bezeichnen sei:

Einwendung Nr. 41aN, 48aJ, 49aE

Links: Abbildung aus Einwendung
Rechts: Auszug Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

„Braun“ sind ortsbaulich wichtige Bauten bezeichnet, die in ihrer Lage und äusseren Erscheinung bei einem Ersatzbau nicht oder nur unwesentlich vom Bestand abweichen dürfen. In der Regel sind diese Bauten zusätzlich auch ganz oder teilweise unter Schutz gestellt. Die beantragten Gebäudeseiten sind zwar für das Ortsbild strukturell wichtige Hauszeilen. Leichte Anpassungen sind aber bei allfälligen Ersatzbauten denkbar. Grössere Abweichungen gegenüber dem Bestand sind bei „gelb“ bezeichneten Gebäuden ohnehin nur möglich, wenn dadurch eine bessere Gesamtlösung erzielt wird. Die vorgesehene Regelung ist nach wie vor zweckmässig und lässt eine sachgerechte Auseinandersetzung im Hinblick auf bauliche Veränderungen zu.

Die Einwendung wird deshalb abgelehnt.

Antrag 12

Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude nicht mehr speziell bezeichnet werden soll:

Einwendung Nr. 38E, 41aO, 48aK, 49aF

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss, dass dieses Gebäude künftig nicht mehr speziell bezeichnet werden sollen.

Antrag 13

Fragen zu braun bezeichnetem Gebäude

Ein Einwender fordert, dass zu begründen sei, weshalb der im Kernzonenplan festgelegte Schutz des Wohnhauses an der Schulhausstrasse 21/23/25 vernachlässigt wurde.

Einwendung Nr. 38D

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Die Bezeichnung als "braunes" Gebäude ist nicht gleichzusetzen mit einem Substanzschutz. Daher dürfen auch "braune" Gebäude durch zeitgemässe Neubauten ersetzt werden, wenn dies begründet werden kann.

Das vorliegende Beispiel orientiert sich am Vorgängerbau. Die Kritik, dass der festgelegte Schutz vernachlässigt worden wäre, ist daher klar zurückzuweisen.

An dieser speziellen ortsbaulichen Lage bildet das Gebäude einen Blickfang in der Kurve. Der Rücksprung des Erdgeschosses ist ein bewusst gesetzter Akzent, der dieser Lage Rechnung trägt. Zudem orientiert sich der Neubau in wichtigen strukturellen Merkmalen am Vorgängerbau.

Das Instrument der Kernzone ist nicht geeignet, um den heutigen Zustand zu konservieren. Diese Konservierung kann aber auch kein Ziel der Stadtentwicklung sein. Stattdessen sollen bewusst auch Neubauten in zeitgemässer Erscheinung möglich sein, wenn sie sich gut einfügen. Ein modern anmutender Neu-

bau, der sich gut in seine Umgebung einfügt, ist daher für das Ortsbild deutlich besser als eine ungenutzte Scheune, die langsam verfällt, weil es keine Nutzungs- oder Umbaumöglichkeiten gibt.

Somit ist der Umgang mit historischer Substanz stets eine sorgfältige Abwägung zwischen Schützen und Weiterentwickeln.

Der Grosse Gemeinderat beschloss zudem, dass dieses Gebäude künftig nicht mehr speziell bezeichnet werden sollten.

Antrag 14

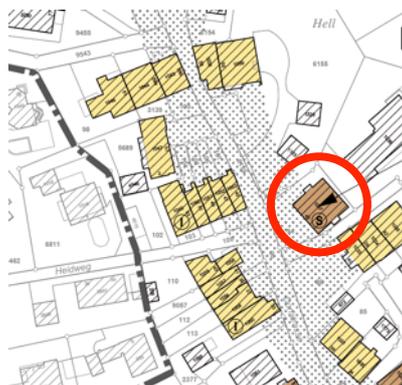
Objektschutz Kachelofen

Einwendungen Nr. 38C

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage

Ein Einwender fordert, dass bei der Aufnahme des Wohnhauses an der Dorfstrasse 46 als speziell bezeichnetes Gebäude („braun“) die beiden Kachelöfen und die Dachpfette mit Inschrift speziell als geschützt erwähnt werden.



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die angesprochenen Themen sind kein Inhalt der BZO.

Kachelöfen und Dachpfetten werden als Teil einer Schutzverordnung erlassen oder im Inventar aufgeführt. Bei Umbauprojekten sind diese beiden Instrumente zu konsultieren. Eine Erwähnung im Bericht ist daher nicht notwendig.

Antrag 15

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 41aP, 48aL, 49aG

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage

Mehrere Einwender fordern, dass folgende Fassadenlinien nicht aufgehoben werden sollen:



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Mit der vorliegenden Teilrevision werden alle Fassadenlinien aufgehoben, da sie nicht zwingend notwendig sind und teilweise sachgerechte Lösungen unnötig einschränken. An diesem Grundsatz soll festgehalten werden. Daher werden auch die genannten Fassadenlinien aufgehoben.

4.5 Kernzonenplan Villa Honegger (Nr. 2)

Antrag 16

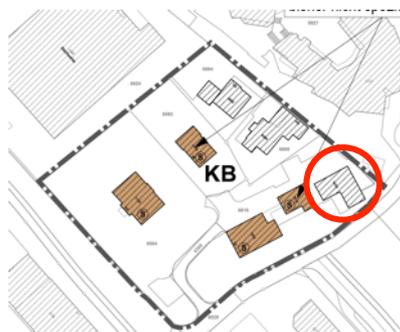
Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, Zürcherstrasse 90 "braun" zu bezeichnen sei:

Einwendung Nr. 41aK, 48aG, 49 aB, 50L

Auszug

Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das fragliche Gebäude gehört wohl optisch zur vorgelagerten Hausgruppe. Es ist jedoch weder von der Bedeutung noch von der Lage her zwingend, dass sich ein Ersatzbau in seinen äusseren Abmessungen und den wesentlichen Erscheinungsmerkmalen am Altbau orientiert. Die bisherige Festlegung erscheint nach wie vor sachgerecht zu sein und lässt Spielraum für ortsbaulich gute Lösungen.

Die Einwendung wird deshalb abgelehnt.

4.6 Kernzonenplan Villa Schuler (Nr. 2)

Antrag 17

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 37G, 41aL, 48aH,
49aC, 50M

Links: Auszug Kernzonenplan öffentliche
Auflage



Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, Zürcherstrasse 72 "braun" zu bezeichnen sei:

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das beantragte Objekt ist ein Nebengebäude zur Villa Schuler, welchem aus ortsbaulicher Sicht weniger Bedeutung zugemessen wird als der Villa Schuler. Die Villa soll deshalb als einziges Gebäude in dieser Hausgruppe „braun“ bezeichnet werden. Damit wird auch der Solitärcharakter der Villa unterstrichen. Für die übrigen Gebäude soll ein grösserer Spielraum für allfällige Ersatzbauten bestehen.

Die Einwendung wird darum nicht berücksichtigt.

4.7 Kernzonenplan Stegenmühle (Nr. 2)

Antrag 18

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 37H, 41aM, 48 aI,
49aCd, 50N

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Mehrere Einwender fordern, dass das folgende Gebäude, Zürcherstrasse 72 "braun" zu bezeichnen sei:

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Das beantragte Objekt ist ein Nebengebäude zur Stegenmühle und steht vollständig im Gewässerraum des Aabaches. Eine Bezeichnung als „braunes“ Gebäude stellt aus Sicht des Gewässerschutzes eine unzulässige Massnahme dar. Bei einer allfälligen baulichen Veränderung muss eine Güterabwägung zwischen den Anliegen des Heimatschutzes und des Gewässerschutzes erfolgen.

Die Einwendung würde dieser Auseinandersetzung nicht gerecht und wird deshalb abgelehnt.

Antrag 19

Gebäude braun bezeichnen

Ein Einwender fordert, dass alle Gebäudeteile der Mühle "braun" zu bezeichnen seien.

Einwendung Nr. 500

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die über die Jahre an die Mühle hinzugefügten Bauteile entsprechen nicht der ursprünglichen Substanz, weshalb auf deren Bezeichnung als „braune“ Gebäudeteile verzichtet wurde. Bereits im heutigen Kernzonenplan ist darum nur der Hauptteil des Gebäudes "braun" bezeichnet. An dieser Festlegung soll festgehalten werden. Bei einem Bauprojekt ist im Detail zu prüfen, welcher Schutz für welche Gebäudeteile anzuwenden ist.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

4.8 Kernzonenplan Kempton (Nr. 3)

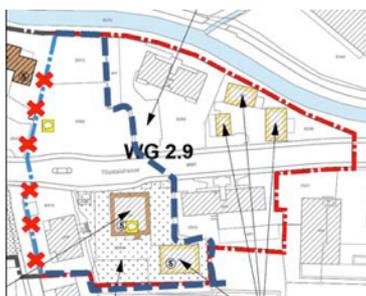
Antrag 20

Grenzverlauf Kernzone

Mehrere Einwender fordern, dass die Kernzonengrenze in Kempton folgendermassen anzupassen sei: Das aus der Kernzone entlassene Gebiet solle der W2.4 zugeschlagen werden.

Einwendung Nr. 30S, 41aQ, 48aM, 49
aH

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die neue Grenze der Kernzone wurde erneut überprüft und bestätigt. Die Zuweisung des Zwischenbereichs zur Wohnzone W2.4 ist nicht zweckmässig, da dies zu einer zu starken Inselbildung in den Zonenarten führen würde.

Sowohl die Kernzone als auch die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung sind Mischzonen mit einer Empfindlichkeitsstufe III. Zwischen diesen beiden Zonen eine Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe II anzuordnen, ist nicht zweckmässig.

An der Umzonung wird daher festgehalten.

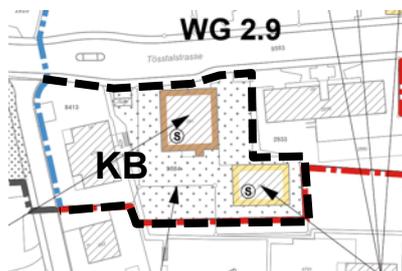
Antrag 21

Grenzverlauf Kernzone

Es wird gefordert, dass die Kernzonengrenze in Kempton folgendermassen anzupassen sei: Das aus der Kernzone entlassene Gebiet solle der W2.4 zugeschlagen werden.

Einwendung Nr. 37D

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Wie bereits unter der Einwendung Nr. 30S ausgeführt, wurde die Umzonung von der Zone KB in die Zone WG2.9 überprüft und als zweckmässig bestätigt. Die beiden alten Schulhäuser sind Schutzobjekte, für welche bereits eine Schutzverfügung erlassen wurde. Weitergehende planerische Massnahmen sind

somit nicht notwendig. Die Umgebung wird durch Flachdachbauten geprägt, weshalb die Umzonung aus städtebaulicher Sicht angemessen erscheint.

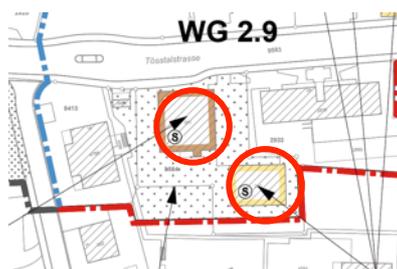
Antrag 22

Gebäude braun bezeichnen

Mehrere Einwender fordern, dass die folgenden Gebäude, Tösstalstrasse 18 weiterhin "braun" bzw. "gelb" zu bezeichnen seien:

Einwendung Nr. 30T, 37E, 41aR, 48aN, 49aI

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Wie bereits unter der Einwendung Nr. 30S ausgeführt, wurde die Umzonung von der Zone KB in die Zone WG2.9 überprüft und als zweckmässig bestätigt. Die beiden alten Schulhäuser sind Schutzobjekte, für welche bereits eine Schutzverfügung erlassen wurde. Weitergehende planerische Massnahmen sind somit nicht notwendig. Die Umgebung wird durch Flachdachbauten geprägt, weshalb die Umzonung aus städtebaulicher Sicht angemessen erscheint.

Antrag 23

Gebäude gelb bezeichnen

Es wird gefordert, dass die folgenden Gebäude, als "gelb" zu bezeichnen seien:

Einwendung Nr. 30U

Auszug
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Ergänzungen der "gelben" Gebäude wurden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht geprüft. Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden, da vor einer Anpassung alle Gebäude gleichermaßen überprüft werden müssten.

Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

4.9 Kernzonenplan Müli (Nr. 4)

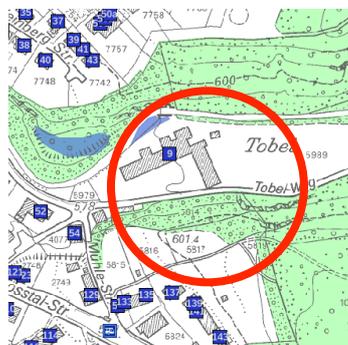
Antrag 24

Gebäude nicht braun bezeichnen

Einwendungen Nr. 18A

Links: Auszug GIS ZH

Rechts: Auszug Kernzonenplan öffentlicher Auflage



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Das Gebäude wurde fälschlicherweise "braun" bezeichnet. Die Einwendung wird daher berücksichtigt. In der Objektliste des Kantons sind aber Bestandteile des Gebäudes erwähnt und somit als Inventargegenstand zu betrachten.

4.10 Kernzonenplan Robank (Nr. 6)

Antrag 25

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 50P

Links: Auszug Kernzonenplan



Ein Einwender fordert, dass das Gebäude an der Schönenwerdstrasse 44 neu "braun" zu bezeichnen sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

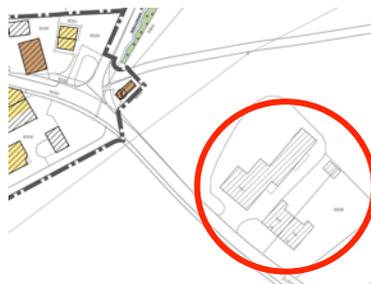
Das Gebäude ist aus ortsbaulicher Sicht für eine Bezeichnung als "braunes" Gebäude zu wenig bedeutend. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.

Antrag 26

Gebäude braun bezeichnen

Einwendung Nr. 50Q

Links: Auszug Kernzonenplan



Ein Einwender fordert, dass alle drei Gebäude an der Schönenwerdstrasse 26 und 28 als "braun" zu bezeichnen seien.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die betroffenen Gebäude liegen ausserhalb der Kernzone. Eine Bezeichnung als "braune" Gebäude würde also eine Einzonung erfordern. Für die Einzonung dieser Liegenschaft besteht jedoch keine Rechtsgrundlage.

Die Einwendung kann daher nicht berücksichtigt werden.

4.11 Neuer Kernzonenplan

Antrag 27

Neue Kernzone Medikon, "braun" be-
zeichnete Häuser

Ein Einwender fordert, dass eine neue Kernzone Medikon rund um den Brunnen einzuführen sei.

Die Abgrenzung solle im Nordosten durch die Bahnlinie, im Norden und Südosten durch die Bertschikerstrasse und im Westen durch die Langweidstrasse erfolgen.

Dabei seien folgende Häuser "braun" zu bezeichnen: Bertschikerstrasse 23/25/27, 24, 35/37/39.

Links: Auszug GIS ZH



Beschluss Gr. Gemeinderat

Diese Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Gemäss § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder oder Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Diese Anforderungen erfüllt die beantragte Gebäudegruppe nicht, weshalb eine Umzonung nicht sachgerecht wäre. Gleichzeitig ist hier anzufügen, dass auf die beabsichtigte Umzonung von der Zone WG2.9 in die Zone W1.6 verzichtet wird, weil die Gefahr von Entschädigungsforderungen infolge materieller Enteignung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

5. Anträge zum Erschliessungsplan

Antrag 1

Verzicht auf Ausbau

Einwendung Nr. 20A, 23A, 27A, 41aS,
48aO, 49 aJ

Mehrere Einwender fordern, dass auf den Ausbau zur Erschliessung der Hofstrasse und der Knotenausbau Grüningerstrasse zu verzichten sei.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss auf den Erschliessungsplan zu verzichten.

Antrag 2

Zusammenfassung

Einwendung Nr. 31aA

Der Erschliessungsplan wird mit folgenden Auflagen zurückgewiesen:

- detaillierte Kostenberechnung,
- Aufzeigen, wo und wie viel Land erworben werden muss, mit Kostenfolgen
- Aufzeigen der flankierenden Massnahmen, um Schleichverkehr durchs Quartier (bei Stau auf der Grüningerstrasse) zu verhindern
- detaillierte Planung der Fuss- und Radwegführung.

Die Erschliessung dürfe nur erfolgen, wenn das Projekt der Legislative vorgelegt und wie andere Bauprojekte genehmigt wurde.

Beschluss Gr. Gemeinderat

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Erwägungen

Der Grosse Gemeinderat beschloss auf den Erschliessungsplan zu verzichten. Die Einwendung wird daher teilweise berücksichtigt.

6. Hinweise zum Bericht

Antrag 1

Korrektur zu Kernzonenplan Nr. 2
Robenhausen

Die Bezeichnungen der beiden Kernzonen "Villa Schuler" und "Villa Honegger" sind auf dem Plan vertauscht.

Einwendungen Nr. 51C

Beschluss Gr. Gemeinderat	Diese Einwendung wird berücksichtigt.
---------------------------	---------------------------------------

Erwägungen

Der Hinweis wird verdankt und die Bezeichnungen angepasst.

Teilrevision der Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Stand: Festsetzung durch Grossen Gemeinderats

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderats
Der Präsident:

Der Stadtschreiber i.V.:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

Die Änderungen sind jeweils **fett kursiv** und ~~kursiv gestrichen~~ dargestellt.
Die Änderungen sind im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV kommentiert.

Inhalt

1. Zonenplan	3	2.4 Kernzonen	22	4. Ergänzende Bauvorschriften	36
Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen	3	Art. 19 45 Grundsätze und Abweichungen	22	Art. 40 34 Messweise der Grundabstände	36
Art. 2 Massgebende Pläne	5	Art. 20 46 Kernzonenpläne	23	Art. 41 35 Besondere Gebäude	36
Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht	7	Art. 21 47 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude	23	Art. 42 36 Abstände von unterirdischen Bauten Gebäuden	36
Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	7	Art. 22 48 Massvorschriften für Neubauten	24	Art. 43 37 Gesamtbreite von Dachaufbauten	37
Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan	8	Art. 23 49 Nutzweise	25	Art. 44 Dachgestaltung	37
Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht	10	Art. 24 20 Bauweise und Stellung der Bauten	25	Art. 45 38 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien	37
Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser	12	Art. 25 24 Dächer	26	Art. 46 39 Freilegung von Geschossen	38
2. Bauzonen	13	Art. 26 22 Reklamen	27	Art. 47 40 Spiel- und Ruheflächen	38
2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeberleicherung	13	Art. 27 23 Abbrüche/Renovationen	27	Art. 48 41 Baumschutz	39
Art. 8 4 Grundmasse	13	2.6 Zone für öffentliche Bauten	28	Art. 48 Beratendes Fachgremium	39
Art. 9 5 Nutzweise	15	Art. 28 24 Massvorschriften	28	Art. 49 Naturgefahren	39
Art. 10 6 Bauweise	15	2.7 Erholungszone	29	5. Schlussbestimmungen	40
2.2 Gewerbe- und Industriezonen	16	Art. 29 25 Massvorschriften	29	Art. 50 42 Inkrafttreten	40
Art. 11 7 Grundmasse	16	Art. 30 26 Nutzweise	30	6. Anhang	41
Art. 12 8 Bauweise	17	Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE	30	Plan Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 5 und Art. 6 BZO	41
Art. 13 9 Nutzweise	17	3. Besondere Institute	31		
Art. 14 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen	18	3.1 Arealüberbauungen	31		
2.3 Zentrumszonen	19	Art. 32 27 Zulässigkeit, Arealfläche	31		
Art. 15 11 Grundmasse	19	Art. 33 28 Bauvorschriften	31		
Art. 16 12 Bauweise	20	3.2 Terrassenhäuser	33		
Art. 17 13 Nutzweise	20	Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften	33		
Art. 18 14 Bestimmungen zum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon	21	3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen und Industriezonen	34		
		Art. 35 29 Geltungsbereich	34		
		Art. 36 30 Grundmasse	34		
		Art. 37 31 Grenz- und Gebäudeabstände	34		
		Art. 38 32 Nutzweise	34		
		Art. 39 33 Voraussetzungen	35		

1. Zonenplan

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:

Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan:
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 A	II	hellgelb
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb
• Wohnzone	W1.6	II	gelb
• Wohnzone	W2.4	II	hellrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	hellrot/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett
• Zentrumszone A	ZA	III	rotviolett (A)
• Zentrumszone B	ZB	III	rotviolett (B)
• Kernzone A	KA	III	braun (A)
• Kernzone B	KB	III	braun (B)
• Kernzone C	KC	III	braun (C)

1. Zonenplan

Art. 1 Zonen und Empfindlichkeitsstufen

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt und den nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeteilt:

Zonen:	Abkürzung:	ES:	Farbe im Zonenplan:
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 A	II	hellgelb
• Wohnzone in exponierter Lage	W1.3 B	II	hellgelb
• Wohnzone	W1.6	II	gelb
• Wohnzone	W2.4	II	hellrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.4	III	gelb/violett
• Wohnzone	W2.8	II	dunkelrot
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2.9	III	hellrot/violett
• Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3.3	III	dunkelrot/violett
• Zentrumszone A	ZA	III	rotviolett (A)
• Zentrumszone B	ZB	III	rotviolett (B)
• Kernzone A	KA	III	braun (A)
• Kernzone B	KB	III	braun (B)
• Kernzone C	KC	III	braun (C)

Wetzikon, Teilrevision der Nutzungsplanung
 Bau- und Zonenordnung, Synoptische Darstellung der Änderungen

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

- Gewerbezone G III hellviolett
- Industriezone A IA IV dunkelviolett (A)
- Industriezone B IB IV dunkelviolett (B)
- Industriezone C IC IV dunkelviolett (C)
- Zone für öffentliche Bauten Oe *) grau
- Erholungszone A EA *) dunkelgrün (A)
- Erholungszone B EB *) dunkelgrün (B)
- Erholungszone C EC *) dunkelgrün (C)
- Erholungszone D ED *) dunkelgrün (D)

- Gewerbezone G III hellviolett
- Industriezone A IA IV dunkelviolett (A)
- Industriezone B IB IV dunkelviolett (B)
- Industriezone C IC IV dunkelviolett (C)
- Zone für öffentliche Bauten Oe**B** * grau
- Erholungszone A EA * dunkelgrün (A)
- Erholungszone B EB * dunkelgrün (B)
- Erholungszone C EC * dunkelgrün (C)
- Erholungszone D ED * dunkelgrün (D)

Redaktionelle Änderung

Präzisierungen der Indexierung zur
 Steigerung der Nachvollziehbarkeit.

- Erholungszone A **(Familiengärten)**
- Erholungszone B **(Spielplätze)**
- Erholungszone C **(Parkanlagen)**
- Erholungszone D **(Reitsportanlagen)**
- **Erholungszone E (Sportanlagen)** **EE** * **dunkelgrün (E)**

Einführung einer neuen Zonenart.

- Freihaltezone F - hellgrün
- Reservezone R - weiss

- Freihaltezone F - hellgrün
- Reservezone R - weiss

*) ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

* ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Zonenplan

Art. 2 Massgebende Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Kernzonenplan Nr. 1
Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen
 - Kernzonenplan Nr. 2
Robenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 3
Kempton
 - Kernzonenplan Nr. 4
Müli / Oberkempton
 - Kernzonenplan Nr. 5
Ettenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 6
Robank
3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Waldabstandslinienplan Nr. 1
Rappenhölz
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 2
Unterer Chämtnerbach
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 3
Walenbach – Sporrweggli – Leisihalden – Oberkempton
 - Waldabstandslinienplan Nr. 4
Waldeggi – Rigiblick

Art. 2 Massgebende Pläne

1. Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend.
2. Für die Zentrumszone ZB in Unterwetzikon gilt der gleichnamige Gestaltungsplan und für die Kernzonen gelten die folgenden Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Kernzonenplan Nr. 1
Unterwetzikon / Oberwetzikon / Walfershäusen
 - Kernzonenplan Nr. 2
Robenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 3
Kempton
 - Kernzonenplan Nr. 4
Müli / Oberkempton
 - Kernzonenplan Nr. 5
Ettenhausen
 - Kernzonenplan Nr. 6
Robank
3. Für die Wald- und Gewässerabstandslinien gelten folgende Ergänzungspläne im Massstab 1:1000:
 - Waldabstandslinienplan Nr. 1
Rappenhölz
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 2
Unterer Chämtnerbach
 - Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 3
Walenbach – Sporrweggli – Leisihalden – Oberkempton
 - Waldabstandslinienplan Nr. 4
Waldeggi – Rigiblick

Kurzkommentar

Gültige Fassung

- Waldabstandslinienplan Nr. 5
Schöneich
- Waldabstandslinienplan Nr. 6
Morgenhölzli
- Waldabstandslinienplan Nr. 7
Am Sandweg
- Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8
Wildbach – Aabach
- Waldabstandslinienplan Nr. 9
Wildbach – Greblen
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 10
Wildbach – Chratz
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 11
Wildbach – Meierwiesen

Baumschutzplan und Art. 41 BZO werden aufgehoben, Regelung wird neu mit Schutzverordnung getroffen.

Aktualisierung der Bezeichnung.

Redaktionelle Ergänzung mit Hinweis auf die Mehranforderungen der amtlichen Vermessung.

4. Für den gemäss Art. 41 BZO zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden Baumbestand ist der Ergänzungsplan "Baumschutzplan" im Massstab 1:5000 massgebend.
5. Die gemäss Absatz 1 bis 4 rechtsgültigen Pläne liegen im Bauamt der Gemeinde auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

Beantragte neue Fassung

- Waldabstandslinienplan Nr. 5
Schöneich
- Waldabstandslinienplan Nr. 6
Morgenhölzli
- Waldabstandslinienplan Nr. 7
Am Sandweg
- Wald- und Gewässerabstandslinienplan Nr. 8
Wildbach – Aabach
- Waldabstandslinienplan Nr. 9
Wildbach – Greblen
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 10
Wildbach – Chratz
- Gewässerabstandslinienplan Nr. 11
Wildbach – Meierwiesen

~~4. Für den gemäss Art. 41 BZO zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden Baumbestand ist der Ergänzungsplan "Baumschutzplan" im Massstab 1:5000 massgebend.~~

4. Die gemäss Absatz 1 bis **3 4** rechtsgültigen Pläne liegen **in der Abteilung Bau und Planung im Bauamt der Gemeinde** auf. Der Übersichtsplan zu den Ergänzungsplänen gemäss Absatz 2 und 3 dient als Arbeitshilfe und ist nicht rechtsverbindlich. Mit der Bauordnung abgegebene Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

5. **Die exakte Umsetzung der Pläne ist jeweils im entsprechenden Datensatz der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen).**

Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

Umstrukturierung, war bisher Ziffer 8.

Für die GP-Pflichtgebiete gelten erhöhte gestalterische Anforderungen, weil sie Schlüsselareale der städtebaulichen Entwicklung darstellen.

Die Anforderungen entsprechen der Umsetzung des Richtplaninhalts "Bebauungskonzepte" (Teilrichtplan Zentrum).

Art. 3 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

- 1. Für die im Plan gekennzeichneten Bereiche ist ein Gestaltungsplan aufzustellen.**
- 2. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.**
- 3. Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, von Plätzen, Parks und anderen Freiräumen.**

Art. 4 Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

- 1. In den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Richtplan (Art. 5) müssen Gestaltungspläne mindestens den Umgang mit folgenden Sachinhalten aufzeigen:**
 - a) Lage und Grösse der Bauten und Anlagen**
 - b) Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung von Passantenlagen**
 - c) Erschliessung mit Strassen und dichtem Fusswegnetz sowie Radwegverbindungen mit Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz**
 - d) Umgebungsgestaltung**
 - e) städtebaulich verträgliche Lärmschutzmassnahmen**
 - f) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die Entbindung von der Gestaltungsplanpflicht setzt Sicherungen voraus.

Dies betrifft namentlich Gestaltungspläne im Bereich der Rapperswilerstrasse (Hochhausgebiet, Verdichtungsgebiet).

Für alle Gestaltungsplanpflichtgebiete werden konzeptionelle Ziele vorgegeben. Diese ergeben sich aus der Richtplanung.

2. **Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69ff PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden.**
3. **Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.**
4. **Bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, ist mit einem Gutachten aufzuzeigen, welche Risiken bestehen und wie diesen begegnet werden kann. Allfällige Massnahmen zum Schutz vor Auswirkungen von Störfällen sind im jeweiligen Gestaltungsplan festzulegen.**

Art. 5 Spezifische Anforderungen für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan

1. **Im Gebiet Stadthaus müssen Neu-, Um-, und Ersatzbauten und deren Umgebungsgestaltung sorgfältig auf den historischen Gebäudeteil und den parkähnlichen Baumbestand abgestimmt werden.**

2. **Im Gebiet Oberwetzikon müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen die historische Gebäudezeile und dem Bahndamm einfügen. Sie dürfen zudem die städtebauliche Präsenz der reformierten Kirche nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.**
3. **Im Gebiet Punkthäuser/Sternhäuser ist die stadtbildprägende Punktstruktur der bestehenden Bebauung für Neu-, Um- und Ersatzbauten wegweisend. Andere Strukturen erfordern den Nachweis einer besseren städtebaulichen Lösung.**
4. **Im Gebiet Schlossbach haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen und einen städtebaulich verträglichen Übergang zum historischen Kern Walfershausen zu gewährleisten.**
5. **Im Gebiet Trompete haben Neu-, Um- und Ersatzbauten den Strassenraum gut zu fassen. Beim Bau eines Hochhauses ist eine grosszügige Sichtachse zwischen Schloss und Tödipark offenzuhalten. Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen.**
6. **Im Gebiet Bahnhof – Mitte ist eine zentrumsbildende Bebauung in einer hohen baulichen Dichte und mit attraktiven Platzräumen zu gewährleisten, die der Bedeutung des Umsteigepunkts zwischen Bus und Bahn Rechnung trägt. Fusswegverbindungen sind auf die sehr hohe Passantenfrequenz abzustimmen.**
7. **In den Gebieten Bahnhof – West und Bahnhof – Ost sind zentrumsbildende Bauungen mit Mischnutzungen und hoher baulicher Dichte zu gewährleisten. Die Neubauten und Aussenräume haben zu einer harmonischen Raumbildung in Abstimmung mit der nördlich angrenzenden Kernzone beizutragen. Zum Bushof und zum Bahnhof sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.**

Die Anforderungen entsprechen der Umsetzung des Richtplaninhalts "Verdichtung".

Redaktionelle Änderung

1. Für das **Gebiet Heidacher** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft.
2. Auf dem **Coop-Areal** in **Oberwetzikon** ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt.

8. **Im Gebiet Bahnhof – Süd müssen sich Neu-, Um- und Ersatzbauten sorgfältig zwischen dem historischen Gebäude und dem Gleisfeld einfügen. Der Gewerbean teil hat mindestens 30% zu betragen. Das Gebiet ist mit einer Fussgängerverbindung an die Perronanlagen und an den Bushof anzuschliessen.**
9. **Im Gebiet Pestalozzistrasse müssen Neu-, Um- und Ersatzbauten entlang der Rapperswilerstrasse Mischnutzungen und eine hohe bauliche Dichte gewährleisten und zu einer guten Fassung des Strassenraumes beitragen. Im rückwärtigen Bereich ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zur baulichen Umgebung sicherzustellen. Die Sichtachse von der Rapperswilerstrasse zum alten Schulhaus Bühl ist offenzuhalten und mit geeigneten Massnahmen zu stärken.**
10. **Im Gebiet Binzacher ist eine zentrumsbildende Bebauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen und attraktiven Platzräumen zu gewährleisten. Durch das Quartier und zur Bahnhaltestelle Kempton sind grosszügige Fusswegverbindungen zu sichern.**

Art. 6 Spezifische Anforderungen in den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

1. Für das **Gebiet Heidacher** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet und einen Pufferbereich zur Moorlandschaft schafft.
2. Auf dem **Areal Zentrum Kirchgasse** ist bei Um-, Ersatz- oder Neubauten ein Gestaltungsplan aufzustellen, der einen ortsbaulichen Bezug der Bauten und Anlagen zur näheren Umgebung herstellt.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

3. Für die **Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt.
4. Für das **Gebiet Mattacker** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt.

*Neue GP-Pflichtgebiete:
Die Anforderungen entsprechen der
Umsetzung des Richtplaninhalts "land-
schaftsorientierte Siedlung".*

*Umstrukturierung:
Siehe neu in Art. 3 Abs. 3 BZO.*

Für die Schönau wird eine neue Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

5. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.

Beantragte neue Fassung

3. Für die **Erweiterung des Pflegeheimes Sonnweid** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die landschaftliche Einpassung im Übergangsbereich zur offenen Flur sicherstellt und auf den parkähnlichen Baumbestand Rücksicht nimmt.
4. Für das **Gebiet Mattacker** ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der eine zentrumsbildende Bebauung mit Mischung gewährleistet und einen städtebaulich ansprechenden Lärmschutz sicherstellt.
5. **Für das Gebiet Römerfeld ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Die Umgebungsgestaltung hat landschaftstypische Elemente wie grosskronige Einzelbäume und lockere Baumgruppen aufzuweisen und die Bauten parkähnlich zu umfliessen.**
- ~~5. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden.~~
6. **Für das Gebiet Schönau ist ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum Schutzobjekt sicherstellt.**

Neue Hochhäuser dürfen nur in den
bezeichneten Gebieten erstellt werden
(§ 282 PBG).

Art. 7 Hochhausgebiete / Bestehende Hochhäuser

- 1. Hochhäuser sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig.**
- 2. Die zulässige grösste Höhe inkl. aller notwendigen technischen Aufbauten beträgt im Gebiet 1 45.0 m und im Gebiet 2 35.0 m.**
- 3. Bestehende Hochhäuser dürfen erneuert oder ersetzt werden. Abweichungen zum Bestand sind zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamthöhe darf jedoch nicht erhöht werden.**
- 4. Hochhäuser benötigen einen Gestaltungsplan. Dieser muss folgende Anforderungen erfüllen:**
 - a) Nachweis einer städtebaulich sorgfältigen Einordnung in hochwertiger architektonischer Qualität.**
 - b) Einhaltung der Anforderungen gemäss § 71 PBG.**
 - c) In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.**
 - d) eine ökologische Bauweise und umweltschonende Produktion von Wärme und Warmwasser.**

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 4 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Arealüberbauungen werden neu gesammelt in Art. 32+33 geregelt.

In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung werden überhohe Erdgeschosse privilegiert. Gewerberäume haben andere Höhenbedürfnisse als Wohnräume. Mit der Privilegierung werden spätere Umnutzungen erleichtert, wenn es wieder verstärkte Nachfrage nach Gewerberäumlichkeiten geben sollte.

Differenzierte Vorgaben für die Gebäude- und Gesamthöhen je nach Dachform.

2. Bauzonen

2.1 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 8 4 Grundmasse

1. Es gelten folgende Vorschriften:

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Bestimmungen \ Zone	W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
<i>Bonus bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.1) max. (m³/m²)</i>	-	-	0.16	0.24	0.24	0.29	0.28	0.33
Bonus für überhohe Erdgeschosse ¹⁾ - Lichte Höhe min. 4.0 m (m³/m²)								
Gebäudehöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss								
Gesamthöhe max. (m) - Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss								
<i>Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28 Abs. 3) max. (m)</i>	-	-	-	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Gebäudelänge max. (m) ²⁾	25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0
Grundabstand klein min. (m)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Grundabstand gross min. (m)	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

W1.3 A	W1.3 B	W1.6	W2.4	WG2.4	WG2.9	W2.8	WG3.3
1.3	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3
0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
-	-	0.16	0.24	0.24	0.29	0.28	0.33
-	-	-	-	0.2	0.2	-	0.2
4.8	8.1	8.1	11.4	11.4	11.4	14.7	14.7
7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
9.8	13.1	13.1	18.4	11.4	18.4	21.7	21.7
7.5	10.5	11.4	14.7	11.4	14.7	18.0	18.0
-	-	-	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
25.0	30.0	40.0	40.0	40.0	50.0	40.0	50.0
5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0

¹⁾ Förderung nutzungsflexibler Erdgeschosse zur Erleichterung von Umnutzungen

²⁾ Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise siehe Art. 7 Abs. 2 BZO

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Die Höhe wird zur Ermöglichung überhoher Erdgeschosse und in Anlehnung an Besondere Gebäude auf 5 m angehoben.

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar.
3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4.0 m nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grundabstand einzuhalten.
4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 2.0 m überragen.

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschoss ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar.
3. Für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile, deren grösste Höhe ~~4.0~~ **5.0 m** nicht übersteigt, ist allseitig nur der kleine Grundabstand einzuhalten.
4. In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 2.0 m überragen.

Art. 5 Nutzweise

1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet.
2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.

Art. 9 ~~5~~ Nutzweise

1. In allen Wohnzonen (ohne WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist nicht störendes Gewerbe bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet.
2. In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung (WG2.4, WG2.9 und WG3.3) ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Der Anteil für Wohn- und/oder Gewerbenutzung ist nicht beschränkt.

Art. 6 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. 4 um höchstens 10 Meter überschreiten.

Art. 10 ~~6~~ Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Bei geschlossener Überbauung darf, ausser in den Zonen W1.3 A und W1.3 B, die Gesamtlänge der Gebäudegruppe die zonengemäss maximal zulässige Gebäudelänge gemäss Art. ~~8~~ **4** um höchstens **10.0 m** Meter überschreiten.

Redaktionelle Änderung

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 7 Grundmasse

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen \ Zonen	Gewerbezone G	Industriezonen		
		IA	IB	IC
Baummassenziffer max. (m ³ /m ²)	4.0	8.0	5.0	5.0
Gebäudehöhe bei Schrägdächern max. (m)	12.0	20.0	14.0	9.0
Gebäudehöhe bei Flachdächern max. (m)	13.5	22.0	15.5	10.5
Gesamthöhe bei Schrägdächern max. (m)	17.0	25.0	19.0	14.0
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 ²⁾		

Differenzierte Gesamthöhe je nach Dachform.

