

Nutzungsplanung

ZONENPLAN

Revisionspaket 2009 (Teilrevision)

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident

Ratssekretär

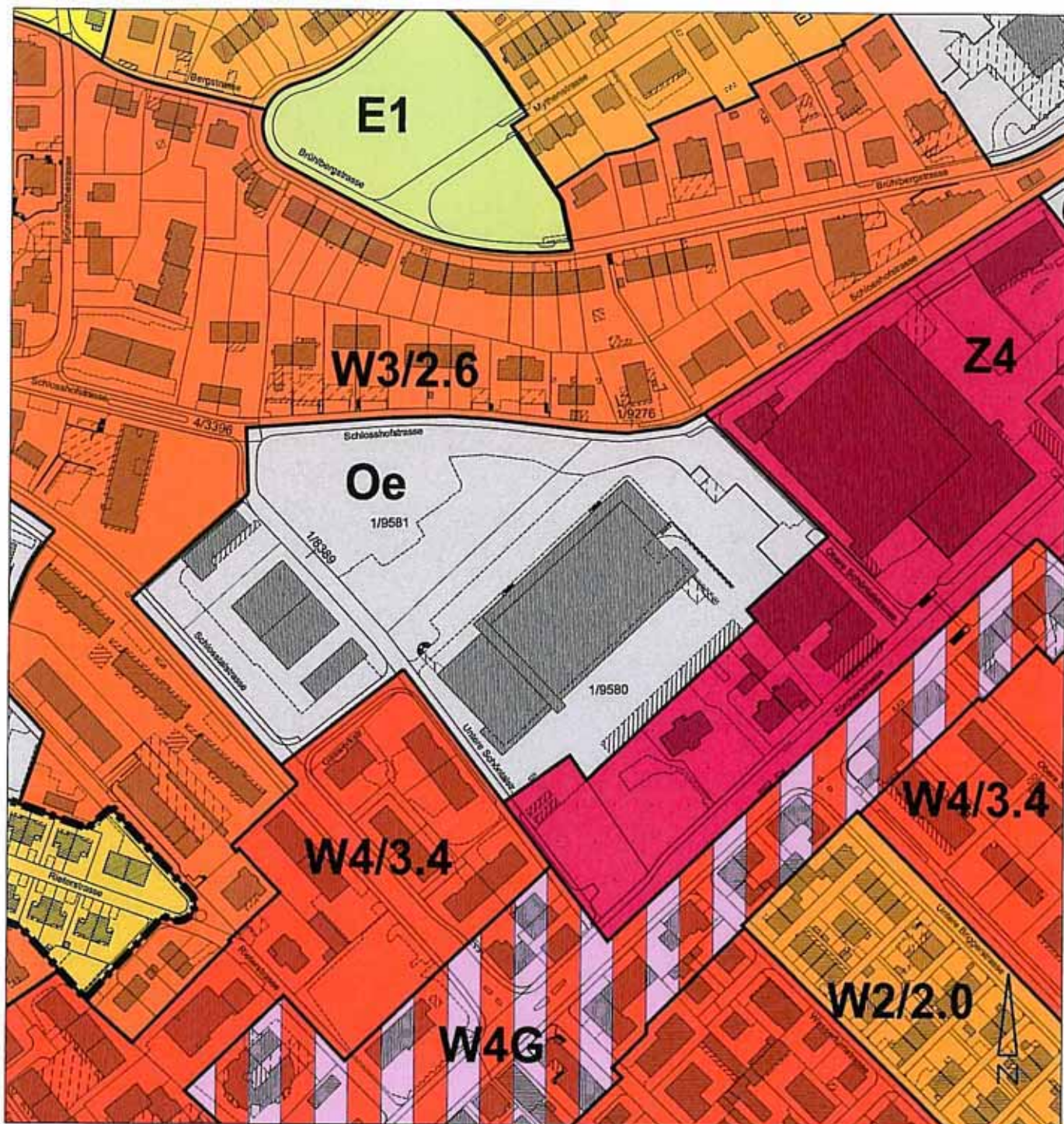
Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Für die Baudirektion

BDV.-Nr.

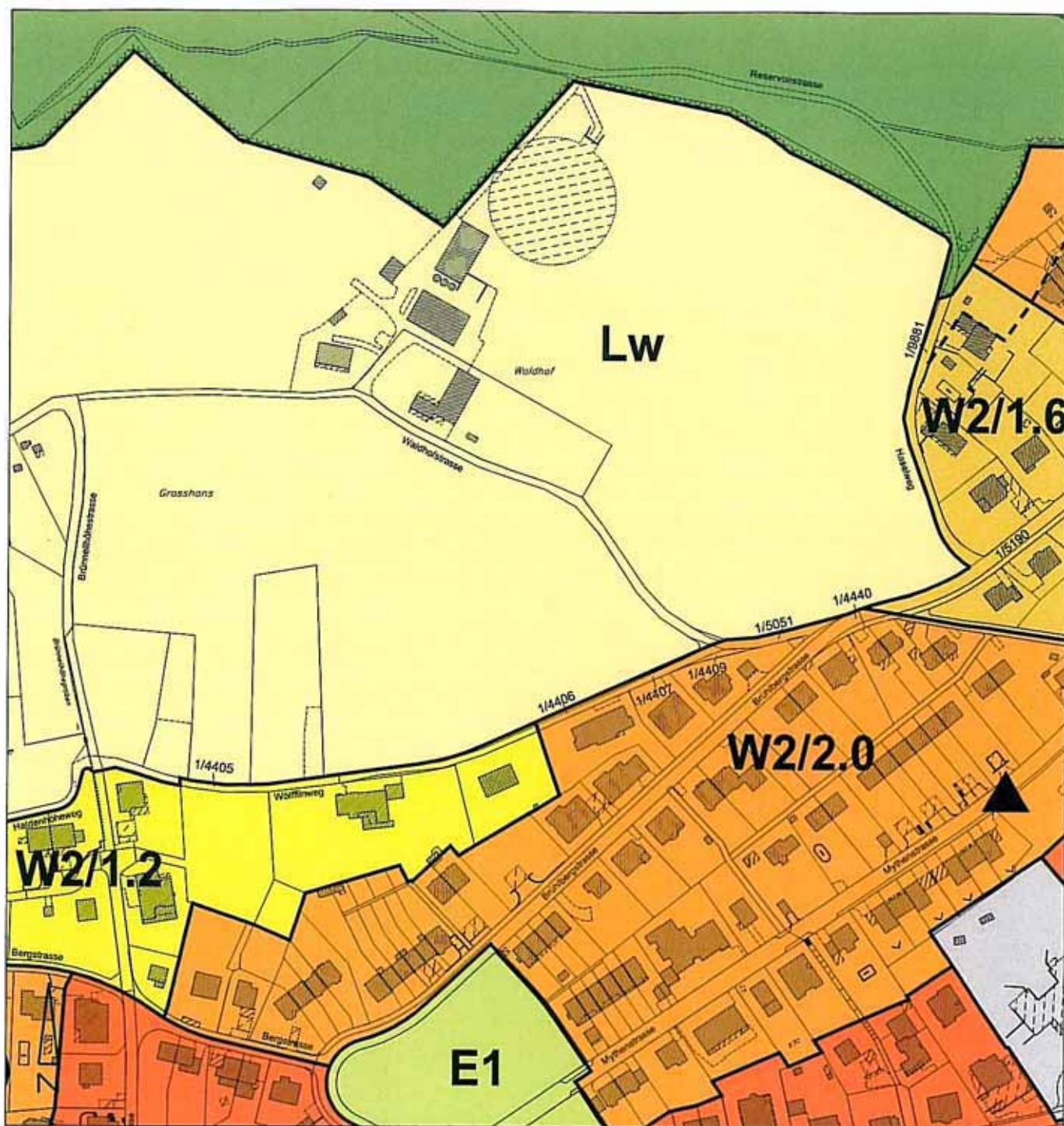
Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan	Töss, Untere Schöntalstrasse
Umzonung	Zone für öffentliche Bauten Oe, ES II
bisher	Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II
Parzellen Kat.-Nrn.	1/8389, 1/9276, 1/9580, 1/9581, 4/3396
Massstab	1 : 2'500
Plan Nr.	
Datum	25. Januar 2010 GAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Winterthur Stadt, Wölflinweg und Haselweg

Umzonung Zweigeschossige Wohnzonen W2/1.2, W2/1.6, W2/2.0, ES II und Landwirtschaftszone Lw, ES III

bisher Zweigeschossige Wohnzonen W2/1.2, ES II und Landwirtschaftszone Lw, ES III

Parzellen Kat.-Nm. 1/4405, 1/4406, 1/4407, 1/4409, 1/4440, 1/5051, 1/5190, 1/9881

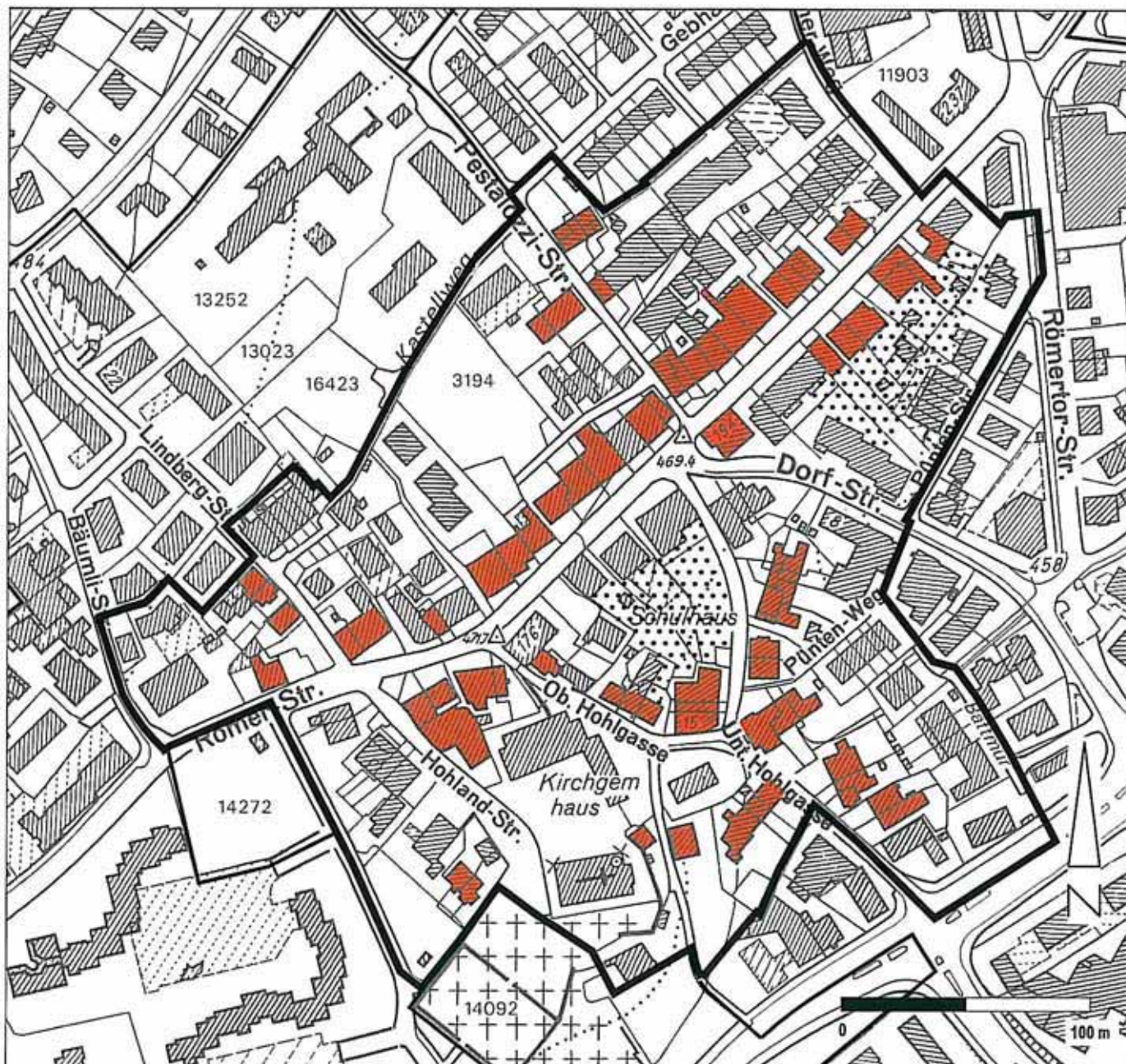
Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC

