



Teilrevision
Kommunale Richt- und Nutzungs-
planung

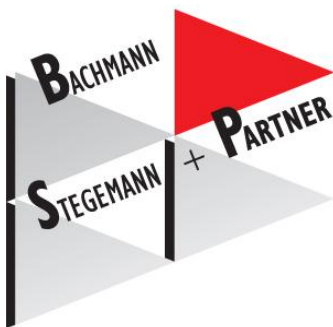
**Stellungnahme zu den nicht
berücksichtigten Einwendungen**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung,
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am

BDV Nr. /

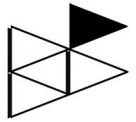


INGENIEURE FÜR GEOMATIK
BAU- UND RAUMPLANUNG
8450 ANDELFINGEN

Tel 052 305 22 55
Fax 052 305 22 56
info@bspartner-ing.ch
www.bspartner-ing.ch

Für die Baudirektion

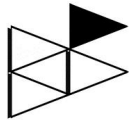
8450 Andelfingen, 31. Januar 2013



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Nicht berücksichtigte Einwendungen	2

	Datum	SB	PL	Pfad / Dateiname
Erstellung	06.12.12	pam	baf	I:\PROJ_EVEPL\EPL3\EPL3_328\gültige_dokumente\pl3328di_bericht_einwendungen_130115.docx
				Beschrieb
Änderungen	14.12.12	pam	baf	Sitzung vom 10.12.12
	31.01.13	pam	baf	Beschluss GR vom 08.01.13



1 Einleitung

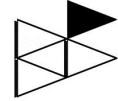
Die Gemeinde Andelfingen hat die Teilrevision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung nach § 7 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) vom 21. September bis 19. November 2012 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern. Insgesamt ging während der Auflagefrist 1 Einwendung mit gesamthaft 2 Anträgen ein. Die zwei Anträge konnten nach einer intensiven Bearbeitung und nach Abwägung aller Argumente nicht berücksichtigt werden. Der vorliegende Bericht erläutert die Gründe, welche den Gemeinderat zu einer Ablehnung der Einwendung bewegten.

Das Einwendungsverfahren dient gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 7 PBG der Mitwirkung der Bevölkerung. Es handelt sich nicht um ein Rechtsmittelverfahren.



2 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Nr.	Einwendung	Antrag und Begründung des Gemeinderates												
1a	In der Wohnzone W2A sei die zulässige Baumassenziffer auf 1.6 m ³ /m ² zu erhöhen.	<p>Antrag</p> <p>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Begründung des Gemeinderats</p> <p>In der BZO 1994 hatte der Gemeinderat für die Wohnzone W2A eine Baumassenziffer (BMZ) von 1.2 m³/m² beantragt. Dies hätte gegenüber dem alten PBG (vor 1991) bereits zu einem Verdichtungsfaktor von 1.29 geführt. Die Gemeindeversammlung erhöhte die zulässige BMZ auf 1.4 m³/m², womit der Verdichtungsfaktor 1.51 beträgt. Ein Antrag auf Anhebung auf 1.6 m³/m² wurde an der Gemeindeversammlung 1994 abgelehnt. Eine weitere Verdichtung würde zu einer massiven Beeinträchtigung der Quartierstruktur führen, dies ist nicht erwünscht.</p> <p>Die Gebiete, welche der Wohnzone W2A zugewiesen sind, befinden sich gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet mit niedriger baulicher Dichte. Somit ist eine BMZ von 1.0 - 1.5 m³/m² anzustreben. Die beantragte Erhöhung der BMZ steht im Widerspruch zur Dichtefestlegung im regionalen Richtplan.</p> <p>Beispiele BMZ ausgewählter realisierter Bauvorhaben in der Wohnzone W2A:</p> <table data-bbox="607 1002 1153 1109"> <tr> <td>2 DEFH Gatterwingerten</td> <td>1.27 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>4 EFH Heiligberg</td> <td>1.40 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>22 EFH Eichwald</td> <td>1.33 m³/m²</td> </tr> </table> <p>Aktuelle Objekte:</p> <table data-bbox="607 1157 1153 1264"> <tr> <td>EFH Beispiel 1</td> <td>1.28 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>EFH Beispiel 2</td> <td>0.87 m³/m²</td> </tr> <tr> <td>EFH Beispiel 3</td> <td>1.02 m³/m²</td> </tr> </table> <p>Die Belassung der BMZ bei 1.4 m³/m² trägt zur Wahrung der guten Wohnqualität in den entsprechenden Quartieren von Andelfingen bei.</p> <p>Zudem würde eine Erhöhung der BMZ in der Wohnzone W2A von 1.4 m³/m² auf 1.6 m³/m² dazu führen, dass gegenüber der Wohnzone W2B, in welcher eine BMZ von 1.8 m³/m² gilt, nur noch ein geringer Unterschied bezüglich der zulässigen Ausnützung bestünde.</p>	2 DEFH Gatterwingerten	1.27 m ³ /m ²	4 EFH Heiligberg	1.40 m ³ /m ²	22 EFH Eichwald	1.33 m ³ /m ²	EFH Beispiel 1	1.28 m ³ /m ²	EFH Beispiel 2	0.87 m ³ /m ²	EFH Beispiel 3	1.02 m ³ /m ²
2 DEFH Gatterwingerten	1.27 m ³ /m ²													
4 EFH Heiligberg	1.40 m ³ /m ²													
22 EFH Eichwald	1.33 m ³ /m ²													
EFH Beispiel 1	1.28 m ³ /m ²													
EFH Beispiel 2	0.87 m ³ /m ²													
EFH Beispiel 3	1.02 m ³ /m ²													



1b	Eventualiter sei die Erhöhung der zulässigen Ausnützung an die Einhaltung strengerer energetischer Vorschriften zu knüpfen.	Per 1. April 2013 tritt folgende Änderung des PBG in Kraft: § 253 a. 2 Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.
2	In der Wohnzone W2A sei die zulässige Anzahl anrechenbarer Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl auf zwei zu erhöhen.	Antrag Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Begründung des Gemeinderats Steile Dächer sind aus gestalterischen Gründen in der Wohnzone W2A nicht besonders unerwünscht. Der Antrag ist von seiner Begründung her mit dem Antrag 1 verknüpft, da beide Anträge auf eine zusätzliche innere Verdichtung abzielen. Wird der Antrag 1 abgelehnt, so ist konsequenterweise auch der Antrag 2 abzulehnen.