²⁾ Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 10 BZO.

2.2 Gewerbe- und Industriezonen

Art. 11 7 Grundmasse

In den Gewerbe- und Industriezonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen \ Zonen	Gewerbezone G	Industriezonen		
		IA	IB	IC
Baummassenziffer max. (m ³ /m ²)	4.0	8.0	5.0	5.0
Gebäudehöhe max. (m) - bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	12.0	20.0	14.0	9.0
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5
Gesamthöhe max. (m) - bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.0	25.0	19.0	14.0
- bei Flachdächern ohne Attikageschoss	13.5	22.0	15.5	10.5
Grundabstand min. (m)	5.0	5.0 ²⁾		

²⁾ Grundabstand gegenüber Wohnzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung siehe Art. 14 BZO.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Art. 8 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

Art. 9 Nutzweise

1. In der Gewerbezone sind stark störende Betriebe nicht zulässig.
2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Präzisierung der Zulässigkeit von Hotels in der Gewerbezone.

Einführung von Beschränkungen für verkehrsintensive Einrichtungen und Verkaufsgeschäfte.

3. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Beantragte neue Fassung

Art. 12 § Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.

Art. 13 § Nutzweise

1. In der Gewerbezone sind ~~stark~~ **mässig** störende Betriebe ~~sowie Hotels~~ nicht zulässig. **In der Industriezone sind mässig und stark störende Betriebe zulässig.**
2. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. **Hotels sind nur in der Gewerbezone zulässig.**
3. **Für verkehrsintensive Einrichtungen, Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen gilt:**
 - a) **Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1'000 m² zulässig.**
 - b) **Verkaufsflächen im Freien werden gleich behandelt wie Flächen im Gebäudeinneren.**
 - c) **Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.**
4. In den Industriezonen sind für vorübergehend angestellte betriebszugehörige Personen im Rahmen der geltenden Bauvorschriften provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulässig.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Redaktionelle Änderung

Art. 10 Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens 8 Metern.

Art. **14** ~~10~~ Rücksicht auf angrenzende Wohnzonen

Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung gilt in Industriezonen ein Grenzabstand von mindestens **8.0 m Metern**.

2.3 Zentrumszonen

Art. 11 Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone	
	ZA	ZB
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	-	3.5
Bonus bei Arealüberbauungen max. (m ³ /m ²) (vgl. Art. 28.1)	-	0.3
Gebäudehöhe max. (m)	17.5	13.5
Gesamthöhe max. (m)	24.5	20.5
Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.3) max. (m)	4.0	4.0
Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0	5.0

Wird neu bei Arealüberbauungen geregelt

Differenzierte Gebäudehöhe je nach Dachform.

Differenzierte Gesamthöhe je nach Dachform.

Wird neu bei Arealüberbauungen geregelt

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

2.3 Zentrumszonen

Art. 15 ~~11~~ Grundmasse

1. In den Zentrumszonen gelten folgende Vorschriften:

Bestimmungen	Zone	
	ZA	ZB
Baumassenziffer max. (m ³ /m ²)	-	3.5
Bonus bei Arealüberbauungen max. m³/m² (vgl. Art. 28.1)	-	0.3
Gebäudehöhe max. (m)		
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	17.5	13.5
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5
Gesamthöhe max. (m)		
- Bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss	24.5	20.5
- Bei Flachdächern ohne Attikageschoss	21.5	17.5
Zusätzlich mögliche Gebäudehöhe und Erhöhung Gesamthöhe bei Arealüberbauungen (vgl. Art. 28.3) max. (m)	4.0	4.0
Allseitiger Grundabstand min. (m)	5.0	5.0

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 12 Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. 14 Abs. 4 zulässig.
2. Das Bauen auf die Strassengrenze kann verlangt werden, wenn dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von 10 m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 13 Nutzweise

1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von 8 m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 16 ~~12~~ Bauweise

1. Die geschlossene Überbauung ist vorbehältlich von Art. ~~18~~ **14** Abs. 4 zulässig.
2. **Es ist ein Strassenabstand von 6.0 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das** Bauen bis auf die Strassengrenze **zulässig oder** kann verlangt werden, **sofern ~~wenn~~** dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.
3. Im Erdgeschoss und in anrechenbaren Untergeschossen ist der Grenzbau bis auf eine Bautiefe von **10.0** m ab Baulinie ohne Zustimmung des Nachbarn gestattet.

Art. 17 ~~13~~ Nutzweise

1. In den Zentrumszonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschossteilen, die bis auf eine Tiefe von **8.0** m an die Bahnhof- oder Zürcher-/ Rapperswilerstrasse angrenzen und in anrechenbaren Untergeschossen sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.
3. **Für verkehrsintensive Einrichtungen ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, das den Nachweis über die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für das Strassennetz, die angrenzenden Quartiere und die Umwelt sowie die ausreichende Erschliessung mit dem ÖV erbringt.**

Redaktionelle Änderung

Analoge Regelung zur Kernzone
(Art. 22 Abs. 2).

Redaktionelle Änderung

Analoge Regelung zu verkehrsintensiven Einrichtungen in den Industrie- und Gewerbezone.

Art. 14 Bestimmungen zum Gestaltungsplan
Zentrum ZB Unterwetzikon

1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen zu erstellen.
3. Innerhalb eines Abstandes von 8 m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als 9 m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe.
4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von 8 m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen.
5. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.
6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Art. 18 ~~14~~ Bestimmungen zum Gestaltungsplan
Zentrum ZB Unterwetzikon

1. Der Geltungsbereich ist im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon festgelegt. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Gebäude sind innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereichen zu erstellen.
3. Innerhalb eines Abstandes von **8.0** m ab der Strassengrenze der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe bzw. die Traufhöhe nicht mehr als **9.0** m betragen. Für weiter von der Strassengrenze abgerückte Bauten gilt maximal die zonengemässe Gebäudehöhe.
4. Bauten dürfen innerhalb eines Abstandes von **8.0** m ab Strassengrenze nicht zusammengebaut werden. Die im Gestaltungsplan als "verbindlich" bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Ersatz- und Neubauten zu übernehmen.
5. Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig.
6. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung.

Entspricht einer redaktionellen Änderung. Durch die Präzisierung werden Unschärfen einer Rundung ausgeschlossen, wie z.B. die rechnerische Rundung von 8.49 m auf 8.0 m.

2.4 Kernzonen

Art. 15 Grundsätze und Abweichungen

1. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:
 - a) Kubische Erscheinung (Form, äussere Abmessungen)
 - b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien)
 - c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung)
 - d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien)
 - e) Materialien und Farbe
 - f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
 - g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird.

Ergänzung der Anforderungen an die Stellung.

Redaktionelle Ergänzung

2.4 Kernzonen

Art. 19 ~~15~~ Grundsätze und Abweichungen

1. Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme sind im ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:
 - a) Kubische Erscheinung (**Lage**, Form, äussere Abmessungen)
 - b) Fassaden (Gliederung, Struktur, Materialien)
 - c) Fenster, Türen (Gliederung, Gestaltung, Proportionen, Sprossenteilung)
 - d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien)
 - e) Materialien und Farbe
 - f) Umgebung und Hofraum (Raumbildung, **Stellung**, Höhenlage der Gebäude, Einfriedung, Gestaltung, Bepflanzung)
 - g) Strassenraum (Hauszugang, Vorplatz, Vorgarten, Brunnenanlage)
2. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. **Dies gilt auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO handelt.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 16 Kernzonenpläne

Fassadenfluchten werden aufgehoben.

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen;
- im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten;
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Art. 17 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

Ergänzung der Voraussetzung für den Umbau oder Ersatz eines Gebäudes.

1. Die im Kernzonenplan mit **Braun** und **Gelb** speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird.
3. Bei den im Kernzonenplan mit **Braun** bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit **Gelb** bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet.

Präzisierung bezüglich der Voraussetzungen für Abweichungen.

Art. 20 ~~16~~ Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen sind ergänzend zum Zonenplan bezeichnet:

- diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Masse mitbestimmen;
- ~~im Orts- und Strassenbild wichtige Fassadenfluchten;~~
- im Orts- und Strassenbild wichtige Aussenräume.

Art. 21 ~~17~~ Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

1. Die im Kernzonenplan mit **Braun** und **Gelb** speziell bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung **der Lage, des** Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
2. Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert und die Verkehrssicherheit erhöht wird.
3. Bei den im Kernzonenplan mit **Braun** bezeichneten Gebäuden **sind bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen** nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit **Gelb** bezeichneten Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet, **sofern dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird.**

Gültige Fassung

4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie **gelb** bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 18 Massvorschriften für Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

Bestimmungen \ Zone	Kernzone		
	KA	KB	KC
Gebäudehöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5
Gesamthöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	-	0.3	0.2
Gebäuelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0
Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	5.0

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

Beantragte neue Fassung

4. Die im Kernzonenplan nicht speziell bezeichneten Gebäude dürfen, sofern sie sich gut ins Ortsbild einfügen, wie **gelb** bezeichnete Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Andernfalls sind die Bestimmungen für Neubauten anzuwenden.
5. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

Art. 22 ~~18~~ Massvorschriften für Neubauten

1. Für Neubauten gelten folgende Massvorschriften:

Bestimmungen \ Zone	Kernzone		
	KA	KB	KC
Gebäudehöhe max. (m)	13.5	10.5	7.5
Gesamthöhe max. (m)	20.5	17.5	13.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. (m ³ /m ²)	-	3.5	1.6
Baumassenziffer für besondere Gebäude max. (m ³ /m ²)	-	0.3	0.2
Gebäuelänge max. (m)	50.0	40.0	30.0
Grenzabstand min. (m)	5.0	5.0	5.0

2. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen frei wählbar.

Art. 19 Nutzweise

1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschosssteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen, sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 20 Bauweise und Stellung der Bauten

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.
3. Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.
4. In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert und grün bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr als 3 % dieser Fläche bedecken und müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Präzisierung, dass grundsätzlich der Strassenabstand eingehalten werden muss, aber unter Bedingungen verkleinert werden kann.

Besonders bezeichnete Fassadenfluchten sind nicht mehr vorgesehen.

Anpassung in der Darstellung der Kernzonenpläne. Zudem erfolgt eine Präzisierung, dass einzelne besondere Gebäude zulässig sind. Die Berechnung der Grundfläche, von der 3% überstellbar waren, erwies sich in der Praxis z.T. als schwierig.

Art. 23 19 Nutzweise

1. In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Praxen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
2. In Erdgeschosssteilen in der Kernzone KA und KB, die an die Bahnhof- oder Zürcher-/Rapperswilerstrasse angrenzen, und in anrechenbaren Untergeschossen, sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Art. 24 20 Bauweise und Stellung der Bauten

1. Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
2. **Es ist ein Strassenabstand von 3.5 m einzuhalten. Unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist das** Das Bauen bis auf die Strassengrenze ~~ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene~~ zulässig oder kann verlangt werden, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung **erreicht wird entsteht**.
3. ~~Die in den Kernzonenplänen besonders bezeichneten Fassadenfluchten sind bei Neubauten zu übernehmen.~~
3. ~~4.~~ In den in den Kernzonenplänen punkt-gerastert ~~und grün~~ bezeichneten Flächen dürfen keine zusätzlichen Hauptgebäude erstellt werden. **Einzelne** besondere Gebäude dürfen **in dieser Fläche erstellt werden, wenn sie nicht mehr als 3 % dieser Fläche bedecken und** müssen sich unauffällig ins Ortsbild einordnen.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 21 Dächer

1. Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig.

Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen.

3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

Begrenzung der Dachaufbauten werden gemäss PBG eingeführt.

Ausschluss von unterschiedlichen Dachflächenfenstergrössen pro Dachfläche.

Anpassung ermöglicht grössere Dachflächenfenster bei grossflächigen Solaranlagen.

Ausschluss von Dacheinschnitten.

Art. 25 21 Dächer

1. Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig.

Schrägdächer sind allseitig mit Vordächern zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten.

2. Die Belichtung des Dachraumes hat in erster Linie von der Giebelfassade zu erfolgen. Dachaufbauten **im Sinne des PBG** sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. **Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.**

3. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu maximal 0.5 m² Glasfläche sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet. **Dachflächenfenster haben pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen.**

4. **Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage zu integrieren.**

5. **Dacheinschnitte sind nicht zulässig.**

Art. 22 Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.

Art. 23 Abbrüche/Renovationen

1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. 15

Art. 26 22 Reklamen

Reklamen, welche durch ihre Gestaltung, Farbe oder Grösse das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigen oder mit dem Standort der Reklamen in keinem örtlichen Zusammenhang stehen (mit Ausnahme für temporäre Anlagen oder offizielle Plakat-Anschlagstellen) sind nicht zulässig.

Art. 27 23 Abbrüche/Renovationen

1. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf einer Bewilligung.
2. Es darf kein Zustand entstehen, der das Ortsbild beeinträchtigt.
3. Für Aussenrenovationen gelten die Grundsätze gemäss Art. **19 15**.

2.5 Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Massvorschriften

1. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

2.6 Zone für öffentliche Bauten

Art. **28** ~~24~~ Massvorschriften

1. In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
2. Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

2.6 Erholungszone

Art. 25 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Bestimmungen \ Zone	Erholungszone			
	EA	EB	EC	ED
Gesamthöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*
Grundfläche max. (m ²)	15.0	-	-	*
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*

* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli

2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone.

2.7 Erholungszone

Art. 29 25 Massvorschriften

1. Es gelten folgende Massvorschriften

Bestimmungen \ Zone	Erholungszone				
	EA	EB	EC	ED	EE
Gesamthöhe max. (m)	4.0	4.0	4.0	*	4.0
Grundfläche max. (m ²)	15.0	-	-	*	-
Überbauungsziffer max. (%)	-	7	7	*	7
Grenzabstand innerhalb der Zone (m)	2.5	-	-	*	-

* Es gelten die Bestimmungen des Privaten Gestaltungsplans Rossweidli

2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Grundabstände jener Zone.

Neuer Zonentyp für das Gebiet Meierwiesen.

Art. 25 Nutzweise

1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.
2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig.
3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig.
4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig.

Neuer Zonentyp für das Gebiet Meierwiesen.

Im Gebiet Meierwiesen bestehen mehrere Abstimmungsbedürfnisse, die bei der Projektierung berücksichtigt und ausgewiesen werden müssen.

Art. 30 26 Nutzweise

1. In der Erholungszone EA sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Familiengärten dienen, zulässig.
2. In der Erholungszone EB sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Spielplätzen dienen, zulässig.
3. In der Erholungszone EC sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Parkanlagen dienen, zulässig.
4. In der Erholungszone ED sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Reitsportanlagen dienen, zulässig.
5. **In der Erholungszone EE sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb von Sportanlagen dienen, zulässig.**

Art. 31 Spezifische Anforderungen für die Erholungszone EE

In der Erholungszone EE (Gebiet Meierwiesen) sind folgende spezifische Anforderungen zu erfüllen:

- a) **Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen,**
- b) **Anordnung eines Pufferbereiches als Übergang zur Landschaft (naturnahe Bepflanzung, keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone),**
- c) **Trasséesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon gemäss kantonalem Richtplan.**

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. 27 Zulässigkeit, Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.
2. Die Mindestarealfläche beträgt:
 - in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: 4'000 m²
 - in den Zonen W2.4, WG 2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: 8'000 m²

Senkung der Mindestfläche in allen Zonen.

Art. 28 Bauvorschriften

1. Die Baumassenziffer darf gemäss Art. 4 (bzw. Art. 11) erhöht werden.

Zusammenfassung der Anforderungen in einem gemeinsamen Artikel.

Neu wird der Arealbonus differenziert. Als Basisbonus sind 10% mehr BMZ möglich, wenn die Anforderungen erfüllt werden.

3. Besondere Institute

3.1 Arealüberbauungen

Art. ~~27~~ 32 Zulässigkeit, Arealfläche

1. Arealüberbauungen sind in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig.
2. Die Mindestarealfläche beträgt:
 - in den Zonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6: ~~4'000~~-m² **3'000 m²**
 - in den Zonen W2.4, WG 2.4, WG2.9, W2.8, WG3.3, ZA und ZB: ~~8'000~~-m² **6'000 m²**

Art. ~~28~~ 33 Bauvorschriften

1. ~~Die Baumassenziffer darf gemäss Art. 4 (bzw. Art. 11) erhöht werden.~~
Bei Arealüberbauungen darf die zonengemässe Baumassenziffer um 10 % erhöht werden, wenn neben § 71 PBG folgende Anforderungen erfüllt werden:
 - a) **Für die Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen max. 50 % fossile Energien eingesetzt werden.**
 - b) **Der Heizwärmebedarf darf maximal 90 % des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen.**
 - c) **Es ist ein engmaschiges Rad- und Fusswegnetz mit Verbindungen zum bestehenden Wegnetz anzulegen.**

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Werden zudem die Anforderungen des ergänzenden Bonus erfüllt, darf die zonengemässe BMZ um weitere 5% erhöht werden.

Zusammenfassung der Erhöhung der Gebäudehöhen in einem Artikel.

Einführung einer Erleichterung für den Bau überhoher Erdgeschosse. Dadurch kann die Schaffung von Gewerberäumen unterstützt werden.

2. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.
3. Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile ist in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9, WG3.3, ZA und ZB eine Erhöhung der Gebäudehöhe gemäss Art. 4 Abs.1 bzw. Art. 11 Abs. 1 zulässig.
4. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.
5. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.
6. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.

2. **Die zonengemässe Baumassenziffer darf um weitere 5 % erhöht werden, wenn**
 - a) **für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Energien eingesetzt werden,**
 - b) **der Heizwärmebedarf maximal 70 % des jeweils zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften beträgt**
3. Erstreckt sich das Areal über verschiedene Zonen, sind geringfügige Verschiebungen der Baumassenziffer zulässig.
4. ~~Für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile ist in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9, WG3.3, ZA und ZB eine~~ **Wenn die Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllt sind, ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe wie folgt gemäss Art. 4 Abs.1 bzw. Art. 11 Abs. 1 zulässig:**
 - a) **In den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 und ZB dürfen die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um jeweils max. 3.0 m erhöht werden. Die Festlegungen im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon (vgl. Art. 18 BZO) gehen vor.**
 - b) **In der Zone ZA sowie in der Zone WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse darf die Gebäudehöhe um max. 4.5 m erhöht werden, wenn ein Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Wenn kein überhohes Erdgeschoss erstellt wird, gilt Art. 33 Abs. 4 lit. a BZO.**
5. Die Gesamtlänge ist nicht beschränkt.
6. Die zonengemässen und kantonalrechtlichen Abstände können im Innern des Areals herabgesetzt werden.
7. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die zonengemässen Abstände inkl. Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260, Abs. 2 PBG.

Da Terrassenhäuser andere Bedürfnisse und Grössenverhältnisse aufweisen, als herkömmliche Bauten werden besondere Bestimmungen eingeführt.

3.2 Terrassenhäuser

Art. 34 Zulässigkeit und Bauvorschriften

An Hanglagen der Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B, W1.6, W2.4, WG2.9, W2.8 und WG3.3 dürfen die Bauten geschossweise zurückgestaffelt werden (sog. Terrassenhäuser), sofern:

- a) **die Bauten eine Gebäudehöhe von 7.5 m nicht überschreiten,**
- b) **seitlich nicht mehr als zwei Geschosse über dem gewachsenen Terrain liegen,**
- c) **die Tiefe der einzelnen sichtbaren Geschossstufen maximal 14.0 m beträgt,**
- d) **in Bezug auf die Gestaltung die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt sind.**

3.2 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Art. 29 Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. 30 Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbebeerbauung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.

Art. 32 Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung betragen.

3.3 Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen

Art. ~~35~~ ²⁹ Geltungsbereich

Grundstücke in der Gewerbe- und den Industriezonen können in Abweichung zur Bauordnung nach folgenden Sonderbauvorschriften im Sinne der §§ 79ff PBG überbaut werden.

Art. ~~36~~ ³⁰ Grundmasse

Es gelten die Grundmasse der entsprechenden Gewerbe- oder Industriezone.

Art. ~~37~~ ³¹ Grenz- und Gebäudeabstände

Vor Fassaden und Fassadenteilen mit bewohnten Räumen sind die Abstände der Wohnzone mit Gewerbebeerbauung WG2.9 einzuhalten. Es dürfen keine Näherbaurechte gemäss § 270 Abs. 3 PBG begründet werden.

Art. ~~38~~ ³² Nutzweise

Gestattet sind nicht oder mässig störende Betriebe aller Art sowie Wohnen, Hotels, Schulen und Ausbildungsstätten, Sportplätze und Sporthallen, Konzert- oder Mehrzweckhallen. Der Wohnanteil darf maximal $1.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der zulässigen Nutzung betragen.

Art. 33 Voraussetzungen

1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. 4'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.
3. Innerhalb des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Redaktionelle Änderungen

Präzisierung des Bezugsrahmens.

Art. 39 ~~33~~ Voraussetzungen

1. Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Überbauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen
 - b) Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §§ 71 und 73 PBG
 - c) Massgebende Grundfläche min. 4'000 m²
 - d) Festhalten des Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in einem Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff PBG
2. Gestaltungspläne, die den Rahmen der Bauordnung einschliesslich der vorstehend festgelegten Erleichterungen nicht überschreiten, bedürfen lediglich der Zustimmung **der Exekutive des Gemeinderates** und der Genehmigung **der zuständigen kantonalen Instanzen des Regierungsrates**.
3. Innerhalb **des Geltungsbereiches der Sonderbauvorschriften bzw.** des Gestaltungsplanes gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 34 Messweise der Grundabstände

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten Gebäudelängsseite, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 35 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gilt ein Grenzabstand von 3.5 Metern.

Art. 36 Abstände von unterirdischen Gebäuden

Unterirdische Gebäude und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

4. Ergänzende Bauvorschriften

Art. 40 ~~34~~ Messweise der Grundabstände

Der grosse Grundabstand gilt gegenüber der stärker nach Süden gerichteten **Hauptwohnseite Gebäudelängsseite**, der kleine Grundabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.

Art. 41 ~~35~~ Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude gilt **gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien und gegenüber Grundstücksgrenzen ein minimaler Abstand von 3.5 m** ~~ein Grenzabstand von 3.5 Metern~~.

Art. 42 ~~36~~ Abstände von unterirdischen **Bauten Gebäuden**

Unterirdische **Bauten Gebäude** und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen, haben gegenüber Strassen und Wegen (Staatsstrassen ausgenommen) ohne Verkehrsbaulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.

Vergrossert den Spielraum für die Messweise.

Erleichterung für Velo- und Gartenhäuschen sowie Containerhäuschen.

Präzisierung der Bestimmungen.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 37 Gesamtbreite von Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein

In den Kernzonen dürfen Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge entsprechen.

Einführung einer neuen Regelung welche Anforderungen für technisch bedingte Aufbauten gelten.

Im Sinne einer Verbesserung der Ökologie sind geeignete Flachdächer künftig extensiv zu begrünen.

Art. 38 Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Art. 43 ~~37 Gesamtbreite von~~ Dachaufbauten

1. Dachaufbauten im Sinne **des** PBG dürfen **ausser in den Kernzonen** insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.
2. **Technisch bedingte Aufbauten wie Kälte- oder Lüftungsanlagen müssen auf Flachdächern mindestens in dem Mass von der Fassadenfläche zurückspringen, in dem sie die Dachfläche durchstossen. Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie, ausgenommen in den Gewerbe- und Industriezonen, mit einem Blend- bzw. Schallschutz zu versehen.**

Art. 44 Dachgestaltung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Art. 45 ~~38~~ Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 39 Freilegung von Geschossen

Mit der Regelung zum gestalteten Terrain und zu den Abgrabungen soll verhindert werden, dass Erdgeschosse zu tief im Terrain realisiert werden.

1. Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.

Abweichungen sind neu auch beim halben Gebäudeumfang möglich.

2. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.

Art. 40 Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

Art. 46 ~~39~~ Freilegung von Geschossen

1. Das gestaltete Terrain ist harmonisch auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Abweichungen bis 1.2 m sind zulässig. Grössere Abweichungen können bei guter Geländegestaltung und besonderen Verhältnissen bewilligt werden wie z.B.:
- bei steilen Hanglagen
- wenn das gestaltete Terrain dem jeweiligen Strassenniveau angepasst wird

~~1. Das Freilegen von Geschossen ist nur bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.~~

2. Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

3. Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen.

~~2. Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen.~~

Art. 47 ~~40~~ Spiel- und Ruheflächen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche als Spielplätze für alle Altersstufen und Ruheflächen auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.

Kurzkommentar

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 41 Baumschutz

Bestimmung ist nicht mehr notwendig, da der Schutz künftig in einer Schutzverordnung erfolgen soll.

Die im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

~~Art. 41 Baumschutz~~

~~Die im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume, Baumgruppen und Hecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.~~

Es wird neu in der BZO verankert, dass die Baubehörde ein Fachgremium zur Beurteilung von komplexeren Projekten oder Fragestellungen beiziehen kann.

Art. 48 Beratendes Fachgremium

Die Baubehörde kann bei bedeutenden Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium zur architektonischen und gestalterischen Beurteilung beiziehen.

Mit der Bestimmung über die Naturgefahren wird darauf hingewiesen, dass in bestimmten Gefahrengebieten ggf. Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen. Auskünfte über die Gebiete sind dem GIS ZH zu entnehmen.

Art. 49 Naturgefahren

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten ist das Personen- und Sachwertrisiko durch Naturgefahren (Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen, Hangmuren und Steinschlag) mit der Gebäude- und Nutzungsanordnung sowie weiteren Objektschutzmassnahmen zu minimieren.

5. Schlussbestimmungen

Art. 42 Inkrafttreten

1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 6. Februar 1986 samt allen seitherigen Änderungen.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Regierungsrat eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998
Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998

Bei einer Teilrevision muss die Bauordnung nicht ersetzt werden.

Redaktionelle Änderung

Redaktionelle Ergänzung

5. Schlussbestimmungen

Art. 50 42 Inkrafttreten

1. Diese Bauordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft und ersetzt die Bauordnung mit Zonenplan vom 6. Februar 1986 samt allen seitherigen Änderungen.
2. **Die Exekutive ~~Der Gemeinderat~~ ist berechtigt, ~~der zuständigen kantonalen Instanz dem Regierungsrat~~ eine Teilgenehmigung der Bau- und Zonenordnung zu beantragen.**

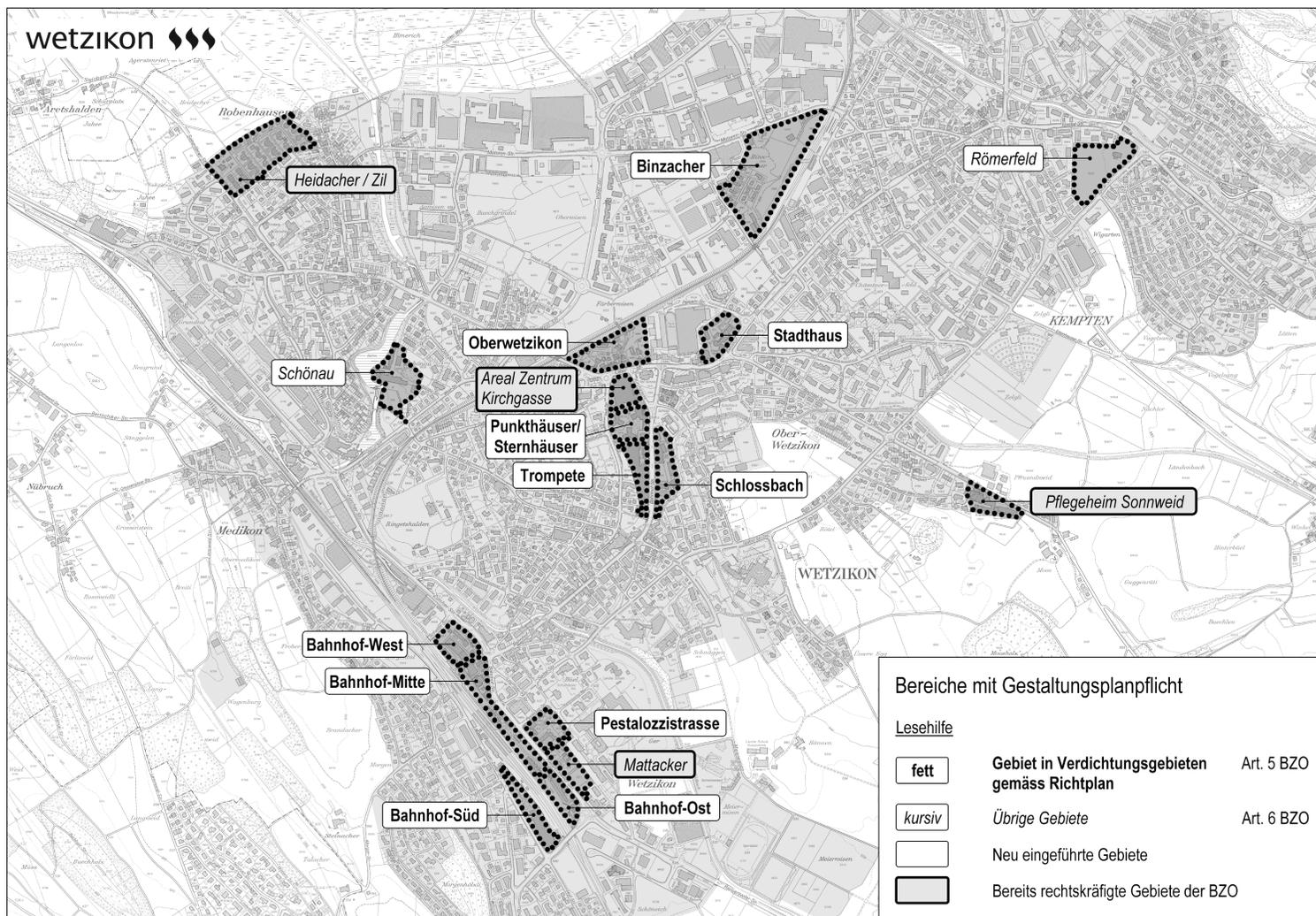
Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 23. März 1998
Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1981 vom 2. September 1998

Ergänzungen festgesetzt durch den Grossen Gemeinderat am

Ergänzungen genehmigt durch die Baudirektion mit Beschluss Nr. xxx vom xxx

6. Anhang

Plan
 Bereiche mit
 Gestaltungsplanpflicht
 gemäss Art. 5 und
 Art. 6 BZO



Teilrevision der Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Stand: Beratung des Grossen Gemeinderats



Auftraggeberin

Stadt Wetzikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Nicole Kesting, Stv. Projektleiterin, Sachbearbeiterin
Thomas Gasser, Sachbearbeiter
Corina Voser, Sachbearbeiterin
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Inhalt

1. Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
1.3 Kommunale Rahmenbedingungen	7
1.4 Bestandteile der Teilrevision	8
1.5 Projektorganisation	9
1.6 Ausblick	10
2. Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität	11
2.1 Bevölkerungsentwicklung	11
2.2 Bauzonenentwicklung	12
2.3 Ausbaugrad	13
2.4 Ausblick	14
3. Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne	16
3.1 Ausgangslage	16
3.2 Festlegungen in der BZO	17
3.3 Festlegungen in den Kernzonenplänen	20
3.4 Änderungen in den Kernzonenplänen	22
4. Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 3 - 6 BZO)	28
5. Hochhausgebiete/ bestehenden Hochhäuser (Art. 7 BZO)	32
6. Bau- und Zonenordnung	34
6.1 Allgemeines	34
6.2 Baumschutzplan	34
6.3 Gebäude- und Gesamthöhen bei Schräg- und Flachdächern	35
6.4 Überhohe Erdgeschosse	35
6.5 Nutzweise in den Industrie- und Gewerbezone	36
6.6 Strassenabstände in der Zentrumszone und in der Kernzone	37
6.7 Nutzweise in der Zentrumszone	38
6.8 Anforderungen an Bauten und Anlagen in der Zentrumszone und in der OeB	38
6.9 Arealüberbauungen	38
6.10 Terrassenhäuser	39
6.11 Ergänzende Bauvorschriften	40
6.12 Nicht mehr vorgesehene Bestandteile der Teilrevision	41
7. Zonenplan	43
7.1 Allgemeines	43
7.2 Mattacher: Erweiterung F	43
7.3 Meierwiesen: Einzonung in EE, Umzonung OeB in EE, Auszonung in L	45
7.4 Schöneich: Auszonung IB in F	48
7.5 Nachweis der Flächenbilanz von Ein- und Auszonungen	49
7.6 Nicht mehr vorgesehene Umzonung AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.9	49
7.7 Kantonsschulstrasse: W2.4 in ZA	50
7.8 Bachtelstrasse: W1.6 in W2.4	50
7.9 Bodenstrasse: Um- und Aufzonung	51

7.10 Mönchbergstrasse: WG2.9 in W2.4	51
7.11 Wallenbachstrasse: W2.4 in WG2.9	52
7.12 Talstrasse: WG2.9 in OeB	53
7.13 Schneggenstrasse: OeB in W1.6	53
7.14 Tödistrasse: W1.6 in ZA	54
7.15 Guyer-Zeller-Strasse: G in ZA	54
7.16 Ankengasse: W1.6 in W2.8	55
8. Beeinträchtigungen	56
8.1 Hochwasserschutz/Gewässer	56
8.2 Altlasten	62
8.3 Archäologische Zonen	65
9. Auswirkungen	70
9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	70
9.2 Ortsbild	70
9.3 Umweltschutz	71
9.4 Boden	71
9.5 Störfallvorsorge	71
9.6 Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung	73
10. Mitwirkung	74
10.1 Öffentliche Auflage	74
10.2 Kantonale Vorprüfung	74
10.3 Anhörung RZO und Nachbargemeinden	74
10.4 Beurteilung des Grossen Gemeinderats	75
11. Vorprüfungen des Kantons	77
11.1 Einleitung	77
11.2 Vorgenommene Änderungen aufgrund der Vorprüfungen	79
11.3 Nicht aufgenommene Anliegen zum Zonenplan	82
11.4 Nicht aufgenommene Anliegen zu den Kernzonenplänen	84
11.5 Nicht aufgenommene Anliegen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)	86
11.6 Weitere nicht aufgenommene Anliegen	87
12. Nicht mehr vorgesehene Quartiererhaltungszonen	88
12.1 Entscheid Grosser Gemeinderat	88
12.2 Allgemeines	88
12.3 QEZ Neubühlstrasse	90
12.4 QEZ im Sandbühl	91
12.5 QEZ Mühlebühlstrasse; W1.6 in W2.8	92
12.6 QEZ Glärnischweg	92
12.7 QEZ Ettenhauserstrasse	93
13. Nicht mehr vorgesehener Erschliessungsplan	94
13.1 Entscheid Grosser Gemeinderat	94
13.2 Erläuternder Bericht	94
13.3 Projektskizze	97
13.4 Erschliessungsplan	98

Anhang / Zusätzliche Informationen	99
A1 Abkürzungsverzeichnis	100
A2 Statistiken für die Gemeinde	101
A3 Richtpläne und Konzepte	101
A4 Weitere Informationen	101
A5 Berechnung der Einwohnerkapazität	102
A6 Veränderung der Einwohnerkapazität	103
A7 Synopse der BZO-Teilrevision	104

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Überarbeitung Planungsinstrumente

Seit der letzten Ortsplanungsrevision (1996/1998) hat in der Stadt Wetzikon eine rasche Entwicklung stattgefunden. Die Bevölkerungszahl und die Anzahl Arbeitsplätze sind in den vergangenen 10 Jahren stark gewachsen.

Die kommunalen Planungsinstrumente werden daher überarbeitet um künftige Entwicklungen in die gewünschte Richtung lenken zu können.

REK als Basis

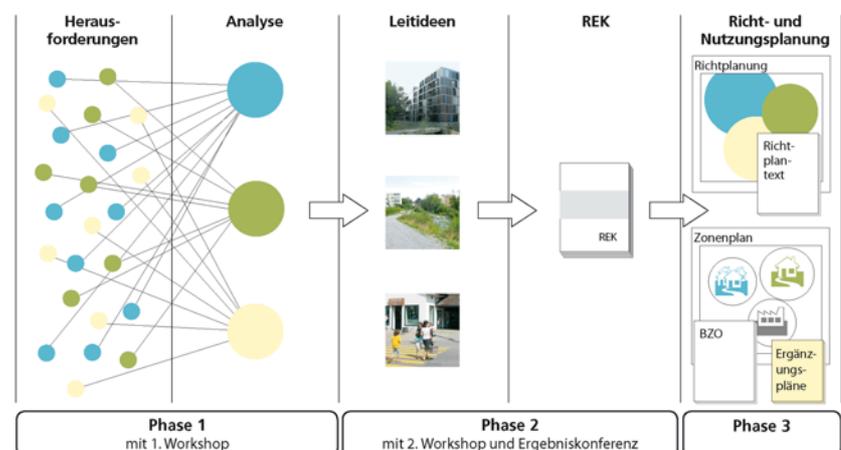
Eine wichtige Basis für die künftige Siedlungsentwicklung wurde mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) entwickelt.

Das REK zeigt die qualitätsvolle, langfristige räumliche Entwicklung der Stadt in den Bereichen Städtebau, Freiraum und Verkehr auf. Es wurde in einem kooperativen Prozess zusammen mit der interessierten Bevölkerung, Vertretern¹ der Verwaltung und verschiedenen Fachplanern erarbeitet. Mit dem REK werden sowohl die Stossrichtung als auch die Handlungsfelder der angestrebten räumlichen Entwicklung von Wetzikon bezeichnet. Das REK wurde am 16.06.2010 vom Gemeinderat verabschiedet.