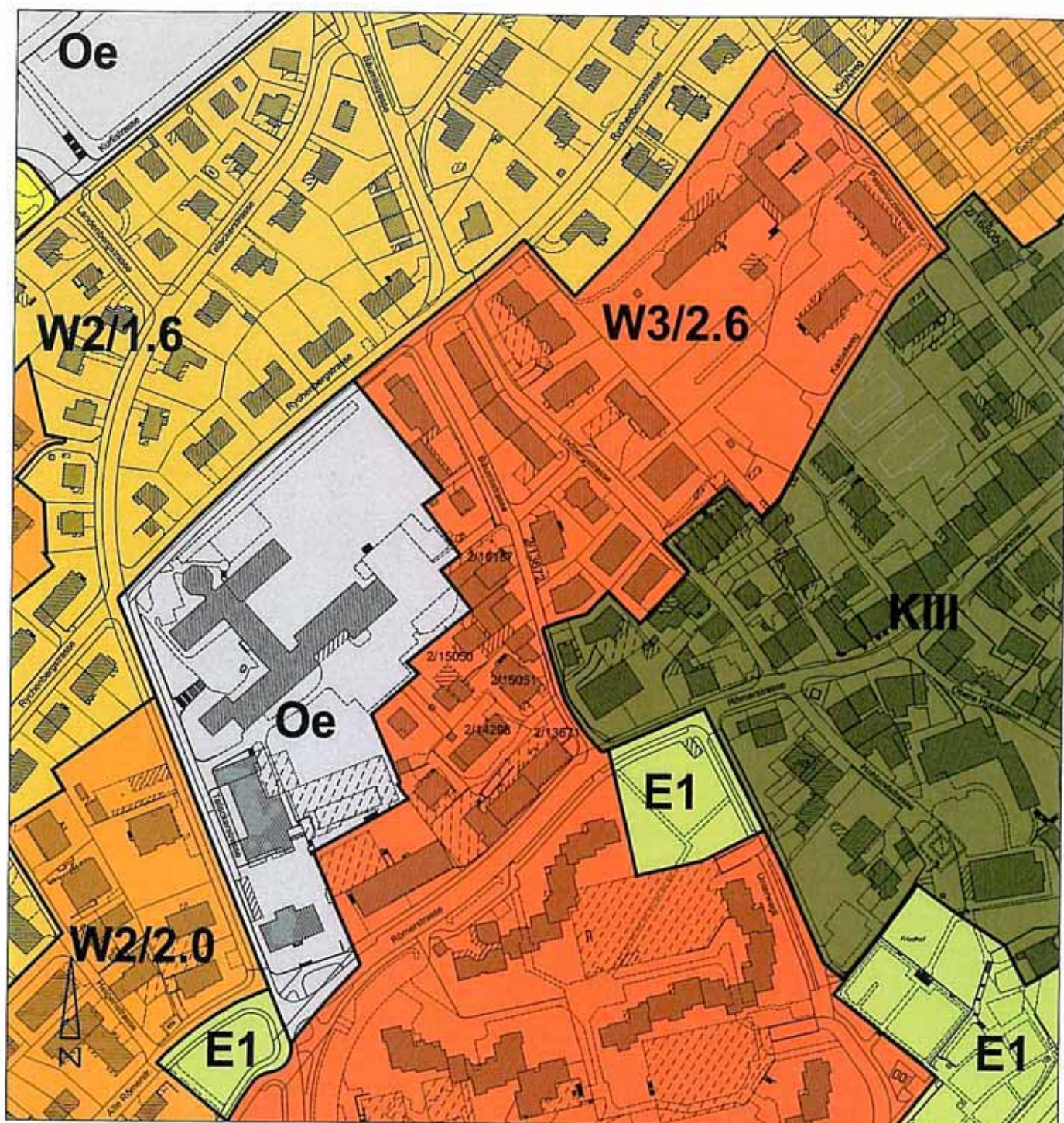
Ergänzungsplan c) Kernzone Oberwinterthur

Mst. 1 : 2'500



Übersichtsplan der Stadt Winterthur, Stand 2009

-  Baubereich für besondere Bauten (BbbB)
-  rot bezeichnete Gebäude gemäss Art. 7 BZO



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Oberwinterthur, Kernzone Oberwinterthur, Bäumlistrasse

Umzonung Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II und Kernzonen KIII, ES III

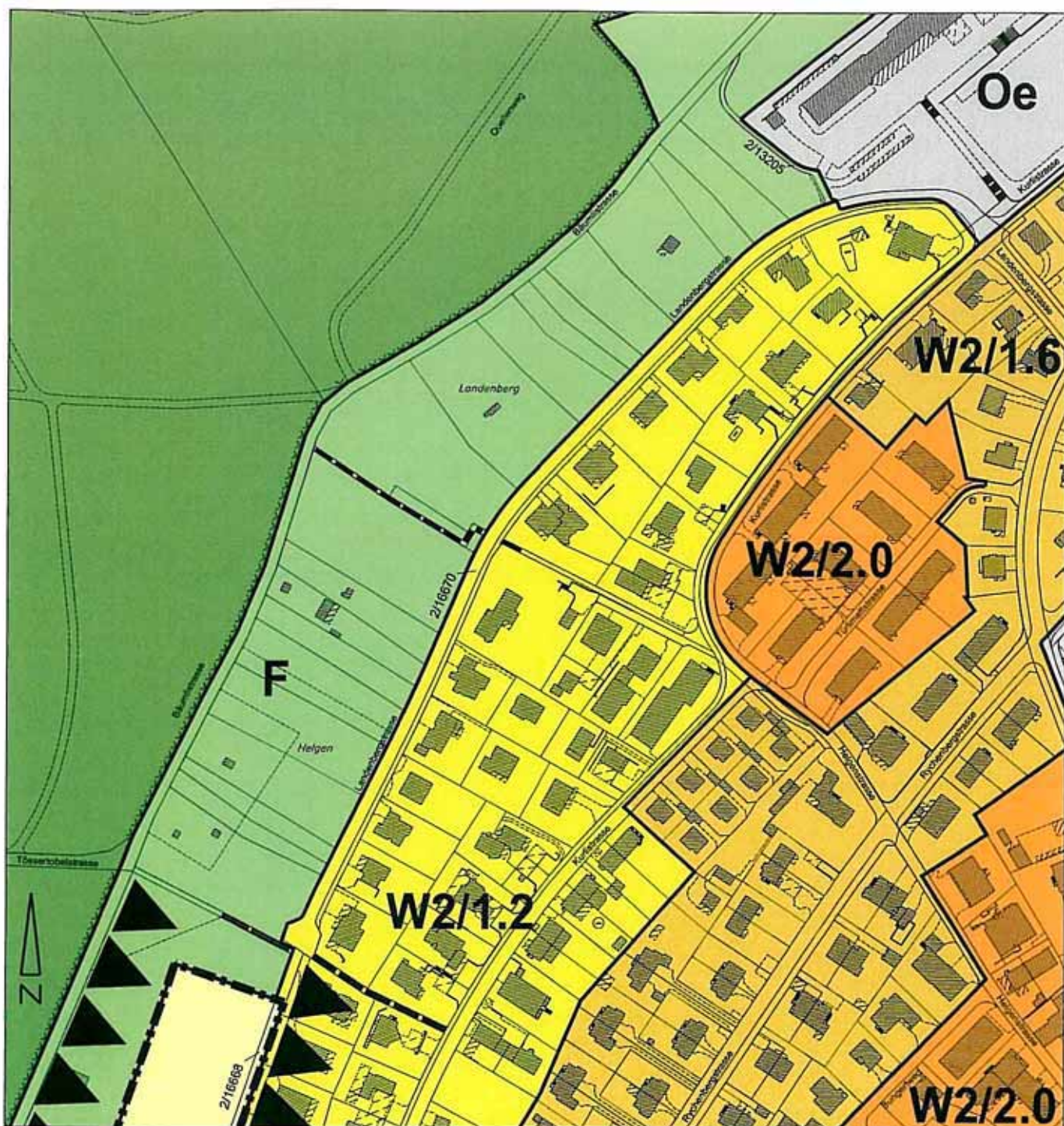
bisher Kernzonen KIII, ES III und Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II

Parzellen Kat.-Nrn. 2/10187, 2/13671, 2/13672, 2/14298, 2/15050, 2/15051, 2/16805

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Oberwinterthur, Landenbergstrasse

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II und Zone für öffentliche Bauten Oe

