



Unterengstringen, revidiert am 16. April 2024

Merkblatt zur Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug zur Planungszone «Gubristhang», Unterengstringen 2. Fassung (Aktualisierung)

Ausgangslage

Die Planungszone wurde am 11. April 2023 durch die Kant. Baudirektion auf Antrag des Gemeinderates festgesetzt (§ 346 PBG).

Im untenstehenden Planauszug ist das Gebiet der Planungszone rot markiert. Das Gebiet der Planungszone deckt sich mit dem Gebiet «Quartiere am Hangfuss des Gubrist» aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Der Gemeinderat hat am 17. April 2023 die erste Fassung vom Merkblatt zur Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug zur Planungszone festgesetzt. Das Merkblatt wird jeweils dem Stand der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung angepasst, was mit dieser revidierten Fassung geschieht. Das REK, welches als Basis für den partizipativen Prozess diente und anhand dessen Ergebnissen ergänzt wird, sieht in dem Quartier ein aufgelockertes und stark durchgrüntes Siedlungsgebiet vor. Die Grundlage für diese Entwicklung soll in der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung geschaffen werden.



Planungszone

Auszug aus dem Antrag zur Planungszone

Bedeutung des Merkblattes

Das Merkblatt dient der Gemeinde als Leitlinie zur Beurteilung der laufenden und zukünftigen Baugesuche innerhalb der Planungszone. Das Merkblatt wird durch den Gemeinderat verabschiedet und entsprechend den Erkenntnissen aus dem Prozess über die Gemeindeentwicklung mit dem Stand der BZO-Revision abgeglichen und soweit nötig angepasst. Die Revision der BZO sollte gemäss vorgesehener Planung im Mitte 2025 abgeschlossen und die Planungszone aufgehoben sein.

Das 1. Merkblatt (Stand Februar 2023) wurde an der Gemeinderatsitzung vom 27. März 2023 mit Beschluss Nr. 115 verabschiedet.

Das Merkblatt wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 16. April 2024 mit Beschluss Nr. 142 aktualisiert.

Allgemeines

Für die Planungszone gilt folgende gesetzliche Grundlage:

«1 Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

2 Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.

3 Planungszonen dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden.

4 Nach Ablauf der Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Planungsmassnahme wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann» PBG § 346

Da der Gemeinderat keinen vollständigen Baustopp im Gebiet der Planungszone bis zum Abschluss der BZO-Revision festlegen will, wird durch die Festsetzung des Merkblattes publiziert, welche baulichen Massnahme innerhalb der Planungszone möglich sind.

Bewilligungsfähig

Bewilligungsfähig sind grundsätzlich Baugesuche, welche dem Anzeigeverfahren nach § 14 BVV unterliegen, u.a. sind dies:

- Kleinere Umbauten, welche keinen Einfluss auf den Parkplatznachweis haben
z.B. Einbau Dachfenster und Dachaufbauten
- Untergeordnete innere Umbauten
z.B. Neue Raumaufteilung
- Fassadensanierungen
- Dachsanierungen
- Ausrüstungen
- Solaranlagen und Wärmepumpen, welche bewilligungspflichtig bleiben
- Meldeverfahren für einfache Solaranlagen und Wärmepumpen
- Private Schwimmbäder
- Kleinere Besondere Bauten (Grundfläche unter 36 m²)

Sowie untergeordnete Bauvorhaben im Ordentlichen Verfahren, wie z.B.

- ¹Einbau einer Einliegerwohnung, sofern die neue Erschliessung zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Aussenraumes führt. Der Gemeinderat kann für die Beurteilung des Bauvorhabens einen Fachgutachter beiziehen.

Evtl. bewilligungsfähig / vertiefte Abklärung

- ¹Voraussichtlich bewilligungsfähig sind Bauvorhaben für übrige Besondere Gebäude oder Anlagen. Ausgenommen sind Vorhaben, welche eine Versiegelung von einer Fläche von über 80 m² zur Folge haben oder eine Anpassung des Parkplatzbedarfs verursachen. Dabei handelt es sich z.B. um Carports oder grössere offene Schwimmbäder.
- ¹Eine Bewilligung von kleineren Einfamilienhäusern sowie kleineren Doppel- oder Dreifamilienhäusern kann, sofern sich die Baute in ihrer Dimensionierung mit geringem Fussabdruck, Erscheinung und Aussenraumgestaltung in den «Gubristhang» sehr gut einordnet, in Aussicht gestellt werden. Der Gemeinderat zieht für die Beurteilung des Bauvorhabens einen Fachgutachter bei.

Vorläufig nicht bewilligungsfähig

Als nicht bewilligungsfähig werden ¹Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten eingestuft und sämtliche Baugesuche, welche mehr oder weniger grosse Auswirkung auf die Erschliessung, die Versiegelung und das Erscheinungsbild (Aufstockung, Um- oder Anbauten o.ä.) des Quartiers haben. Dies kann im Zweifelsfall aber vorgängig mit der Baubehörde abgeklärt werden.

Beispiele für nicht bewilligungsfähige Bauvorhaben sind (nicht abschliessend):

- Neubauten von Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten
- Ersatzneubauten mit mehr als drei Wohneinheiten
- Ausbau des Untergeschosses
- Aufstockungen, welche sich wesentlich auf die Dimensionierung des Baukörpers auswirken
- Um- oder Anbauten, welche sich wesentlich auf die Dimensionierung des Baukörpers auswirken

¹ Aktualisiert durch den GRB 142 vom 16. April 2024