Revision der Richtplanung

Aufbauend auf das REK wurde die kommunale Richtplanung revidiert und mit Verfügung der Baudirektion vom 17.09.2013 genehmigt. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die relevanten Themen grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Entwicklungsphasen der Revision der Ortsplanung



Planungsablauf des REK (Quelle: SKW)

¹ Im Folgenden wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen weiblichen und männlichen Geschlechts gleichermassen gemeint.

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Kantonaler RP

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden z.B. mit dem kantonalen Richtplan festgelegt. Dieser wurde revidiert. Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich Auszüge und Verweise auf die Fassung, die vom Kantonsrat beschlossen wurde (Festsetzung 24.3.2014). Die Genehmigung steht noch aus. Der Verkehrsrichtplan wird derzeit punktuell revidiert, er wurde vom 27.6. – 30.9.2014 öffentlich aufgelegt.

Einige Punkte des kantonalen Richtplans, die mit der vorliegenden Revision umgesetzt wurden, sind z.B. die angestrebte innere Verdichtung und die Steigerung der Siedlungsqualität vor allem in der Zentrumszone.

Aggloprogramm Oberland

Der Kanton Zürich hat für das Zürcher Oberland ein Agglomerationsprogramm (kurz "Aggloprogramm") erarbeitet. Darin werden auf verschiedenen Ebenen Massnahmen aufgezeigt, welche zur Abstimmung von Siedlung und Landschaft ergriffen werden sollen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind verschiedene Massnahmen für Wetzikon im Rahmen des "Masterplans zur Zentrumsentwicklung" vorgesehen (S2) und im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung umsetzbar:

- Revision BZO (Auf-/Umzonungen, Erhöhung Ausnutzungsziffer)
- Einflussnahme auf die Nutzungsplanung
- Sicherung der städtebaulichen Qualität

Diese Massnahmen werden mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt.

1.3 Kommunale Rahmenbedingungen

Energieplan

Es wurde ein Energieplan erarbeitet, der jedoch nicht festgesetzt wurde. Stattdessen wurde die Wetziker Strategie definiert, die zur Reduktion des CO₂-Ausstosses und zur Steigerung der Nutzung erneuerbarer Energien führen soll. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden die ökologischen und energetischen Anforderungen an neue Arealüberbauungen, aber auch an Hochhaus- und Gestaltungsplanpflichtgebiete erhöht.

Kommunaler Richtplan

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung werden zudem die Festsetzungen der kommunalen Richtplanung grundeigentümergebunden festgesetzt. Zu den wichtigsten Änderungen zählen:

- die Umsetzung der Bereiche für Bebauungskonzepte aus dem Teilrichtplan Zentrum,
- und die Reduktion der verkehrsintensiven Einrichtungen und Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs in den Industrie- und Gewerbezon.

1.4 Bestandteile der Teilrevision

Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus verschiedenen Elementen. Die Änderungen folgender Dokumente ist durch den Grossen Gemeinderat festzusetzen:

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenpläne 1:1000
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Beschluss Grosser Gemeinderat

In der Fassung der Teilrevision der Nutzungsplanung, die vom 13. September – 30. November 2013 öffentlich aufgelegt wurde, waren auch die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze (PPVO) sowie der Erschliessungsplan Bestandteile der Revision.

Der Grosse Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2014, auf den Erschliessungsplan zu verzichten und die PPVO später als separates Geschäft zu behandeln. Zudem wurde auf die Einführung der Quartiererhaltungszonen verzichtet.

Im Sinne der Dokumentation des Planungsprozesses und der bereits erfolgten Abklärungen werden die Überlegungen zu den Quartiererhaltungszonen sowie zum Erschliessungsplan in den Kapiteln 12 und 13 dargestellt.

Aufzuheben

Aufzuheben ist der

- Baumschutzplan 1:5000

Erläuternder Bericht

Die verschiedenen Änderungen werden im vorliegenden erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV kommentiert. Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung, sondern dient einzig dem besseren Verständnis und der Nachvollziehbarkeit.

GP ZB Unterwetzikon ohne Änderung

Der Gestaltungsplan ZB Unterwetzikon ist auf dem Kernzonenplan Nr. 1 abgebildet. Er erfährt keine inhaltlichen Änderungen. Es erfolgte lediglich eine Übertragung des ehemals handgezeichneten Plans auf die neuen digitalen Grundlagen.

Teilrevision

Bei der vorliegenden Revision handelt es sich um eine Teilrevision. Dies bedeutet, dass alle unveränderten Bestimmungen und sonstigen Inhalte der Nutzungsplanung unbestritten bleiben.

1.5 Projektorganisation

Projektgruppe

Die Bearbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt durch eine Projektgruppe, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Martin Kuprecht (Projektleiter, Abteilungsleiter Bau)
- Thomas Gerber (Bereichsleiter Hochbau)
- Patrick Neuhaus (ehemaliger Stadtplaner)

Begleitgruppe

Sie wurden regelmässig durch eine Kommission unterstützt, die sich aus den folgenden Gemeinderäten zusammensetzt:

- Ruedi Rüfenacht (Ressorts Planung und Sport)
- Marc Thalman (Ressorts Tiefbau, Stadtwerke)
- Hans Peter Beyeler (Ressorts Hochbau, Liegenschaften, Gesundheit + Umwelt, Landwirtschaft)

Koordination und Bearbeitung

Die Koordination und Bearbeitung erfolgt durch das Büro Suter • von Känel • Wild • AG in Zürich durch:

- Peter von Känel (Projektleiter)
- Nicole Kesting (Stv. Projektleiterin, Sachbearbeiterin)
- Thomas Gasser (Sachbearbeiter)
- Corina Voser (Sachbearbeiterin)
- Beat Jossi (Sachbearbeiter)

RPLK

Nach dem Wechsel des politischen Systems beriet die Kommission für Raumplanung und Landgeschäfte (RPLK) die vorliegende Revision. Die Kommission setzte sich wie folgt zusammen:

- Brigitte Rohrbach (Präsidentin der Kommission)
- Rolf Zimmermann
- Stefan Burch
- Thomas Egli
- Urs Gerber
- Stefan Homberger
- Esther Kündig-Albrecht
- Margrith Wahrlichler
- Elmar Weilenmann

Kein Bestandteil

1.6 Ausblick

Die Festlegung von Gewässerräumen oder die Revision von Gewässerabstandslinien ist kein Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Diese Themen sollen in einer späteren Phase für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt bzw. angepasst werden. Dasselbe gilt auch für die Revision der Parkplatzverordnung.

2. Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität

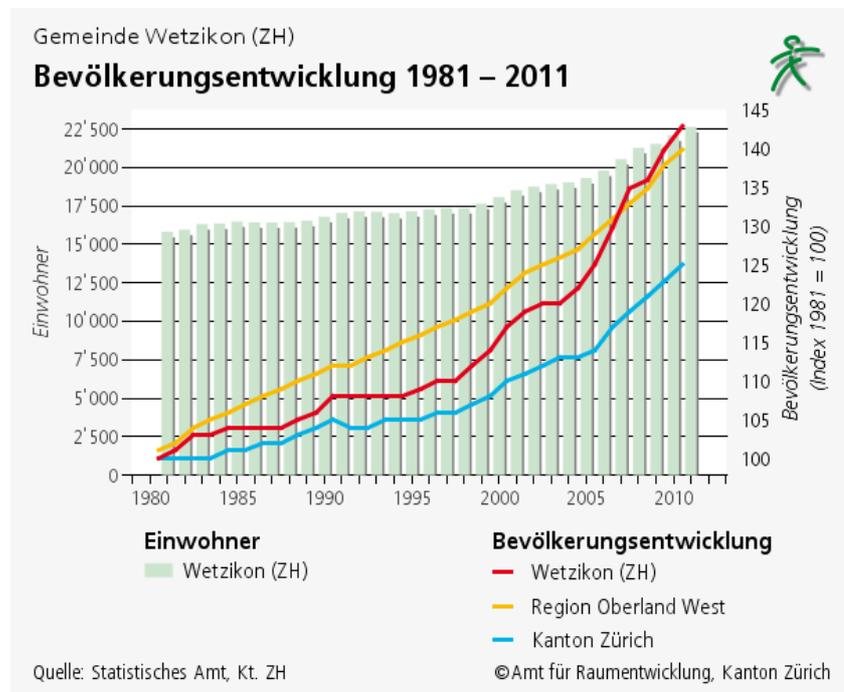
2.1 Bevölkerungsentwicklung

Stetige Zunahme

Ende 2012 zählte die Stadt Wetzikon insgesamt 23'254 Einwohner. Gemäss dem Amt für Statistik des Kantons Zürich stieg die Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren um mehr als 6'000 Einwohner an. Insbesondere in den letzten 10 Jahren ist eine stete Bevölkerungszunahme zu beobachten. Dieser Trend wird sich wahrscheinlich weiter fortsetzen.

Bevölkerungsentwicklung

Quelle:
Faktenblatt der Gemeinde
ARE ZH



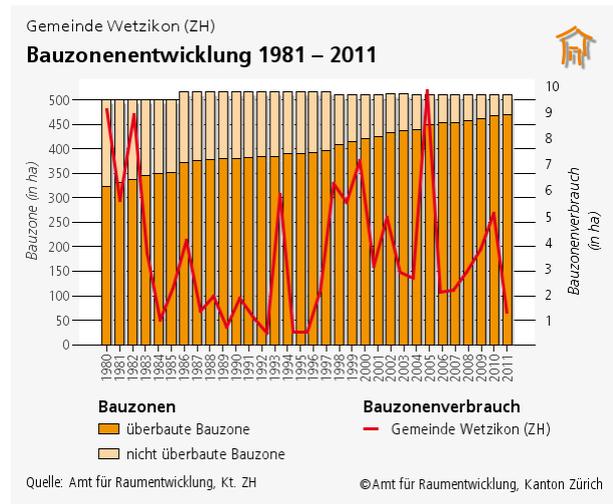
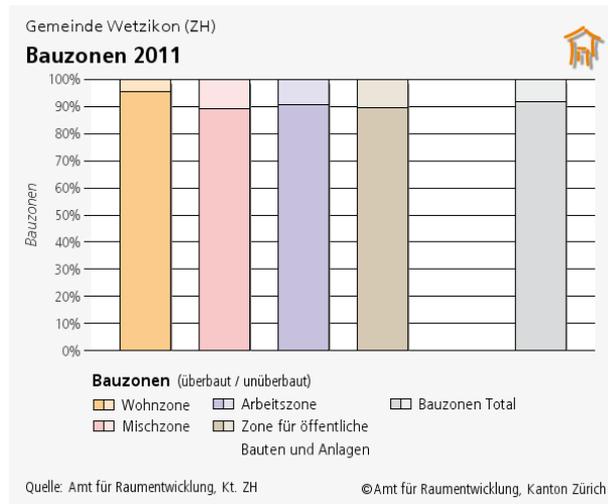
Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich weist Wetzikon zwischen 2003 und 2010 ein überdurchschnittliches Wachstum auf. Dieses kann zum einen durch die rege Bautätigkeit begründet werden und zum anderen durch die steigende Attraktivität der Städte.

2.2 Bauzonenentwicklung

Bauzonen Stand 2011

Die totale Fläche der Bauzonen hat sich seit 1980 kaum verändert. Die Stadt Wetzikon weist rund 510 ha Bauzonen auf. Wie das untenstehende Diagramm zeigt, sind rund 92 % der vorhandenen Bauzonen überbaut.



Quelle: Faktenblatt der Gemeinde, ARE ZH

Bauzonenentwicklung

Es fällt auf, dass in den reinen Wohnzonen nur noch wenige Überbauungspotenziale vorhanden sind. Dieser Wert muss jedoch relativiert werden, da die reinen Wohnzonen mehr als doppelt so gross sind wie die Arbeitszonen.

Bei der Bauzonenentwicklung zeigt sich vor allem, dass der Bauzonenverbrauch nicht stetig sondern sprunghaft verläuft. Im Jahr 2005 wurden über 10 ha Bauland überbaut.

Bauzonenverbrauch

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Stadt Wetzikon 61.8 ha Bauzone verbraucht, davon 15.2 ha in den letzten 5 statistischen Jahren.

Der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch der Wohn- und Mischzonen bezogen auf die letzten 15 Jahre beträgt 2.85 ha.

Bauzonenreserven

Nach Angaben des ARE ZH sind in Wetzikon Ende 2011 noch 8.3 ha Wohnzone und 17.7 ha Mischzone unüberbaut.

	Wohnzone (ha)	Mischzone (ha)	Arbeitszone (ha)	Öffentl. Bauten (ha)	Total (ha)
Bauzonen	191.7	166.1	89.7	62.5	510
Davon überbaut	183.4	148.4	81.4	55.8	469
Davon nicht überbaut	8.3	17.7	8.4	6.6	41
Davon heute und innert 5 Jahren baureif	7.7	14.8	8.4	6.6	37.5

Fazit

Bei einer Fortschreibung des durchschnittlichen Verbrauchs von 2.85 ha/Jahr in den letzten Jahren reichen die 26 ha der bislang unüberbauten Bauzone in der Wohn- und Mischzone für weitere 9 Jahre. Innere Verdichtungsmöglichkeiten wurden dabei noch nicht berücksichtigt.

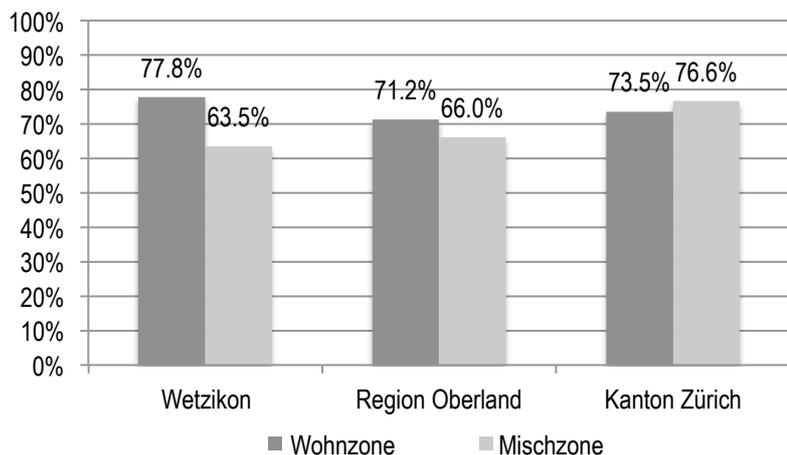
2.3 Ausbaugrad

Nachverdichtungspotenzial in Mischzonen

Im Vergleich zur Region Oberland und zum Kanton Zürich ergeben sich im Jahr 2011 verschiedene Ausbaugrade. Bei den Mischzonen liegt dieser Wert deutlich unterhalb des regionalen und kantonalen Durchschnitts. Innerhalb der Wohnzonen erreicht Wetzikon einen besseren Ausbaugrad.

Ausbaugrad in % in der überbauten
Bauzone, Stand 2011

Datengrundlage :
Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich



Stille Reserven

Niedrige Ausbaugrade ergeben sich z.B. durch grossflächige nur teilweise überbaute Parzellen, oder dadurch, dass die Möglichkeiten der BZO nicht ausgeschöpft werden. Diese Werte zeigen auf, dass ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen besteht.

Dieses Nachverdichtungspotenzial entfaltet seine Wirkung eher langfristig, z.B. wenn sanierungsbedürftige Bauten durch neue ersetzt werden, welche das vorhandene Potenzial ausschöpfen.

Reservezonen

Im Zonenplan der Gemeinde Wetzikon gibt es zwei grössere Reservezonen. Die Reservezone im Widum umfasst eine Fläche von 77'215 m². Die Reservezone Schöneich umfasst 24'469 m². Total hat die Gemeinde Wetzikon somit Reservezonen von rund 10 ha. Diese beiden Flächen entsprechen mittel- bis langfristigen Reserven.

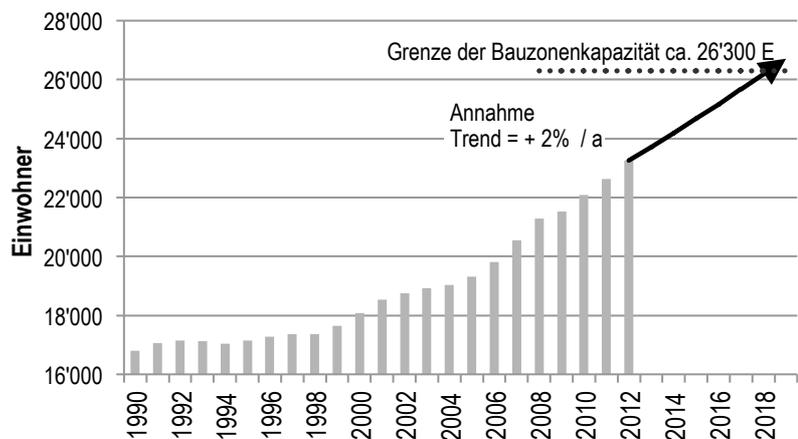
2.4 Ausblick

Potenzial im bestehenden Siedlungsgebiet

2011 wohnten von den 22'636 Wetzikern ca. 270 ausserhalb der Bauzone und 22'366 innerhalb der Bauzonen. Gemäss Berechnung liegt die Kapazität der heutigen Bauzonen bei ca. 26'300 Einwohnern. Durch innere Verdichtung und die Überbauung von Restflächen kann die Bevölkerung um ca. weitere 4'000 Einwohner anwachsen.

Geht man davon aus, dass die Bevölkerungszahl von Wetzikon, wie in den letzten 15 Jahren, weiterhin mit durchschnittlich 2 % pro Jahr anwächst, reichen die vorhandenen Bauzonenreserven noch für weitere 7 Jahre.

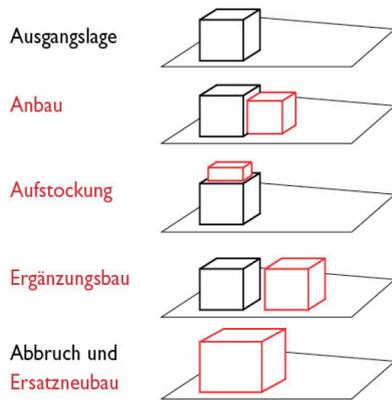
Bauzonenkapazität



Weitere Faktoren

Die Bauzonenkapazität ist jedoch von weiteren Faktoren abhängig. Im Gebiet um den Bahnhof könnten z.B. grössere Nachverdichtungsprojekte realisiert werden. Diese würden zusätzliche Einwohnerkapazitäten generieren. Zudem wuchs die Bevölkerung von Wetzikon in den letzten Jahren überdurchschnittlich. Wenn sich dieses Wachstum verringern sollte, reicht die Bauzonenkapazität ebenfalls für weitere Jahre aus. Es wird davon ausgegangen, dass die Bauzonenkapazität mit den inneren Verdichtungsmöglichkeiten und einem etwas schwächeren Bevölkerungswachstum für weitere 10 – 15 Jahre ausreicht.

Definition Verdichtung



Unter Verdichtung wird im vorliegenden Fall die innere Verdichtung bezeichnet. Innere Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen. Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden.

Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)
- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnützung
- Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten oder -arealen oder öffentlichen Zonen
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnützung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)

Fazit

Eine Erweiterung der Wohnzone für Wohnzwecke ist dennoch nicht angezeigt. Die Erweiterung der Bauzone wird derzeit zudem durch die Umsetzungen der Kulturlandinitiative verhindert.

Wetzikons erklärtes Ziel ist nicht das quantitative, sondern das qualitative Wachstum. Dieses ist z.B. im Richtplan postuliert. Künftig sollen vermehrt Verdichtungspotenziale in den bestehenden Bauzonen beansprucht werden. Unüberbaute Parzellen sollen optimal genutzt werden, kleinere oder ältere Häuser können aufgestockt oder mit Anbauten ergänzt werden. Auch mit einer minimalen Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person lassen sich zusätzliche Einwohnerkapazitäten generieren.

3. Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne

3.1 Ausgangslage

Kein dringender
Handlungsbedarf

Die Erfahrungen im Umgang mit den Kernzonenbestimmungen im baurechtlichen Vollzug lösen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf aus. Die Kernzonenbestimmungen sind schlank gehalten und sollen auch künftig kompakt bleiben.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung besteht die Aufgabe im Bereich der Kernzonen darin, die bereits vorhandenen Kernzonenpläne und die dazugehörigen Bestimmungen auf Qualität, Aktualität und Zweckmässigkeit zu überprüfen. Nicht mehr benötigte Festlegungen sollen durch sinnvolle Neuerungen ersetzt bzw. ergänzt werden.

Neu werden die inventarisierten und durch Verfügungen bereits geschützten Gebäude als zusätzliche Information im Kernzonenplan gekennzeichnet. Dies entspricht keiner Festlegung.

Drei Kernzonentypen

In Wetzikon gibt es drei Kernzonentypen:

- Kernzone KA: Oberwetzikon
→ hohe bauliche Dichte, städtische Kernzone
- Kernzone KB: Unterwetzikon, Walfershausen, Kempton, Stegenmühle, Villa Honegger
→ mittlere bauliche Dichte mit dörflichen Strukturen
- Kernzone KC: Robenhausen, Villa Schuler, Müli, Harlachen, Ettenhausen, Robank
→ niedrige bis mittlere bauliche Dichte mit ländlichen, weilerartigen Strukturen

Die verschiedenen Kernzonentypen unterscheiden sich nur in den Massvorschriften. Die Kernzonen sind weiterhin auf insgesamt sechs Kernzonenplänen abgebildet.



Kernzone KA
(Ausschnitt: Zentrum)



Kernzone KB
(Ausschnitt Unterwetzikon)



Kernzone KC
(Ausschnitt Robank)

Bearbeitungsgrundsätze

Die Überarbeitung der Kernzonenpläne und -bestimmungen erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Es soll so wenig wie möglich und so viel wie nötig verändert werden.
- Kernzonenfremde Bauten und die dazugehörigen Aussenräume sind nach sorgfältiger Abwägung, wo zweckmässig, aus der Kernzone zu entlassen.
- Gebäude, die in der kantonalen Schutzliste der Denkmalpflege eingetragen sind, sollen konsequent als "braun" bezeichnete Gebäude festgelegt werden.
- Inventareinträge sollen im Kernzonenplan als Information eingetragen werden.
- Auf besonders bezeichnete Fassadenfluchten soll verzichtet werden.

3.2 Festlegungen in der BZO

Erläuterungen

Änderungen in den Bestimmungen der BZO werden, sofern es sich nicht um redaktionelle Anpassungen und untergeordnete Ergänzungen handelt, nachfolgend dokumentiert:

Art. 21 Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude

Der bisherige Art. 17 Abs. 3 der BZO besagt, dass Abweichungen bei braun bezeichneten Gebäuden in geringfügigem Ausmass und solche bei gelb bezeichneten Gebäuden in grossem Ausmass zulässig sind.

Handlungsbedarf

Die Auslegung, worauf sich die möglichen Abweichungen beziehen, ist bislang z.T. unklar. Behörden und Grundeigentümern soll transparenter aufgezeigt werden, was unter dem Begriff "Abweichung" verstanden wird.

Festlegung

Die Bestimmung wird präzisiert, indem neu festgelegt ist, dass sich die Abweichungen auf die äussere Erscheinung beziehen. Und zwar sind dies Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen. Ebenfalls ergänzt wird, dass Abweichungen nur noch dann zulässig sind, wenn dadurch eine bessere Gesamtgestaltung erzielt wird.

Art. 22 Massvorschriften für Neubauten

In der Fassung der öffentlichen Auflage war in Art. 22 Abs. 2 vorgesehen, dass mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse in der Kernzone nicht zulässig sind. Im Gegensatz zu Wohn- und Zentrumszonen ist diese Vorschrift in der Kernzone nicht zweckmässig, da hier eine Schrägdachpflicht gilt (Art. 25 Abs. 1). Ausserdem dürften übereinanderliegende Attikageschosse die dafür vorausgesetzte Anforderung einer architektonisch besonders guten Lösung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG kaum erfüllen.

Art. 24 Abs. 2 Strassenabstand

Handlungsbedarf

Gegenüber Strassen und Plätzen gilt, wenn nichts anderes bestimmt ist, der kantonalrechtliche Abstand von 6.0 m gemäss § 265 PBG. Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene in den Kernzonen von Wetzikon zulässig, sofern dadurch für das Orts- und Strassenbild eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht.

In Kernzonen wird dem historischen Charakter entsprechend näher an die Strasse gebaut als die einheitliche Vorgabe des PBG von 6.0 m dies vorgibt. Die nachstehenden Abbildungen verdeutlichen dies klar. Der in der Regel einzuhaltende Strassenabstand soll daher auf 3.5 m reduziert werden. Im Einzelfall soll auch das Bauen bis an die Strassengrenze weiterhin möglich bleiben, wenn dadurch eine bessere Gesamtwirkung erzielt wird.



Kernzone Robenhausen



Kernzone Robenhausen



Kernzone Ettenhausen

Festlegung

Der einzuhaltende Strassenabstand wird für den Regelfall neu auf 3.5 m festgelegt.

Art. 24 Abs. 3 Besonders bezeichnete Aussenräume

Handlungsbedarf

In den in den Kernzonenplänen mit punkt-gerasterten Flächen dargestellten besonders bezeichneten Aussenräumen sind bislang besondere Gebäude im Ausmass von 3 % der jeweiligen Fläche zulässig.

Das Mass von 3% erscheint aus heutiger Sicht willkürlich. Zudem ist die Abgrenzung der betreffenden Flächen z.T. unklar. Die Anforderungen sollten qualitativ umschrieben werden und im Einzelfall beurteilt werden können. Eine absolute Bemessungsvorgabe in % ist nicht für jede Situation zweckmässig.

Festlegung

Künftig dürfen bei unauffälliger Einordnung ins Ortsbild nur noch einzelne besondere Gebäude innerhalb besonders bezeichneter Aussenräume erstellt werden.

Art. 25 Abs. 2 Dachaufbauten

Bisher haben sich Dachaufbauten, wie z.B. Giebellukarnen, Schlepptgauben oder Ochsenaugen in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Die Breite der Dachaufbauten ist für die Kernzonen bisher nicht speziell vorgegeben.

Handlungsbedarf

Gemäss Art. 43 BZO darf die Breite von Dachaufbauten bislang max. die Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge betragen. Für die Kernzonen von Wetzikon ist dieses Mass grossmehrerheitlich untypisch, da die dort oftmals sensiblen Dachlandschaften mit ihren grossflächigen Schrägdächern durch überdimensionierte Dachaufbauten beeinträchtigt werden.

Festlegung

Es sind nur Dachaufbauten bis zu max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

Art. 25 Abs. 3 + 4 Dachflächenfenster

Handlungsbedarf



Festlegung

Bisher sind in den Kernzonen hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu max. 0.50 m² Glasfläche im ersten Dachgeschoss zulässig.

Mit der bestehenden Bestimmung sind unterschiedliche Dachflächenfenster-Formate auf derselben Dachfläche möglich. Grundsätzlich ist eine einheitliche Erscheinung der Dachflächenfenster pro Dachfläche anzustreben. Eine Lockerung der Grösse von Dachflächenfenstern ist im Umfeld von grossflächigen Solaranlagen sinnvoll und erwünscht.

Es wird neu festgelegt, dass Dachflächenfenster pro Dachfläche die gleiche Grösse und Erscheinung aufzuweisen haben. Damit wird den erhöhten gestalterischen Anforderungen in Kernzonen Rechnung getragen. Bezüglich der Grösse der Dachflächenfenster sollen im Bereich von Solaranlagen auch einzelne grössere Dachflächenfenster möglich sein, sofern sie sich flächenbündig und gestalterisch sorgfältig in die Solaranlage integrieren. Mit dieser zeitgemässen Regelung werden Anreize für die Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen.

Art. 25 Abs. 5 Dacheinschnitte

Handlungsbedarf

Dacheinschnitte sind bislang nicht ausgeschlossen.

In Kernzonen sind Dacheinschnitte untypisch und beeinträchtigen die oftmals noch intakte Dachlandschaft. Im Sinne der vorbeugenden Sicherung eines wichtigen Kernzonenanliegens im Bereich der Dächer, ist ein Verzicht auf Dacheinschnitte angebracht.

Festlegung

Dacheinschnitte sind nicht mehr zulässig.

3.3 Festlegungen in den Kernzonenplänen

Zusammenhang zwischen Kernzonenplan und BZO

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und in der BZO hin. Die verbindlichen Festlegungen der bisherigen Kernzonenpläne bleiben, bis auf den Verzicht auf besonders bezeichnete Fassadenfluchten, in ihrer Struktur unverändert. Neu werden Inventareinträge resp. Einträge in der Schutzliste als Information aufgeführt.

Speziell bezeichnete Gebäude (braun)

(Art. 21 Abs. 1+3)

Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sind nur geringfügige Abweichungen bezüglich Lage, Fassadenstruktur und Dachflächen zulässig. Mehrheitlich ist für diese Bauten bereits entweder eine Schutzverfügung oder ein Inventareintrag vorhanden. Mit der Teilrevision werden alle Bauten, welche in der kantonalen Schutzliste aufgeführt sind, konsequent braun bezeichnet.

Speziell bezeichnete Gebäude (gelb)

(Art. 21 Abs. 1+3)

Bei den gelb bezeichneten Bauten sind im Gegensatz zu den braun bezeichneten Bauten grössere Abweichungen zulässig. Mit der Teilrevision wurden dieser Kategorie keine zusätzlichen Gebäude zugewiesen.

Besonders bezeichnete Fassadenfluchten (→ aufzuheben)

(Bisheriger Art. 22 Abs. 3)



Mit den besonders bezeichneten Fassadenfluchten wurden bis anhin die für das Ortsbild wichtigen Gebäudefluchten bei Bauten gesichert, welche nicht speziell braun oder gelb bezeichnet sind. Mit der Teilrevision werden alle besonders bezeichneten Fassadenfluchten aufgehoben, da sie nach eingehender Prüfung für das Ortsbild lediglich von untergeordneter Bedeutung sind und möglicherweise bessere Lösungen verhindern. Damit kann eine Lockerung der Bestimmungen bezweckt werden in Bezug auf die Lage der Bauten nach einem Umbau resp. Ersatzbau.

Art. 21 Abs. 4 ermöglicht bei nicht speziell bezeichneten Bauten und guter Einfügung eines Umbaus oder Ersatzbaus ins Ortsbild eine vergleichbare Bestimmung zu den gelb bezeichneten Bauten. Damit können die Fassadenfluchten auch weiterhin an der heutigen Lage angeordnet werden. In Art. 24 Abs. 2 wird zudem das Bauen bis an die Strassengrenze unter Auflagen gestattet.

Besonders bezeichnete Aussenräume

(Art. 24 Abs. 3)

Besonders bezeichnete Aussenräume verhindern den Bau von Hauptgebäuden. Besondere Bauten sind hier nur in beschränktem Umfang zulässig.

Mit der Teilrevision werden keine neuen besonders bezeichneten Aussenräume ausgeschieden. In der Kernzone Walfershau- sen wird ein Teil der Planschraffur im Bereich der Hanglage entlang der Bahnhofstrasse entfernt. Der auf der Geländekante

vorhandene, besonders bezeichnete Aussenraum ist aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend von einem neuen Hauptgebäude freizuhalten, weil hier eine erhebliche Niveaudifferenz zur tiefer gelegenen Bahnhofstrasse besteht.

3.4 Änderungen in den Kernzonenplänen

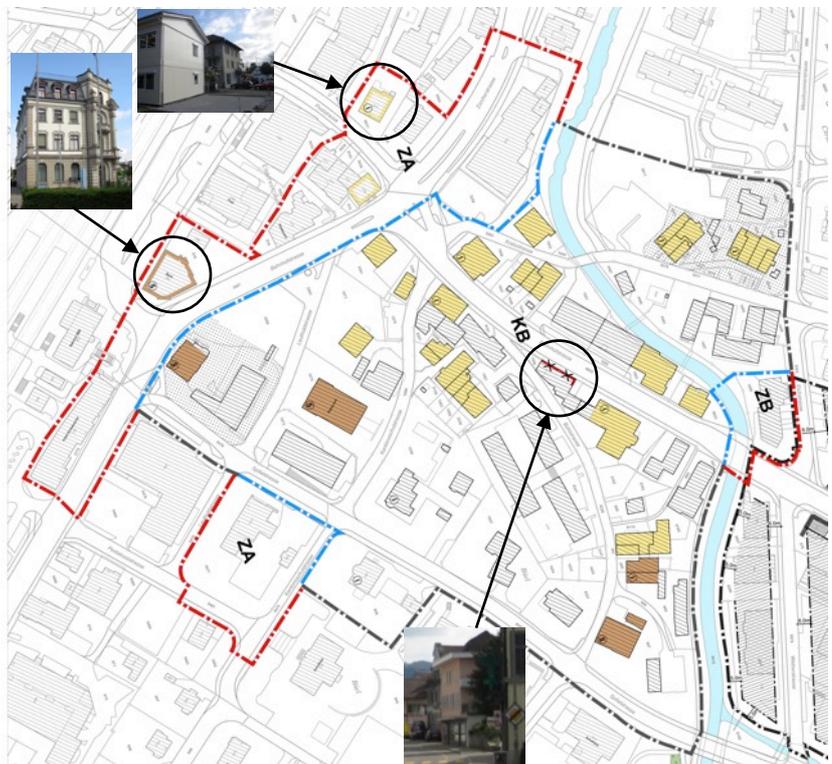
Die sechs Kernzonenpläne beinhalten dieselben Kernzonen wie bisher. Folgende Änderungen ergeben sich aufgrund der in Kapitel 3.1 beschriebenen Bearbeitungsgrundsätze:

Kernzone Unterwetzikon

Die Kernzone Unterwetzikon befindet sich an einer für Wetzikon verkehrstechnisch und städtebaulich wichtigen Lage. Sie umfasste bislang einen Teil des Bahnhofsgebiets und die Eingangssituation in die Bahnhofstrasse sowie angrenzende Gebiete. Mit der Stärkung der Zentrumszone ZA im Hinblick auf eine langfristige städtebauliche Erneuerung der Situation im Umfeld des Bahnhofs (Entwicklungsgebiet, in dem Hochhäuser zulässig sein sollen), wird die Kernzone Unterwetzikon entlang der Zürcherstrasse im Übergang zur Bahnhofstrasse zweckmässig reduziert. Die Abgrenzung der Kernzone wird damit kompakter und nachvollziehbarer. Ebenfalls der Zentrumszone ZA resp. ZB zugeschlagen werden die seitlichen Grundstücke mit den Kat. Nrn. 3259, 5477 und 1006 aufgrund den darauf befindlichen, kernzonentypischen Bauten. Weitere Inhalte der Teilrevision sind die Aufhebung von besonders bezeichneten Fassadenfluchten.

Legende

-  Grenze Kernzone, bestehend
 -  Grenze Kernzone, neu
 -  Grenze Kernzone, aufzuheben
 -  speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
 -  speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
 -  speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
 -  speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
 -  Kernzonentyp
 -  besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
 -  besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
 -  besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben
- 



Kernzone Walfershausen

Die zwischen der Kernzone Unterwetzikon und der Kernzone Zentrum liegende Kernzone Walfershausen erfährt durch die Teilrevision lediglich untergeordnete Änderungen. Und zwar in Form von aufzuhebenden besonders bezeichneten Fassadenfluchten und einer Reduktion von einem Teil des besonders bezeichneten Aussenraums im Bereich der Hanglage entlang der Bahnhofstrasse.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben
	



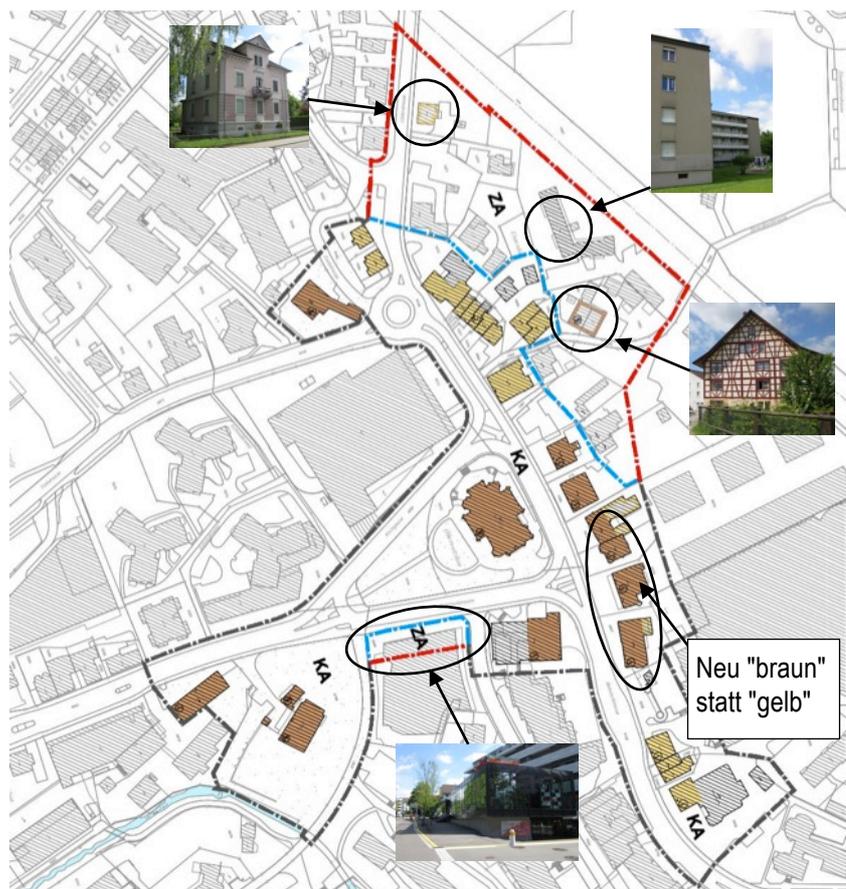
Kernzone Zentrum

Analog zur Kernzone Unterwetzikon wird die Kernzone Zentrum zugunsten der Zentrumszone ZA reduziert und zwar in der zweiten Bautiefe zur Usterstrasse und beim Polygon. In den aus der Kernzone entlassenen Gebieten befinden sich nebst zwei inventarisierten Bauten mehrheitlich kernzonentypische Bauten. Die Stadtentwicklung sieht für das neu der Zentrumszone ZA zugewiesene Gebiet die Möglichkeit für Hochhausbauten vor. Für das bisher der Kernzone zugewiesene und braun bezeichnete Gebäude gilt aufgrund des Eintrags in der Schutzliste weiterhin ein ausreichender Schutz. Die Zentrumszone ZA beinhaltet vergleichbare Festlegungen wie die Kernzone KA, wie beispielsweise die Beschränkung auf primäre Bauvorschriften und erhöhte gestalterische Anforderungen.

