



Negative Vorwirkungen

**Teilrevision
kommunale Nutzungsplanung**

Negative Vorwirkungen

Die Abteilung Hochbau der Gemeinde Zumikon informiert über die anzuwendenden negativen Vorwirkungen im Zusammenhang mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung.

Wir möchten erwähnen, dass diese Zusammenstellung zur Unterstützung dienen soll. Die detaillierte Prüfung des Baugesuches wird erst nach Einreichung eines solchen durchgeführt.

Grundlage

Der § 234 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bewirkt eine sogenannte negative Vorwirkung künftiger planerischer Festlegungen. Dies ist bei der vorliegenden revidierten BZO der Fall. Die Baugesuche werden deshalb auf ihre Übereinstimmung sowohl mit den heute geltenden baurechtlichen Bestimmungen als auch mit den neuen Regelungen geprüft. Dies gilt auch bei Bauvorhaben, welche sich bereits in einem Baubewilligungsverfahren befinden.

Die Regelung der negativen Vorwirkung gestützt auf § 234 PBG stellt zwingendes kantonales Recht dar. Den Gemeinden kommt kein Ermessensspielraum bei der Frage zu, ob ihre Revisionsvorlagen negative Vorwirkung entfalten; sie sind nicht befugt, § 234 PBG im Einzelfall anzuwenden oder auf eine Anwendung der Bestimmung zu verzichten.

Dauer der Gültigkeit

Die negativen Vorwirkungen kommen bis zur Inkrafttretung (durch den Gemeinderat festgelegt) der neuen Bau- und Zonenordnung zur Anwendung.

Von der Vorwirkung betroffene Flächen im Zonenplan (Umzonungen)

Im Zonenplan sind ausschliesslich technische Revisionen geplant (teils kleinere Zonenplanänderungen am Siedlungsrand. Ebenfalls zu beachten ist die auf Kat-Nr. 2240 liegende Waldfläche. (Bereits im Öreb erfasst)

Von der Vorwirkung betroffene Artikel in der Bau- und Zonenordnung

Artikel (neu)	Rev. Bauordnung
Art. 12	Grundmasse in Quartiererhaltungszonen - Fussnote 2 Die anrechenbaren Räume im Untergeschoss dürfen maximal 50 % der Fläche betragen, die sich bei gleichmässiger Verteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergibt.
Art. 12a	Grosser und kleiner Grundabstand in Quartiererhaltungszonen ¹ Der grosse Grundabstand gilt für die längere, am stärksten gegen Süden gerichtete Gebäudeseite. ² Für die Bestimmung der massgebenden Gebäudeseiten ist vom flächenkleinsten Rechteck auszugehen, welches das Gebäude umfasst. Dabei werden Kleinbauten und Anbauten nicht berücksichtigt. ³ Der kleine Grundabstand gilt gegenüber den übrigen Gebäudeseiten.
Art. 15	Grundmasse in Zentrumszonen - Fussnote 2

	Die anrechenbaren Räume im Untergeschoss dürfen maximal 50 % der Fläche betragen, die sich bei gleichmässiger Verteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergibt.
Art. 16, Abs. 2	Nutzweise in Zentrumszonen ² In Erdgeschossen, welche den massgeblichen Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche, gewerbeähnliche und/oder öffentliche Nutzungen zulässig.
Art. 17	Grundmasse in Wohnzonen - Gebäudelänge W2/25 25 m W2/35 30 m Grundmasse in Wohnzonen - Fussnote 2 Die anrechenbaren Räume im Untergeschoss dürfen maximal 50 % der Fläche betragen, die sich bei gleichmässiger Verteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergibt.
Art. 29	Begrünung - Dachbegrünung bei Solaranlagen ¹ Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sind Flachdächer, soweit sie nicht mit einem ausgebauten Geschoss als begehbare Terrasse benutzt werden, zu begrünen. Dies gilt auch bei der Installation von Solaranlagen Begrünung - Grünflächenziffer ² Grundstücke, die sich innerhalb des Perimeters "Gemeindegebiet mit hohem Grünanteil" und/ oder in der Wohnzone W2/25 befinden, müssen eine Grünflächenziffer von mindestens 25 % aufweisen.
Art. 30	Abgrabungen und Aufschüttungen Untergeschoss [...] darf entlang der Gebäudefassade höchstens 1 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel und Doppelgaragen.

Weitere Auskünfte

Bei Fragen oder Unklarheiten können Sie sich jederzeit per Mail (hochbau@zumikon.ch) wenden oder nach vorgängiger Absprache einen persönlichen Besprechungstermin (ca. 30 min) vereinbaren.