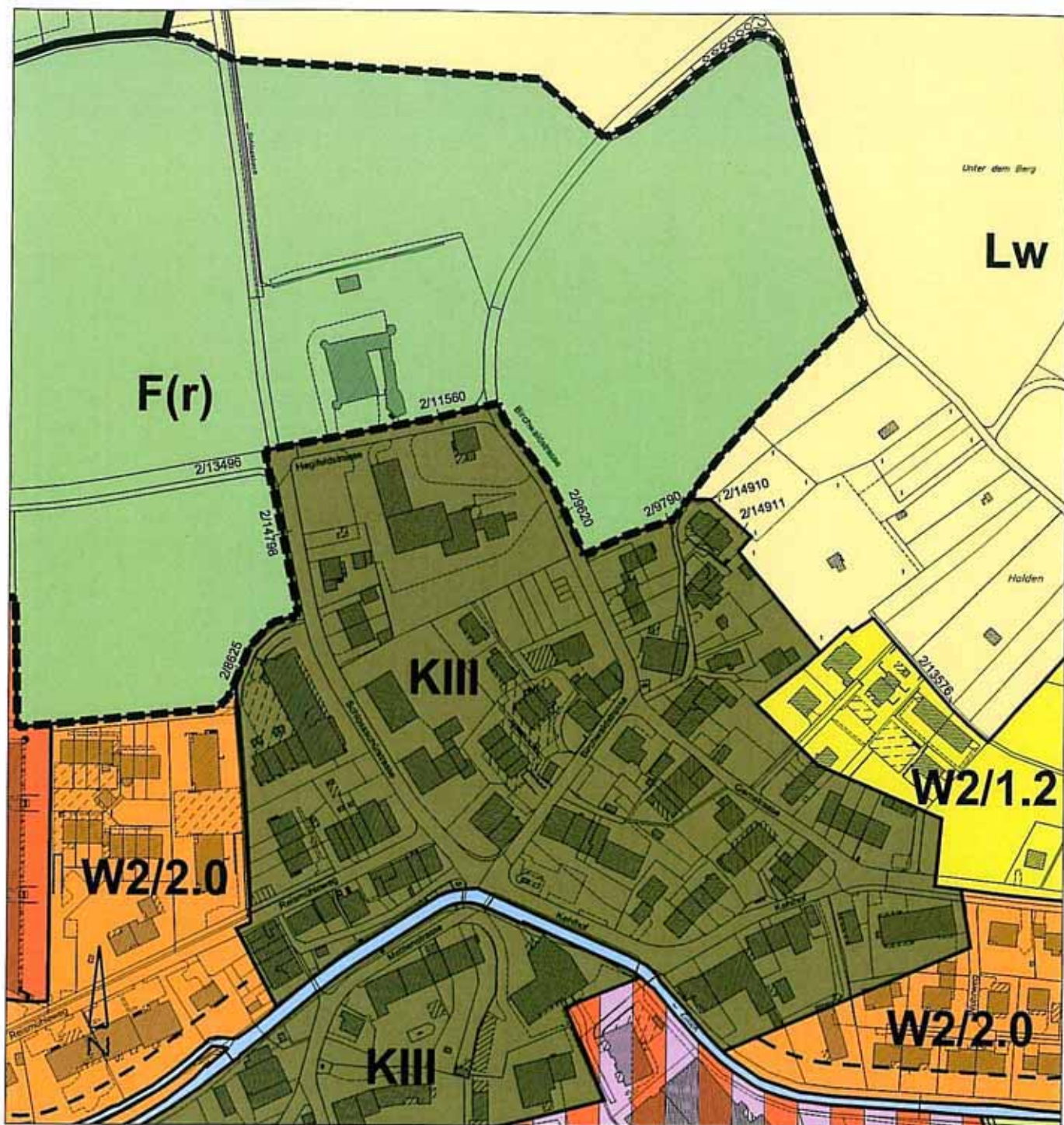
bisher Zone für öffentliche Bauten Oe und Freihaltezone F

Parzellen Kat.-Nm. 2/13205, 2/16668, 2/16670,

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

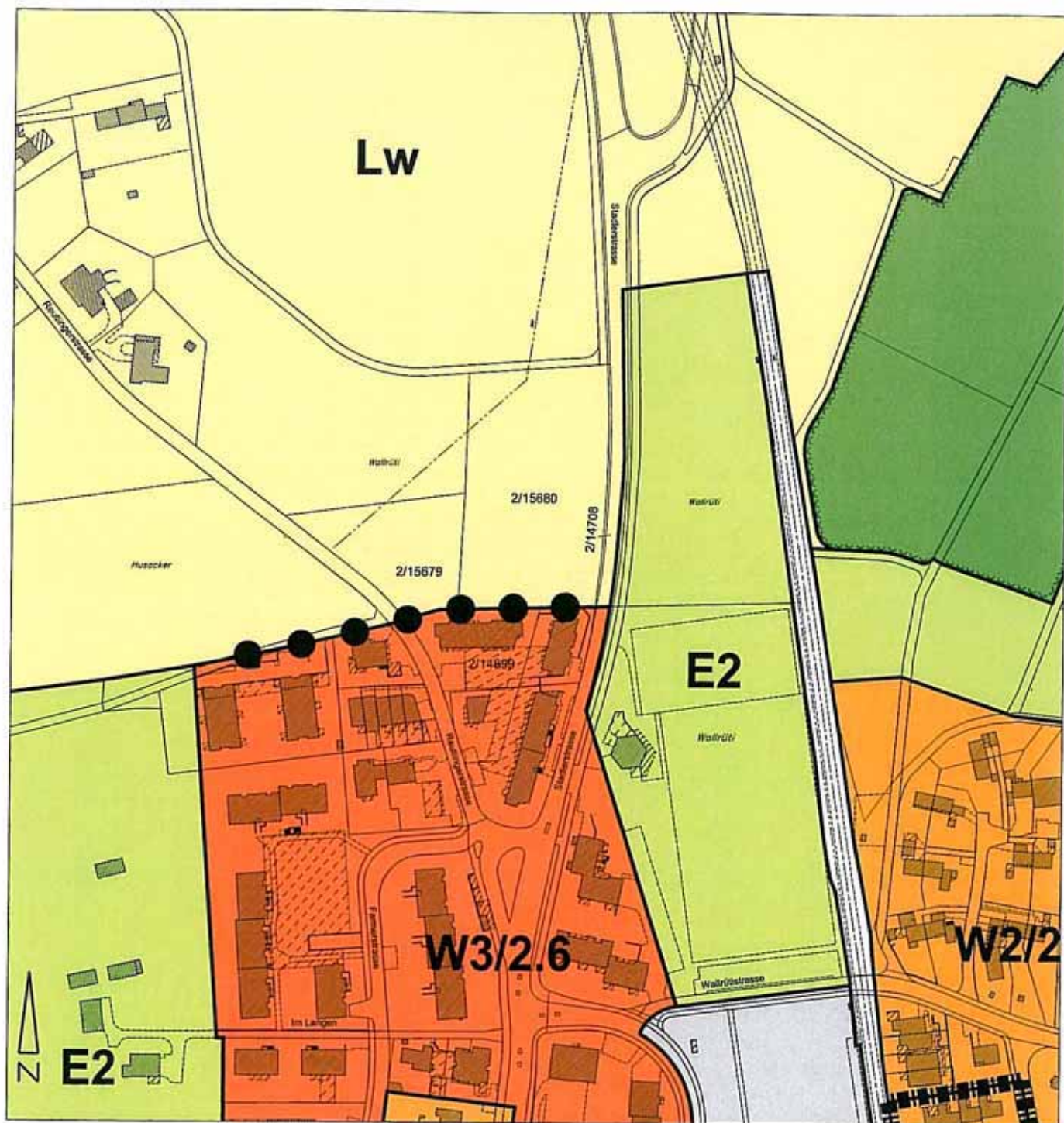
Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan	Oberwinterthur, Birchwald-, Hegfeld-, Schlossschür- und Gernstrasse 9a, 9b
Umzonung	Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II und Kernzone K III, ES III, und Landwirtschaftszone Lw, ES III
bisher	Freihaltezone regional F(r), Landwirtschaftszone Lw, ES III und Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II
Parzellen Kat.-Nrn.	2/8625, 2/9620, 2/9790, 2/11560, 2/13496, 2/13576, 2/14910, 2/14911, 2/14798
Massstab	1 : 2'500
Plan Nr.	
Datum	25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Oberwinterthur, Stadlerstrasse

Umzonung Landwirtschaftszone Lw und Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II

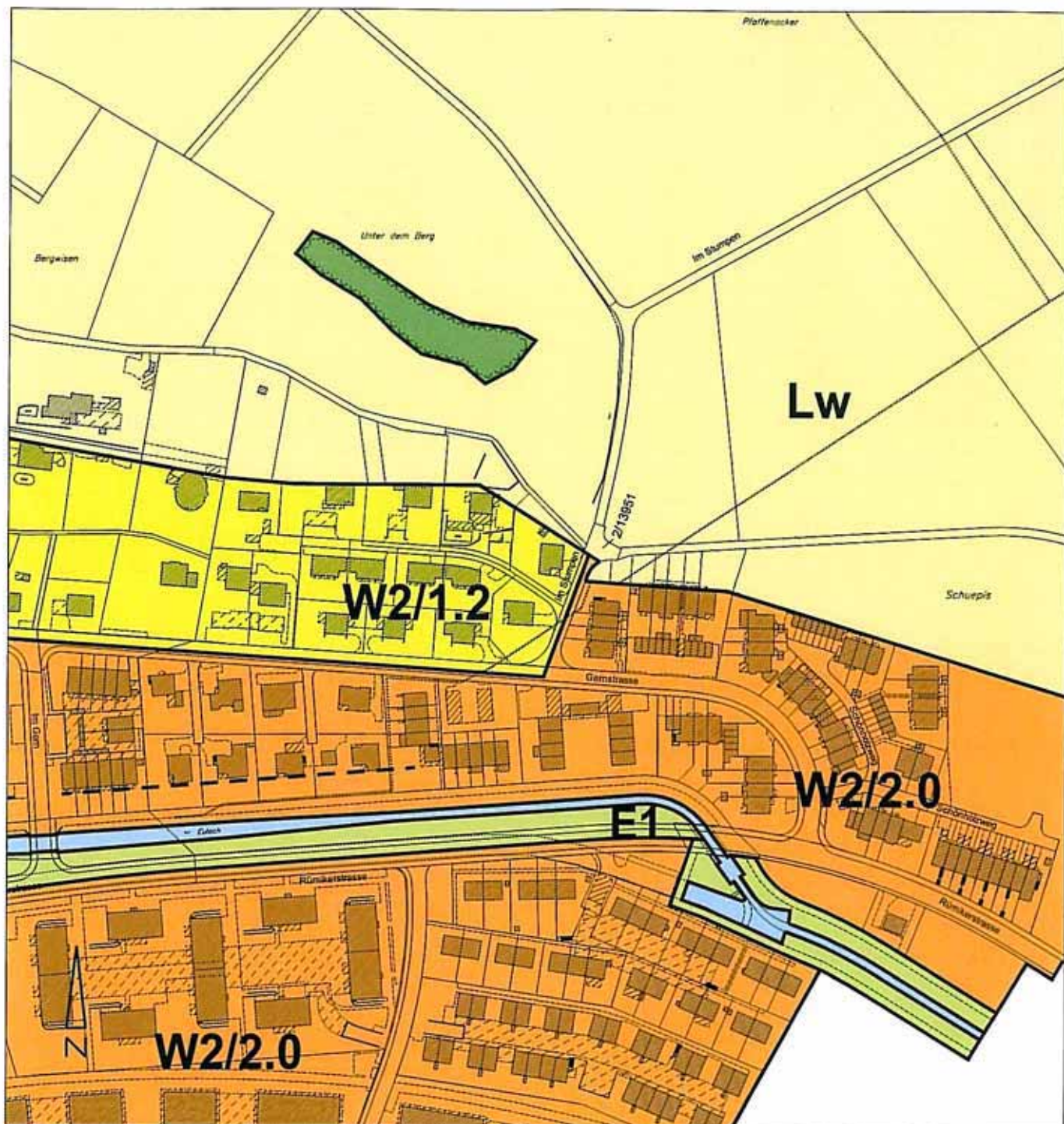
bisher Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II und Landwirtschaftszone Lw