Zudem werden die bislang als "gelb" bezeichneten Gebäude (Nr. 688, 691 698 und 700) gemäss dem Entscheid des Grossen Gemeinderats künftig als "braune" Gebäude bezeichnet. Für die untergeordneten Gebäudeteile wurde die gelbe Bezeichnung in diesem Zusammenhang aufgehoben.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben
	



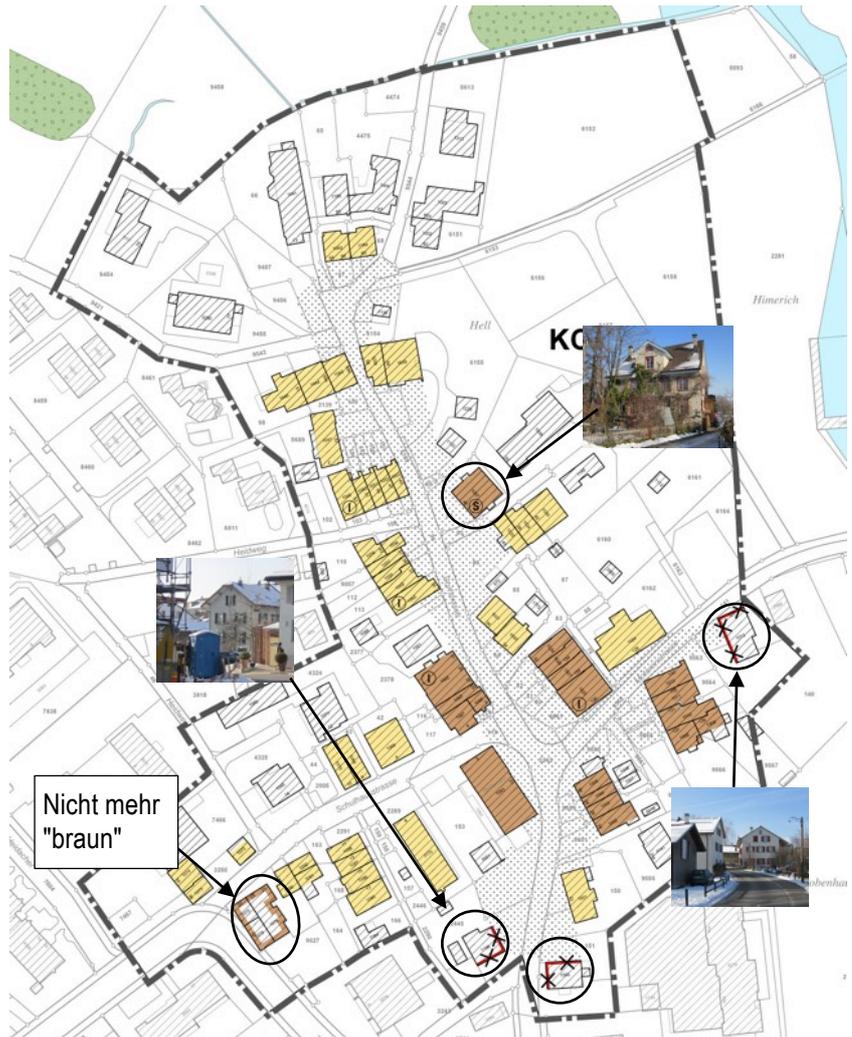
Kernzone Robenhausen

In der Kernzone Robenhausen ändert sich wenig mit der Teilrevision. Auch hier werden die besonders bezeichneten Fassadenfluchten aufgehoben. Ein bislang gelb bezeichnetes Gebäude wird aufgrund des Eintrags in der Schutzliste neu braun bezeichnet.

Zudem wird ein bislang braun bezeichnetes Gebäude (5185) nicht mehr speziell bezeichnet, da es kürzlich ersetzt wurde.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben



Kernzone Robank ohne materielle Änderungen

Im Kernzonenplan Robank sind keine materiellen Änderungen vorgesehen. Hier erfolgte lediglich die Neuzeichnung auf der aktuellen, digitalen Grundlage. Für ein Gebäude wurde die Information ergänzt, dass es sich um ein Inventarobjekt handelt.

Kernzone Villa Honegger

Die als "Oase" in der Industriezone wahrnehmbare Kernzone Villa Honegger befindet sich, umgeben von grossvolumigen Bauten, im Umfeld stark verkehrserzeugender Einrichtungen. Aus der Schutzliste der kantonalen Denkmalpflege sind im Zuge der Teilrevision zwei weitere Gebäude der Kernzone Villa Honegger braun bezeichnet worden.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben



Kernzone Kempten

Die Kernzone Kempten erfährt bezüglich ihrer Abgrenzung zwei Änderungen. Im Westen wird ein kernzonentypisches Gebäude sowie das dazugehörige Grundstück von der Zone WG 3.3 in die Kernzone KB umgezont. Im Osten, wo die Kernzone stellenweise kaum zu erkennen ist, wird diese zugunsten der Zone WG 2.9 reduziert. Auch nach der Entlassung einiger ortsbaulich wertvoller Gebäude aus der Kernzone Kempten ist deren Substanz weiterhin durch den Eintrag in der Schutzliste resp. im Inventar geschützt. An drei Stellen werden die besonders bezeichneten Fassadenfluchten entfernt.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuheben

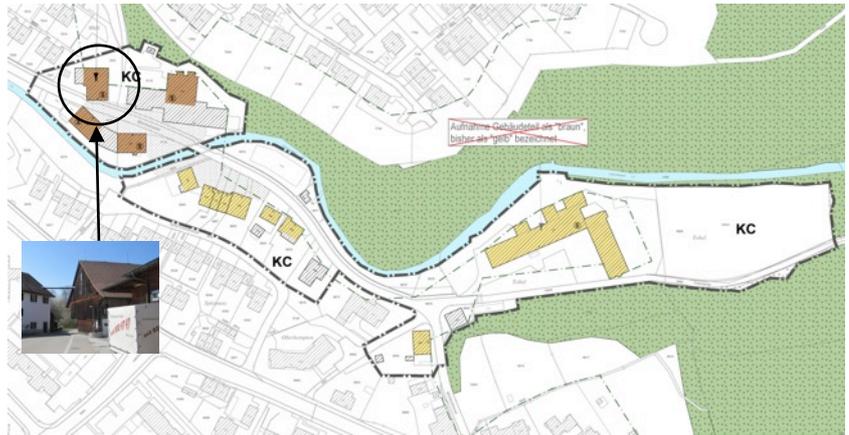


Kernzone Müli

In der peripher gelegenen Kernzone Müli am nordöstlichen Siedlungsrand von Wetzikon wird ein Gebäude aufgrund des Eintrags in der Objekt der Denkmalpflege im Kernzonenplan neu braun statt wie bisher gelb bezeichnet. Ansonsten sind keine Änderungen in der Kernzone Müli vorgesehen.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuhebend



Kernzone Ettenhausen

Die vorgesehenen Änderungen in der Kernzone Ettenhausen betreffen die Aufhebung der besonders bezeichneten Fassadenfluchten sowie der Verzicht auf ein gelb bezeichnetes Gebäude. Letzteres ist im Zuge eines Ersatzbaus vollständig abgebrochen worden. Auf die in der Fassung der öffentlichen Auflage noch vorgesehene Einzonung des Grundstückes mit der Kat.Nr. 10300 wird nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer verzichtet.

Legende

	Grenze Kernzone, bestehend
	Grenze Kernzone, neu
	Grenze Kernzone, aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (gelb), aufzuheben
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), bestehend
	speziell bezeichnete Gebäude (braun), aufzuheben
	Kernzonentyp
	besonders bezeichnete Fassadenfluchten, aufzuheben
	besonders bezeichnete Aussenräume, bestehend
	besonders bezeichnete Aussenräume, aufzuhebend



4. Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 3 - 6 BZO)

Bisherige Regelung

Bisher gab es in Wetzikon bereits verschiedene Gestaltungsplanpflichtgebiete. Für die meisten Gebiete wurde bereits ein entsprechender Gestaltungsplan (GP) erstellt und genehmigt. Einzig für das Gebiet Mattacker wurde noch kein GP genehmigt. Dieser ist zurzeit in Bearbeitung.

Handlungsbedarf

Mit der Revision der Richtplanung wurden verschiedene Festlegungen getroffen, die nun mit einer Gestaltungsplanpflicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Gestaltungsplanpflichtgebieten, die innerhalb des Verdichtungsbereichs festgelegt werden und den übrigen Gebieten, die sich ausserhalb der Verdichtungsgebiete befinden. Innerhalb der Verdichtungsgebiete werden höhere qualitative Anforderungen an die Bauten und Anlagen gestellt als ausserhalb der Verdichtungsgebiete.



Ausschnitt Teilrichtplan Zentrum, Bereich für Baukonzept "Pestalozzistrasse" rot gestrichelt umgrenzt

Die meisten neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete basieren auf den "Bereichen für Baukonzepte", die mit dem Teilrichtplan Zentrum festgesetzt wurden. Das nebenstehende Beispiel zeigt den Planausschnitt des Teilrichtplans im Bereich Pestalozzistrasse.

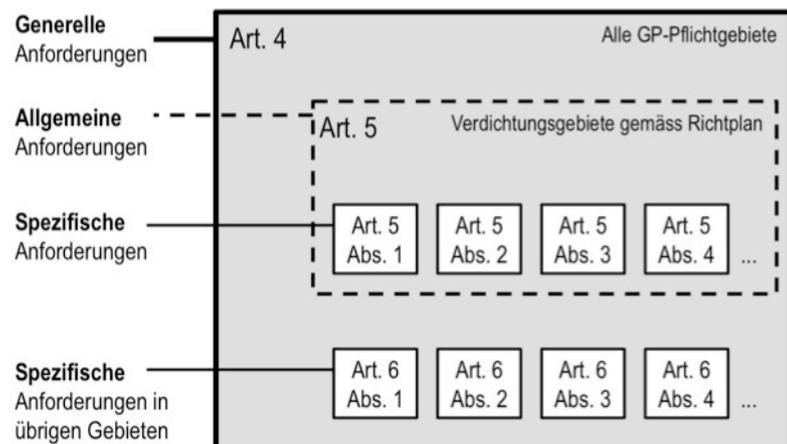
Auch die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Binzacker dient der Qualitätssicherung innerhalb der Verdichtungsgebiete.

Abseits der Verdichtungsgebiete führt die Festlegung der "landschaftsorientierten Siedlung" im Gebiet Römerfeld und im Gebiet Schönau zu einer Etablierung einer Gestaltungsplanpflicht.

Festlegung

Bei den Gestaltungsplanpflichtgebieten wird zwischen zwei Kategorien von Gebieten unterschieden. Das folgende Schema zeigt das Verhältnis der unterschiedlichen Regelungen auf.

Schema über die Anforderungen in den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht

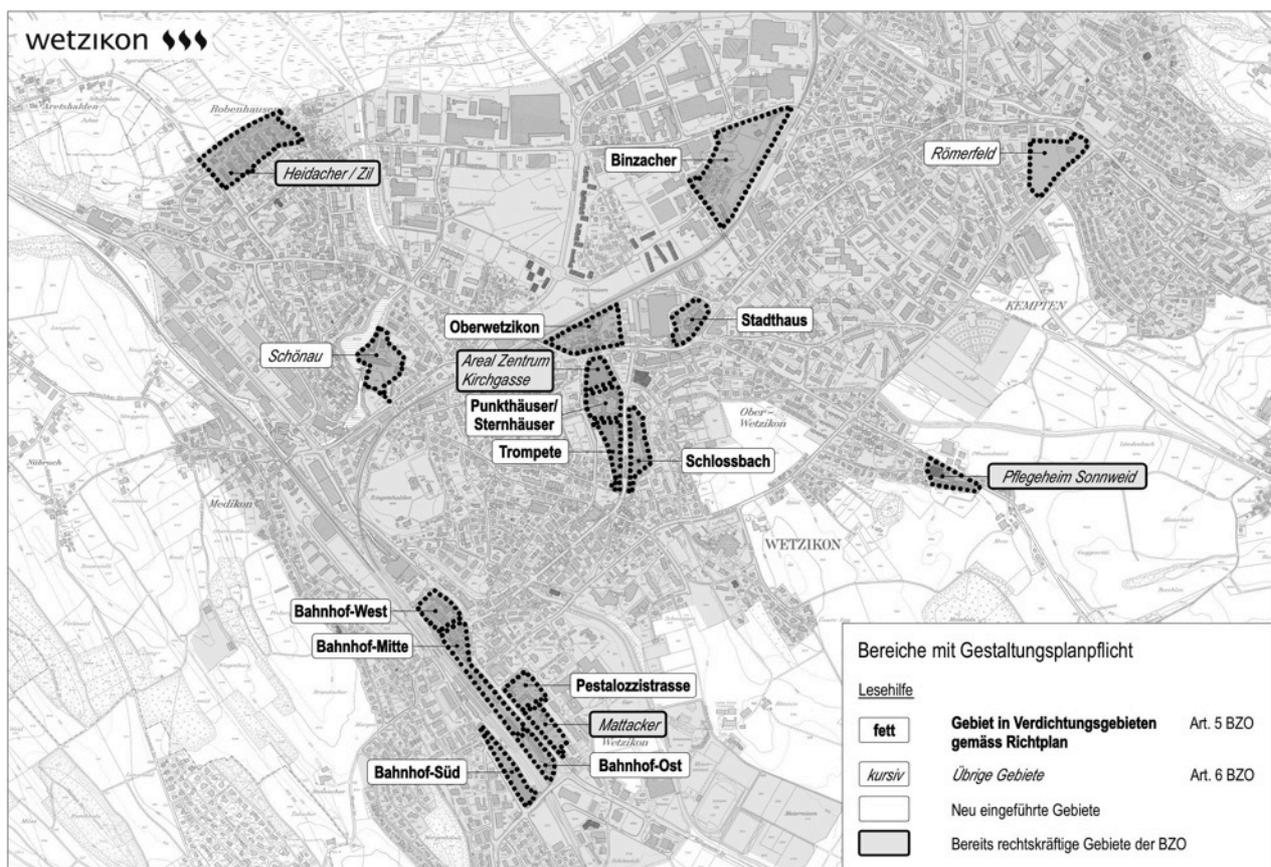


GP-Pflichtgebiete
 Art. 3 Abs. 1 BZO

Unten:
 Überblick über die Gebiete mit
 Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflichtgebiete verteilen sich über das ganze Gemeindegebiet von Wetzikon. Zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten, in denen die Aufstellung eines Gestaltungsplans durch die BZO gefordert wird, gibt es zahlreiche weitere bestehende Gestaltungspläne, die nicht auf einer Gestaltungsplanpflicht basieren.

Die folgende Übersicht über die Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht, in der die Namen der Gebiete eingetragen sind, ist der BZO als neuer Anhang angefügt. Fett sind die Bereiche in Verdichtungsgebieten bezeichnet, die übrigen sind kursiv beschriftet.



Auslösung der GP-Pflicht

Generell gilt für alle Gestaltungsplanpflichtgebiete, dass die Gestaltungsplanpflicht bei untergeordneten Um- und Anbauten noch nicht ausgelöst wird. Bei baurechtlich bedeutenden Massnahmen, zu denen z.B. Ersatzbauten zählen, wird die Gestaltungsplanpflicht erst ausgelöst, wenn das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet in seiner weiteren Entwicklung beeinträchtigt wird. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein bestehendes Einfamilienhaus in einem Verdichtungsgebiet ersetzt werden soll. In diesem Fall muss der Nachweis erbracht werden, dass die übrigen Parzellen nicht in ihrer weiteren Entwicklung und Verdichtungsmöglichkeit beeinträchtigt werden.

Gute Gestaltung
Art. 3 Abs. 3

Gestaltungspläne müssen sicherstellen, dass die Bauten, Anlagen und deren Umschwung eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielen. Diese Bestimmung sichert die Qualität künftiger Überbauungen wie auch des öffentlich zugänglichen Raumes, da ohne diesen Artikel lediglich eine befriedigende Einordnung gefordert werden könnte.

Allgemeine Anforderungen für Bereiche mit GP-Pflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan
Art. 4 BZO

Mit verschiedenen Bestimmungen werden in Art. 4 Abs. 1 BZO die allgemeinen Anforderungen an die GP-Pflichtgebiete festgelegt. Sie resultieren aus den Anforderungen, die im Teilrichtplan Zentrum beschrieben wurden und dienen der Qualitätssicherung.

Art. 4 Abs. 2 BZO legt ausdrücklich fest, dass auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann, wenn zur Lösung der in Art. 4 und 5 formulierten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gesichert werden.

Art. 4 Abs. 3 BZO regelt die Möglichkeit, Gestaltungspläne für Teilgebiete zu erstellen. Dies erfordert jedoch den Nachweis, dass die übrigen Parzellen des Gestaltungsplanpflichtgebiets von dieser Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Art. 4 Abs. 4 BZO legt fest, dass bei Gestaltungsplänen, die den Konsultationsbereich von störfallrelevanten Anlagen tangieren, mit einem Gutachten die Risiken aufzeigen und allfällige Massnahmen in den jeweiligen Gestaltungsplänen festzuschreiben sind.

Spezifische Anforderungen für Bereiche mit GP-Pflicht in Verdichtungsgebieten gemäss Richtplan
Art. 5 BZO

In Art. 5 BZO werden die spezifischen Anforderungen formuliert, die für die unterschiedlichen Gebiete gelten. Sie resultieren aus den Erläuterungen zum Teilrichtplan Zentrum, sowie im Gebiet Binzacker aus den Erläuterungen zu Verdichtungsgebieten des Richtplans.

Übrige Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
Art. 6 BZO

Die Abs. 1 - 6 des Art. 6 BZO werden nicht verändert. Hinzugefügt werden die neuen Gebiete Römerfeld (Abs. 5) und Schönau (Abs. 6). Für das Römerfeld ist gestützt auf die Richtplanfestsetzung der "landschaftsorientierten Siedlung" ein Gestaltungsplan aufzustellen, der die Verzahnung mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.

GP-Pflichtgebiet Schönau

Mit der Richtplanfestsetzung der "landschaftsorientierten Siedlung" im Gebiet Schönau wurde postuliert, dass Massnahmen zur Verzahnung von Landschaft und Siedlung ergriffen werden müssen. Daher wurde für das Gebiet Schönau definiert, dass ein Gestaltungsplan aufzustellen sei, der die erforderliche landschaftliche und städtebauliche Einordnung in der Nähe zum

Schutzobjekt sicherstellt.

Am 24. September hat die Gemeindeversammlung die Initiative Leu angenommen. Diese beinhaltet ebenfalls die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans im Gebiet Schönau. Wird dieser Gestaltungsplan rechtskräftig, so entfällt die Gestaltungsplanpflicht. Andernfalls ist ein Gestaltungsplan im Sinne der Festlegungen als Voraussetzung für künftige Bauten auszuarbeiten.

Keine Gestaltungsplanpflicht
„Meierwiesen“

In der Fassung der öffentlichen Auflage war für das Gebiet Meierwiesen ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um insbesondere den Umgang mit den Fruchtfolgeflächen (FFF) und der landschaftlichen Einordnung zu regeln. Damit verbunden war eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten.

Anstelle der Zone für öffentliche Bauten OeB wird nun eine neue Erholungszone EE festgelegt und auf die Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Richtplanfestsetzung der "landschaftsorientierten Siedlung" wird verzichtet. In den Zonenvorschriften werden dafür direkt die spezifischen Anforderungen aufgelistet, die im Gebiet Meierwiesen zu erfüllen sind. Dies betrifft die Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgeflächen, das Vorsehen grosszügiger Pufferbereiche als Übergang zur Landschaft (keine Gebäude im Nahbereich der Landwirtschaftszone) und die Trasseesicherung für die geplante Fernwärmehauptleitung KEZO – Wetzikon. Gestützt auf das Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen" kann damit die Kompensation der Fruchtfolgefläche (FFF) im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Keine Gestaltungsplanpflicht
"Drei Linden"

Im Teilrichtplan Zentrum wurde zu den oben genannten Bereichen auch der Bereich für Bebauungskonzepte "Drei Linden" festgesetzt. Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wird in diesem Fall verzichtet, da hier bereits der Gestaltungsplan "Zentrum ZB Unterwetzikon" besteht. Dieser ist auf dem Kernzonenplan Nr. 1 abgebildet. Die Festlegung eines weiteren, überlagernden Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig. Ebenfalls nicht zweckmässig ist die Entlassung dieses Teilgebiets aus dem Gestaltungsplan, um dann im Gegenzug eine neue Gestaltungsplanpflicht zu fordern.

5. Hochhausgebiete/ bestehenden Hochhäuser (Art. 7 BZO)

Bisherige Regelung

Obwohl in Wetzikon bereits mehrere Hochhäuser bestehen, die in den 1970er und 1980er Jahren erstellt wurden, kennt die rechtsgültige BZO keine Bestimmung zu Hochhäusern. Neue Hochhäuser erfordern gemäss PBG eine explizite Zulassung innerhalb der BZO. Dort werden auch weitere Anforderungen an künftige Hochhäuser formuliert:

Auszug aus dem PBG

§ 282 PBG

"Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt."

§ 284 PBG

"¹ Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

² Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

³ Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

⁴ Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden."

§ 285 PBG

"Die baurechtliche Bewilligung bedarf der Genehmigung der Baudirektion."

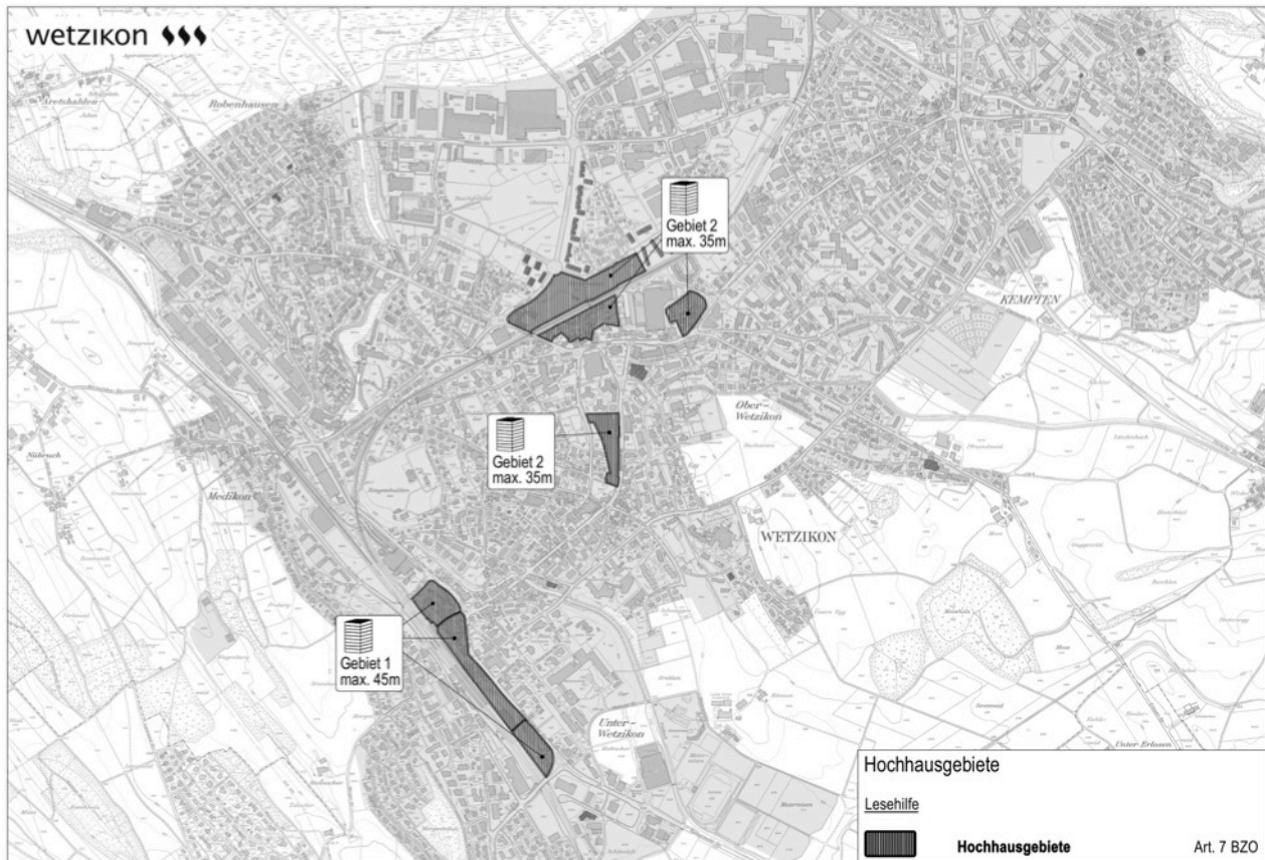
Handlungsbedarf

Mit der Revision der Richtplanung wurden zwei Hochhausgebiete definiert. In Unterwetzikon sollen Hochhäuser bis zu einer Höhe von 45 m grösster Höhe einschliesslich der technisch notwendigen Aufbauten erstellt werden können. In Oberwetzikon sollen Hochhäuser bis 35 m erstellt werden können.

Festlegung

Lage der Hochhausgebiete
[Art. 7 Abs. 1 BZO](#)

Es werden im Zonenplan Bereiche festgelegt, in denen Hochhäuser möglich sind. Diese sind in Gebiete mit dem Index 1 (45 m) und in solche mit dem Index 2 (35 m) eingeteilt. Folgende Grafik zeigt auf, wo künftig neue Hochhäuser erstellt werden dürfen.



Zulässige Höhe
Art. 7 Abs. 2 BZO

In Abs. 2 wird die zulässige grösste Höhe definiert. Dadurch wird ausgeschlossen, dass Hochhäuser durch weitere technische Aufbauten wie z.B. Liftaufbauten eine noch grössere Höhe erreichen. Diese Formulierung wurde bereits in der Richtplanung vorgeschlagen.

Bestehende Hochhäuser
Art. 7 Abs. 3 BZO

Mit der Bestimmung über bestehende und im Zonenplan bezeichnete Hochhäuser wird klargestellt, dass diese erneuert oder ersetzt werden dürfen, obwohl sie ausserhalb der Hochhausgebiete stehen. Die Gesamthöhe darf dabei jedoch nicht erhöht werden. Bei Abweichungen, die über eine Sanierung der Gebäudehülle im Sinne von § 253a PBG hinausgehen, ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

Gestaltungsplanpflicht
Art. 7 Abs. 4 BZO

Bei Hochhäusern besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, dass sich diese Gebäude gut in die Umgebung einpassen und von der Bevölkerung unterstützt werden. Daher müssen für den Bau von Hochhäusern Gestaltungspläne erstellt werden. Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgegebene Zustimmung durch die Legislative musste mangels Rechtsgrundlage gestrichen werden, weil die Zuständigkeit nicht abweichend von § 86 PBG geregelt werden kann.

6. Bau- und Zonenordnung

6.1 Allgemeines

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Verschiedene Änderungen der BZO, wie jene der Kernzonenbestimmungen, der neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete oder der neu eingeführten Quartierhaltungszonen wurden bereits in den Kapiteln 3 bis 5 erläutert.

Im Folgenden werden die wichtigsten weiteren Änderungen der BZO erläutert. Diese Änderungen werden z.B. vorgenommen, weil es in der Praxis zu Vollzugsproblemen kam, weil einzelne Bestimmungen erleichtert werden sollen oder weil verschiedene Festlegungen der Richtplanung umgesetzt werden.

Zudem werden durch den anstehenden Wechsel des politischen Systems von der Gemeindeversammlung hin zum Parlament an verschiedenen Stellen redaktionelle Änderungen notwendig. Auf die Aufzählung untergeordneter Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet.

Kurzkomentar in der synoptischen Darstellung der Änderungen der BZO

Als Ergänzung zu den vorliegenden Erläuterungen der wichtigsten Änderungen werden alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung der Änderungen in der linken Spalte kurz kommentiert.

6.2 Baumschutzplan

Bisherige Regelung

Bisher wurden bestimmte Bäume, Baumgruppen und Hecken mittels eines Baumschutzplans geschützt.

Handlungsbedarf

Der Stadtrat hat am 24. Oktober 2014 das Inventar von potentiell schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekten von kommunaler Bedeutung überarbeitet und genehmigt. In diesem Inventar sind insgesamt 400 Objekte enthalten. Künftig erfolgt der Schutz bedeutender Bäume durch das umfassende Inventar und einzelne Schutzverordnungen.

Das Inventar umfasst verschiedene Objektkategorien wie z.B. Trockenwiesen, Hecken, Baumgruppen, Parkbäume, Obstgärten. Für viele dieser Inventarobjekte bestehen mit den Grundeigentümern bereits Schutz- und Pflegeverträge. Bei den Obstgärten ist die Umsetzung des Inventars mit dem Baumpflegekonzzept der Stadt Wetzikon gekoppelt. Im Inventar sind auch die wertvollsten Obstgärten auf dem Gemeindegebiet aufgeführt. Deren Aufnahme stellt die Legitimation für die Ausrichtung von Beiträgen an die Bewirtschafter dar. Bei Einzelbäumen und Hecken im Siedlungsgebiet prüft die Stadtverwaltung im Rah-

men von Bauprojekten, ob Inventarobjekte betroffen sind. Die Aufhebung des Baumschutzplans ist deshalb vorgesehen.

Festlegungen
(Art. 2 Abs. 4 und Art. 41 BZO)

Die entsprechenden Artikel in der BZO (Art. 2 Abs. 4 und Art. 41 BZO) werden aufgehoben.

6.3 Gebäude- und Gesamthöhen bei Schräg- und Flachdächern

Bisherige Regelung

Bisher wurden die Gebäude- und Gesamthöhen einzig in den Industrie- und Gewerbezonon zwischen Flachdächern und Schrägdächern differenziert.

Handlungsbedarf

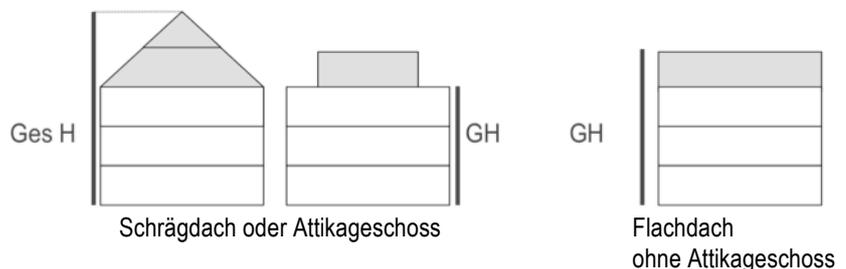
Bei Gebäuden mit einer grossen Differenz zwischen der maximal möglichen Gebäudehöhe und der Gesamthöhe entstehen sehr grosse maximal mögliche Firsthöhen. Diese können entweder durch hohe Schrägdächer mit mehreren Geschossen oder durch übereinander gestaffelte Attikageschosse genutzt werden.

Eine Einschränkung über die Anzahl der Geschosse ist in Wetzikon weiterhin nicht erwünscht. Diese Beschränkung wurde bereits in der letzten Nutzungsplanungsrevision aufgehoben.

Festlegungen
(Art. 9, 12 und 15 BZO)

In den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung (Art. 9 BZO), den Gewerbe- und Industriezonen (Art. 12 BZO), sowie den Zentrumszonen (Art. 15 BZO) werden Bestimmungen eingeführt, welche zwischen Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschossen einerseits sowie Flachdächern ohne Attikageschoss andererseits differenzieren.

Schema über die Messweise der Gesamthöhe (Ges H) und Gebäudehöhe (GH) bei Schräg- und Flachdächern



6.4 Überhohe Erdgeschosse

Bisherige Regelung

Bisher besteht keine besondere Regelung zu überhohen Erdgeschossen.

Handlungsbedarf

Derzeit sind neu erstellte Bauten in den Wohn- und Gewerbe-zonen häufig reine Wohnbauten, bei denen eine nachträgliche Umwandlung z.B. der Erdgeschosse in Gewerberäume nur schwer möglich ist. Gewerberäume brauchen z.B. andere lichte Höhen als Wohnräume damit einerseits die notwendigen Instal-lationen vorgenommen werden können und damit andererseits attraktive Geschäftsräume entstehen.

Festlegungen

(Art. 8 Abs. 1, Art. 33 Abs. 4 BZO)

Als Anreiz für den Bau gewerblich nutzbarer Erdgeschosse wird künftig in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2.4, WG2.9 und WG3.3 ein Bonus für überhohe Erdgeschosse im Ausmass von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gewährt, wenn die lichte Raumhöhe 4.0 m oder mehr beträgt.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage ursprünglich vorge-sehene Bestimmung, wonach im Erdgeschoss die Bauvolumen zwischen 3.0 m und 5.0 m lichter Raumhöhe nicht mehr an die Baumassenziffer angerechnet werden müssen, musste man-gels Rechtsgrundlage fallen gelassen werden. Für überhohe Erdgeschosse wird daher eine separate Dichteziffer geschaffen.

Überhohe Erdgeschosse können künftig trotzdem als Wohn-raum genutzt werden. Im Sinne einer vorausschauenden Pla-nung soll jedoch die Möglichkeit einer späteren Nutzungsände-rung in Gewerberäume bestehen.

Als weiterer Baustein zur Förderung von überhohen Erdge-schossen kann bei Arealüberbauungen in den Zonen ZA und WG3.3 entlang der Bahnhofstrasse die maximale Gebäudehö-he erhöht werden, sofern das Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von 4.0 m oder mehr erstellt wird. Die Gebäudehöhe kann in diesem Fall um max. 4.5 m erhöht werden (Art. 33 Abs. 4 lit. b BZO)

6.5 Nutzweise in den Industrie- und Gewerbe-zonen

Bisherige Regelung

Bisher bestehen keine Einschränkungen oder besondere An-forderungen für die Ansiedlung von Handels- und Dienstleis-tungsbetrieben.

Handlungsbedarf

Mit der Revision der Richtplanung wurde angekündigt, dass in den Arbeitsgebieten in Industrie- und Gewerbe-zonen Ein-schränkungen über die Zulässigkeit von publikumsintensiven Einrichtungen und Verkaufsflächen erlassen werden sollen, die grösser sind als $1'000 \text{ m}^2$.

Festlegungen (Art. 13 BZO)

Mit der vorliegenden Revision werden entsprechende Beschränkungen sowohl für die Industrie- als auch für die Gewerbebezonen eingeführt.

Damit die Attraktivität des Stadtzentrums auch in seiner Funktion als Einkaufsstandort nicht geschwächt wird, sind Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Industrie- und Gewerbebezonen unter Einschluss der Verkaufsflächen im Freien nur noch bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1'000 m² zulässig. Als Güter des täglichen Bedarfs gelten Waren mit einem kurzfristigen Beschaffungsrhythmus, wie z.B. Lebensmittel oder Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.

Sofern verkehrsintensive Einrichtungen erstellt werden sollen, ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Gemäss kantonalem Richtplan gelten als verkehrsintensive Einrichtungen "im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3'000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen."

In der Gewerbezone sind gestützt auf die Empfindlichkeitsstufe ES III neben den bereits heute zulässigen mässig störenden Betrieben auch Hotelnutzungen ausdrücklich erlaubt.

6.6 Strassenabstände in der Zentrumszone und in der Kernzone

Bisherige Regelung

Das Bauen auf die Strasse kann bislang verlangt werden.

Handlungsbedarf

Mit der neuen Regelung sollen die üblichen Strassenabstände in der Kernzone und in der Zentrumszone genauer differenziert werden.

Festlegungen (Art. 16 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 2 BZO)

In der Zentrumszone gilt ein Strassenabstand von ~~mindestens~~ 6.0 m (Art. 16 Abs. 2 BZO), während in den historisch gewachsenen Kernzonen (Art. 24 Abs. 2 BZO) ein Strassenabstand von 3.5 m gilt. In beiden Zonen kann weiterhin das Bauen bis auf die Strassengrenze verlangt und gestattet werden, wenn es unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene möglich ist.

Mobilitätskonzept bei VE mit
Regelung analog I und G
(Art. 17 Abs. 3 BZO)

6.7 Nutzweise in der Zentrumszone

Analog zu den Bestimmungen in den Industrie- und Gewerbe-
zonen sind auch in den Zentrumszonen bei verkehrsintensiven
Einrichtungen (VE) künftig Mobilitätskonzepte zu erstellen. Wei-
tere Erläuterungen können dem Kapitel 6.5 entnommen wer-
den.

Keine Verschärfungen hin-
sichtlich Einordnung und
Energie

6.8 Anforderungen an Bauten und Anlagen in der Zentrumszone und in der OeB

In den Zentrumszonen und in der Zone für öffentliche Bauten
sind lediglich eine befriedigende Einordnung der Bauten und
der Umgebung gemäss den Minimalanforderungen des PBG
(§ 238) gefordert.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehenen Ver-
schärfungen, die eine gute Einordnung verlangten, mussten
mangels Rechtsgrundlagen gestrichen werden (Art. 15, Art. 31
und Art. 32 BZO). Dasselbe gilt für die höheren energetischen
Anforderungen an Bauten in der Zone für öffentliche Bauten.
Hier kann sich die Gemeinde als massgeblicher Bauträger sel-
ber in die Pflicht nehmen.

Bisherige Regelung

6.9 Arealüberbauungen

Bisher wird für die Anforderungen an Arealüberbauungen auf
§ 71 PBG verwiesen. Der Wert, um den die Baumassenziffer
bei einer Arealüberbauung erhöht werden darf, war jeweils bei
den unterschiedlichen zulässigen Grundmassen der verschie-
denen Zonenarten festgesetzt.

Handlungsbedarf

Die Mindestarealflächen sollen verkleinert werden, damit insbe-
sondere in den Zonen mit höherer Dichte bereits auf kleineren
Arealen eine Arealüberbauung realisiert werden kann. Zwar
sind Arealüberbauungen auch mit einer Erhöhung der Baumasse
verbunden, doch ist dieser Bonus auch mit einer Erhöhung
der qualitativen und der energetischen Anforderungen verbun-
den. Durch dieses Zusammenspiel ist die Verkleinerung der
Mindestarealfläche ein zweckmässiger Baustein einer haushäl-
terischen Bodennutzung und einer umweltgerechten Stadtent-
wicklung.

Festlegungen

(Art. 32 und Art. 33 BZO)

Mindestarealfläche

Die Mindestarealfläche wird in den Wohnzonen W1.3 A, W1.3 B und W1.6 von 4'000 m² auf 3'000 m² gesenkt. In den Zonen W2.4, WG2.4, WG2.9, W2.8, WG 3.3, ZA und ZB sind Arealüberbauungen statt wie bisher ab einer Fläche von 8'000 m² neu bereits ab einer Mindestfläche von 6'000 m² zulässig.

Basisbonus

Der Baumassenzifferzuschlag umfasst neu in allen zulässigen Zonen 10 % der zonengemässen Baumasse (Art. 36 Abs. 1 BZO). Dieses entspricht einer Art "Basisbonus". Um von diesem Bonus profitieren zu können, müssen neben den Anforderungen gemäss § 71 PBG zusätzliche Anforderungen erfüllt werden. Dazu zählen energetische Anforderungen über die Erzeugung von Wärme und Warmwasser sowie über den Heizwärmebedarf.

Energie und Ökologiebonus

Als eine Art "Energie- und Ökologiebonus" darf die zonengemässe Baumassenziffer gemäss Abs. 2 um weitere 5 % der zonengemässen Baumassenziffer erhöht werden, wenn strengere Anforderungen an die Erzeugung von Wärme und Warmwasser sowie über den Heizwärmebedarf erfüllt werden. Bei diesem Bonus war ursprünglich vorgesehen, dass von den Bauherren zusätzlich der Nachweis zu erbringen sei, welche Massnahmen zur Verbesserung der ökologischen Qualität getroffen wurden. Diesen Zusatz hat der Grosse Gemeinderat ersatzlos gestrichen.

Gebäudehöhe

Dass die Gebäudehöhen in den Zonen W2.4, W2.8, WG2.9 und WG3.3 erhöht werden dürfen, ist bereits in der rechtsgültigen BZO geregelt. Neu wird diese Regelung ebenfalls bei den Arealüberbauungen abgebildet.

6.10 Terrassenhäuser

Bisherige Regelung

Bisher besteht keine besondere Regelung zu Terrassenhäusern.

Handlungsbedarf

Terrassenhäuser werden nach anderen Prinzipien erstellt als herkömmliche Gebäude. Es sind besondere Anforderungen zu formulieren, damit sie sich gut in die Umgebung einpassen.

Festlegungen

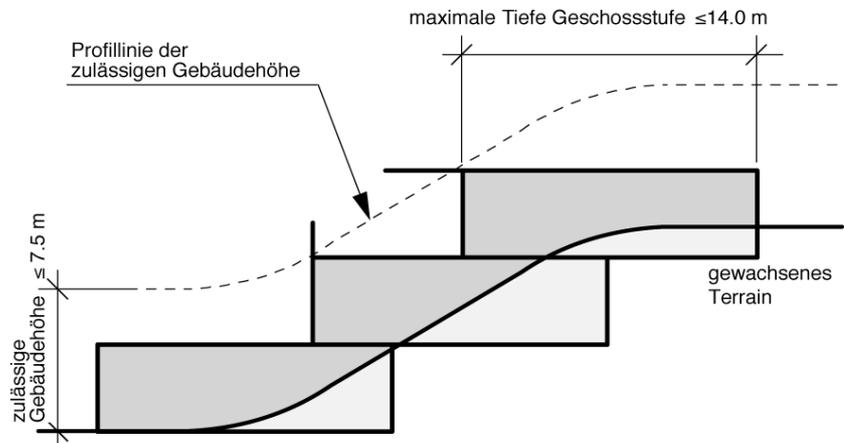
(Art. 34 BZO)

Es werden verschiedene Anforderungen definiert, die eine bessere Einordnung bewirken. Dazu zählt die Begrenzung der Abstufung, die Senkung der Gebäudehöhe sowie die Forderung einer besseren Einordnung, da die Anforderungen von § 71 PBG erfüllt werden müssen.

Auf die in der öffentlichen Auflage vorgesehene Beschränkung auf vier Terrassenstufen inkl. Garagen- oder Dachgeschoss, die in Erscheinung treten dürfen, wurde vom Grossen Gemeinderat verzichtet. Gleiches gilt für die Definition einer maximalen Ge-

Schema zu den Anforderungen und
Messweisen bei Terrassenbauten

bäudelänge von 45.0 m. Es gilt somit die zonenrechtliche
Gebäuelänge.



6.11 Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone und die Industriezonen

Kein Dispens von der
Gestaltungsplanpflicht
(Art. 38 - 42 BZO)

Die bisherigen Sonderbauvorschriften bleiben inhaltlich unverändert.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehene Möglichkeit, auf einen Gestaltungsplan verzichten zu können, wenn die Anforderungen mit einer Arealüberbauung oder vertraglichen Vereinbarungen erfüllt werden, musste mangels Rechtsgrundlage gestrichen werden.

6.11 Ergänzende Bauvorschriften

Besondere Gebäude
(Art. 41 BZO)

Für besondere Gebäude gilt künftig ein verkleinerter Strassen- und Grenzabstand. Dadurch können z.B. Veloabstellhäuschen einfacher an eingangsnahen und daher zweckmässigen Standorten errichtet werden.

Abstände unterirdischer
Bauten
(Art. 42 BZO)

Statt nur für unterirdische Gebäude gilt der Abstand gegenüber Strassen und Wegen künftig auch für unterirdische Bauten. Mit dieser etwas weiteren Begriffsbestimmung wird einem Problem aus der Bewilligungspraxis begegnet.

Dachaufbauten
(Art. 43 BZO)

Technisch bedingte Dachaufbauten müssen künftig mindestens in dem Mass von der Fassadenebene zurückweichen, in dem sie die Dachfläche von Flachdächern durchstossen. Damit wird erreicht, dass diese Dachaufbauten insbesondere vom Strasseniveau nicht störend in Erscheinung treten.

Sofern sie die Dachfläche um mehr als 1.2 m durchstossen, sind sie ausser in den Gewerbe- und Industriezonen zusätzlich mit einem Blendschutz zu versehen. Dadurch treten sie bei einem Blick aus nebenstehenden Gebäuden nicht störend in Erscheinung.

Dachgestaltung (Art. 44 BZO)

Im Sinne einer Verbesserung der Siedlungsökologie sind Flachdächer künftig zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Dachgeschoss als begehbare Terrasse genutzt oder für den Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.

Freilegen von Geschossen (Art. 46 BZO)

Mit der Revision der Bestimmung zur Freilegung von Geschossen werden Massnahmen ergriffen, welche das Versenken von Baukörpern in das gewachsene Terrain verhindern. In der Vergangenheit wurden Erdgeschosse z.T. so tief im gewachsenen und gestalteten Gelände realisiert, dass sie eher als Untergeschosse in Erscheinung traten. Mit den umformulierten Bestimmungen soll diese Möglichkeit eingeschränkt werden.

Bisher durften Geschosse bis 1.5 m unterhalb des gewachsenen Bodens freigelegt werden. Neu sind nur noch Abweichungen vom gewachsenen Terrain von 1.2 m zulässig. Grössere Abweichungen können nur im Ausnahmefall und mit dem Nachweis einer guten Geländegestaltung bewilligt werden.

Fachgremium (Art. 48 BZO)

Neu wird in der BZO verankert, dass die Baubehörde für bedeutende Bauvorhaben ein beratendes Fachgremium beiziehen kann.

Naturgefahren (Art. 49 BZO)

Es wird ein neuer Artikel zu Naturgefahren in der BZO verankert. Bauwilligen wird dadurch ein zusätzlicher Hinweis gegeben, dass bei ihren Bauvorhaben ggf. besondere Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen, um die Schäden durch Naturgefahren einzudämmen.

6.12 Nicht mehr vorgesehene Bestandteile der Teilrevision

Aufgrund der beiden kantonalen Vorprüfungen sowie gemäss der Beratung des Geschäftes durch den Grossen Gemeinderat wird auf verschiedene bislang vorgesehene Bestandteile der Revision verzichtet.

Im Kapitel 10.4 und 11 wird aufgezeigt, welche Änderungen durch die Beschlüsse des Grossen Gemeinderats und auf der Basis der Vorprüfungen vorgenommen wurden.

Spiel und Ruheflächen

Die bisherige Bestimmung bleibt unverändert.

Die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehene Anforderung von Ersatzabgaben, falls keine ausreichenden Spiel- und Ruheflächen geschaffen werden können, ist mangels Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig.

Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte

Mit dem neuen Art. 51 sollte ein Instrument etabliert werden, das die häusliche Bodennutzung unterstützt. Diese Bestimmung wurde durch Beschluss des Grossen Gemeinderats ersatzlos gestrichen.

Bei Neubauten hätte der Nachweis erbracht werden müssen, dass auch mit einer späteren Nachverdichtung mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf dem Grundstück realisiert werden kann. Dieses könnte z.B. durch Platzierung eines Baukörpers am Rand eines Grundstücks statt in der Mitte oder das frühzeitige Einplanen von späteren Anbaumöglichkeiten erfolgen. Diese Bestimmung galt ausdrücklich nicht für Um- oder Anbauten. Zudem wären die Kernzonen, die Wohnzonen W1.3 A und W1.3 B sowie die Zentrumszone A von dieser Regelung ausgenommen. Die ZA und die KA weisen keine Baumassenziffer auf. Die Regelung hätte in diesen Zonen daher nicht gegriﬀen.

In den übrigen Kernzonen sowie in den Zonen mit niedriger Dichte wären diese Anforderungen ebenfalls nicht gestellt worden, da die innere Verdichtung in diesen Gebieten keinen vergleichbaren Stellenwert besitzt.

Balkone

Ebenfalls sollte eine Regelung eingeführt werden, dass Balkone erst angerechnet werden müssen, wenn die Fläche 10 % der zugehörigen Geschossflächen übersteigt.

Für diese Regelung fehlt jedoch gemäss Vorprüfungsbericht des ARE die Rechtsgrundlage.

Nutzweise in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung

In allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewerbe bislang bis max. zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes gestattet. In den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung ist mässig störendes Gewerbe bereits ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Die Beschränkung von Gewerbeflächen für nicht störendes Gewerbe auf die Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes ist nicht zweckmässig. Zudem ist z.T. nicht klar verständlich, was unter "nicht störendem Gewerbe" und "mässig störendem Gewerbe" verstanden werden kann. Es sollte zum einen die Flächenbeschränkungen aufgehoben werden und zum anderen eine Präzisierung der Nutzungen eingeführt werden. Für die Präzisierung fehlt jedoch gemäss Vorprüfungsbericht des ARE die Rechtsgrundlage.

7. Zonenplan

7.1 Allgemeines

Diverse Umzonungen

In der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sind im Zonenplan eine Einzonung, zwei Auszonungen sowie verschiedene Umzonungen vorgesehen. Zudem werden einige Festlegungen wie neue Gestaltungsplanpflichtgebiete (Kapitel 4) oder Hochhausgebiete (Kapitel 5) ergänzt.

Nachfolgend wird nur noch auf diejenigen Zonenplanänderungen eingegangen, die nicht schon in den Erläuterungen zu den Änderungen der Kernzonenpläne (Kapitel 3.4) thematisiert wurden.

Verzicht auf Auszonung AWESO

Auf die ursprünglich vorgesehene Auszonung im Bereich der AWESO wird verzichtet.

Empfindlichkeitsstufen ES

An verschiedenen Stellen ist eine Umzonung von einer reinen Wohnzone in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vorgesehen. Damit verbunden ist eine Änderung der Nutzweise. Zwar ist das Wohnen in beiden Zonentypen gestattet, in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung ist darüber hinaus auch mässig störendes Gewerbe zulässig. Zudem ändert sich die Empfindlichkeitsstufe (ES). Der Wechsel einer ES entspricht z.B. bei Industrie- und Gewerbelärm einem Unterschied von 5 dB (A) (vgl. Lärmschutz-Verordnung (LSV), Anhang 6).

7.2 Mattacher: Erweiterung F

L in OeB

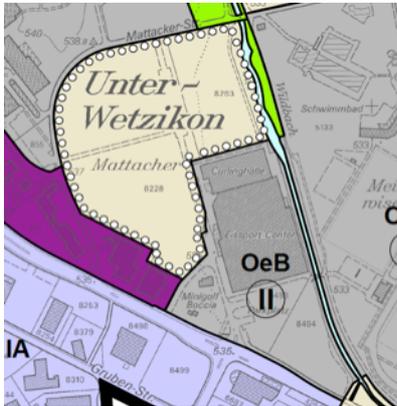
Das Gebiet Mattacher wird heute als Messe-, Chilbi- und Zirkusplatz genutzt. Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird rund 18'000 m² der Parzelle Kat.Nrn. 8228 von der Landwirtschaftszone neu der Zone für öffentlich Bauten (ES III) zugewiesen.

Bestehender GP

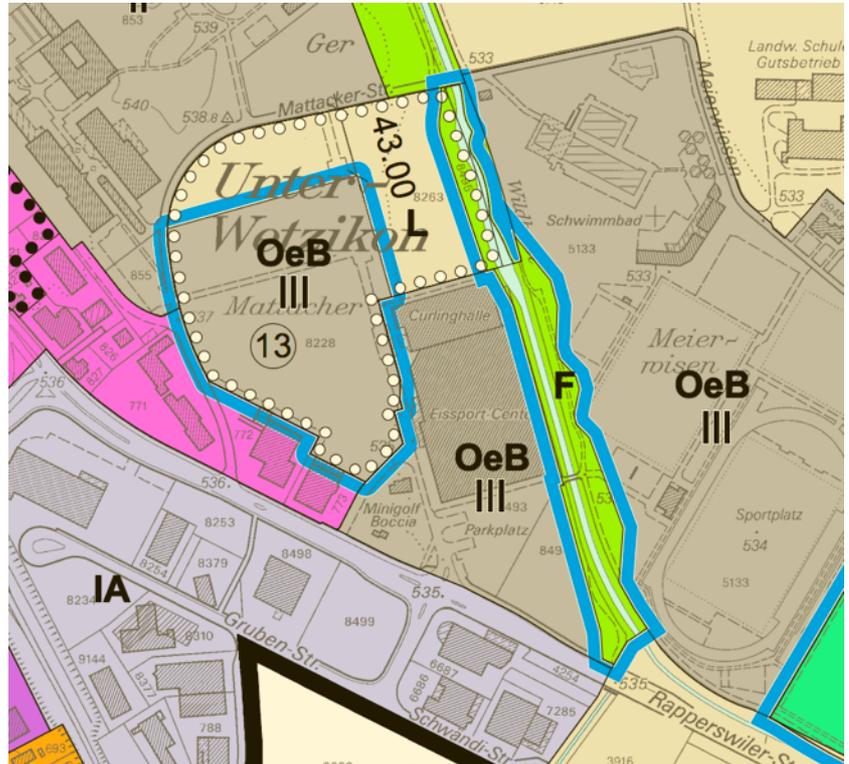
Es besteht bereits ein Gestaltungsplan, der die für temporäre Nutzungen notwendigen Installationen in der heutigen Landwirtschaftszone zulässt. Dieser Gestaltungsplan bleibt auch mit der vorgesehenen Zonenplanrevision in Kraft. Bevor neue Bauten erstellt werden können, muss der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben oder geändert werden. Erst nach diesem Schritt ist z.B. eine langfristige Überbauung möglich. Dennoch soll die Einzonung vorgenommen werden, da die Zuweisung zur Landwirtschaftszone nicht dem tatsächlichen Charakter dieses Gebietes entspricht.

L und OeB in F

Im Zusammenhang mit der obigen Einzonung wird auch die Freihaltezone um den Bach und das dazugehörige Ufer erweitert. Dazu wird auch die bestehende Zone für öffentliche Bauten östlich der Eishalle verkleinert.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



Kulturland

Die Einzonung liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebietes und betrifft keine Fruchtfolgeflächen (FFF). Gemäss Bodenkarte des Kantons Zürich handelt es sich um Böden der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse 5. Da es sich um Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse im bestehenden Siedlungsgebiet handelt und das Gebiet bereits vollumfänglich von Bauzonen umgeben ist, kann auch im Zusammenhang mit der Kulturlandinitiative von einem genehmigungsfähigen Vorhaben ausgegangen werden. Für die von einer Sistierung ausgenommenen Fälle gilt jedoch, dass flächengleicher Ersatz zu schaffen ist, wenn landwirtschaftlich oder ökologisch wertvolle Flächen betroffen sind.

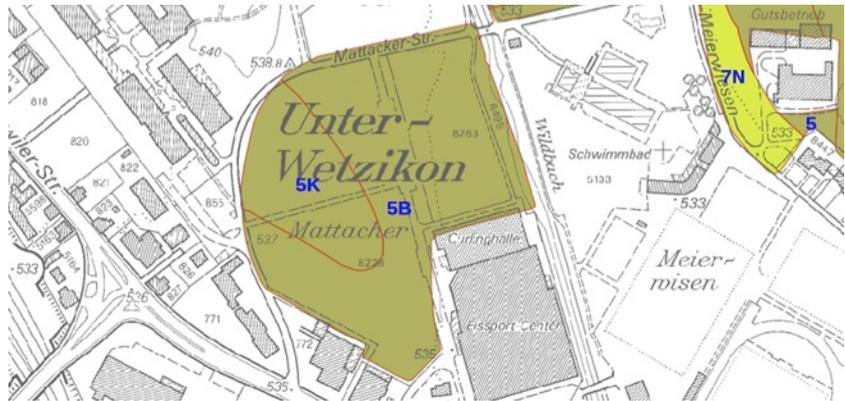
Gemäss Vorprüfungsbericht ist als Grundvoraussetzung für die Genehmigung der beantragten Einzonung ein Konzept zur Kompensation von ackerfähigem Kulturland einzureichen. Die Umsetzung des Konzepts muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein. Der Bericht wird um die nachfolgende Bilanz über Fläche und Qualität des Bodens ergänzt. Auf weitergehende Nachweise wird jedoch verzichtet.

Bilanz über Fläche und Qualität des Bodens

Die gesamte Einzonungsfläche von rund 18'000 m² betrifft Kulturland der Nutzungseignungsklasse 5 (Futterbaubetonte Fruchtfolge). Diese differenziert sich gemäss GIS-ZH wie folgt:

- Nutzungseignungsklasse 5B: ca. 10'300 m²
Die Nutzungsmöglichkeiten des Standorts sind durch die allgemeinen klimatischen Bedingungen limitiert. Die Einstufung entspricht der maximal möglichen Nutzungseignungsklasse im betreffenden Nutzungsgebiet.
- Nutzungseignungsklasse 5K: ca. 7'700 m²
Extreme Standorte (Waldlichtungen, tiefe Geländeeinschnitte etc.) können besondere klimatische Voraussetzungen mit sich bringen. Eine spezielle Berücksichtigung dieser mikroklimatischen Verhältnisse kann eine den übrigen Standortfaktoren entsprechende Eignungsempfehlung ausschliessen.

Betroffene Nutzungseignungsklasse
Auszug GIS-ZH



7.3 Meierwiesen: Einzonung in EE, Umzonung OeB in EE, Auszonung in L

L in EE

Die Zone für öffentliche Bauten (ES III) wird zur Erweiterung der bestehenden Sportanlagen Meierwiesen gegen Nordosten um eine neue Erholungszone EE (Sportanlagen) ergänzt. Im Regionalen Richtplan sind die Sportanlagen Meierwiesen als regionale Sportanlage eingetragen. Zudem ist dieses Gebiet im regionalen Richtplan bereits als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet. Im kommunalen Richtplan ist die Erweiterung der Sportanlagen an dieser Stelle ebenfalls vorgesehen. Die Genehmigung des kommunalen Richtplans steht derzeit noch aus.

Die Umsetzungsvorlage zur Kulturlandinitiative sieht derzeit die Möglichkeit vor, dass für Nutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Schulhäuser, Sport- und Erholungsanlagen oder Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung) Bauzonen ausgeschieden werden können. Das öffentliche Interesse ist an diesem Standort gegeben.

OeB in EE

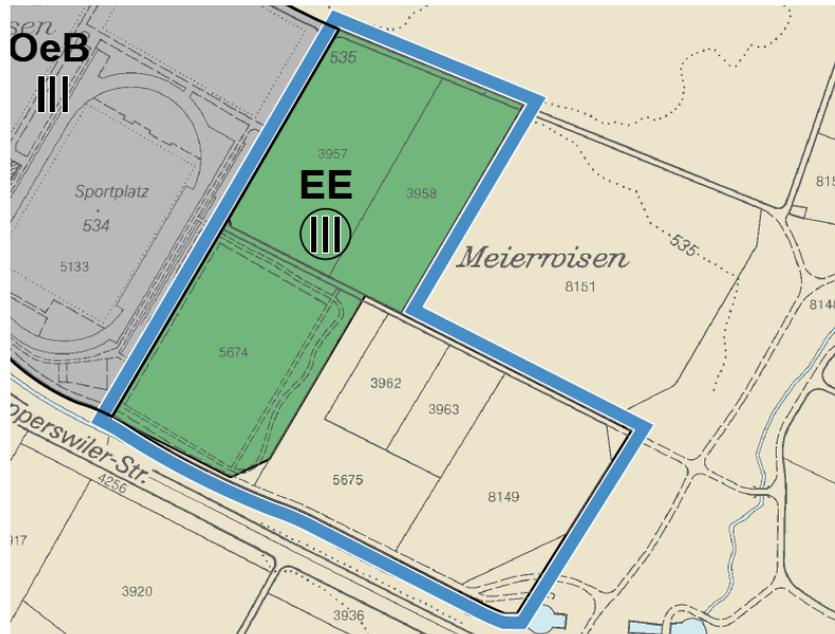
Die bestehende Zone für öffentliche Bauten an der Rapperswilerstrasse wird in Abstimmung auf die Einzonung und unter Beibehaltung der ES III ebenfalls in die neue Erholungszone EE umgezont. Damit entsteht eine kompakte Zonenfläche.

Auszonung OeB

Im Gegenzug wird im Bereich der Meierwiesen ein Streifen entlang des Baches ausgezont. Dieser Bereich diente der Ufergestaltung und zur Revitalisierung des Wildbaches.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



Fruchtfolgefleäche

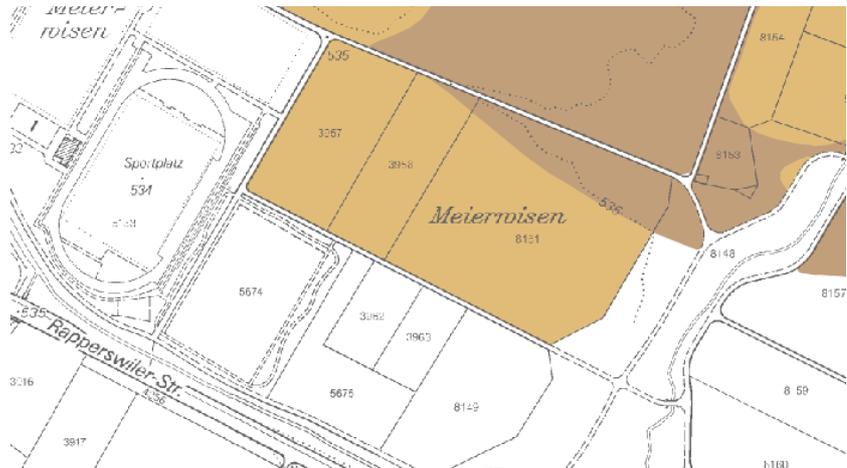
Von der Einzonung ist eine Fruchtfolgefleäche betroffen. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht abschliessend geklärt, in welchem Umfang vor einer Projektierung Ersatzmassnahmen ergriffen werden müssen. Bei einer konkreten Projektierungsabsicht ist der Umgang mit dem Boden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu klären.

In Art. 31 BZO sind die spezifischen Anforderungen aufgelistet, die in der Erholungszone EE im Gebiet Meierwiesen zu erfüllen sind. Dies betrifft unter anderem die Sicherung der notwendigen Ersatzmassnahmen für die betroffenen Fruchtfolgefleächen. Damit kann auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden, die aufgrund der Festsetzung "landschaftsorientierte Siedlung" im kommunalen Richtplan vorgesehen war. Gestützt auf das Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefleächen" des Amtes für Raumentwicklung kann die Kompensation der Fruchtfolgefleäche (FFF) im Rahmen des Baubewilligungsverfahren erfolgen und muss nicht schon im vorliegenden Nutzungsplanungsverfahren geklärt sein. Dies ist auch der Grund dafür, dass die in der Fassung der öffentlichen Auflage noch vorgesehene Zone für öffentliche Bauten verkleinert und durch den neuen Zonentyp der Erholungszone für Sportanlagen ersetzt wird.

Betroffene Fruchtfolgefläche
 Auszug GIS-ZH

Legende

- FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 1-5) ca. 190 m²
- Bedingt FFF (im wesentlichen Nutzungseignungsklasse 6) ca. 13'910 m²



Bedarfsnachweis

Am 17. Mai 2009 haben die Wetziker Stimmberechtigten mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 72 % dem Sanierungs- und Erweiterungskonzept Sportanlagen Meierwiesen und einem Kredit von 15,54 Millionen Franken zugestimmt. In fünf Etappen erfolgen Aufwertungen und Erweiterungen von Fussballplätzen, Rasenspielfeldern, Basket- und Beachvolleyballfeldern, Leichtathletikanlage, Eishalle und Schwimmbad sowie der zugehörigen Nebenanlagen. Damit wird eine breite Nachfrage der verschiedenen Vereine abgedeckt.

Der Grossteil dieser Anlagen ist bereits ausgeführt. Ein neues Naturrasenfeld ohne Beleuchtung, das ebenfalls Bestandteil des genehmigten Kredites ist, bedingt die vorgesehene Einzonung. Der Rest der Flächen dient als strategische Reserve.

Projektplan der Erweiterung der Sportanlagen

Quelle: Dovéplan

Anlagen bereits realisiert, bis auf den neuen Platz oben rechts (Einzonung)



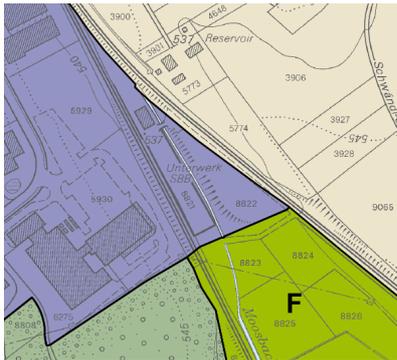
7.4 Schöneich: Auszonung IB in F

Vorschlag 2. Vorprüfung

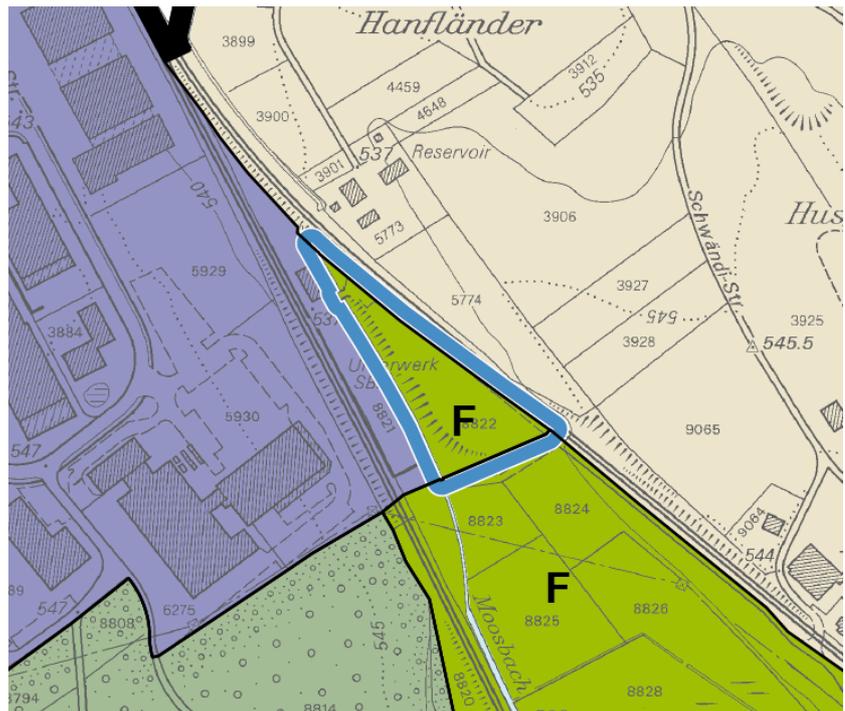
Gemäss einem Vorschlag des ARE im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung soll die Industriezone im Bereich Schöneich reduziert werden.

Dieses Gebiet steht sowohl mit der Moorlandschaftsschutzverordnung, Objekt Nr. 106, Wetzikon/Hinwil ZH als auch mit der Schutzverordnung zum Schutz der Drumlinlandschaft Zürcher Oberland vom 13. März 1998 im Widerspruch. Gemäss Vorprüfungsbericht habe die SBB als Grundeigentümerin die Schutzverordnung an dieser Stelle nicht bestritten und damit das faktische Bauverbot stillschweigend hingenommen, wonach eine Auszonung in die Landwirtschaftszone vorzunehmen sei.

Entgegen dem Vorschlag der Auszonung in die Landwirtschaftszone wird eine Auszonung in die Freihaltezone vorgenommen.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.5 Nachweis der Flächenbilanz von Ein- und Auszonungen

Reduktion der Bauzone

Mit der vorliegenden Revision werden in den Bereichen Meierwiesen, Schöneich und im Mattacher Ein- und Auszonungen vorgenommen. Insgesamt wird die Bauzone um ca. 200 m² verkleinert, wie folgende Flächenbilanz aufzeigt:

Gebietsname	Einzonung	Auszonung	Bilanz Bauzone
Meierwiesen	14'500 m ² L in EE	21'000 m ² OeB in L	-6'500 m ²
Schöneich		3'800 m ² IB in F	-3'800 m ²
Mattacher	18'000 m ² L in OeB	7'900 m ² OeB in F	+10'100 m ²
Summe	32'500 m²	32'700 m²	-200 m²

7.6 Nicht mehr vorgesehene Umzonung AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.9

Fallengelassene Absicht Entlang Aabach IA in F

Die Fläche zwischen den Bahngleisen und dem Aabach sollte von der Industriezone A in die Freihaltezone umgezont werden. Dieser Bereich der Industriezone ist heute noch nicht erschlossen und kaum überbaubar. Die bisherigen Arbeiten am Quartierplan AWESO haben gezeigt, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Erschliessung in einem sehr ungünstigen Mass steht. Die neuen gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen schränken zudem die künftige Nutzbarkeit stark ein. Dies führt dazu, dass ein Grossteil der schmalen Fläche nicht überbaubar ist und als Verkehrsfläche und Gewässerraum genutzt werden muss. Das eingezonte Land ist daher gemäss der Rechtsprechung des Bundesgericht grösstenteils nicht in absehbarer Zeit überbaubar.

Ein durch die Gemeinde in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten hat ergeben, dass bei dieser Ausgangslage der Tatbestand der materiellen Enteignung mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht gegeben ist und daher auch keine Entschädigungspflicht besteht. Die Freihaltezone wäre daher sachlich gerechtfertigt und zweckmässig.

Der Grosse Gemeinderat lehnt eine solche Umzonung ab, weshalb der heutige Zustand belassen wird.

7.7 Kantonsschulstrasse: W2.4 in ZA

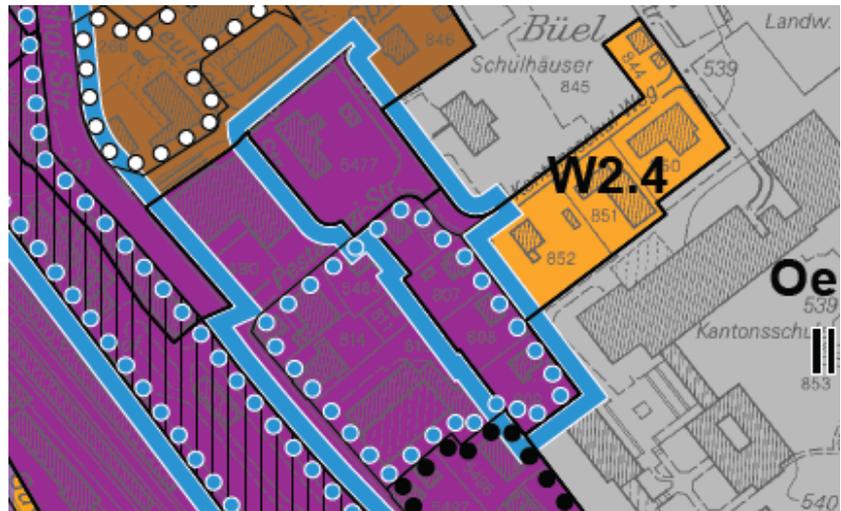
W2.4 in ZA

Westlich der Kantonsschule, entlang der Kantonsschulstrasse, wird ein Teil der heutigen W2.4, welche im kommunalen Richtplan als Bereich für Bebauungskonzepte ausgewiesen ist, in die Zentrumszone ZA umgezont.

Damit wird eine einheitliche Zonierung des Quartiers ermöglicht, da die Zonengrenzen künftig entlang der Strassenparzellen verlaufen. Die Kernzone wird in diesem Bereich ebenfalls zugunsten der ZA verkleinert.



unten: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan

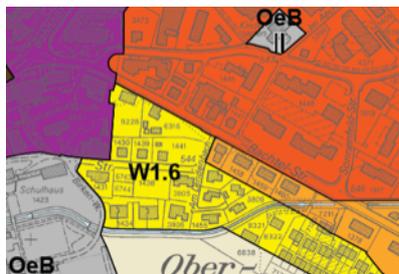


7.8 Bachtelstrasse: W1.6 in W2.4

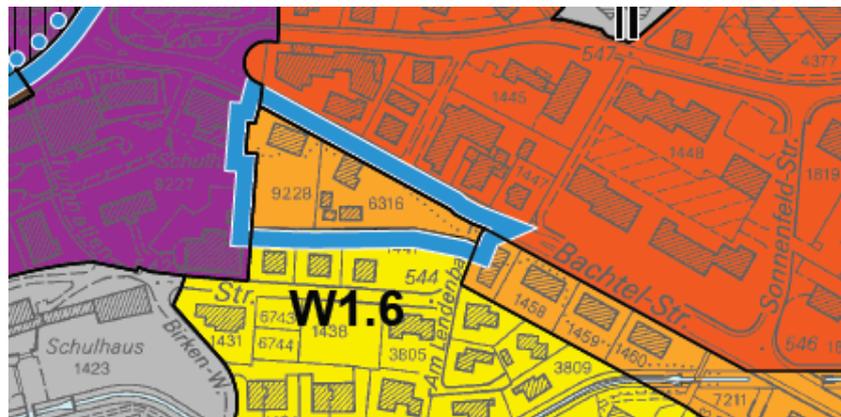
Übergang zwischen den verschiedenen Zonen

In Oberwetzikon, nördlich der Schulanlage Lendenbach, werden zwei Parzellen von der W1.6 in die W2.4 aufgezont. Die Baumassenziffer erhöht sich dadurch um $0.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Dank der Umzoning dieser Parzellen kann der Übergang zur angrenzenden ZA etwas verbessert werden. Zudem entsteht durch die Aufzoning eine einheitliche Zonierung entlang der Bachtelstrasse.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.9 Bodenstrasse: Um- und Aufzoning

W2.4 in W2.8

Entlang des Kreuzackerwegs und entlang der Bodenstrasse besteht derzeit eine W2.4, die von dichteren Zonentypen umschlossen ist. Die künftige Entwicklung dieses Quartiers soll sich eher am angrenzenden Quartier Feld orientieren, das einer dichteren Zone zugewiesen ist. Die inselartige Zonierung kann aufgehoben werden. Das Gebiet wird daher von der Wohnzone W2.4 in die Wohnzone W2.8 aufgezont.