Parzellen Kat.-Nm. 2/14708, 2/14899, 2/15679, 2/15680

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Oberwinterthur, Im Stumpen

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II

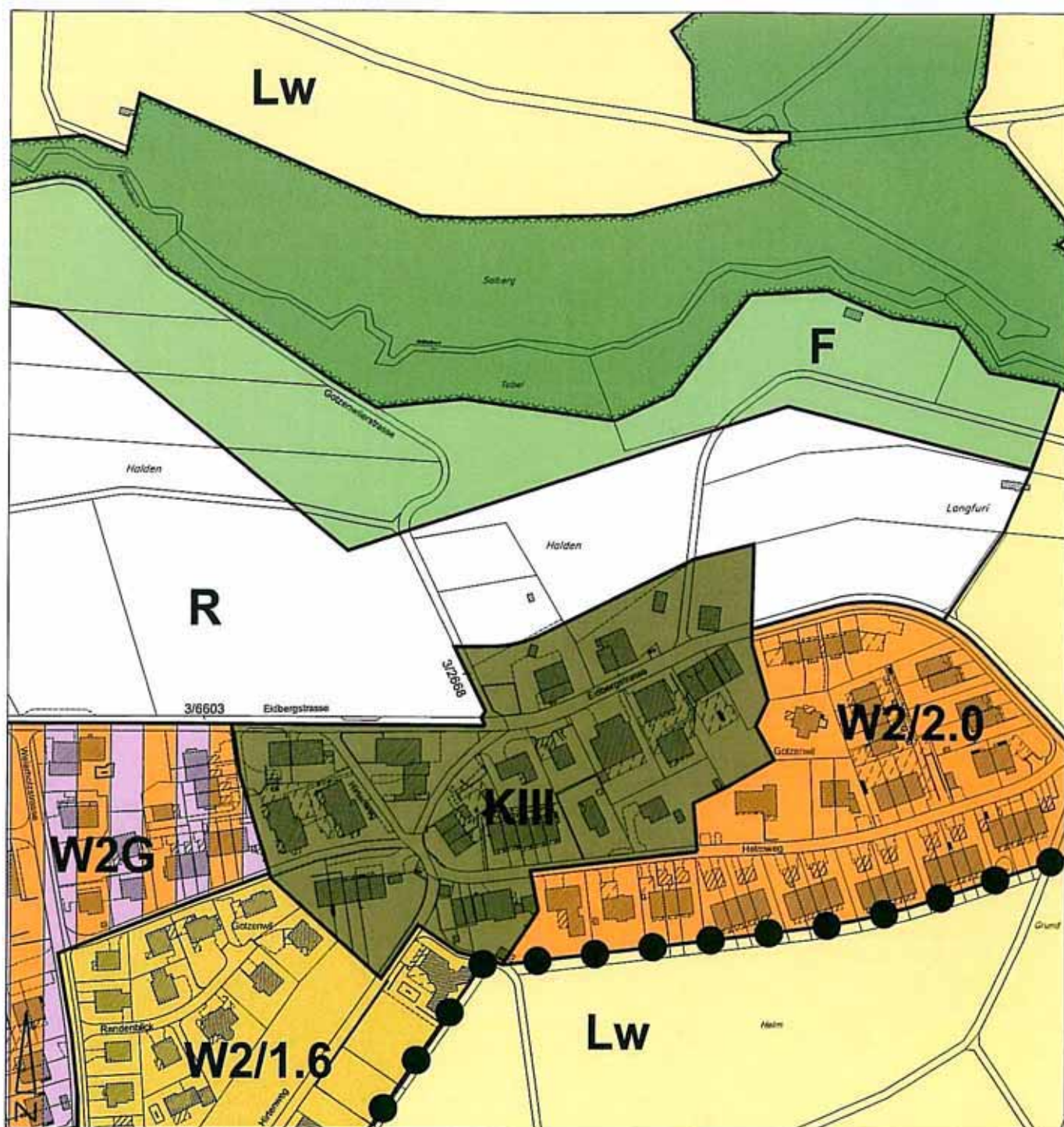
bisher Landwirtschaftszone Lw, ES III

Parzellen Kat.-Nm. 2/13951

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Seen, Gotzenwil

Umzonung Übrige Kernzonen KIII, ES III

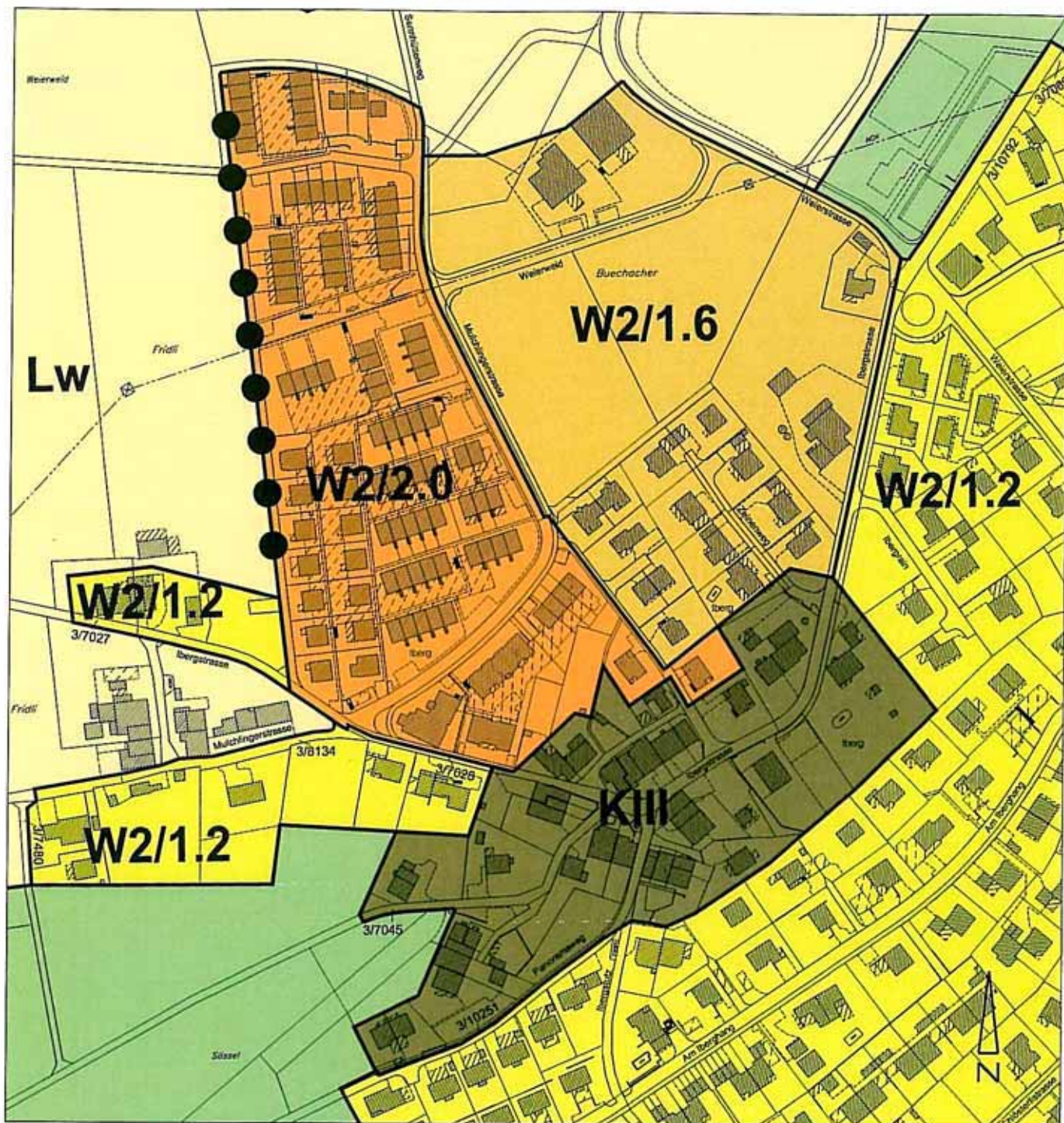
bisher Reservezone R

Parzellen Kat.-Nrn. 3/2668, 3/6603

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan **Seen, Iberg**

Umzonung **Zweigeschossige Wohnzonen W2/1.2 und W2/2.0, ES II und Landwirtschaftszone Lw, ES III;
Kernzone KIII, ES III**

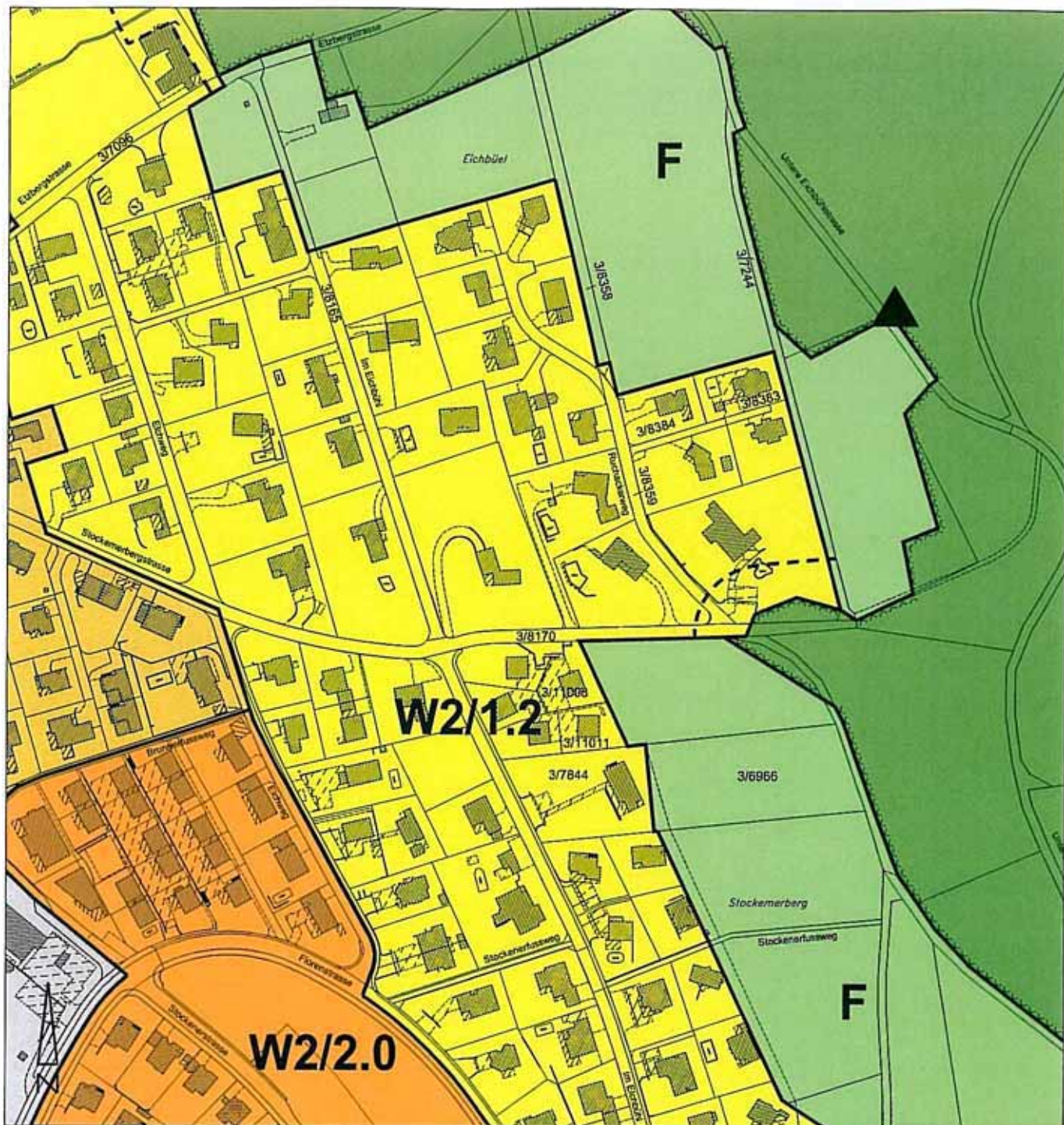
bisher **Landwirtschaftszone Lw, ES III und Wohnzone W2/1.2, ES II**

Parzellen Kat.-Nm. **3/7027, 3/7028, 3/7045, 3/7069, 3/7480, 3/8134, 3/10251, 3/10792**

Massstab **1 : 2'500**

Plan Nr.