W2.4 in WG2.9

Das Gebäude auf der Parzelle Kat.Nr. 7399 wird heute bereits gewerblich genutzt. Entsprechend dieser Nutzung wird es der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 zugewiesen. Im Sinne einer technischen Anpassung wird eine kleine Fläche der WG3.3 zugewiesen, damit die Zonengrenzen identisch sind mit den Parzellengrenzen.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



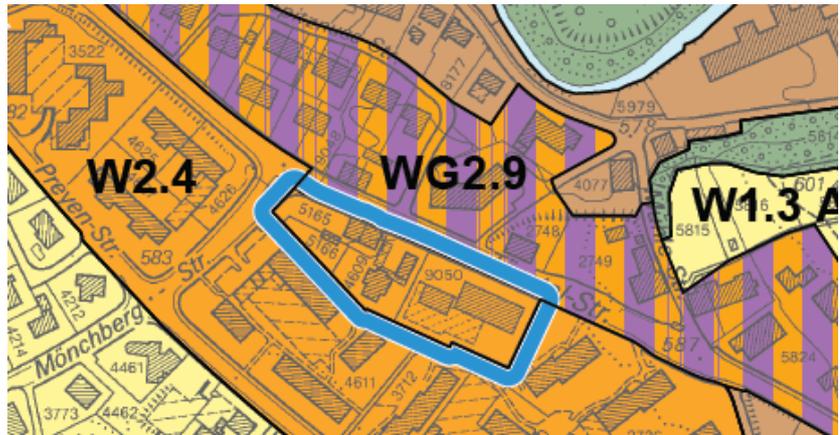
7.10 Mönchbergstrasse: WG2.9 in W2.4

Klare Abgrenzung W und WG

In Oberkempten werden an der Tösstalstrasse vier Parzellen von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.9 in die Wohnzone W2.4 umgezont. Bei der früheren Zonenzuweisung entsprach diese Zonierung der damaligen Nutzung. Heute befindet sich kein mässig störendes Gewerbe mehr in diesen Gebäuden. Eine Zone mit der Empfindlichkeitsstufe III ist somit nicht mehr erforderlich. Mit der Umzoning kann im Bereich der Tösstalstrasse eine klare Abgrenzung zwischen der Wohnzone und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung geschaffen werden.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
 rechts: neuer Zonenplan



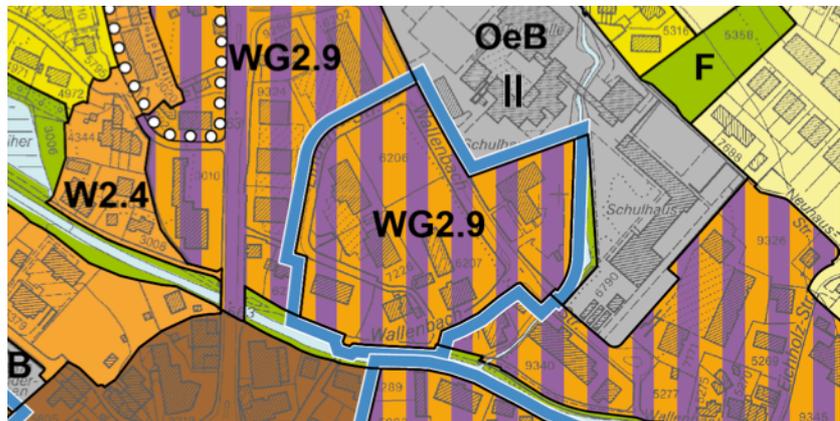
7.11 Wallenbachstrasse: W2.4 in WG2.9

Zusammenhängende WG-Zone

Südlich des Schulhauses Wallenbach werden verschiedene Parzellen von der Wohnzone W2.4 in die Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2.9 umgezont. In dem Gebiet befinden sich heute eine Gärtnerei mit zugehörigen Gewächshäusern sowie eine mormonische Kirche. Mit der Umzoning wird der Gärtnereibetrieb in diesem Bereich gesichert, zumal bisher nicht störendes Gewerbe nur bis zur Hälfte des oberirdisch umbauten Raumes zulässig ist. Zudem wird eine zusammenhängende Wohnzone mit Gewerbebeileichterung geschaffen.



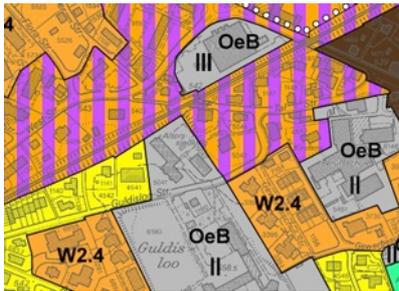
oben: rechtsgültiger Zonenplan
 rechts: neuer Zonenplan



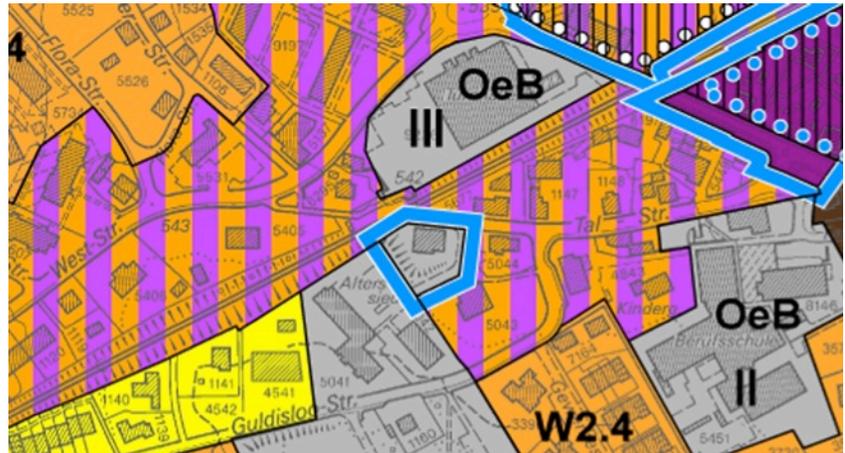
7.12 Talstrasse: WG2.9 in OeB

Erweiterung Alterssiedlung

Das Grundstück Kat. Nr. 5041 mit der Alterssiedlung Talstrasse ist überwiegend der Zone für öffentliche Bauten und zu einem kleineren Teil der Wohnzone WG2.9 zugewiesen. Das bestehende Wohnhaus innerhalb der Wohnzone wird teilweise ebenfalls zu öffentlichen Zwecken benötigt. Es wird zudem im Hinblick auf eine künftige bauliche Verdichtung ebenfalls in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.



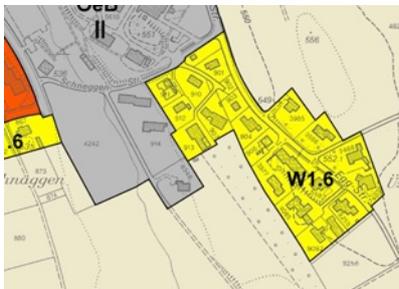
oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.13 Schneggenstrasse: OeB in W1.6

Keine öffentliche Nutzung mehr

Das Grundstück Kat. Nr. 8346 mit einem Wohnhaus wird von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W1.6 umgezont. Dieses Grundstück wird nicht für öffentliche Zwecke genutzt und auch künftig nicht mehr dafür benötigt. Ursprünglich war diese Parzelle im Eigentum des Kantons und wurde im Zusammenhang mit einem Bauernhof genutzt. Die Parzelle wurde aber inzwischen verkauft.



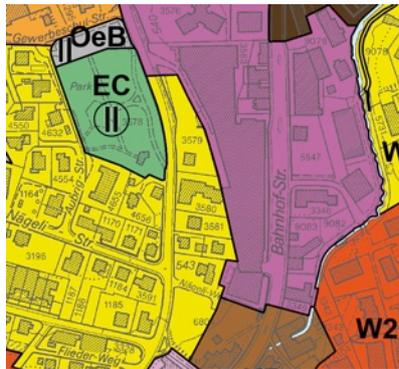
oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



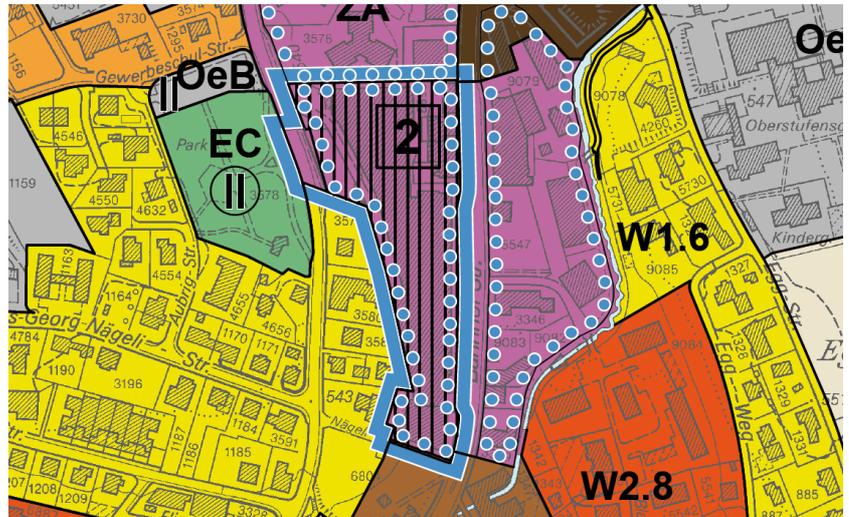
7.14 Tödistrasse: W1.6 in ZA

Erweiterung Zentrumszone

Das kleinere, unbebaute Grundstück Kat. Nr. 9681 an der Tödistrasse liegt heute in der W1.6. Es wird zur Erleichterung der Arrondierung im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben auf dem Areal der Trompete in die Zentrumszone ZA umgezont. Aus plangraphischen Gründen wird die Strassenparzelle ebenfalls umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht und das Hochhausgebiet werden jedoch nicht auf die Strassenparzelle ausgedehnt.



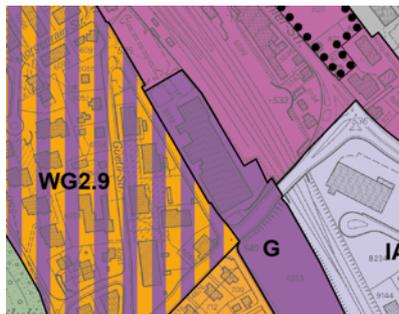
oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



7.15 Guyer-Zeller-Strasse: G in ZA

Erweiterung Zentrumszone

Der überbaute südliche Teil des Grundstücks Kat. Nr. 5112 zwischen der Guyer-Zeller-Strasse und den Bahngleisen liegt heute in der Gewerbezone G und der unüberbaute nördliche Teil in der Zentrumszone ZA. Für die ganze Parzelle gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht (Gebiet Bahnhof Süd). Zur Erhöhung des Nutzungsspielraumes im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben wird die ganze Parzelle der ZA zugewiesen, wobei weiterhin ein minimaler Gewerbeanteil gilt (Art. 3.2 BZO).



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



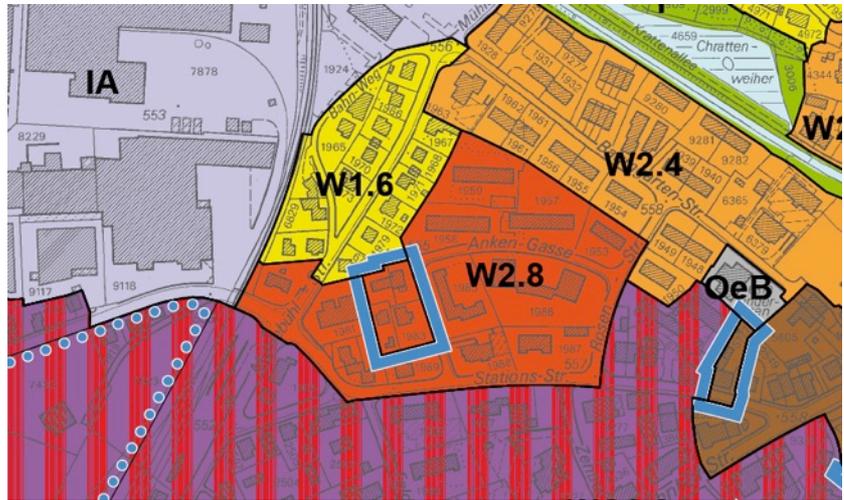
7.16 Ankengasse: W1.6 in W2.8

Umzonung W1.6 in W2.8

In der Ankengasse werden mehrere Parzellen von der Wohnzone W1.6 in die Wohnzone W2.8 aufgezont. Diese Parzellen sind von der Ankengasse erschlossen und orientieren sich stärker zur Wohnzone W2.8 denn zum angrenzenden Quartier Mühlebühlstrasse. Ursprünglich sollte das Quartier Mühlebühlstrasse der Quartiererhaltungszone zugeordnet werden. Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats wird jedoch auf die Einführung dieser Zonen verzichtet. Die Umzonung der Parzellen der Ankengasse ist weiterhin zweckmässig. Die Parzellen werden der Wohnzone W2.9 zugeordnet.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
rechts: neuer Zonenplan



8. Beeinträchtigungen

8.1 Hochwasserschutz/Gewässer

Naturgefahren

Art. 6 des RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Entwicklung von Gefahrenkarten. Mit den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) identifiziert. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb).

Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen, wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

Gefährdete Bereiche

In den "Verbotbereichen" dürfen z.B. keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden, nicht überbaute Bauzonen sind auszuscheiden. Zudem dürfen keine neue Bauten und Anlagen erstellt werden. In Wetzikon besteht ein solches Gebiet nur in der Nähe der Sportanlagen Meierwiesen an der Grenze zu Hinwil.

Wichtige Massnahmen im Zusammenhang mit der Hochwasserthematik sind zudem die Objektschutzmassnahmen. Dabei werden im Rahmen des Baubewilligungsgesuches Auflagen zum Hochwasserschutz getroffen. Die Auflagen sind durch die Baudirektion zu genehmigen.

Mit der Revision der BZO wird mit Art. 53 ein neuer Artikel eingeführt, der auf die Notwendigkeit von Massnahmen bei Naturgefahren hinweist.

Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer, der für den Schutz vor Hochwasser, für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbeson-

dere bei Revisionen von Ortsplanungen.

Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV finden die Übergangsbestimmungen Anwendung.

Auf die definitive Ausscheidung des Gewässerraumes wird in dieser Revision der Nutzungsplanung noch verzichtet. In einer späteren Phase werden, wenn die tatsächliche Umsetzung klar ist, für das gesamte Gemeindegebiet entsprechende Festlegungen getroffen.

Im Folgenden werden diejenigen Umzonungen und Änderungen der Kernzonenpläne dargestellt, die im Einflussbereich von Gewässern oder Gefährdungen für Hochwasser liegen.

Legende

Abstürze Natürlich (bis 70 cm) Natürlich (über 70 cm) Künstlich (bis 70 cm) Künstlich (über 70 cm) unklassierter Absturz	Abschnittsklassifizierung Natürlich, naturnah Wenig beeinträchtigt Stark beeinträchtigt Künstlich, naturfremd Eingedolt Nicht klassiert	Synoptische Gefahrenkarte erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich) mittlere Gefährdung (Gebotsbereich) geringe Gefährdung (Hinweisbereich) Restgefährdung (Hinweisbereich) Weiss im Untersuchungsperimeter = keine Gefährdung (weiss ausserhalb des Untersuchungsperimeters = nicht untersucht)
Bauwerke Sohlrampe rau (bis 70 cm) Sohlrampe rau (über 70 cm) Bauwerk mit Absturz (bis 70 cm) Bauwerk mit Absturz (über 70 cm) Bauwerk ohne Absturz	Administrative Grenzen Kantonsgrenzen Bezirksgrenzen Gemeindegrenzen	Gewässer Seen

A) Kernzonen, Kernzonenpläne

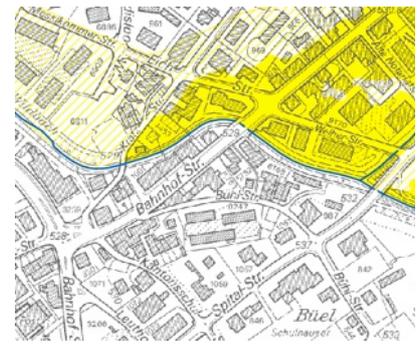
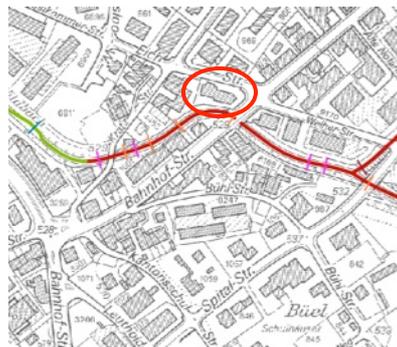
Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie

Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung

A.1) Kernzone Unterwetzikon

Durch die bestehende Kernzone verläuft der Wildbach, welcher als künstlich, naturfremd klassifiziert ist. Neben der Gewässerparzelle des Wildbaches ist eine Umzonung von der KB in die ZB vorgesehen.

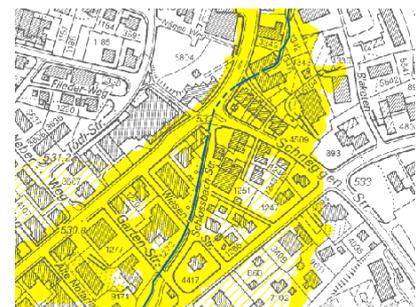
Es besteht eine geringe Gefährdung für Hochwasser.



A.2) Kernzone Walfershausen

Durch die bestehende Kernzone verläuft der offene Schlossbach, der als künstlich, naturfremd klassifiziert ist. Auf einer Teilstrecke ist er eingedolt. Neben dem offenen Bach wird für ein Gebäude die Fassadenlinie aufgehoben.

Es besteht eine geringe Gefährdung für Hochwasser.

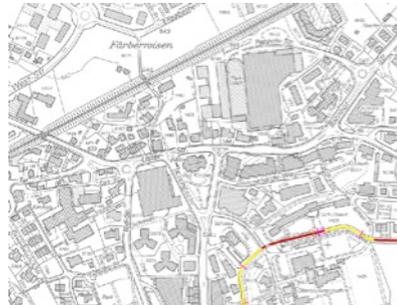


A.3) Kernzone Oberwetzikon/Zentrumszone

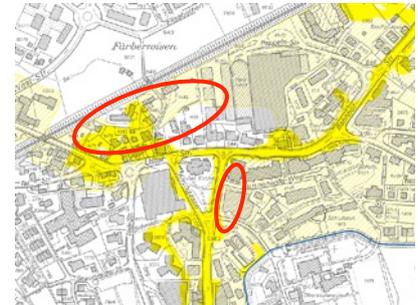
Die Änderungen der Zonierung und des Kernzonenplanes betreffen keine Gewässer.

Z.T. besteht eine geringe bzw. Restgefährdung für Hochwasser.

Auszug GIS-ZH
Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
Naturgefahrenkartierung



A.4) Kernzone Villa Honegger

Es sind keine Gewässer innerhalb der Kernzone vorhanden.

Für ein neu als braun speziell bezeichnetes Gebäude besteht eine geringe Hochwassergefährdung.



A.5) Kernzone Kempten

Entlang der Kernzonengrenze verläuft ein Bach. Dieser ist als stark beeinträchtigt klassifiziert. Neben der Gewässerparzelle des Baches ist eine Umzonung von der KB in die WG2.9 vorgesehen.

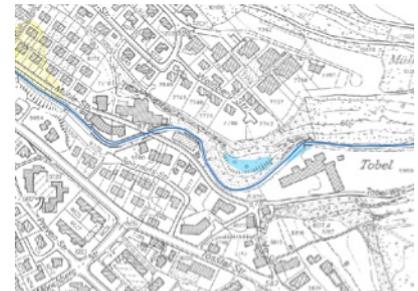
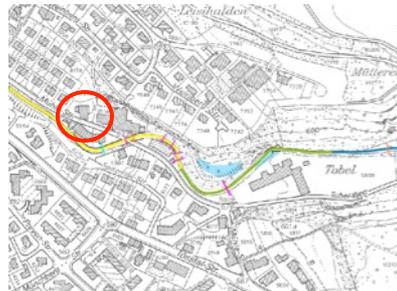
Es besteht eine Restgefährdung bzw. teilweise eine geringe Gefährdung für Hochwasser.



A.6) Kernzone Müli

Entlang der Kernzonengrenze verläuft der Chämtnerbach. Dieser ist als wenig beeinträchtigt oder als stark beeinträchtigt klassifiziert. Neben dem Bach wird im Kernzonenplan ein Gebädetrakt neu mit braun statt mit gelb speziell bezeichnet.

Es sind keine Hochwassergefährdungen vorhanden.



A.7) Kernzone Ettenhausen

Durch die Kernzone verläuft der Ländenbach. Dieser ist als künstlich, naturfremd klassifiziert. Die Änderungen des Kernzonenplanes tangieren die Gewässer nicht.

Z.T. besteht eine mittlere bzw. geringe Gefährdung für Hochwasser. Es sind entsprechende Objektschutzmassnahmen zu ergreifen.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



Nicht betroffene Gebiete

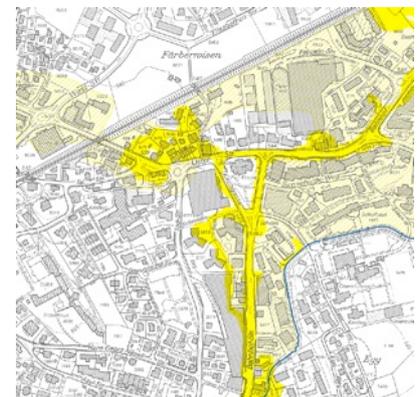
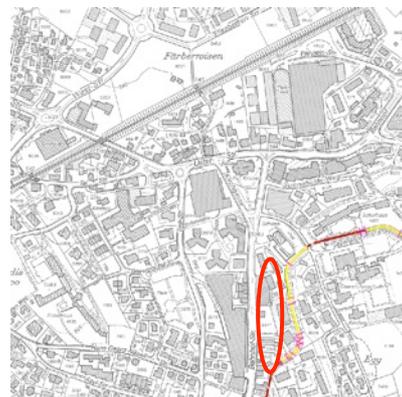
In der Kernzone Robenhausen bestehen im Umfeld der vorgesehenen Änderungen gemäss GIS-ZH weder Gewässer noch Naturgefahren gemäss der Kartierung.

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete und Hochhausgebiete

B.1) GP-Pflicht: Stadthaus, Oberwetzikon, Sternhäuser, Schlossbach, Trompete; Hochhausgebiet: Färberwiesen

Entlang des Gestaltungsplanpflichtgebietes Schlossbach verläuft ein Bach, welcher in diesem Bereich als stark beeinträchtigt bis künstlich, naturfremd klassifiziert ist.

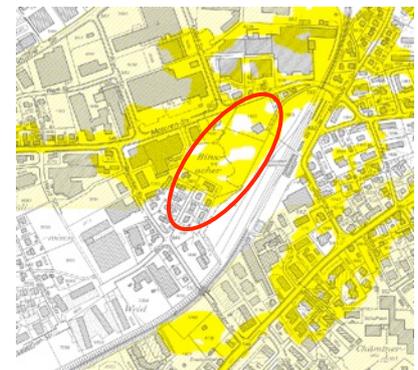
In allen genannten Gebieten mit neuer Gestaltungsplanpflicht besteht z.T. eine geringe bzw. Restgefährdung für Hochwasser.



B.2) Binzacher

Es sind keine Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden.

Z.T. besteht eine geringe Gefährdung für Hochwasser.

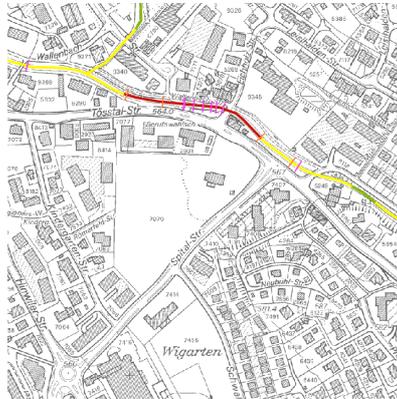


B.3) Römerfeld

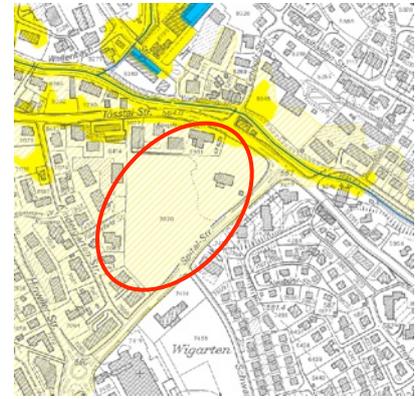
Es sind keine Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden.

Für das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet besteht eine Restgefährdung für Hochwasser.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



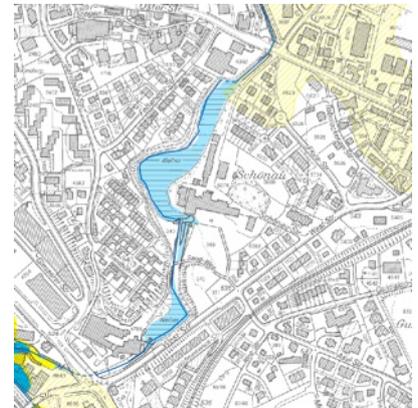
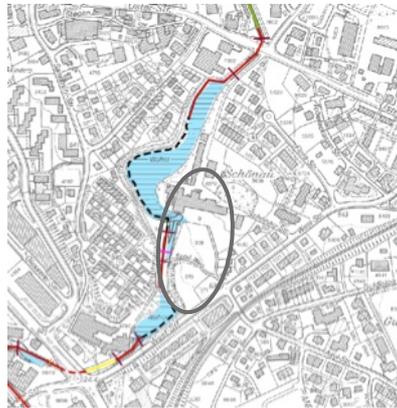
Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



B.4) Schönau

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet grenzt an einen Weiher und an den Aabach, welcher in diesem Bereich als künstlich, naturfremd klassifiziert ist.

Es sind keine Hochwassergefährdungen innerhalb des Gebietes vorhanden.



Nicht betroffene Gebiete

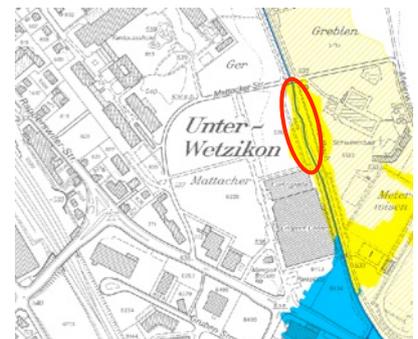
In den übrigen neuen Gestaltungsplanpflichtgebieten bestehen gemäss GIS-ZH weder Gewässer noch Naturgefahren gemäss der Kartierung.

C) Umzonungen

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



C.1) Mattacher: L in OeB, L in F

Am Rande des Mattachers verläuft der Wildbach. Er ist als natürlich, naturnah klassifiziert. Der Uferbereich wird der Freihaltezone zugewiesen.

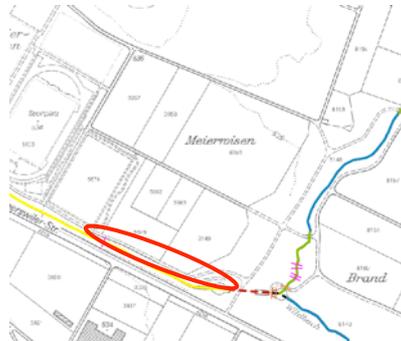
Im Uferbereich besteht eine geringe Hochwassergefährdung.

C.2) Meierwiesen: Einzonung/Umzonung EE und Auszonung OeB

Der Wildbach, welcher südlich der Meierwiesen verläuft, wird als stark beeinträchtigt klassifiziert. Der Uferbereich, heute in der Zone OeB, wird ausgezont.

Im Bereich der Einzonung und Auszonung besteht z.T. eine geringe bzw. Restgefährdung für Hochwasser.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



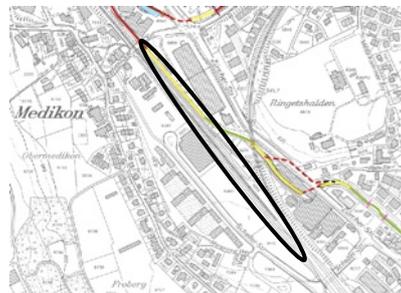
Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



C.3) AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.4

Der Aabach ist in diesem Bereich als wenig bis stark beeinträchtigt klassifiziert. Keine Umzonung mehr vorgesehen

Es sind keine Hochwassergefährdungen innerhalb der Umzonung vorhanden.



C.4) Bachtelstrasse: W1.6 in W2.4

Es sind keine Gewässer innerhalb der Umzonung vorhanden.

Im gesamten Bereich der Aufzonung besteht eine Restgefährdung für Hochwasser.



C.5) Bodenstrasse: W2.4 in W2.8, W2.4 in WG2.9

Es sind keine Gewässer innerhalb der Umzonung vorhanden.

Grösstenteils besteht eine Restgefährdung für Hochwasser. In einem kleinen Bereich besteht eine geringe Gefahr für Hochwasser.



C.6) Wallenbachstrasse: W2.4 in WG2.9

Der Walenbach und der Chämtnerbach verlaufen neben der Umzonung. Der Walenbach wird z.T. als wenig beeinträchtigt, der Chämtnerbach als stark beeinträchtigt klassifiziert.

Z.T. besteht eine geringe Hochwassergefahr.

Auszug GIS-ZH
 Gewässer-Ökomorphologie



Auszug GIS-ZH
 Naturgefahrenkartierung



Übrige Gebiete

In den übrigen Umzonungsgebieten bestehen gemäss GIS-ZH weder Gewässer noch Naturgefahren gemäss der Kartierung.

8.2 Altlasten

Allgemeines zu den Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) zeigt Standorte, bei denen feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass sie mit Abfällen belastet sind (Art. 32c Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 5 und 6 der Altlasten-Verordnung (AltIV)). Es wird unterschieden zwischen Ablagerungsstandorten (Deponien, Schüttungen etc), Betriebsstandorten und Unfallstandorten.

Legende

Ablagerungsstandorte KbS

- Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
- Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Untersucher belasteter Standort

Betriebsstandorte KbS

- Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
- Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Untersucher belasteter Standort

Unfallstandorte KbS

- Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen
- Prioritär untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort
- Untersucher belasteter Standort

A) Kernzonen, Kernzonenpläne

Keine belasteten Standorte

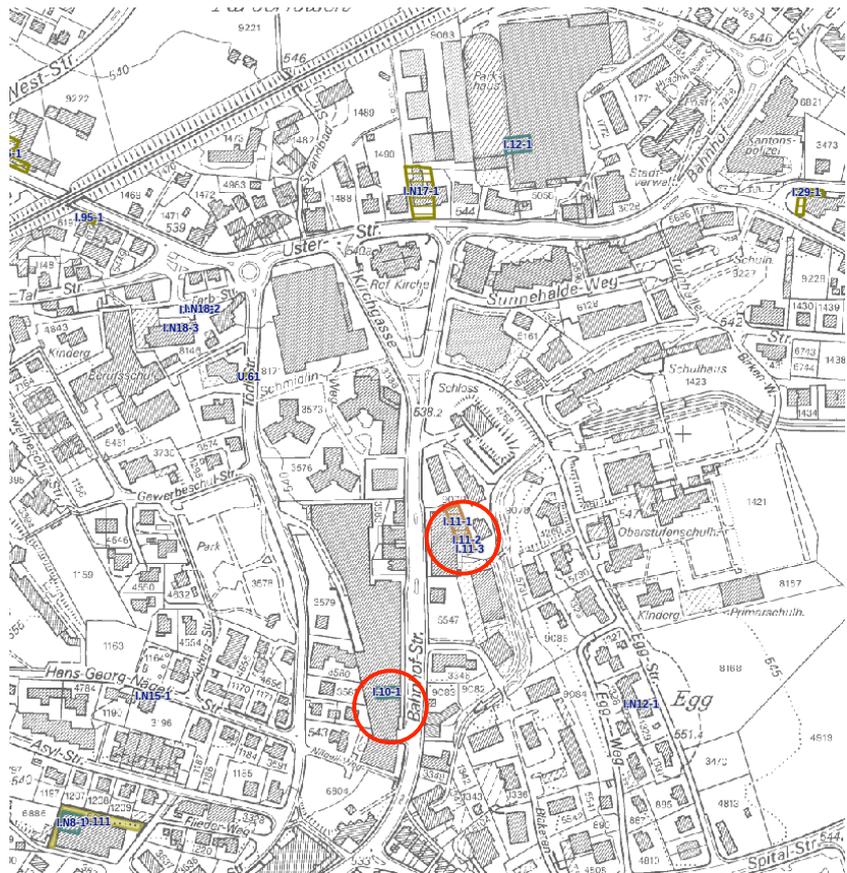
Innerhalb der Änderungen im Bereich der Kernzonen gibt es keine Gebiete mit belasteten Standorten.

B) Gestaltungsplanpflichtgebiete und Hochhausgebiete

B.1) Schlossbach, Trompete

Schlossbach:
I.11-1, I.11-2, I.11-3, Untersuchte belastete Standorte

Trompete:
I.10-1 Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort



Auszug GIS-ZH
Kataster der belasteten Standorte KbS

B.2) Gebiete um den Bahnhof

Folgende Betriebsstandorte liegen innerhalb der neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete:

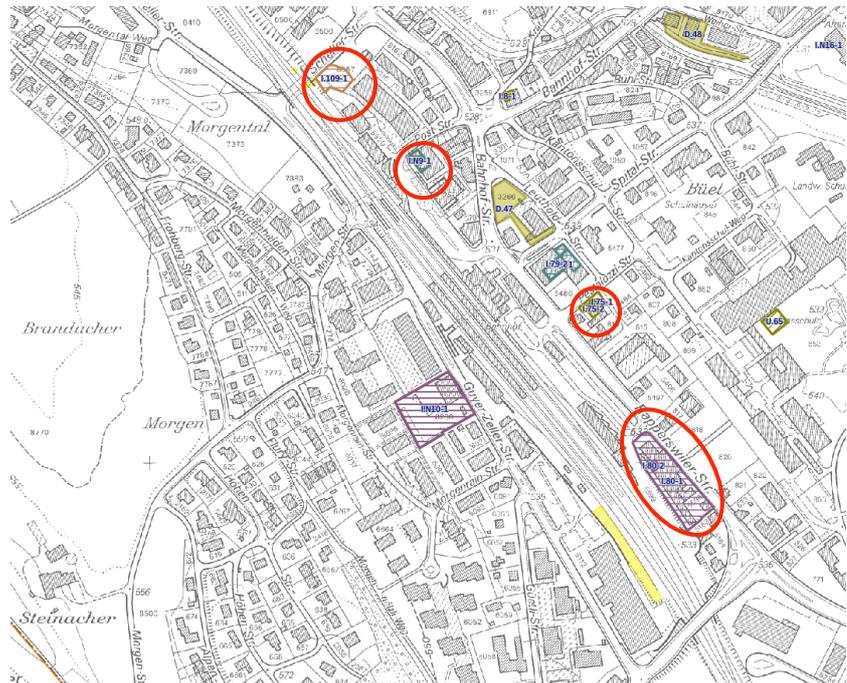
Bahnhof-Mitte:
1.79-1

Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort

Bahnhof-West:
1.109-1 Untersucher belasteter Standort

Bahnhof-Ost:
1.80-1, 1.80-2 Prioritär untersuchungsbedürftige belastete Standorte

Pestalozzistrasse:
1.75-1, 1.75-2 Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen



B.3) Schöнау

Folgender Ablagerungsstandort liegt innerhalb des neuen Gestaltungsplanpflichtgebiets

D.7 Belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen

Auszüge GIS-ZH
 Kataster der belasteten Standorte KbS



Übrige Gebiete

In den übrigen neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gibt es keine belasteten Standorte.

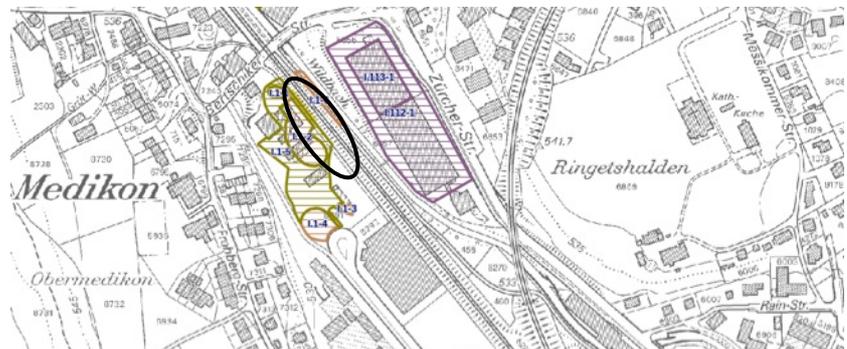
C) Umzonungen

C.1) AWESO am Aabach: IA in F, IA in WG2.4

Folgender Betriebsstandort liegt innerhalb der nicht mehr vorgesehenen Umzonung:

I.1-6 Untersucher belasteter Standort

Auszug GIS-ZH
 Kataster der belasteten Standorte KbS



Keine Gebiete betroffen

Bei den Umzonungen sind keine belasteten Standorte betroffen.

8.3 Archäologische Zonen

Allgemeines zu den archäologischen Zonen

Die archäologischen Zonenpläne stellen einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen bereits Ausgrabungen mit positiven Ergebnissen durchgeführt wurden oder wo archäologische Strukturen und Funde höchstwahrscheinlich sind. Meist handelt es sich um Gebiete mit einer ausgeprägten Siedlungskontinuität. Innerhalb dieser Zonen sind Bauprojekte bewilligungspflichtig, damit mögliche archäologische Strukturen und Funde nicht durch Bauarbeiten verändert, oder gar für immer zerstört werden. In Wetzikon bestehen vergleichsweise viele archäologische Zonen. Folgende Ausschnitte zeigen, welche Revisionsinhalte betroffen sind. Es sind keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Revision notwendig. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

Die Karte der archäologischen Zonen zeigt nur Objekte von überkommunaler Bedeutung, welche in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Kommunale Objekte fallen in die Kompetenz der Gemeinden, die eigene Inventare führen (§§ 203, 211 PBG).

Legende

 Archäologische Zonen

A) Kernzonen, Kernzonenpläne

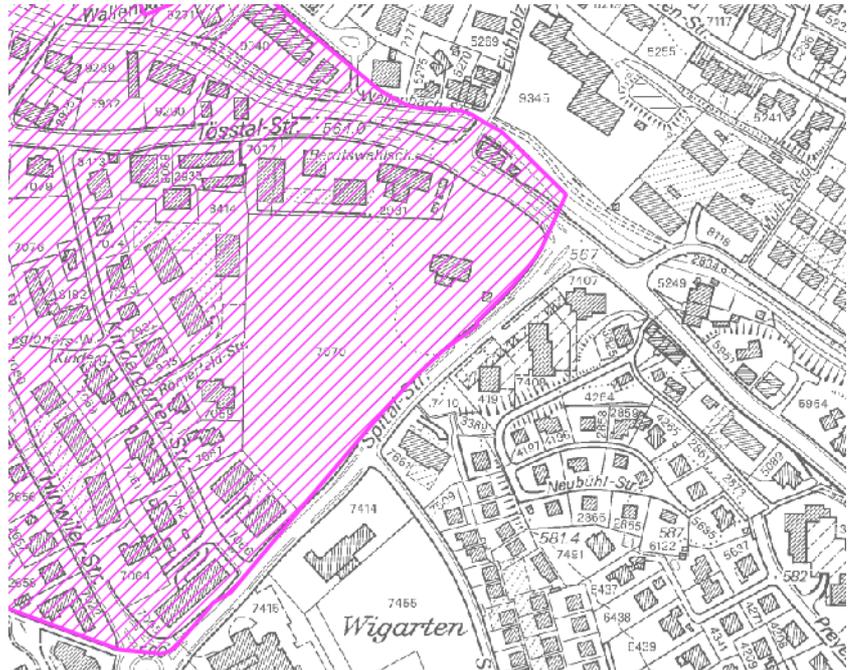
A.1) Kernzone Robenhausen

Ein Gebäude, welches bisher gelb und neu mit braun speziell bezeichnet wird, befindet sich innerhalb der archäologischen Zone.



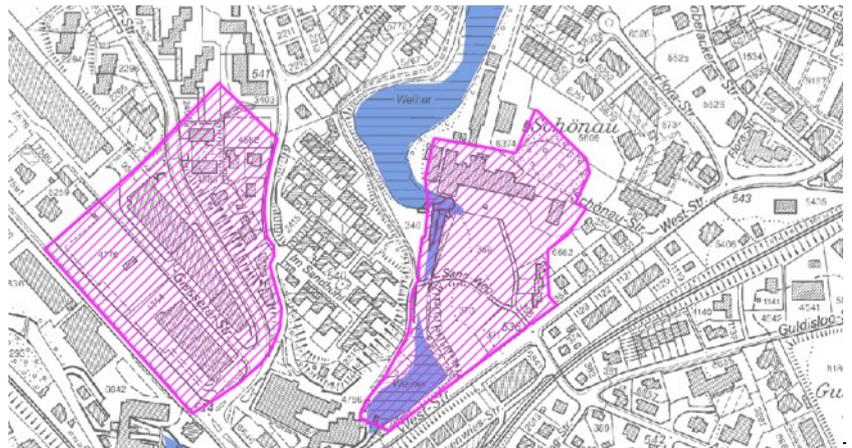
B.2) Römerfeld

Das gesamte neue Gestaltungsplanpflichtgebiet befindet sich innerhalb der archäologischen Zone.



B.3) Schönau

Der Grossteil des Gestaltungsplanpflichtgebietes befindet sich in der archäologischen Zone.



Auszüge GIS-ZH
Archäologische Zonen

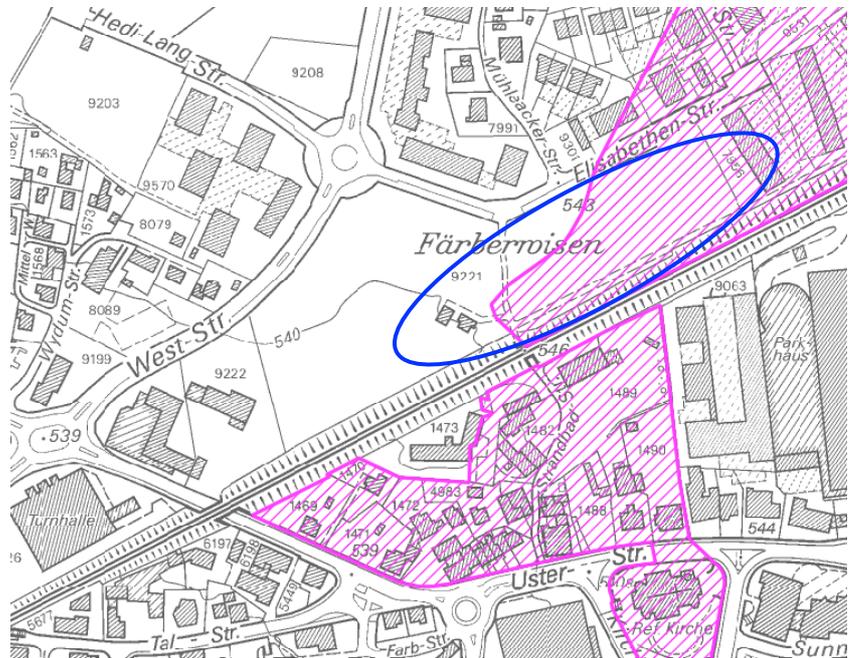
Übrige Gebiete

In allen anderen Gebieten mit neuer Gestaltungsplanpflicht liegen keine weiteren archäologischen Zonen vor.

C) Hochhausgebiete

C.1) Hochhausgebiet Färberwiesen

Das Hochhausgebiet Färberwiesen liegt teilweise in der archäologischen Zone.



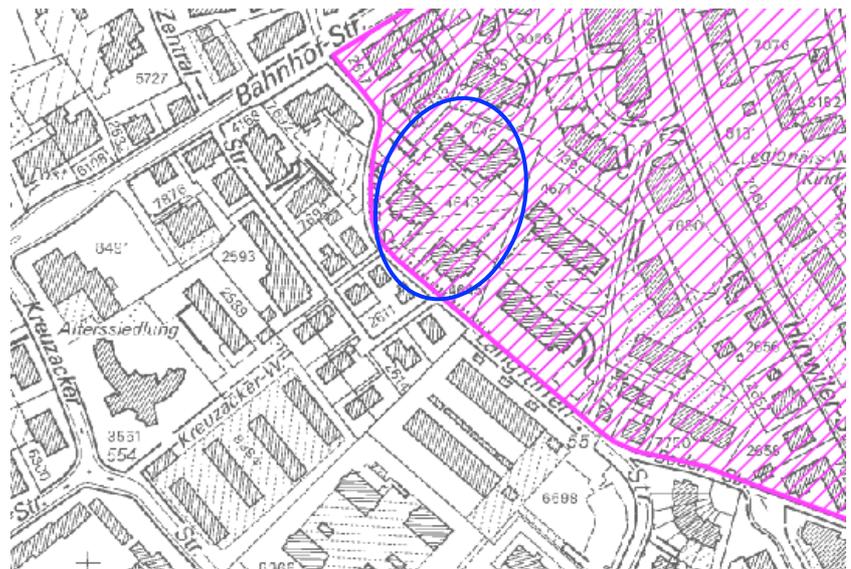
Übrige Gebiete

In allen anderen Gebieten, die in eine Quartiererhaltungszone umgezont oder als Hochhausgebiet definiert werden, befinden sich keine weiteren archäologischen Zonen.

D) Umzonungen

D.1) Bodenstrasse: Um- und Einzonung

Einzelne Parzellen der vorgesehenen Umzonung liegen in der archäologischen Zone.



Auszüge GIS-ZH
Archäologische Zonen

9. Auswirkungen

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Marginale Vergrößerung
der Kapazität

Es wird davon ausgegangen, dass sich sowohl die Einwohner- als auch die Arbeitsplatzkapazität durch die Teilrevision etwas vergrössern werden.

Die Einwohnerkapazität für Wetzikon vergrössert sich um ca. 550 Einwohner. Dieser Wert ist im Vergleich zur Kapazität des Siedlungsgebiets von ca. 26'300 Einwohner eher gering.

Die Arbeitsplatzkapazität vergrössert sich ebenfalls. Zwar wird an der Guyer-Zeller-Strasse eine grössere Parzelle von der Gewerbezone in die Zentrumszone A umgezont, in der auch Wohnnutzungen zulässig sind, doch es werden auch grössere Flächen von einer reinen Wohnzone in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen umgezont.

Fazit

Insgesamt besteht in Wetzikon weiterhin das Potenzial für ein angemessenes und massvolles Wachstum der heutigen Einwohner- und Beschäftigtenzahl.

9.2 Ortsbild

Qualitative Anforderungen

Die ursprünglich vorgesehene Anhebung der qualitativen Anforderungen an Bauten und deren Umgebung in den Zentrumszonen und in den OeB ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Es wird jedoch etabliert, dass die Baubehörde bei bedeutenden Fällen ein beratendes Fachgremium beziehen kann. Durch dieses Instrument können künftige Entwicklungen positiv beeinflusst werden.

Hochhäuser

In Wetzikon bestehen bereits verschiedene Hochhäuser. Mit der vorliegenden Revision werden weitere Standorte definiert, an denen Hochhäuser realisiert werden können. Damit sich diese gut ins Ortsbild einfügen, werden zudem verschiedene gestalterische Anforderungen definiert.

9.3 Umweltschutz

Siedlungsfläche insgesamt
reduziert

Die Siedlungsfläche soll in den Meierwiesen erweitert werden. Die einzuzonende Fläche ist für Sportplätze vorgesehen. Deren negative Auswirkungen auf die Umwelt werden als vergleichsweise niedrig eingeschätzt.

Es sind aber auch Auszonungen im selben Umfang von vorgesehen, sodass die Bauzonenfläche ungefähr gleich bleibt.

Energie

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die energetischen Anforderungen an die neuen Gestaltungsplanpflichtgebiete, an Hochhäuser sowie an Arealüberbauungen erhöht.

Verkehr und Emissionen

Mit der Teilrevision wird eingeführt, dass bei der Realisierung von verkehrintensiven Einrichtungen, in den Industrie- und Gewerbebezonen sowie in den Zentrumszonen Mobilitätskonzepte erstellt werden müssen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind diese zudem auch bei grösseren Verkaufsflächen bestimmter Güter zu erstellen. Somit muss bei der Planung derartiger Anlagen bereits frühzeitig aufgezeigt werden, wie die zu erwartenden Verkehrsströme zu lenken sind.

9.4 Boden

Fruchtfolgeflächen

Von der Erweiterung der bestehenden Sportanlage Meierwiesen sind auch Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Da bislang noch nicht abschliessend geklärt ist, in welchem Umfang FFF betroffen sein werden, wird der sach- und fachgerechte Umgang mit dem Boden und die Kompensation der im neuen Art. 31 Abs. a BZO gesichert. Die Revisionsvorlage weist ansonsten keine negativen Auswirkungen auf den Boden auf.

9.5 Störfallvorsorge

Kantonale Durchgangsstrassen

Durch das Gemeindegebiet verlaufen verschiedene störfallrelevante Verkehrswege. Für die Raumplanung von Bedeutung ist insbesondere die kantonale Durchgangsstrasse 340 (Zürcherstrasse/Rapperswilerstrasse) mit 19'000 bis 30'000 Fz/d und einem Anteil Schwerverkehr von 4–7 %. Die kantonale Durchgangsstrasse 345 (Pfäffikerstrasse/Hinwilerstrasse) mit 14'000 bis 19'000 Fz/d, Anteil Schwerverkehr 3–4 % ist aus der Sicht Störfallvorsorge von untergeordneter Bedeutung. Nicht relevant ist die kantonale Durchgangsstrasse 742 (Grüningerstrasse).

Bahnlinien

Auf den Bahnlinien durch Wetzikon werden nur geringe Mengen an Gefahrgütern transportiert. Die Strecken wurden vom Bundesamt für Verkehr abschliessend beurteilt und die Risiken als tragbar bewertet. Auch die Erdgas-Hochdruckleitung Niederuster / Wetzikon verläuft nur auf einer kurzen Strecke peripher auf dem Gemeindegebiet. Mit den heute vorhandenen und möglichen Nutzungen sollte die Leitung keine relevanten Risiken verursachen.

Firmen mit chemischen Aktivitäten

Weiter befinden sich zurzeit vier Firmen in der Gemeinde, die auf Grund ihrer chemischen Aktivitäten (Produktion, Lagerung usw.) der Störfallverordnung (StFV) unterstehen und das Potenzial aufweisen, Personen in der Umgebung zu gefährden. Solange diese Firmen in einem vergleichbaren Rahmen weiterbestehen, bewirkt eine alternative oder verdichtete Nutzung in ihrer Nähe eine Erhöhung des Störfallrisikos. Angesprochen sind hierbei insbesondere Nutzungen, wie sie gemäss den Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen nach Art. 38–42 BZO zulässig sind (u.a. Wohnungen, Hotels, Ausbildungsstätten oder Kultur- und Erholungsnutzungen).

Gestaltungsplanpflichtgebiete

Gemäss der Planungshilfe "Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge" (die derzeit vorliegende Version für Bahnanlagen kann sinngemäss auch auf Strassen, Erdgashochdruckleitungen und stationäre Betriebe übertragen werden) sind für Raumplanungsprojekte innerhalb eines Konsultationsbereichs zu den Aspekten der Störfallvorsorge Stellung zu nehmen, und wo nötig Schutzmassnahmen vorzusehen. Massgebend ist vor allem die Rapperswilerstrasse, in dessen Konsultationsbereich raumplanerische Änderungen, insbesondere das neu festgelegte Hochhausgebiet, fallen. Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, sodass die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens thematisiert und beurteilt werden müssen. Im neuen Art. 3.1 Abs. 5 BZO finden sich entsprechende Bestimmungen für alle Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht in Verdichtungsgebieten.

Öffentliche Betriebe

Im Nahbereich der Konsultationsbereiche sind auch einige öffentliche Bauten vorhanden. Darunter fallen die ARA und die Eishalle.

Konsultationsbereiche im Chemie-Risikokataster

Blau:
Strassen (Abstandsbereich 50 m)

Gelber Punkt:
Betriebe, die der Störfallverordnung
unterstehen

Gelber Rahmen:
Konsultationsbereich Chemie-Betriebe
(Abstandsbereich 50 m)



9.6 Siedlungsentwässerung und Abwasser- reinigung

Hochwasser

Die beabsichtigten Änderungen betreffen Gebiete, in welchen höchstens eine geringe Hochwassergefährdung besteht. Dieser kann nötigenfalls mit gezielten Massnahmen in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren begegnet werden.

GEP und ARA

Die Stadt Wetzikon verfügt seit dem 6. Mai 2009 über einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP). Dieser GEP ist für die Entwässerung der Stadt massgebend. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung beeinflusst den Zustandsplan/-bericht Einzugsgebiet des GEP.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht sind die Auswirkungen der Teilrevision der Nutzungsplanung auf den GEP und die ARA durch die Stadt Wetzikon abzuklären. Abwassermenge und Frachten sind explizit abzuschätzen. Soweit erforderlich sind entsprechende Massnahmen zu treffen bzw. die Planung für Erweiterungen aufzunehmen.

Diese Abklärungen erfolgen im Sinne einer rollenden Planung laufend und über die vorliegende Teilrevision hinaus. Massnahmen werden bei Bedarf geprüft und eingeleitet, namentlich auch im Rahmen von Gestaltungsplänen in Verdichtungsgebieten.

10. Mitwirkung

10.1 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 4. September 2013 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 13. September 2013 bis zum 30. November 2013. Während der Auflagefrist über 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

Bericht zu nicht berücksichtigten Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht liegt vor und ist von der Legislative zusammen mit der Festsetzung des Zonenplanes, der Bau- und Zonenordnung, der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, den Kernzonenplänen, dem Erschliessungsplan und dem Bericht zum Erschliessungsplan zur Kenntnis zu nehmen.

10.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfungen

Die Teilrevision, bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, den Kernzonenplänen, dem Erschliessungsplan, dem Bericht zum Erschliessungsplan und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) zwei mal zur Vorprüfung eingereicht. Auf die Vorprüfungen wird im Kapitel 11 detailliert eingegangen.

10.3 Anhörung RZO und Nachbargemeinden

Stellungnahme

Die Region Zürcher Oberland sowie die Nachbargemeinden Bäretswil, Gossau, Hinwil, Pfäffikon und Seegräben wurden zur Anhörung eingeladen.

10.4 Beurteilung des Grossen Gemeinderats

Verabschiedung ehemaliger Gemeinderat

Das Revisionsdossier wurde am 2. April 2014 vom damaligen Gemeinderat zuhanden des Parlaments verabschiedet.

Durch den Wechsel des politischen Systems ist heute der Grosse Gemeinderat zuständig. Er hat gegenüber dieser Fassung verschiedene Änderungen beschlossen, die im Folgenden dargestellt werden.

PPVO separat

Die PPVO wird in einem separaten und nachgeordneten Geschäft behandelt, damit die BZO zügig in Kraft treten kann.

Verzicht auf Erschliessungsplan

Auf die Erstellung des Erschliessungsplans und des Berichts zum Erschliessungsplan wird verzichtet.

Verzicht auf Quartierhaltungszonen

Auf die Einführung von Quartierhaltungszonen wird verzichtet.

BZO

In der BZO erfolgten folgende Anpassungen:

- Gestaltungspläne in Verdichtungsgebieten gemäss kommunalem Richtplan müssen neu den Anschluss an das überregionale und kommunale Radwegnetz nachweisen.
- Für das Gebiet Schönau wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.
- Auf die Reduktion der Gebäude- und Gesamthöhe in der Wohnzone W1.3B wird verzichtet.
- Auf die Präzisierung, dass mehrere übereinander als Attika ausgebildete Geschosse in den Wohn- und Zentrumszonen nicht möglich sind, wird verzichtet.
- Bei den Arealüberbauungen wird die Mindestarealfläche gegenüber dem Entwurf des alten Gemeinderats (4'000 m²) auf 6'000 m² vergrössert; gegenüber der rechtskräftigen Fassung entspricht das immer noch einer Reduktion der Mindestarealfläche; zudem werden für den Zusatz-Bonus keine Massnahmen mehr zur Verbesserung der ökologischen Qualität verlangt.
- Bei den Terrassenhäusern wird auf die Einschränkung der in Erscheinung tretenden maximal vier Terrassenstufen verzichtet sowie auf die Definition einer speziellen Gebäudelänge.
- Auf den Nachweis über das Einhalten einer Mindestdichte wird verzichtet.

Zonenplan

Beim Zonenplan erfolgten folgende Anpassungen:

- Auf die Auszonung im Bereich der AWESO wird verzichtet.
- Im Gebiet Schöneich wird eine Parzelle von der Industriezone IB in die Freihaltezone ausgezont.
- Die zur Einzonung Mattacher vorgesehene Fläche wird verkleinert.
- Die Einzonung Meierwiesen wird auf das geplante Spielfeld eingeschränkt, zudem werden die heute nicht genutzten Flächen der OeB ausgezont.

Kernzonenplan

Beim Kernzonenplan erfolgten folgende Anpassungen:

- Im Kernzonenplan Oberwetzikon werden fünf Gebäude neu als "braun" und nicht mehr als "gelb" klassiert.
- Im Kernzonenplan Robenhausen wird ein Gebäude nicht mehr als "braun" klassiert.

11. Vorprüfungen des Kantons

11.1 Einleitung

1. Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 wurde der Gemeinde der Vorprüfungsbericht zugestellt. Entgegen den Ansinnen der Stadt, dass eine Teilrevision durchgeführt werden soll, kommentierte der Kanton auch verschiedene Inhalte, die nicht Teil der Revision sind.

1. Gesamtbeurteilung

Insgesamt würdigt der Kanton die Planungen in seiner Gesamtbeurteilung wie folgt:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Wetzikon sei gut dokumentiert und trotz der vielschichtigen Themenbereiche nachvollziehbar aufbereitet. Es zeige sich, dass mit den vorgelagerten Stufen räumliches Entwicklungskonzept und kommunaler Richtplan wesentliche Fragestellungen bereits diskutiert, geklärt und breit abgestützt werden konnten. Die gewählte Vorgehensweise dürfe als vorbildlich bezeichnet werden. Die Teilrevision beschränke sich nun auf die Umsetzung der relevantesten Themen der kommunalen Richtplanung. Mit den in Aussicht genommenen Umzonungen und der Festlegung diverser Gestaltungsplanpflichten würde eine qualitätsvolle Innenentwicklung bewusst gefördert und unterstützt. Ausdrücklich begrüsst würden die erkennbaren Bestrebungen zur Stadtbildung im Sinne des kantonalen Zentrumgebiets, auch wenn diese im Bereich des Bahnhofs Unterwetzikon räumlich noch weiter hätte gefasst werden können.

Nicht zuletzt auch aufgrund der Annahme der Kulturlandinitiative seien einige Punkte der Vorlage nochmals zu vertiefen. Besondere Herausforderungen würden sich bei den Einzonungen in den Gebieten Meierwiesen und Ettenhausen stellen.

Es sei eine Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung erforderlich.

2. Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde dem Kanton für eine zweite Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. Juni 2014 wurde ein zweiter Vorprüfungsbericht zugestellt.

2. Gesamtbeurteilung

Insgesamt würdigt der Kanton die Überarbeitung der Revisionsunterlagen in seiner Gesamtbeurteilung wie folgt:

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Wetzikon sei gut dokumentiert und trotz der vielschichtigen Themenbereiche nachvollziehbar aufbereitet. Es zeige sich, dass mit den vorgelagerten Stufen räumliches Entwicklungskonzept und kommunaler

Richtplan wesentliche Fragestellungen bereits diskutiert, geklärt und breit abgestützt werden konnten. Die gewählte Vorgehensweise dürfe als vorbildlich bezeichnet werden. Die Teilrevision beschränke sich nun auf die Umsetzung der relevantesten Themen der kommunalen Richtplanung. Mit den in Aussicht genommenen Umzonungen und der Festlegung diverser Gestaltungsplanpflichten würde eine qualitätsvolle Innenentwicklung gefördert und unterstützt. Ausdrücklich begrüsse das ARE die erkennbaren Bestrebungen zur Stadtbildung im Sinne des kantonalen Zentrumgebiets.

Einige Punkte der Vorlage seien noch weiter zu vertiefen und entsprechend darzulegen. Besondere Herausforderungen stellten sich bei der Einzonung im Gebiet "Meierwiesen" – nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit den seit dem 1. Mai 2014 geltenden Übergangsbestimmungen des RPG – sowie bei der gemäss § 66 PBG bestehenden Pflicht zur Festlegung von Waldabstandslinien innerhalb des Bauzonengebiets (Sammelstelle Flos). Ferner bestünden Bestimmungen, die entweder noch nicht als abschliessend zweckmässig beurteilt werden oder solche, die mit der geltenden Planungs-, und Baugesetzgebung nicht konform sind. Dies bedinge punktuelle Anpassungen der Bau- und Zonenordnung samt der Verordnung über die Abstellplätze. .

Vorbehältlich der Umsetzung der nachfolgend festgehaltenen Auflagen wurde die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet (§ 5 PBG).

Umgang mit den Vorprüfungen wird aufgezeigt

Um nachvollziehbar und transparent aufzuzeigen, wie mit den Anregungen des Kantons umgegangen wurde, werden die Änderungsvorschläge im Folgenden zusammengestellt und kommentiert. Dabei werden zunächst die vorgenommenen Änderungen zusammengestellt.

11.2 Vorgenommene Änderungen aufgrund der Vorprüfungen

Zonenplan

Im Zonenplan wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Einzonung Mattacher

- Der Bericht wird um eine Bilanzierung der in Anspruch genommenen Bodenflächen ergänzt.

Einzonung Meierwiesen

- In den Meierwiesen ist in Absprache mit dem Kanton keine Gestaltungsplanpflicht mehr vorgesehen. Stattdessen werden die Zonenbestimmungen in Art. 31 um die Zielsetzungen ergänzt, die mit einer Projektierung erreicht werden müssen.
- Im Bericht wird der Bedarf an neuen Sportflächen klarer aufgezeigt.
- Die einzuzonende Fläche wird auf den aktuellen Bedarf beschränkt, zudem werden heute nicht genutzte Flächen der OeB ausgezont.

Auszonung Schöneich

- Es wird eine Auszonung im Bereich Schöneich vorgenommen.

Trompete

- Die Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht Trompete wird mit dem Hochhausgebiet abgestimmt.

Einzonung Ettenhausen

- In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wird auf die Einzonung verzichtet.

Quartiererhaltungszonen

- Auf die Quartiererhaltungszonen wird gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats generell verzichtet.

Abzonung Bertschikerstrasse

- Auf die Abzonung in Medikon an der Bertschikerstrasse wird verzichtet.

Hochhausgebiete

- Auf die pauschale Delegation von Gestaltungsplänen, die Hochhäuser zulassen, an die Legislative muss verzichtet werden. Art. 7 Abs. 3 wird entsprechend angepasst. Zudem wird in diesem Artikel eine Ergänzung zur guten Verträglichkeit vorgenommen (hochwertige architektonische Qualität).
- Bestehende Hochhäuser, auf die sich Art. 7 Abs. 4 bezieht, werden im Zonenplan bezeichnet.

Wald

- Die Legende des Zonenplans wird um die Waldsignatur ergänzt.

Kernzonenpläne

In den Kernzonenplänen erfolgten folgende Anpassungen:

Kernzonenpläne

- Art. 19 Abs. 1 wird um einen Punkt "Lage" ergänzt.
- Die Waldgrenzen und Waldabstandslinien werden in allen Kernzonenplänen dargestellt.
- In allen Kernzonenplänen werden die öffentlichen Gewässer mit dem Gewässernamen und der Gewässernummer bezeichnet.

BZO

In der BZO erfolgten folgende Anpassungen:

Gestaltungsplanpflichtgebiete

- Art. 3 Abs. 2, der die Auslösung einer Gestaltungsplanpflicht festlegt, wird gestrichen. Es werden entsprechende Hinweise in den Bericht übernommen.
- In Art. 4 Abs. 2 werden die Instrumente bezeichnet, mit denen auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann.
- Art. 4 Abs. 4 wird gestrichen, der einen Bonus bei der Aufstellung privater Gestaltungspläne zuliess.
- Die Gebietsbezeichnung in Art. 5 Abs. 3 heisst neu "Punkthäuser/Sternhäuser".
- Art. 5 Abs. 7 wird ergänzt um die Sicherstellung einer guten sowie harmonischen Raumbildung im Bereich der Zürcher-/Bahnhof-/Rapperswilerstrasse.
- Sowohl Abs. 2 als auch Abs. 5 des Art. 5 werden mit folgendem Hinweis ergänzt: "Auf Schutzobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen."

Störfallvorsorge

- Die Zielsetzungen der GP-Gebiete werden um Hinweise zur Störfallvorsorge ergänzt. Zudem wird der Bericht ergänzt.

Bonus bei überhohen Erdgeschoss

- Die vorgesehene Regelung für Boni bei dem Bau von überhohen Erdgeschossen ist nicht möglich. Stattdessen wird ein Bonus eingeführt und anstelle von Art. 5 Abs. 6 BZO in die Tabelle der Grundmasse integriert.

Balkone

- Die Nichtanrechnung eines Teils der Balkonflächen an die Baumasse (Art. 8) ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht mehr vorgesehen.

Nutzweise Wohnzonen

- Die Ergänzung der Nutzweise in den Wohnzonen (Art. 9) ist nicht mehr vorgesehen.

Hotels

- Die Zulässigkeit von Hotels wird in Art. 13 Abs. 2 auf Gebiete mit der Empfindlichkeitsstufe ES III reduziert (Gewerbezone).

- | | |
|--|--|
| Zentrumszonen | <ul style="list-style-type: none">• Art. 15 BZO über die gute städtebauliche Gesamtwirkung wird ersatzlos gestrichen. |
| Strassenabstände | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Strassenabständen in Art. 16 Abs. 2 und Art. 22 Abs. 2 wird das "mindestens" gestrichen. |
| Kernzonenbestimmungen | <ul style="list-style-type: none">• Art. 19 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: "...bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 19 BZO handelt." |
| Zone für öffentliche Bauten | <ul style="list-style-type: none">• Art. 31 zur Einordnung von Neubauten wird ersatzlos gestrichen.• Art. 32 zur energieeffizienten Bauweise wird ersatzlos gestrichen. |
| Arealüberbauungen | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Arealüberbauungen wurden in Art. 33 Abs. 2 lit c Hinweise für die Verbesserung der ökologischen Qualität ergänzt. Diese Bestimmung wird jedoch gemäss Entscheid des Grossen Gemeinderats nicht mehr eingeführt. Daher ist keine Ergänzung des Artikels mehr notwendig. |
| GP bei Sonderbauvorschriften | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen (Art. 35 ff.) wird auf die Ergänzung verzichtet, gemäss derer auf die Aufstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann. |
| Dachaufbauten | <ul style="list-style-type: none">• Bei den Bestimmung über Dachaufbauten (Art. 43) wird auf die Regelung für aufgestellte Solaranlagen verzichtet. |
| Spiel- und Ruheflächen | <ul style="list-style-type: none">• Auf die Einführung von Ersatzabgaben für Spiel- und Ruheflächen in Art. 47 wird verzichtet. |
| Kostenübertragung für beratendes Fachgremium | <ul style="list-style-type: none">• Die Kostenübernahme für ein beratendes Fachgremium (Art. 48) soll nicht mehr in der BZO verankert werden. Sie ist bereits im Gebührenreglement ausreichend festgelegt, das am 1.2.2014 in Kraft getreten ist. |
| Erläuternder Bericht | Im erläuternden Bericht erfolgten folgende Anpassungen: |
| Ergänzungen Bericht | <ul style="list-style-type: none">• Der Bericht wird im Kapitel der Auswirkungen um Hinweise ergänzt, wie generell mit dem Boden umgegangen wird.• Der Bericht wird um Hinweise zu den Themen Hochwasser, Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung ergänzt. |
| Zweite Vorprüfung | <ul style="list-style-type: none">• Die überarbeitete Vorlage wurde zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. |

11.3 Nicht aufgenommene Anliegen zum Zonenplan

Einzonung EE Mattacher

Antrag ARE

→ Dem Kanton ist als Grundvoraussetzung für die Genehmigung der beantragten Einzonung ein Konzept zur Kompensation von ackerfähigem Kulturland einzureichen. Die Umsetzung des Konzepts muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein.

Begründung

Der Bericht wird um eine Bilanz über Fläche und Qualität des Bodens ergänzt. Auf weitergehende Konzeptnachweise wird jedoch verzichtet. Das Gebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets und ist auch nicht als FFF bezeichnet.

Eigentumsverhältnisse Mattacher und Meierwiesen

Antrag ARE

→ Im Hinblick auf die spätere Realisierung von Bauvorhaben empfiehlt die Abteilung Landwirtschaft, bereits im Zuge der nun laufenden Nutzungsplanung eine allenfalls notwendige Neuregelung der Eigentumsverhältnisse an diesen Anlagen zu prüfen.

Begründung

Im Rahmen der Bachrevitalisierung wurden bereits erste Gespräche geführt. Absichtserklärungen liegen vor. Eine weitergehende Sicherung wird zur gegebenen Zeit erfolgen.

Wald

Anträge ARE

→ Das Einmessen der Waldgrenze der Bestockung oberhalb der Sammelstelle Flos wird durch den Forstkreises 3 zulasten der Stadt Wetzikon veranlasst. Der daraus hervorgehende Waldgrenzenplan wird der Stadt zur Verfügung gestellt, welche diesen sodann – möglichst koordiniert mit der Festsetzung der zugehörigen Waldabstandslinie gemäss § 66 PBG – öffentlich aufzulegen und in die Nutzungsplanung zu übernehmen hat.

→ Die Stadt hat im Gebiet der Sammelstelle Flos gestützt auf § 66 PBG und den zur Verfügung gestellten Waldgrenzplan eine Waldabstandslinie zu erlassen. Diese ist der Abteilung Wald zur Prüfung einzureichen und koordiniert mit dem Waldgrenzenplan aufzulegen.

Begründung

Diese Forderung soll nicht berücksichtigt werden. Mit der Revision der Nutzungsplanung von 1998 wurden sämtliche Waldränder im Anstossbereich zur Bauzone festgestellt und die entsprechenden Waldabstandslinien festgesetzt. Die Bauverwaltung ist der Meinung, dass es aus Gründen der Rechtssicher-

Einschätzung Dr. Felix
Huber

heit nicht zulässig ist, im Nachhinein nun neue Waldflächen zu bezeichnen und neue Waldabstandslinien auszuscheiden.

Die Sachlage wurde durch einen versierten Baujuristen verifiziert. Dr. Felix Huber, Zürich schätzte die Situation am 10. September 2014 (via Mail) wie folgt ein:

[...] Mittlerweile wurde das Waldgesetz (WAG) erneut revidiert. Die Revision ist seit dem 1. Juli 2013 in Kraft. [...]

*Art. 13 Abs. 3 WAG Abgrenzung von Wald und Nutzungszonen: Waldgrenzen können im Waldfeststellungsverfahren nach Artikel 10 überprüft werden, wenn die Nutzungspläne revidiert werden **und sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben.** [...]*

*"[...] Anscheinend war das Waldgebiet im Bereich Flos bereits Thema in der Revision 1997/98. Im Bericht nach RPG 47 wird im Zusammenhang mit der Einwendung des ARE betreffend Waldfeststellung Folgendes festgehalten: "Auf diese Fragen wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht eingegangen. **Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens in den Jahren 1997/98 wurde oberhalb der Sammelstelle Flos kein Wald festgestellt.** [...]"*

*Warum die Bestockung nördlich der ARA 1997/98 nicht als Wald aufgenommen worden war, geht aus meinen Unterlagen nicht hervor. **Entscheidend ist, dass diese Frage damals entschieden worden war.** Da der Bereich unmittelbar an die Bauzone grenzt, hatte in den Jahren 1997/98 gemäss der damals geltenden Version von Art. 10 Abs. 2 WAG eine Waldfeststellung zu erfolgen, was offenbar auch erfolgt ist. [...]*

*Wurde im Jahre 1997/98 festgestellt, dass dieser Bereich keinen Wald darstellt, so hat dies zwei Folgen. Erstens waren damals keine Waldabstandslinien festzusetzen. Sodann könnte gemäss Art. 13 Abs. 2 WAG mit Bezug auf den Bereich innerhalb der Bauzone kein neuer Wald entstanden sein. **Wurde festgestellt, dass kein Wald bestand, so muss dies grundsätzlich dieselbe Bedeutung haben, wie die Festsetzung einer Waldgrenze.** [...]*

*Nicht abschliessend klar ist die Bedeutung des revidierten Art. 13 Abs. 3 WAG. Gemäss den Erläuterungen in der Botschaft gehe ich aber nicht davon aus, dass der in der Bauzone liegende Bereich heute als Wald qualifiziert werden müsste. **Die Verhältnisse haben sich seit 1997 nicht in dem Umfang verändert, dass deswegen die Waldgrenze mit Bezug auf die Zonengrenze neu überprüft werden müsste.** Von einer wesentlichen Veränderung der Verhältnisse kann nicht ausgegangen werden. Bei einer Waldfeststellung für das Gebiet ausserhalb der Bauzone fände der Wald seine Grenze an der Zonengrenze gemäss Art. 13 Abs. 2 WAG, die in der vorgesehenen BZO Re-*

vision unverändert bleibt."

Daher wird an der Einschätzung festgehalten, dass mit der vorliegenden Revision keine Waldabstandslinien bezeichnet werden und kein Wald bezeichnet wird.

Koordinationshinweis Moorschutz "Robenhauserriet" im Gewerbe-/Industriegebiet "Weid"

- Der Informationsinhalt des Zonenplans ist – im Interesse der Grundeigentümer sowie gestützt auf die Selbstbindung des Gemeinwesens – mit einem entsprechenden Koordinationshinweis zu ergänzen und der potenzielle Pufferbereich im Zonenplan einzutragen (rund 200 m ab der Moorgrenzungslinie).

Begründung

Dieser Wunsch wird nicht berücksichtigt. Der Moorschutzperimeter – also der Rand des Moores – ist rechtsgültig festgelegt. Die Moorschutzpufferzone ist teilweise definiert und in Verordnungen des Kantons festgelegt. Die noch fehlende Festlegung ist Sache des Kantons. Hier ist der Kanton schon seit längerer Zeit im Verzug. Die Inhalte im Zonenplan werden durch das PBG und die Darstellungsverordnung definiert. Darin figuriert keine Moorschutzlinie. Damit kein Wildwuchs entsteht, sollten solche Informationsinhalte nicht im Zonenplan aufgenommen werden, weil sie eher zu Unsicherheiten als zur Klärung beitragen. Insbesondere, wenn dann die definitiven Festlegungen mit den informativen Festlegungen nicht kongruent sind. Die Meldepflicht ist selbstverständlich und bedingt ebenfalls keinen Eintrag im Zonenplan.

11.4 Nicht aufgenommene Anliegen zu den Kernzonenplänen

Braune Gebäude

Antrag ARE

- Auf eine Differenzierung von Teilen eines Gebäudes in "braun" bzw. "nicht braun" ist zu verzichten. Entweder ist das gesamte Gebäude als "braun" zu bezeichnen oder nichts davon.

Begründung

Auf eine Anpassung wird verzichtet. Es entspricht der Praxis, dass gewisse Anbauten oder Gebäudeteile nicht als "braune" oder "gelbe" Gebäudeteile geeignet sind. Zudem besteht diese Unterscheidung bereits in den rechtskräftigen Kernzonenplänen. Die genaue Abgrenzung zwischen den Gebäudeteilen ist jeweils im Einzelfall zu klären.

Überprüfung Zonenabgrenzungen

Antrag ARE

- Wir regen an, die Zonenabgrenzungen in den vorgenannten Kernzonenplänen zu überprüfen.

Begründung

Es soll weiterhin an den Abgrenzungen festgehalten werden.

Gewässerraum Kernzonen

Anträge ARE

- Um Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, empfehlen wir, Art. 19 Abs. 2 BZO dahingehend zu ergänzen, dass bei Ersatzbauten Abweichungen vom heutigen Zustand auch im "Interesse des Gewässerraumes" (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) angeordnet oder bewilligt werden können. Bezüglich Neubauten innerhalb des Uferstreifens ist zu beachten, dass innerhalb des Uferstreifens nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden dürfen (Art. 41c Abs.1 Satz 1 GSchV). In dicht überbauten Gebieten können für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV). Im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob eine Ausnahme gewährt werden kann.
- Die Vorschriften zu Neubauten (Art. 22 BZO) gelten daher jeweils nur vorbehältlich der übergeordneten gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Gemäss Art. 22 Abs. 3 BZO sind in den "Besonders gekennzeichneten Aussenräumen" Besondere Gebäude zulässig. Es ist zu beachten, dass innerhalb des Uferstreifens keine Bauten und Anlagen zulässig sind. Wir empfehlen eine Präzisierung dieser Bestimmung.