Datum **25. Januar 2010 MAC**



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Seen, Ruchackerweg, Im Eichbühl und Etzbergstrasse

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II und Freihaltezone F

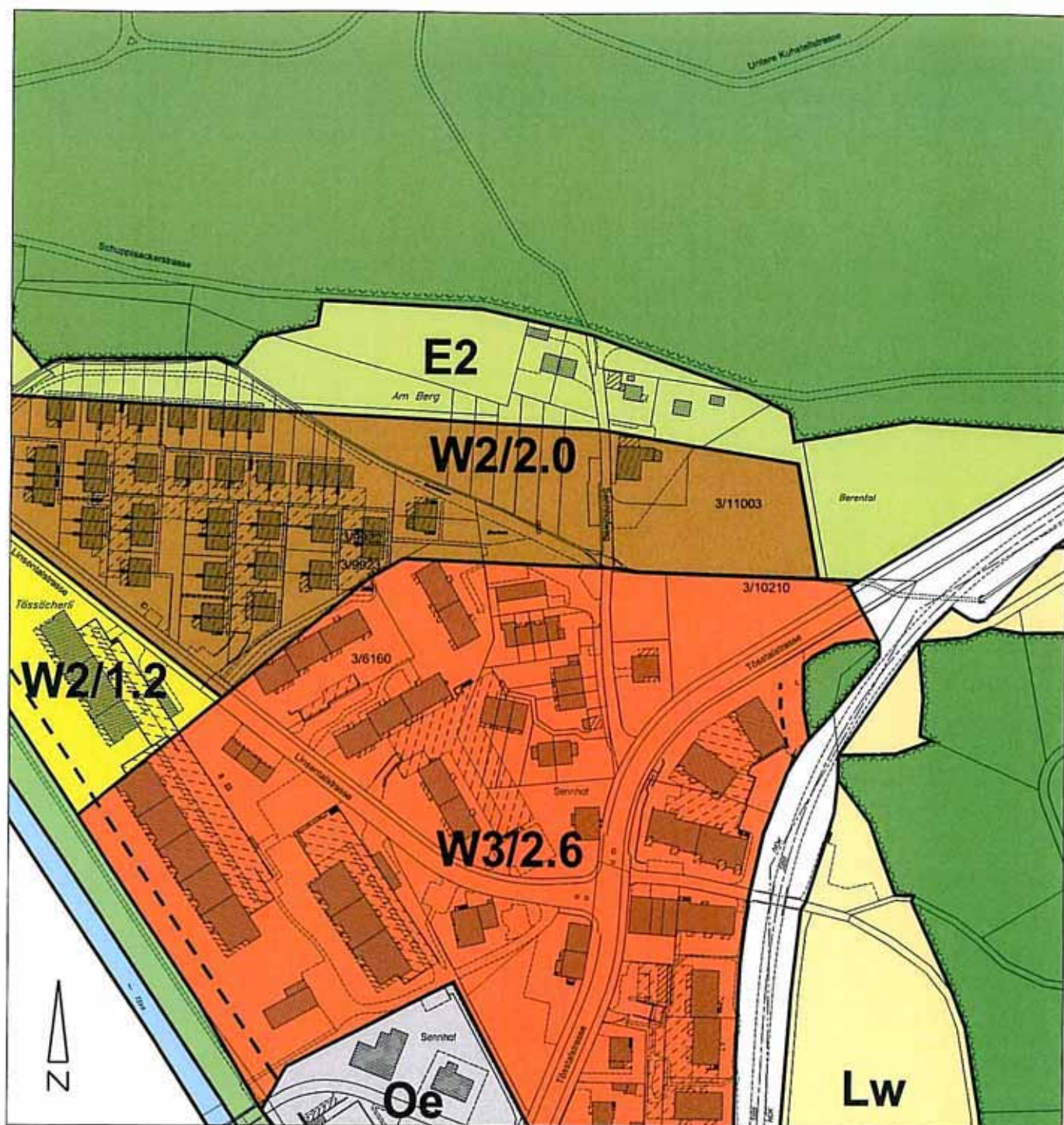
bisher Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II und Freihaltezone F

Parzellen Kat.-Nm. 3/6966, 3/7096, 3/7244, 3/7844, 3/8165, 3/8170, 3/8358, 3/8359, 3/8383, 3/8384, 3/11008, 3/11011

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan Seen, Bachlauf bei Sennhofweg

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II und Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II

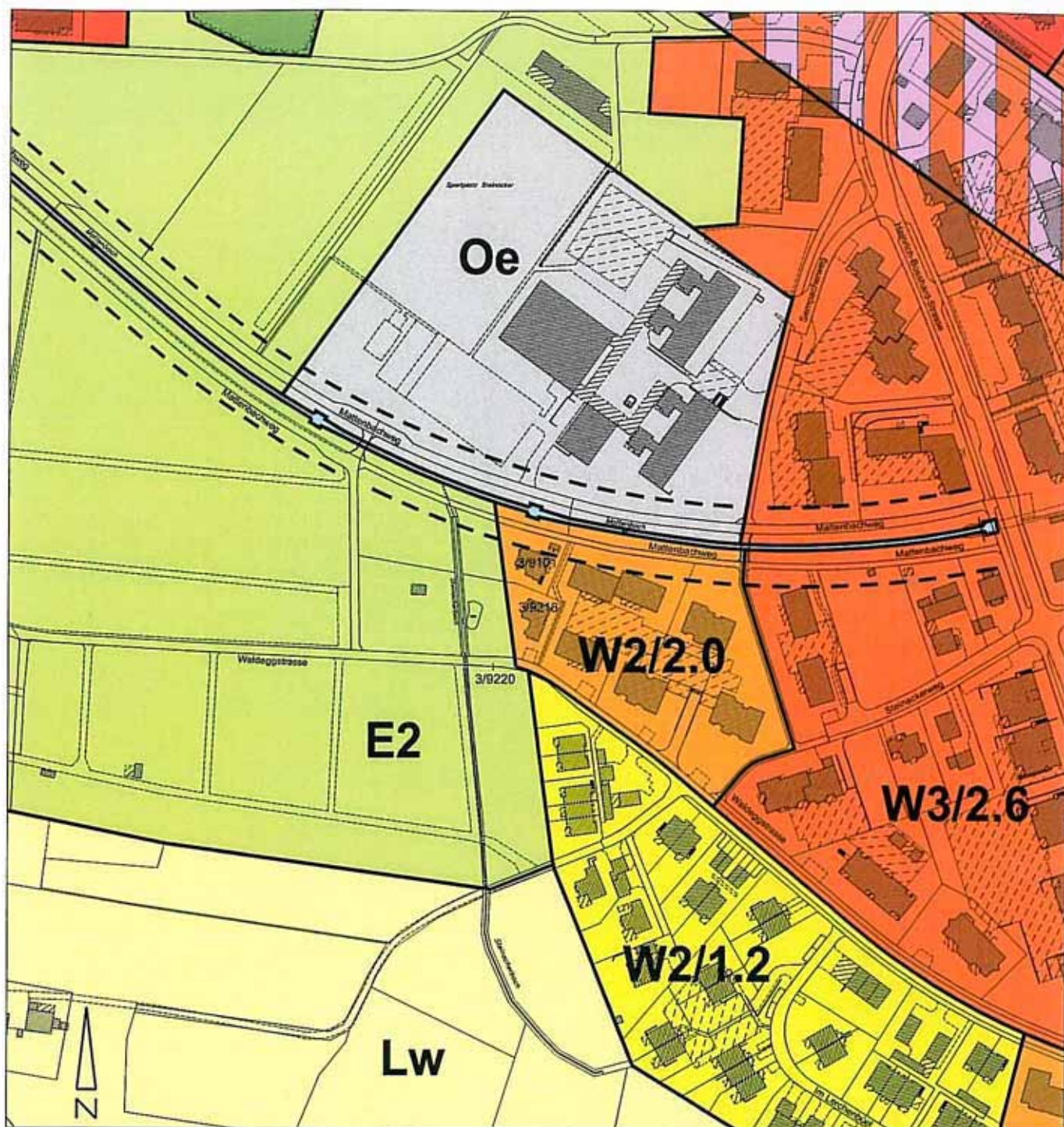
bisher Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II und Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II

Parzellen Kat.-Nrn. 3/9922, 3/9923, 3/6160, 3/10210, 3/11003

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Seen, Bei Waldeggstrasse

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II

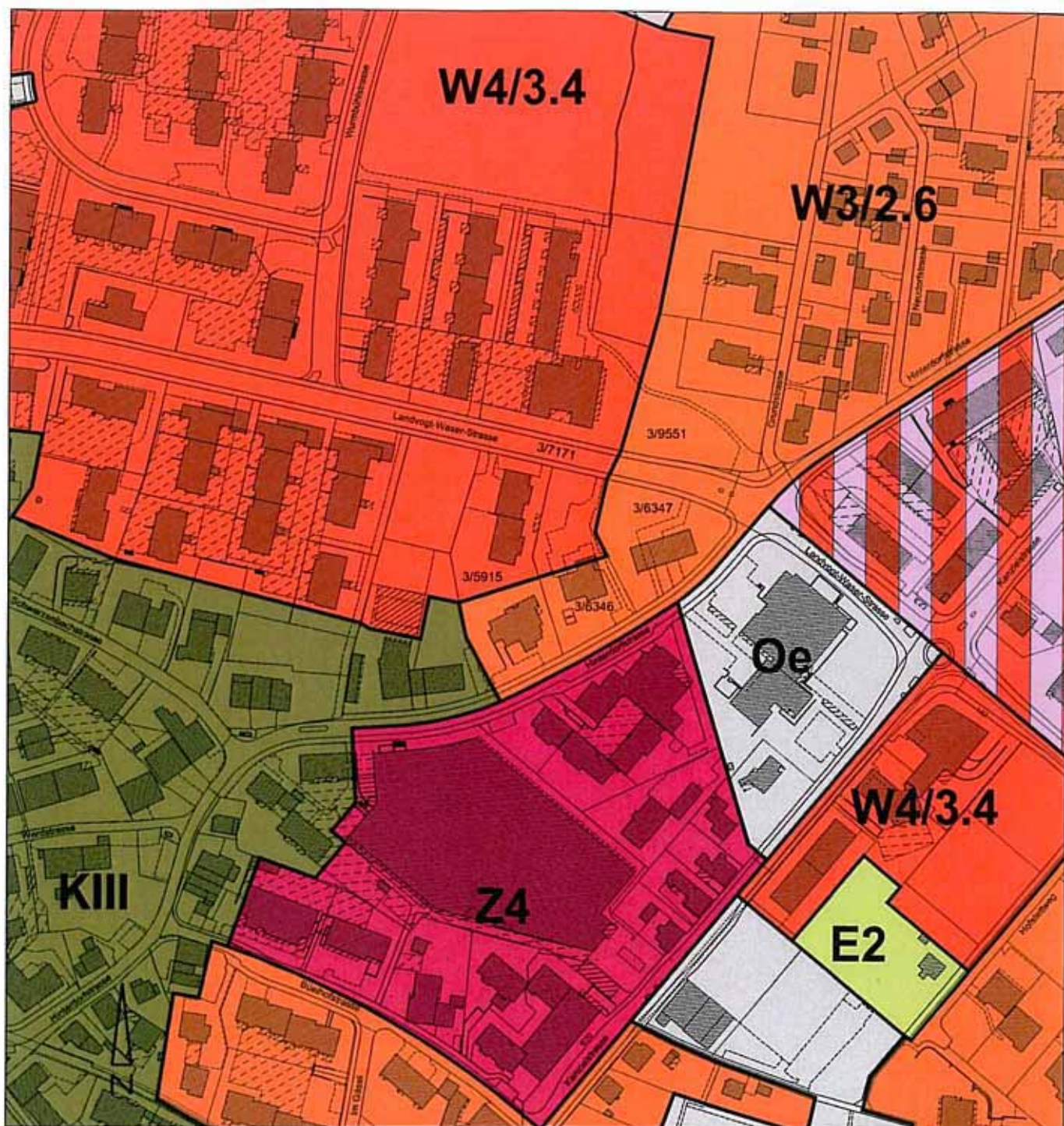
bisher Erholungszone E2

Parzellen Kat.-Nrn. 3/9101, 3/9218, 3/9220

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Seen, Landvogt Waser-Strasse, Hinterdorfstrasse