Begründung

Auf eine Anpassung bzw. Ergänzung der Bestimmungen wird verzichtet. Diese Anforderungen gelten bereits ohne Aufnahme in die BZO.

Gewässerraum Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon

Antrag ARE

- Im Gestaltungsplan Zentrum ZB Unterwetzikon sind zur Verdeutlichung der rechtlichen Situation vorab die Uferstreifen gemäss den gewässerschutzrechtlichen Übergangsbestimmungen als Informationsinhalt im Kernzonenplan 1 einzutragen. Wir empfehlen zudem, möglichst zeitnah eine Bereinigung dieser für die betroffenen Grundeigentümer unbefriedigenden Rechtslage herbeizuführen (definitive Festlegung des Gewässerraumes im "dicht überbauten Gebiet" unter Bezug des AWEL).

Begründung

Der Gestaltungsplan ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Es erfolgt lediglich eine Neuzeichnung auf digitaler Grundlage. Der Plan soll daher nicht weiter ergänzt werden.

Auf dem Titelblatt des Plans wird ein Hinweis auf die bereits erfolgte Genehmigung des Gestaltungsplans gemacht. Der Bericht wird um einen Hinweis ergänzt, wonach die Bestimmungen zu den Gewässerräumen den Bestimmungen des Gestaltungsplans vorgehen.

11.5 Nicht aufgenommene Anliegen zur Bau- und Zonenordnung (BZO)

Antrag ARE

Art. 10 Abs. 2 BZO Nutzweise, Hotels

- Um mögliche Lärmprobleme für die Anwohner und daraus resultierende Einschränkungen für die industrielle Nutzung zu vermeiden, wird empfohlen, in der ersten Bautiefe der betroffenen Industriezonen ab der Zonengrenze nur mässig störende Betriebe zuzulassen. Dies kann z.B. im Zonenplan durch eine Schraffur dargestellt werden.

Begründung

Die angesprochenen Flächen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. An diesen Festlegungen wird daher festgehalten.

Anträge ARE

Art. 13 Abs. 3 BZO Nutzweise, Verkehrsintensive Einrichtungen

- Es ist zu überprüfen, ob in den Industrie- und Gewerbezo- nen eine sachgerechtere Regelung für Verkaufsflächen möglich ist (z.B. unter Berücksichtigung bestehender Ge- schäfte).
- Zweckmässig wäre es, Verkaufsnutzungen mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie weitere zentrumsstützende Dienst- leistungen auf einen denkbaren Quartiersversorgungsbedarf zu beschränken (max. 500 m² Verkaufsfläche).

Begründung

An den Grössenbeschränkungen soll festgehalten werden. Der Bericht wird um einen Hinweis zur ÖV-Güte ergänzt.

Antrag ARE

Art. 25 Abs. 4 BZO Dächer, grossflächige Solaranlagen

- Wir regen an, eine Regelung zu prüfen, die auch explizit Lichtbänder zulässt.

Begründung

Auf eine Ergänzung der BZO wird verzichtet. Der Umgang mit Lichtbändern wird heute bereits so gehandhabt.

Anträge ARE	<p>Art. 35 - 49 BZO Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen</p> <ul style="list-style-type: none">→ Die Bandbreite der durch die Sonderbauvorschriften für die Gewerbe- und Industriezonen zusätzlich ermöglichten Nutzweisen erachten wir als mit der weiterentwickelten Rechtsprechung als unvereinbar. Im Rahmen der Überarbeitung der BZO erwarten wir eine entsprechende Auseinandersetzung mit der Thematik und entsprechende Anpassungen an den Sonderbauvorschriften.→ Die in Art. 39 Abs. 1 lit. d) BZO statuierte GP-Pflicht – im Sinne einer noch ausstehende planungsrechtliche Festlegung – kann nicht mit anderen Instrumenten als mit solchen des Planungs- und Baugesetzes erfüllt werden (vgl. unsere Hinweise zu Art. 4 Abs. 2 BZO).
Begründung	<p>Dieser Artikel ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. An den Bestimmungen wird festgehalten. Auf eine Änderung der BZO wird verzichtet.</p>
Antrag ARE	<p>Naturschutz</p> <ul style="list-style-type: none">→ In den an das Robenhauserriet angrenzenden, im Zonenplan zu bezeichnenden Bereichen sind in die BZO Bestimmungen über die bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigenden Moorschutzaspekte aufzunehmen.
Begründung	<p>Auf die Aufnahme vergleichbarer Bestimmungen wird verzichtet. Statt einer Regelung in der BZO ist die gerichtlich bereits angeordnete Anpassung der Schutzverordnung dringend erforderlich.</p>
<h2>11.6 Weitere nicht aufgenommene Anliegen</h2>	
Antrag ARE	<p>Nicht ionisierende Strahlung (NIS)</p> <ul style="list-style-type: none">→ Es wird empfohlen, im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV die Thematik NIS-Korridor im Zusammenhang mit den davon betroffenen Umzonungen abzuhandeln. Die nötige Auskunft zu den Versorgungsleitungen und den Fahrleitungen erteilt die SBB.
Begründung	<p>Auf eine weitergehende Ergänzung des Berichts wird verzichtet.</p>

12. Nicht mehr vorgesehene Quartiererhaltungszonen

12.1 Entscheid Grosser Gemeinderat

Grosser Gemeinderat verzichtete auf Einführung

Der Stadtrat beantragte dem Grossen Gemeinderat, Quartiererhaltungszonen mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung einzuführen. Der Grosse Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2014, auf die Einführung der Quartiererhaltungszonen zu verzichten.

Im Sinne der Dokumentation des Planungsprozesses und der bereits erfolgten Abklärungen wird dieses Kapitel weiterhin im Bericht dargestellt.

12.2 Allgemeines

Heutige Regelungen

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung vom 23. März 1998 kennt keine Quartiererhaltungszonen (QEZ).

Handlungsbedarf

Das PBG sieht mit § 50a die Möglichkeit vor, Quartiererhaltungszonen zu erlassen:

"¹ Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen.

² Die Bau- und Zonenordnung kann die nämlichen Regelungen treffen wie für die Kernzonen."

In Wetzikon befinden sich verschiedene Quartiere, die eines besonderen Schutzes würdig sind. In einer Quartiererhaltungszone ist grundsätzlich eine gute Einordnung erwünscht. Anders als bei Kernzonen handelt es sich jedoch bei Quartiererhaltungszonen nicht um schutzwürdige Ortsbilder, weshalb gemäss der aktuellen Rechtsprechung lediglich die Erfüllung der Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 1 PBG ("befriedigende Gesamtwirkung") verlangt werden kann.

Festlegungen

Mit den Festlegungen zu den Quartiererhaltungszonen wird sichergestellt, dass diese Ortsteile in zeitgemässer Art und Weise erneuert und erweitert werden können, ohne ihren besonderen Charakter zu verlieren.

Die Einführung von Quartiererhaltungszonen umfasst sowohl Änderungen in der Bau- und Zonenordnung als auch im Zonenplan. Die Bestimmungen der BZO werden nachfolgend beschrieben.

Gestaltung
Art. 26a

Neu sind Veränderungen so zu gestalten, dass die prägenden strukturbildenden Merkmale erhalten bleiben. Dies gilt sowohl für die Gebäude als auch für die Umgebungsgestaltung.

Gebietsspezifische strukturbildende Merkmale
Art. 26b

Die gebietsspezifischen strukturbildenden Merkmale sind für jede Quartiererhaltungszone zusammengefasst. Sie basieren auf den Beschreibungen der einzelnen Quartiere gemäss den folgenden Kapiteln 6.2 – 6.6.

Grundmasse und Nutzweise
Art. 27

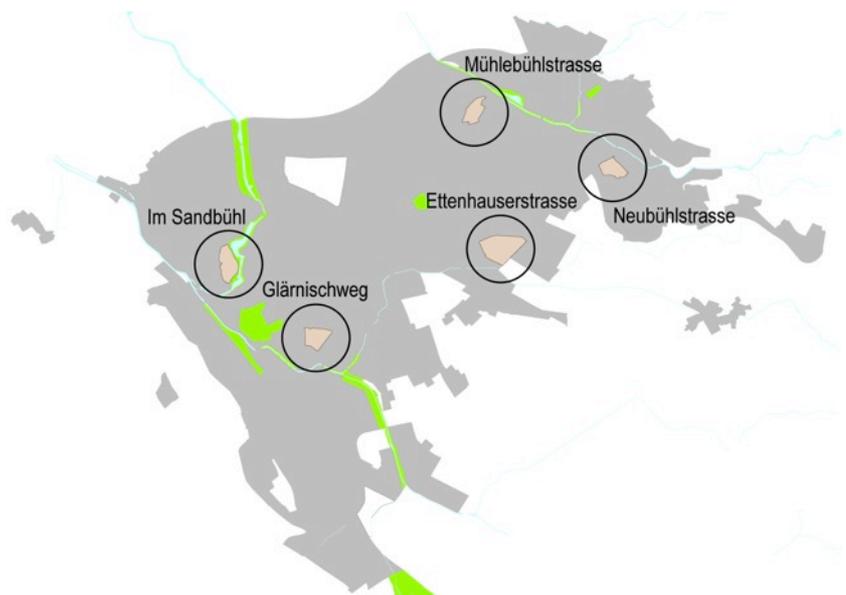
Die zulässigen Grundmasse und Nutzweisen in den verschiedenen Quartiererhaltungszonen entsprechen unverändert den bisherigen Zonentypen.

Bauweise
Art. 28

Da es sich bei verschiedenen Quartieren um klassische Einfamilienhausgebiete handelt, werden differenzierte Vorschriften über die Bauweise erlassen. In einzelnen Quartiererhaltungszonen wird die offene Bauweise vorgeschrieben, in anderen ist auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Die Allgemeine Bauverordnung ABV erläutert in § 31: "*Als offen im Sinne von § 286 PBG gilt eine Überbauung, deren Gebäude nach allen Seiten frei stehen*". Als geschlossen gelten Überbauungen, bei denen Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder an die Grenze erstellt werden.

Übersichtsplan mit der Lage der fünf Quartiererhaltungszonen



Keine QEZ Strandbadstrasse

Auf die in der Fassung der öffentlichen Auflage vorgesehene Quartiererhaltungszone Strandbadstrasse wird mangels genügender Eignung verzichtet und das Gebiet aus folgenden Gründen in der heutigen W1.6 belassen:

- Die Baumassenziffer der bestehenden Häuser beträgt ca. $0.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, was einem Ausbaugrad von lediglich 36 % entspricht. Zur Erhaltung der Körnigkeit wäre eine deutliche Abzonung erforderlich, was zu einer materiellen Enteignung bzw. einer Entschädigungspflicht führen könnte.
- Zur Reduktion der zulässigen baulichen Dichte und der Erhaltung des Umschwunges sind die Grundmasse der W1.6 (Art. 27) nicht zweckmässig.
- Die neuen DEFH mit Flachdächern sind in geschlossener Bauweise, die älteren EFH mit Schrägdächern in offener Bauweise erstellt. Eine QEZ über das ganze Gebiet ist mit dieser unterschiedlichen baulichen Gliederung nicht schlüssig begründbar.

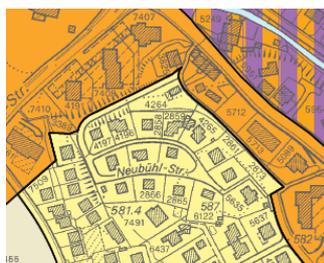
12.3 QEZ Neubühlstrasse

Bisher W1.3 A

Die Siedlung Neubühlstrasse ist durch Holzbauten geprägt. Die Qualität der Siedlung liegt vor allem in den typologisch einheitlichen Bauten mit gleichmässiger Fassadenmaterialisierung und identischer Dachform. Die bestehenden Einfamilienhäuser verfügen jeweils über einen grosszügigen Umschwung. Neubauten müssen daher in der bestehenden besonderen Gebäudetypologie erstellt werden, was wiederum eine offene Bauweise mit sich bringt.

Durch die Lage auf einem Hügel wird die Wirkung als zusammenhängendes Ensemble zusätzlich verstärkt.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen $10'191 \text{ m}^2$, womit eine Baumasse von insgesamt $13'248 \text{ m}^3$ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von $11'227 \text{ m}^3$ beträgt der Ausbaugrad 85 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 1 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto



Historisches Foto der Siedlung
Neubühlstrasse

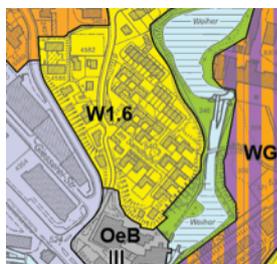


12.4 QEZ im Sandbühl

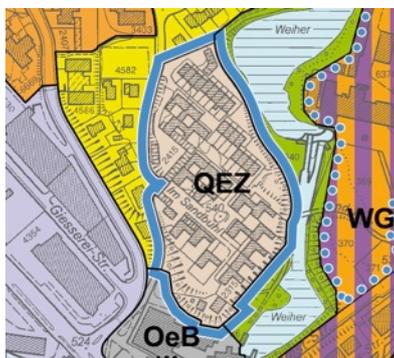
Bisher W1.6

Die Siedlung im Sandbühl wurde in den Jahren 1968/69 erbaut und ist ein Zeitzeuge der städtebaulichen Haltung dieser Zeit. Die Siedlung zeichnet sich aus durch die verschachtelte Hofstruktur und die klare Formensprache der einzelnen Wohnbauten. Die einzelnen Gebäude sind gleichförmig in ihrer Volumetrie und Geschossigkeit. Die Kleinteiligkeit der einzelnen Wohnhäuser ist in dieser Ausprägung einmalig im Siedlungsgefüge der Stadt Wetzikon. Die einheitliche Dachgestaltung mit den Flachdächern bewirkt ein ruhiges Erscheinungsbild.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 18'440 m², womit eine Baumasse von insgesamt 29'504 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 23'746 m³ beträgt der Ausbaugrad 80 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto



12.5 QEZ Mühlebühlstrasse; W1.6 in W2.8

Bisher W1.6

Die Siedlung Mühlebühlstrasse wurde zwischen 1925 und 1930 erstellt. Sie ist durch eine offene Bauweise im Erscheinungsbild von Arbeiterhäusern geprägt inklusive grosszügigen Umschwüngen. Die homogene Bebauungsstruktur ist beinahe unverändert erhalten und noch heute gut erkennbar.

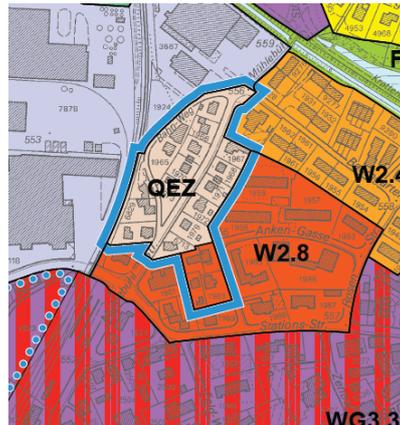
Umzonung
W1.6 in W2.8

Angrenzend zur neuen QEZ werden mehrere Parzellen von der Wohnzone W1.6 in die Wohnzone W2.8 aufgezont. Diese Parzellen sind von der Ankengasse erschlossen und orientieren sich stärker zur Wohnzone W2.8 denn zum Quartier Mühlebühlstrasse. Sie werden daher der Wohnzone W2.8 zugeordnet.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 7'363 m², womit eine Baumasse von insgesamt 11'780 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 7'785 m³ beträgt der Ausbaugrad 66 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich, aber anspruchsvoll.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
Mitte: neuer Zonenplan
rechts: Quartierfoto

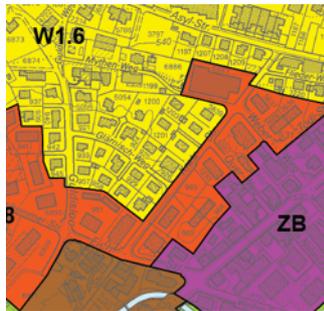


12.6 QEZ Glärnischweg

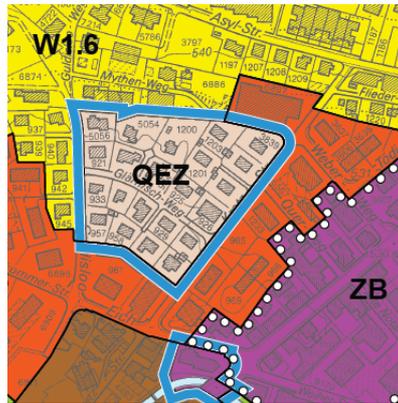
Bisher W1.6

Die Siedlung Glärnischweg wurde zwischen 1930 und 1944 erstellt. Die Qualität der Siedlung liegt vor allem in der vergleichbaren Erscheinung der Hauptbauten mit ihrer fächerartigen Anordnung mit einer einheitlichen Dachform und Ausrichtung des Giebels. Dank der offenen Bauweise verfügt jedes Haus über einen grosszügigen Aussenraum.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 13'885 m², womit eine Baumasse von insgesamt 18'648 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 22'216 m³ beträgt der Ausbaugrad 84 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
 Mitte: neuer Zonenplan
 rechts: Quartierfoto



12.7 QEZ Ettenhauserstrasse

Bisher W2.8

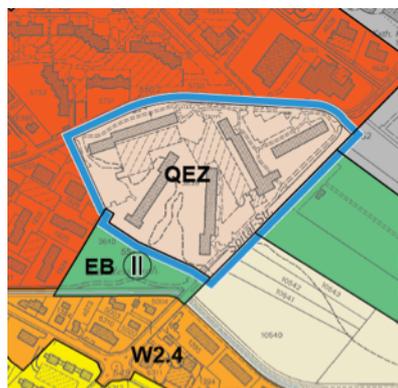
Die Siedlung Ettenhauserstrasse wurde in den Jahren 1974/75 erbaut. Sie stellt einen wichtigen Zeitzeugen der damaligen Entwicklungsvision der "Oberlandstadt" dar. Eine städtebauliche Besonderheit ist die axial gedrehte Anordnung der Bauten mit den daraus resultierenden grosszügigen, parkähnlichen Freiräumen. Der Aussenraum mit den inzwischen gross gewachsenen Bäumen ragt als Landschaft in die Siedlung hinein und setzt z.B. die Fjordstrategie des REK um.

Das Quartier Ettenhauserstrasse ist von weitem gut erkennbar und ist so ein wichtiger Orientierungspunkt im Stadtbild.

Die Flächen der Bauparzellen umfassen 29'251 m², womit eine Baumasse von insgesamt 81'903 m³ zulässig ist. Mit einem bestehenden Bauvolumen von 79'182 m³ beträgt der Ausbaugrad 97 %. Eine Nachverdichtung ist unter Beachtung der spezifischen Quartiermerkmale (Art. 26 Abs. 2 BZO) möglich.



oben: rechtsgültiger Zonenplan
 Mitte: neuer Zonenplan
 rechts: Quartierfoto



13. Nicht mehr vorgesehener Erschliessungsplan

13.1 Entscheid Grosser Gemeinderat

Grosser Gemeinderat verzichtete auf Einführung

Der Stadtrat beantragte dem Grossen Gemeinderat, den Erschliessungsplan mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung zu aktualisieren. Der Grosse Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2014, auf die Aktualisierung zu verzichten.

Im Sinne der Dokumentation des Planungsprozesses und der bereits erfolgten Abklärungen wird dieses Kapitel weiterhin im Bericht dargestellt.

13.2 Erläuternder Bericht

Einleitung
Gesetzliche Vorgaben

Das Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, zusammen mit der Bau- und Zonenordnung einen Erschliessungsplan festzusetzen (§§ 90 – 95 PBG). Der Erschliessungsplan gibt Aufschluss über die öffentlichen Werke und Anlagen, welche für die Groberschliessung der Bauzonen notwendig sind. Er gibt ferner an, in welchen Etappen die Gemeinde die Groberschliessung der Bauzonen durchführen will. Grundlage für die vorgesehene Groberschliessung sind der Verkehrsrichtplan, der Generelle Entwässerungsplan (GEP) und das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP).

Für die erste Etappe werden mit der Festsetzung des Erschliessungsplanes die die Bruttokosten der Erschliessungsanlagen festgelegt. Mit dieser Festlegung gelten die entsprechenden Ausgaben als bewilligt.

Alle geplanten Anlagen dienen der Groberschliessung der Bauzonen, können aber auch die Funktion von Feinerschliessungsanlagen übernehmen. Die Gemeinde ist deshalb berechtigt, Mehrwertsbeiträge zu erheben.

Die Feinerschliessung ist nicht Sache der Öffentlichkeit und geht zulasten der Grundeigentümer.

Bestandteile

Der Erschliessungsplan besteht einerseits aus einem Plan 1:5000 mit den eingetragenen Standorten und Trassen der auszubauenden oder neu zu erstellenden Erschliessungsanlagen und einer Liste mit sämtlichen im Plan aufgeführten Objekten und den ungefähr zu erwartenden Kosten.

Hochwasserschutzmassnahmen werden nicht im Erschliessungsplan erfasst. Die Lösung dieser Problemstellungen erfolgt mit Einzelprojekten.

Bruttokosten

Im Folgenden sind jeweils die Bruttokosten der Anlagen angegeben. Die Beträge basieren auf dem Preisstand 2013. Sie sollen eine Grössenordnung der zu erwartenden Investitionen vermitteln. Die Bruttokosten reduzieren sich noch um die Mehrwertsbeiträge der Grundeigentümer und allfällige Staatsbeiträge. Sanierungen bestehender Erschliessungsanlagen, sofern sie nicht Voraussetzung sind zur Groberschliessung der Bauzonen, sind nicht Gegenstand des Erschliessungsplanes.

Groberschliessungsanlagen
Fehlende Groberschliessung Hofstrasse

Mit der letzten Revision der Nutzungsplanung wurde für das Quartier Widum ein Erschliessungsplan aufgestellt. Diese Erschliessungsanlagen wurden inzwischen erstellt. Daher sind die Festlegungen des alten Erschliessungsplanes hinfällig, eine formelle Aufhebung ist durch die erfolgte Realisierung nicht notwendig.

Heute sind die Bauzonen bereits zum grössten Teil groberschlossen.

Einzig das Industriegebiet Hofstrasse ist für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung nicht ausreichend groberschlossen. Der Kreuzungsbereich und die Verbindung zwischen Grüningerstrasse und Schöneichstrasse ist im Verkehrsrichtplan als Hauptsammelstrasse (HSS) verkehrorientiert, geplant eingetragen.

Heute wird das Industriegebiet über das vorgelagerte Wohngebiet ab dem Anschlussknoten Grüningerstrasse/Guyer-Zeller-Strasse erschlossen. Neu soll das Industriegebiet am westlichen Stadteingang direkt an die Grüningerstrasse angeschlossen werden. Damit kann das vorgelagerte Wohngebiet deutlich vom Industrieverkehr entlastet werden.

Flächenerschliessung

3 Kategorien

Die Bauzonen werden in drei Kategorien aufgeteilt:

- Groberschlossen
- Wird mit der 1. Etappe groberschlossen
- Wird mit weiterer Etappe groberschlossen

Groberschlossen

Als groberschlossen gelten Bauzonen, in denen alle Groberschliessungsanlagen erstellt sind. Allenfalls ist in den folgenden Jahren eine Sanierung oder ein Ersatz bestehender Anlagen erforderlich. In Wetzikon sind aus heutiger Sicht alle ausgeschiedenen Bauzonen bis auf das Industriegebiet Hofstrasse groberschlossen.

Mit der 1. Etappe groberschlossen

Als "mit der 1. Etappe groberschlossen" gelten Bauzonen, in denen einzelne oder mehrere Groberschliessungsanlagen fehlen. Die Groberschliessung wird in der 1. Etappe realisiert (mutmasslicher Realisierungszeitraum: ca. 2-7 Jahre ohne Blockierung durch übergeordnete Festlegungen oder Rechtsverfahren).

In diese Etappe fällt das Industriegebiet Hofstrasse.

Mit weiterer Etappe groberschlossen

Weitere Etappen zur Groberschliessung bestehen in Wetzikon nicht.

Fehlende Groberschliessungsanlagen

Beschrieb

Dimensionierung

Bruttokosten
(Preisstand 2013)

1. Etappe
(Festsetzung)

Ausbau Hofstrasse und Knoten Grüningerstrasse	Grüningerstrasse: • Einseitiger kombinierter Fuss- und Radweg • Linksabbieger • Grünstreifen • Querungsstelle für LV • Lichtsignalanlage Hofstrasse: • Einseitiges Trottoir	ca. 2'300'000.--
---	--	------------------

Annahmen

Für die Dimensionierung und die Abschätzung der Bruttokosten wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Aufstellfläche des Linksabbiegers bietet Platz für 1 Anhängerzug Typ A (Radius 10.0 m, gem. VSS 640 271 a) und 2 Personenwagen
- Die Hofstrasse benötigt eine Breite von 7.0 m plus 2.5 m breitem Trottoir
- Die Grüningerstrasse benötigt eine Querungshilfe für den LV, da hier im regionalen Richtplan ein Fussweg die Grüningerstrasse quert.

Kostenberechnung

Die Bruttokosten lassen sich wie folgt aufschlüsseln:

Erstellung:

- Baukosten (Fahrbahn inkl. Bankett, Trottoir, Radwege, Grünbereich, Fussgängerschutzinsel) ca. Fr. 800'000
- Lichtsignalanlage ca. Fr. 300'000
- Beleuchtung ca. Fr. 100'000
- Strassenentwässerung ca. Fr. 200'000
- **Zwischensumme** **ca. Fr. 1'100'000**
- Technische Arbeiten, Reserve und Mehrwertsteuer ca. Fr. 300'000
- **Summe** **ca. Fr. 1'700'000**

Landerwerb:

- Landerwerb ca. Fr. 600'000

Andere Knotengestaltung möglich

Die definitive Knotenausgestaltung ist noch nicht abschliessend festgelegt. Insbesondere kann die Knotengeometrie durch die bereits andiskutierte Buspriorisierung Änderungen erfahren. Allenfalls kommt auch eine Kreisellösung in Frage.

Da die Grüningerstrasse eine Staatsstrasse ist, haben die weiteren Projektarbeiten in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Zürich zu erfolgen.

13.3 Projektskizze

Projektskizze

Mit der Festsetzung des Erschliessungsplans werden die zu erwartenden Bruttokosten der Groberschliessungsanlagen in der Höhe von ca. Fr. 2.0 Mio. bewilligt. Allfällige Mehrwertsbeiträge von Grundeigentümern oder Kostenbeiträge des Kantons sind noch nicht berücksichtigt. Diese werden dannzumal mit der Projektbearbeitung ermittelt.

Der Kostenermittlung zum Erschliessungsplan liegt nachstehende Projektskizze zugrunde. Die Detailgestaltung ist in einem Projekt auszuarbeiten. In diesem werden verschiedene weitere Fragestellungen zu berücksichtigen sein. Dazu zählen ggf. Massnahmen zur Buspriorisierung oder die Prüfung einer Kreisellösung.



13.4 Erschliessungsplan

Der Entwurf zum Erschliessungsplan sah wie folgt aus:

- Verkehrerschliessung**
 1. Etappe
-  Hauptsammelstrasse HSS (verkehrsorientiert)
 -  Anschlussknoten
- Flächerschliessung**
 1. Etappe
-  Mit der 1. Etappe groberschlossen
- Informationsinhalt**
-  Groberschlossen
 -  Wald



Anhang / Zusätzliche Informationen

A1 Abkürzungsverzeichnis

ABV	Allgemeine Bauverordnung (kantonal)
AltIV	Altlastenverordnung (eidgenössisch)
ARE	Kantonales Amt für Raumentwicklung (sofern nicht anders vermerkt)
BMZ	Baummassenziffer (m ³ /m ²)
BZO	Bau- und Zonenordnung (kommunal)
DEFH	Doppeleinfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss eidgenössischer LSV)
GesH	Gesamthöhe
GH	Gebäudehöhe
GIS-ZH	Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich http://maps.zh.ch/
GP	Gestaltungsplan
GSchG	Gewässerschutzgesetz (eidgenössisch)
HWSchV	Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (kantonal)
KbS	Kataster über die belasteten Standorte
LSV	Lärmschutzverordnung (eidgenössisch)
PBG	Planungs- und Baugesetz (kantonal)
PPVO	Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (kommunal)
QEZ	Quartiererhaltungszone
RP	Richtplan
RPG	Raumplanungsgesetz (eidgenössisch)
RPV	Raumplanungsverordnung (eidgenössisch)
SKW	Suter • von Känel • Wild • AG
USG	Umweltschutzgesetz (eidgenössisch)
VE	Verkehrsintensive Einrichtungen
WAG	Waldgesetz (eidgenössisch)

A2 Statistiken für die Gemeinde

Bauzonenstatistik

http://www.raumbeobachtung.zh.ch/docs_library/bauz_pdf/090.pdf

Verschiedene statistische
Auswertungen

http://www.raumbeobachtung.zh.ch/html_library/faktenblatt_gem.html?arps=90

A3 Richtpläne und Konzepte

Kantonaler Richtplan

http://www.are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/raumplanung/kantonaler_richtplan.html

Regionaler Richtplan

Nicht online verfügbar

Kommunaler Richtplan

<http://www.wetzikon.ch/verwaltung/Bau/downloads>

REK Räumliches Entwick-
lungskonzept

<http://www.wetzikon.ch/verwaltung/Bau/downloads>

A4 Weitere Informationen

GIS des Kantons

<http://maps.zh.ch/>

Kantonale Gesetze

http://www.zh.ch/internet/de/rechtliche_grundlagen/gesetze.html

Eidgenössische Gesetze

<http://www.admin.ch/bundesrecht/00566/index.html?lang=de>

Regio ROK

http://www.rzo-zh.ch/aktuelles/RegioRok_Oberland-2011def.pdf/at_download/file

Aggloprogramm

http://www.rzo-zh.ch/dateien/AggloprogrammZO240212.pdf/at_download/file

Wegleitung PP

http://www.awel.zh.ch/dam/audirektion/awel/luft_asbest_elektrosmog/ig/uvp/dokumente/pp_wegleitung.pdf

Merkblätter zur Velo-
Parkierung

<http://www.afv.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/afv/de/velo/velofoerderprogramm/qualitaet/veloparkierung.html>

A5 Berechnung der Einwohnerkapazität

Abschätzung theoretische Einwohnerkapazität Wetzikon, vor Teilrevision

Datenbasis ARE, ZH 2011

BZO-Bestimmungen

Zone	W/1.3 A+B	W/1.6	W/2.4	WG/2.4	WG/2.9	W/2.8	WG/3.3	KA*	KB	KC	ZA*	ZB	G/GP
BZ für Hauptbauten	1.3	1.6	2.4	2.4	2.9	2.8	3.3	5.0	3.5	1.6	6.0	3.5	4
Wohnanteil (BZ-Wohnen geschätzt)	1.3	1.6	2.4	1.68	2.03	2.8	2.31	3.5	2.45	1.12	3.6	2.45	2.8

* Für die BZ der Zonen KA und ZA wurden Annahmen getroffen.

Berechnung für überbaute Gebiete (Eichung)

Überbaute Fläche	38.1	65.6	41.7	72	65.7	38.3	21.1	5	11.9	14.3	21.7	4.6	3.3
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	34.3	59.0	37.5	64.8	59.1	34.5	19.0	4.5	10.7	12.9	19.5	4.1	3.0
anrechenbares Bauvolumen	446	945	901	1'089	1'200	965	439	158	262	144	703	101	83
BGF Wohnen / E	85	85	70	70	65	65	65	65	75	75	65	75	65
Bauvolumen / E (h=3.3)	281	281	231	231	215	215	215	215	248	248	215	248	215
Ausbaugrad (Gemäss ARE)	77.8	77.8	77.8	63.5	63.5	77.8	63.5	63.5	63.5	63.5	63.5	63.5	63.5
Einwohner	1'236	2'620	3'034	2'993	3'553	3'501	1'299	466	673	370	2'081	260	246
Einwohner total							22'332						
Vergleich Einwohner 2011							22'366						

Verdichtungspotential für überbaute Gebiete 2026

Zusätzlicher Ausbaugrad	4	4	4	7	7	4	7	7	7	7	7	7	7
Zusätzliche Einwohner	71	150	173	344	409	200	149	54	77	43	239	30	28
Zusätzliche Einwohner total							1'966						

Berechnung für unüberbaute Gebiete 2026

unüberbaute Fläche	1.8	3.6	2.6	1.4	7.7	0.1	4.0	0.0	0.4	1.6	1.3	0.0	1.3
Fläche nach Abzug Verkehrsfläche (10%)	1.6	3.2	2.3	1.3	6.9	0.1	3.6	0.0	0.4	1.4	1.2	0.0	1.2
anrechenbares Bauvolumen	21.1	51.8	56.2	21.2	140.7	2.5	83.2	0.0	8.8	16.1	42.1	0.0	32.8
BGF Wohnen / E	70	65	65	65	60	60	60	60	60	65	60	60	60
Bauvolumen / E (h=3.3)	231	214.5	214.5	214.5	198	198	198	198	198	214.5	198	198	198
Ausbaugrad maximal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Einwohner	91	242	262	99	711	13	420	0	45	75	213	0	165
Einwohner total							2'334						
Ausbaugrad realistisch	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Einwohner	77	205	223	84	604	11	357	0	38	64	181	0	141
Einwohner total							1'984						

Total Einwohner

Einwohner überbautes Gebiet	22'332
Einwohner Verdichtung überbautes Gebiet	1'966
Einwohner unüberbautes Gebiet	1'984
Fassungsvermögen Siedlungsgebiet	26'283

A6 Veränderung der Einwohnerkapazität

Veränderung der theoretischen Einwohnerkapazität Wetzikon nach Teilrevision

Gebietsname*	Fläche m ²	Zone bisher				Bisher anrechnen- BGF bares Wohn- volumen				Zone neu				Nach Teilrevision anrechnen- BGF bares Bau- Wohnen / volumen E ***				theo- retische Ein- wohner	theo- retische Ein- wohner	Differenz
		Zone bisher	BMZ für Haupt- bauten	BMZ Wohn- anteil	anrechnen- bares Bau- volumen	m ³ /m ²	m ³	m ² /E	Bau- volumen / E (h=3.3)	theo- retische Ein- wohner	Zone neu	BMZ für Haupt- bauten	BMZ Wohn- anteil	anrechnen- bares Bau- volumen	E ***	m ² /E	m ³			
Kernzone Oberwetzikon 1	12'613	KA	5.0	4.0	50'452	65	215	235	ZA	6.0	5.0	63'065	65	215	294	+59				
Kernzone Oberwetzikon 2	737	KA	5.0	3.5	2'580	65	215	12	ZA	6.0	5.0	3'685	65	215	17	+5				
Kernzone Unterwetzikon 1	12'936	KB	3.5	2.5	31'693	65	215	148	ZA	6.0	5.0	64'680	65	215	302	+154				
Kernzone Unterwetzikon 2	1'450	KB	3.5	2.5	3'625	65	215	17	ZB	3.5	2.45	3'553	65	215	17	-0				
Kernzone Unterwetzikon 3	3'503	W2.4	3.5	2.5	8'758	70	231	38	ZA	6.0	5.0	17'515	65	215	82	+44				
Kantonsschulstrasse	3'690	KA	2.4	2.4	8'656	65	215	41	ZA	6.0	5.0	18'450	65	215	86	+45				
Kernzone Kempten 1	831	WG 3.3	3.3	2.3	1'920	65	215	9	KB	3.5	2.5	2'036	65	215	9	+1				
Kernzone Kempten 2	9'446	KB	3.5	2.5	23'615	75	248	95	WG 2.9	2.9	2.0	19'175	65	215	89	-6				
Bachtelstrasse	737	W1.6	1.6	1.6	1'179	85	281	4	W2.4	2.4	2.4	1'769	65	215	8	+4				
Bodenstrasse 1	24'541	W2.4	2.4	2.4	58'898	70	231	255	W2.8	2.8	2.8	68'715	65	215	320	+65				
Bodenstrasse 2	2'480	W2.4	2.4	2.4	5'952	70	231	26	WG2.9	2.9	2.5	6'200	65	215	29	+3				
Wallenbachstrasse	19'848	W2.4	2.4	2.4	47'635	70	231	206	WG2.4	2.4	2.0	39'696	65	215	185	-21				
Mönchbergstrasse	4'373	WG2.9	2.9	2.0	8'877	65	215	41	W2.4	2.4	2.4	10'495	65	215	49	+8				
Guyer-Zellerstrasse	7'671	G	4.0	0.0	0	0	0	0	ZA	6.0	5.0	38'355	65	215	179	+179				
Schneppenstrasse	1'899	OeB	-	0.0	0	65	215	0	W1.6	1.6	1.6	3'038	65	215	14	+14				
Summe								1'128							1'680	+552				

Annahmen

* Es werden diejenigen Zonenplanrevisionen dargestellt, die eine Auswirkung auf die Einwohnerkapazität haben. Die Einführung der QEZ hat z.B. keinen Einfluss auf die Massvorschriften und wird in dieser Tabelle daher nicht berücksichtigt. Zudem werden technische Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht berücksichtigt.

** Es wird davon ausgegangen, dass mit einer Aufzoning z.T. neue Überbauungen entstehen, die einen vergleichsweise hohen Wohnanteil aufweisen. Der Wert des Wohnanteils wird daher erhöht.

*** Es wird davon ausgegangen, dass bei zeitgemässen Neubauten unabhängig von der Zone künftig ca. 65 m²/E konsumiert werden.

A7 Synopse der BZO-Teilrevision