Umzonung Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II und viergeschossige Wohnzone W4/3.4, ES II

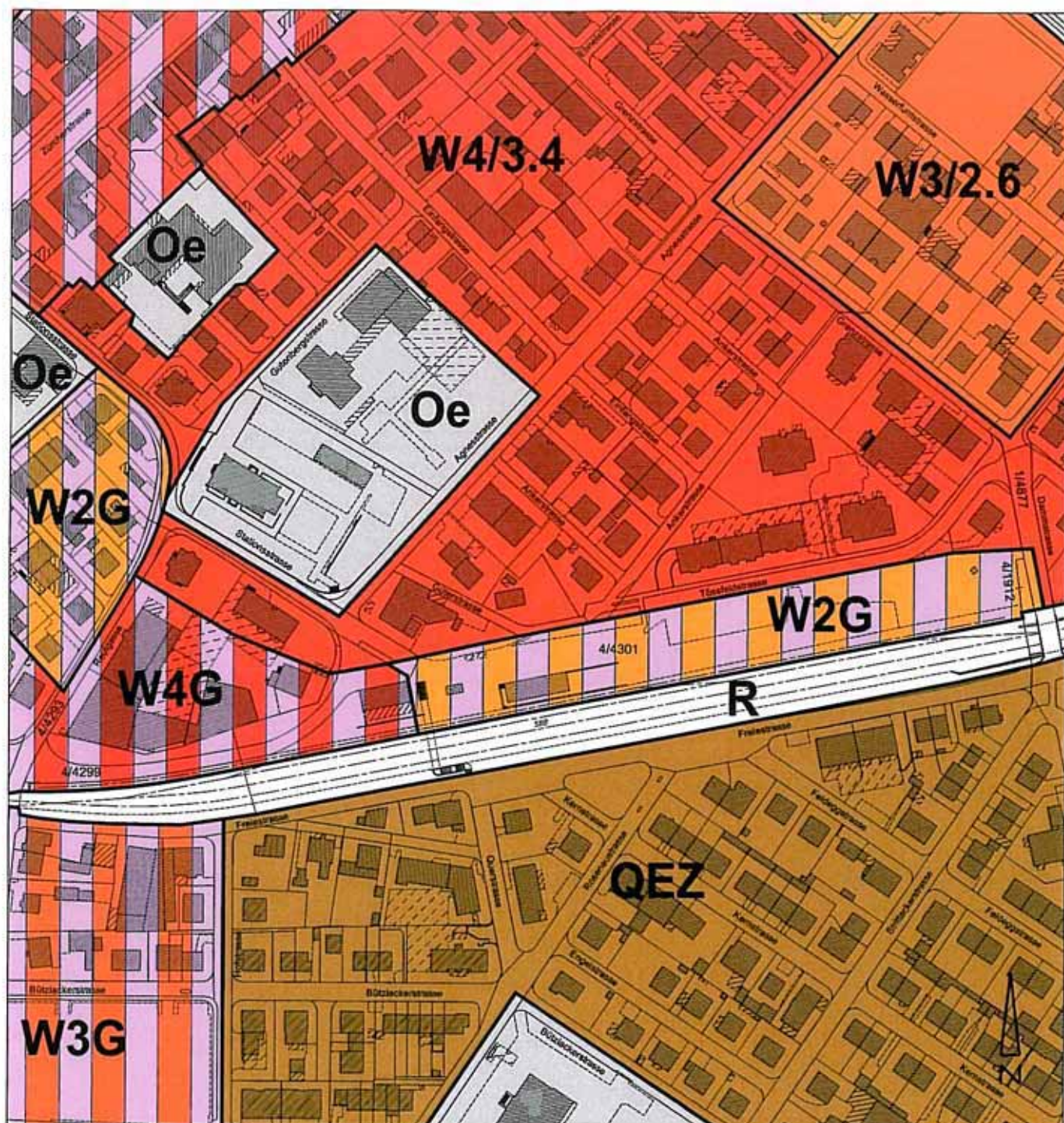
bisher Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II und viergeschossige Wohnzone W4/3.4, ES II

Parzellen Kat.-Nm. 3/5915, 3/6346, 3/6347, 3/7171, 3/9551

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

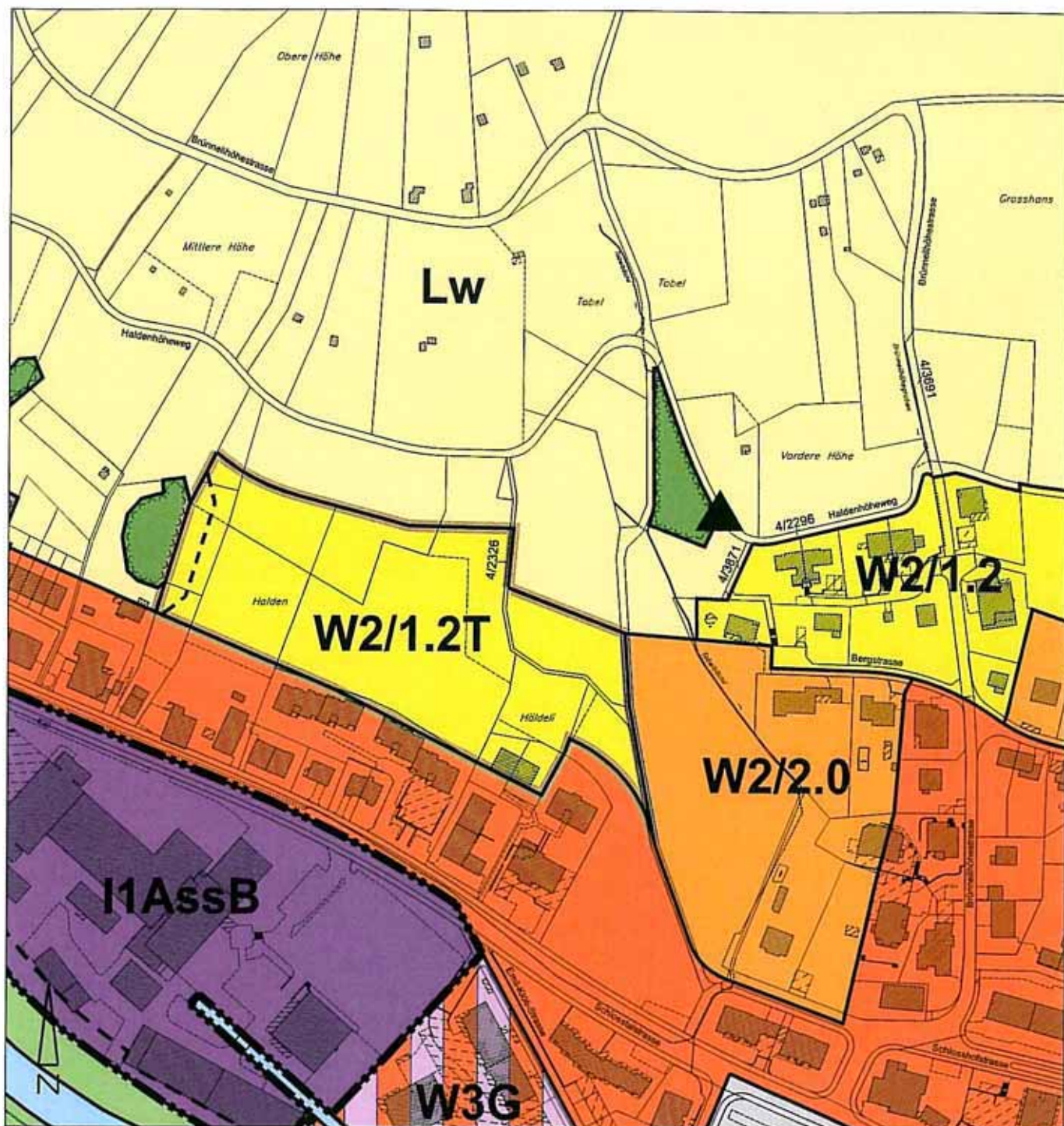
Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan	Töss, Bahnhof Töss
Umzonung	Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2G, ES III Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G, ES III
bisher	Reservezone R und Viergeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4G, ES III
Parzellen Kat.-Nrn.	4/1912, 4/4293, 4/4299, 4/4301, 1/4877
Massstab	1 : 2'500
Plan Nr.	
Datum	25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan Töss, Haldenhöheweg, Haldeli

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, teils mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen W2/1.2 T, ES II und Landwirtschaftszone Lw, ES III

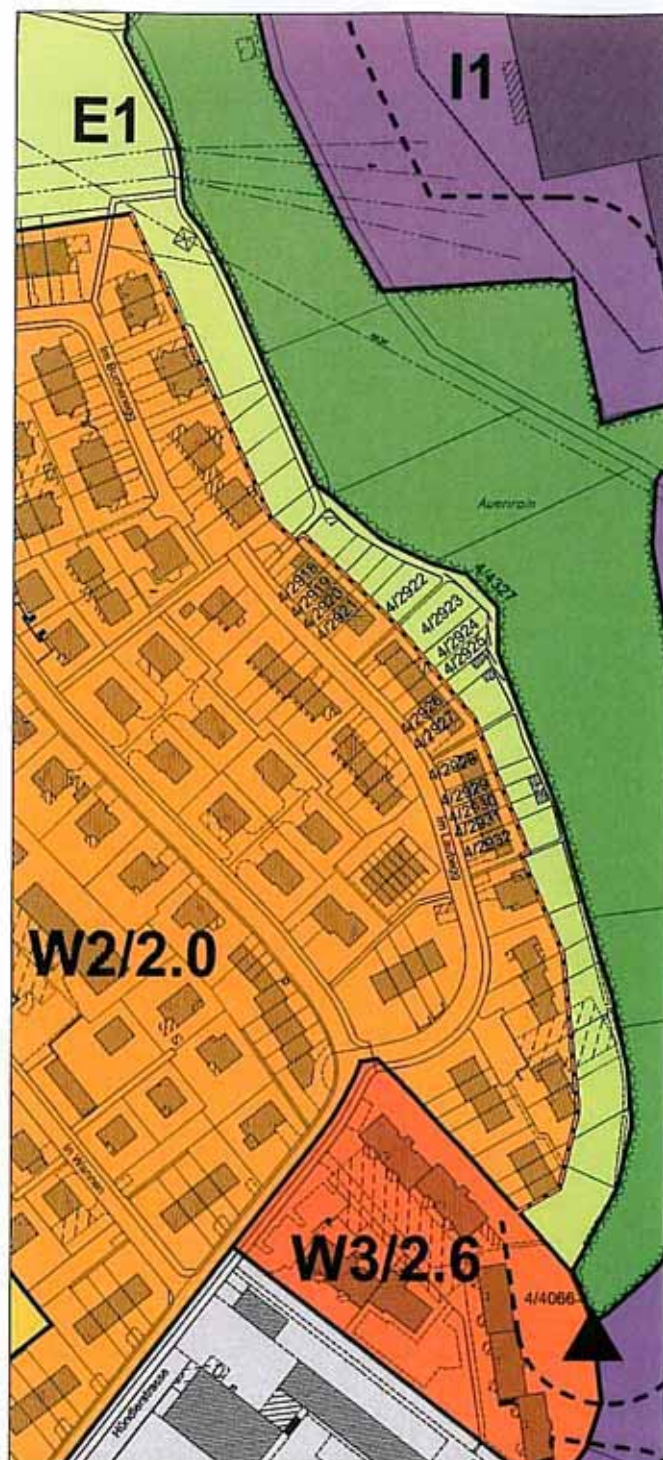
bisher Zweigeschossige Wohnzonen W2/1.2, ESII und Landwirtschaftszone Lw, ES III

Parzellen Kat.-Nm. 4/2296, 4/2326, 4/3691, 4/3871

Massstab 1 : 2'500

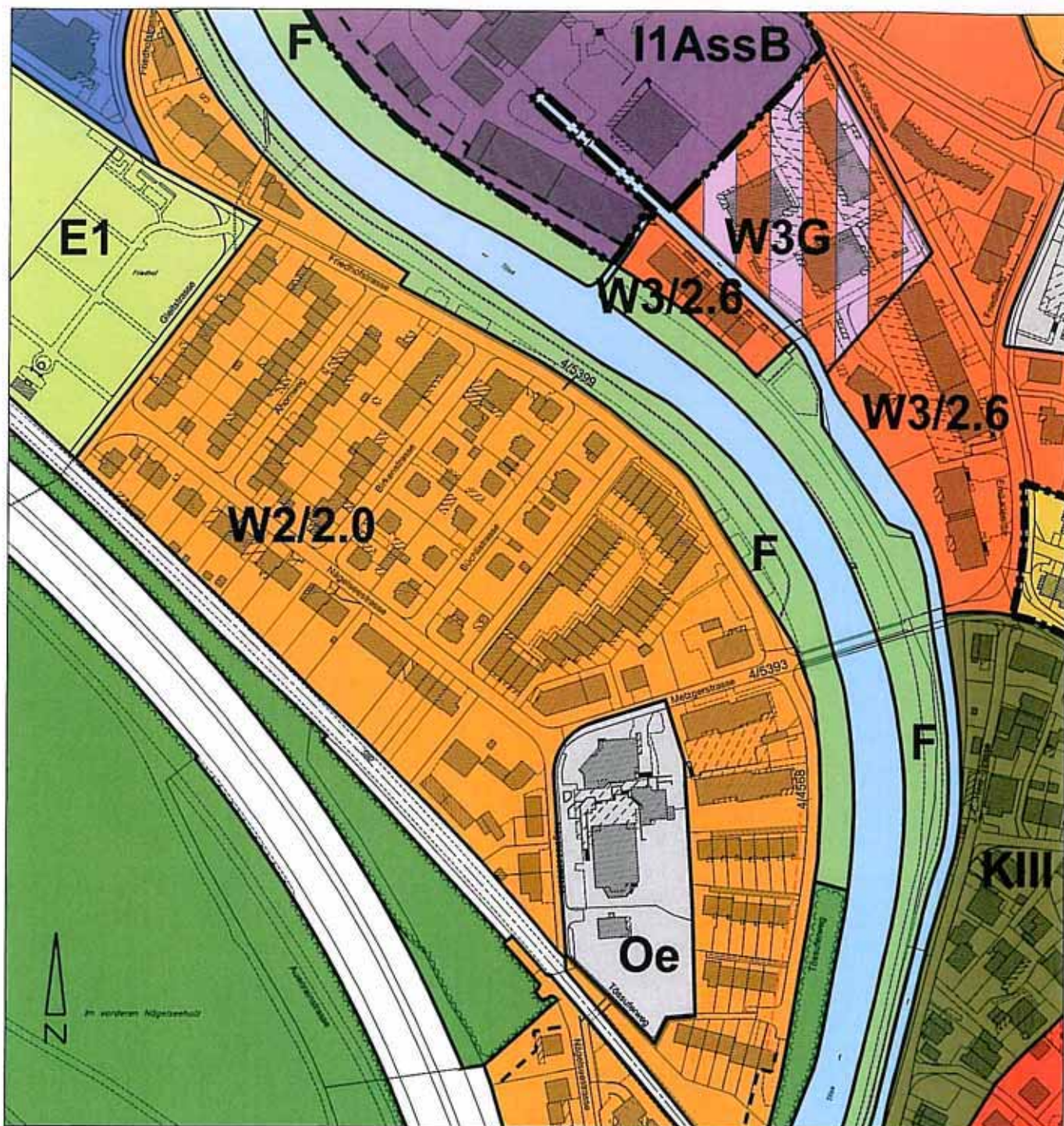
Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan	Töss, Im Laubegg
Umzonung	Zweigeschossige Wohnzonen W2/1.2, W2/2.0, ES II und Erholungszone E 2
bisher	Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II; Erholungszone E 1 und Freihaltezone F
Parzellen Kat.-Nrn.	4/2918-32, 4/4066, 4/5251, 4/5252, 4/5260, 4/5261
Massstab	1 : 2'500
Plan Nr.	
Datum	25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan Töss, Nägelsee

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II

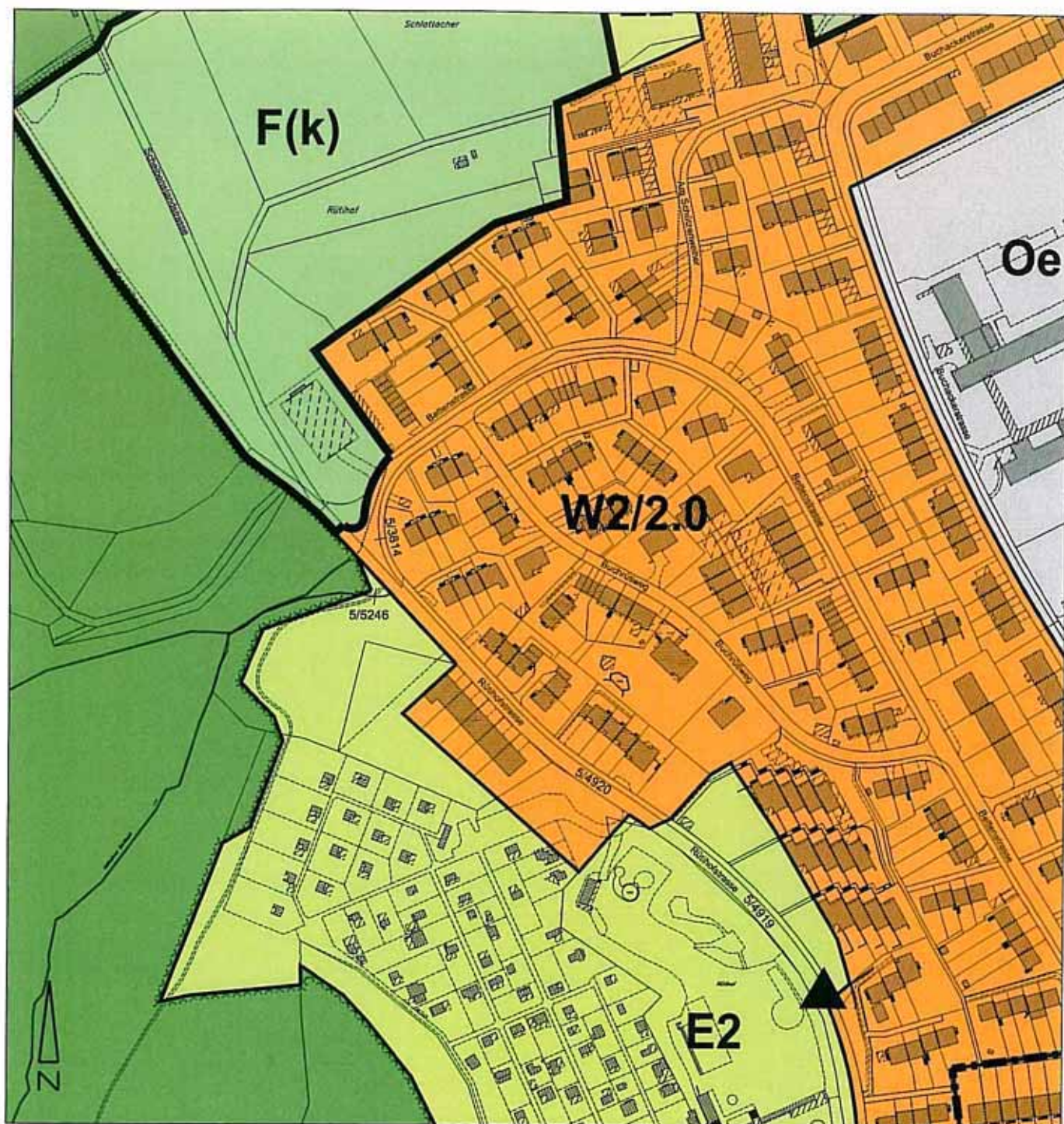
bisher Freihaltezone F

Parzellen Kat.-Nm. 4/4568, 4/5393, 4/5399

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Veltheim, Rütihof - und Bettenstrasse

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II und Erholungszone 2

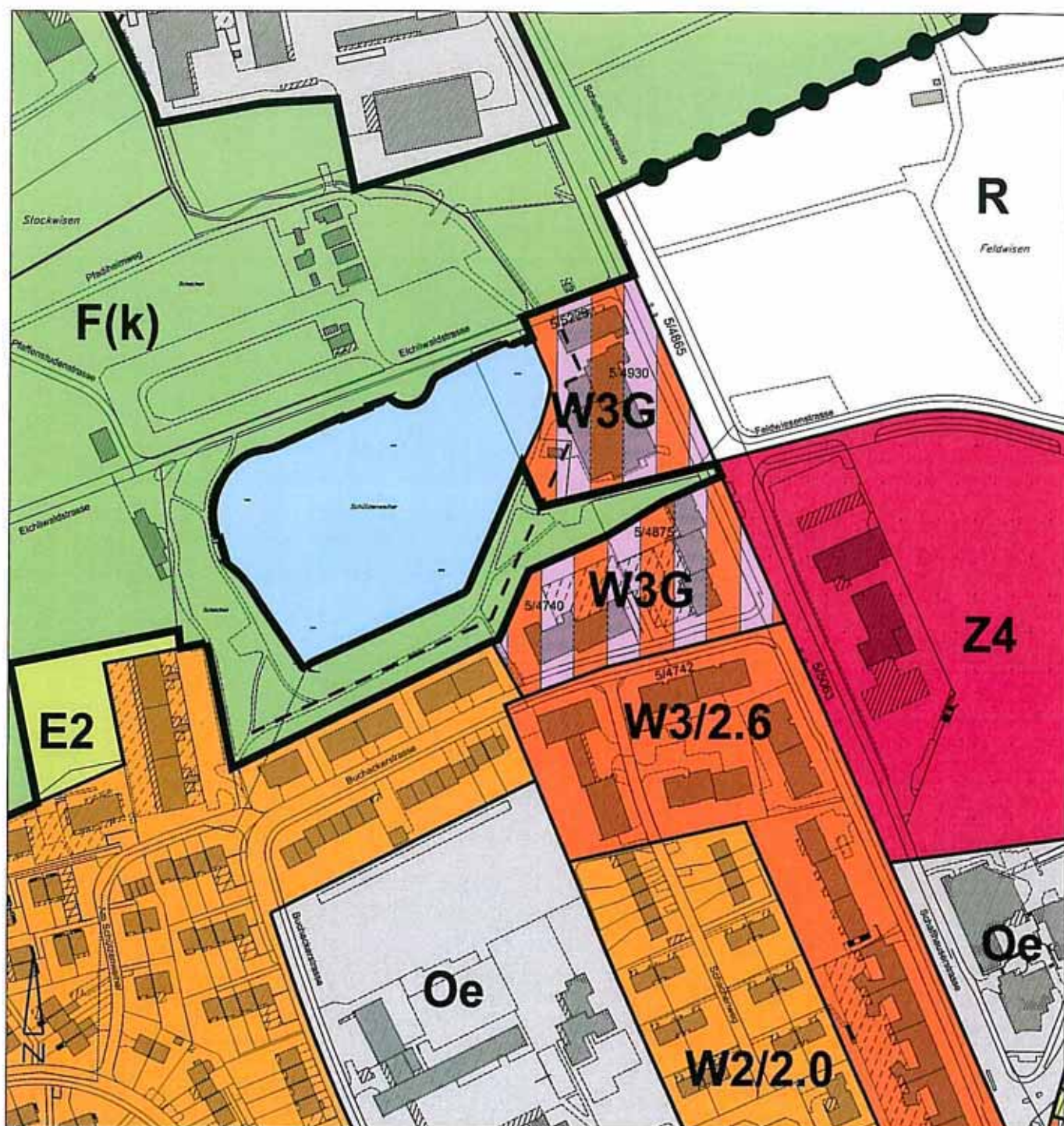
bisher Freihaltezone kantonal F(k) und Erholungszone 2

Parzellen Kat.-Nrn. 5/3814, 5/4919, 5/4920, 5/5246

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan Velthelm, Eichlwald-, Schaffhauser- und Buchackerstrasse

Umzonung Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G, ES III und Freihaltezone kantonal F(k)

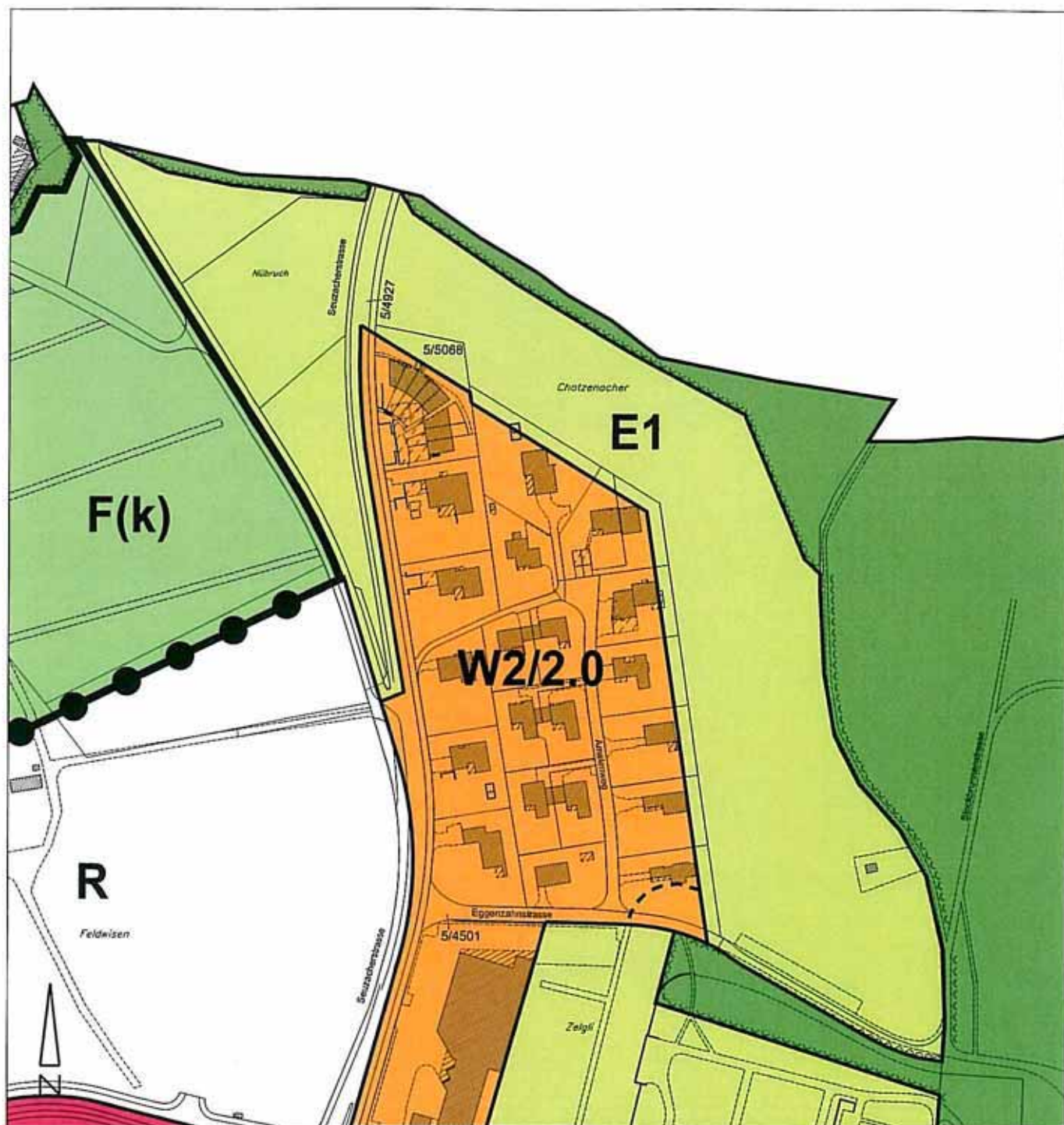
bisher Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II

Parzellen Kat.-Nrn. 5/4740, 5/4742, 5/4865, 5/4875, 5/4930, 5/5063, 5/5229

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Veltheim, Seuzacher-, Eggenzahnstrasse

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II

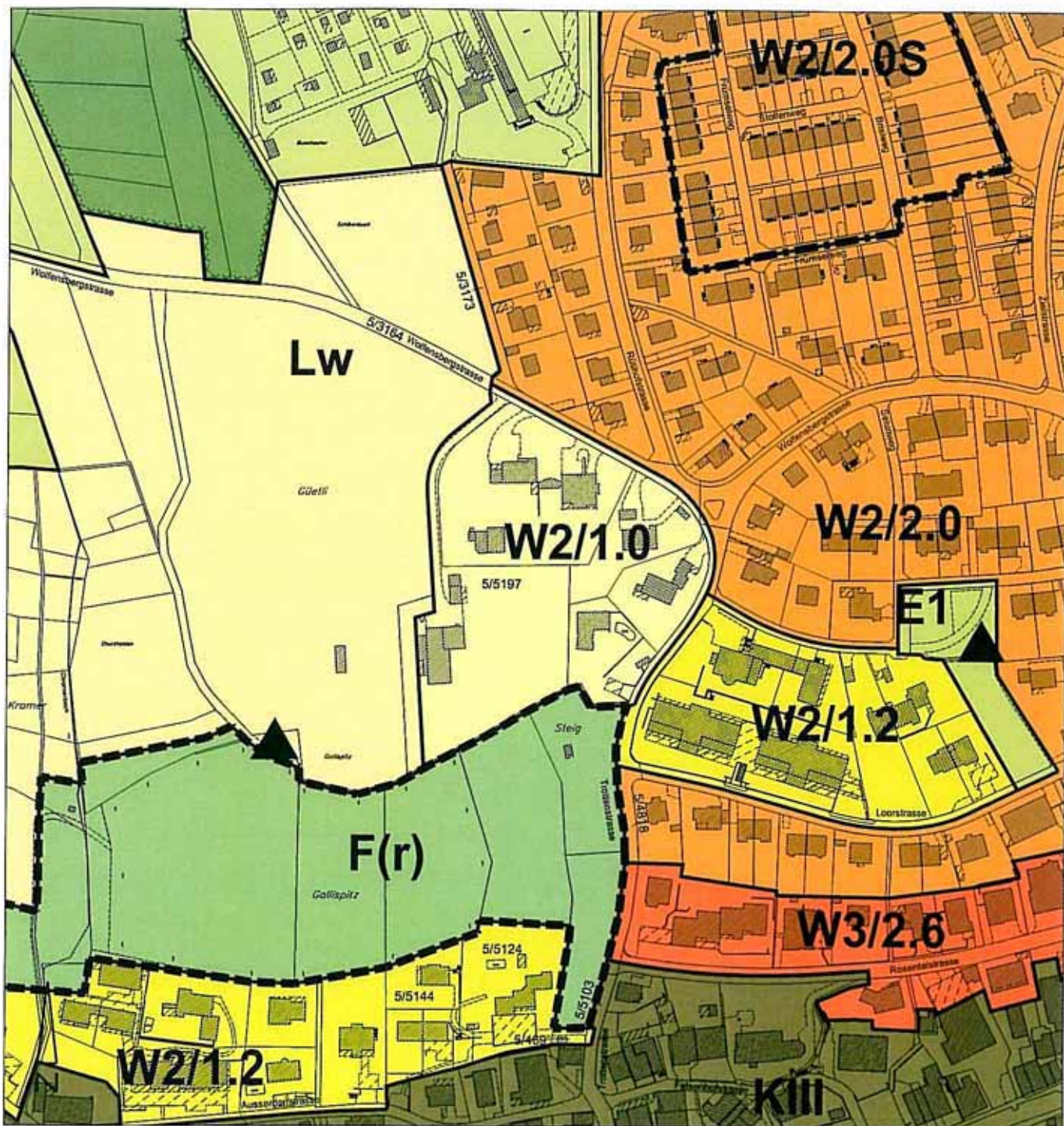
bisher Erholungszone E1

Parzellen Kat.-Nrn. 5/4501, 5/4927, 5/5068

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan Veltheim, Wolfensberg- bis Trottenstrasse

Umzonung Zweigeschossige Wohnzonen W2/1.0, W2/1.2, W2/2.0, ES II

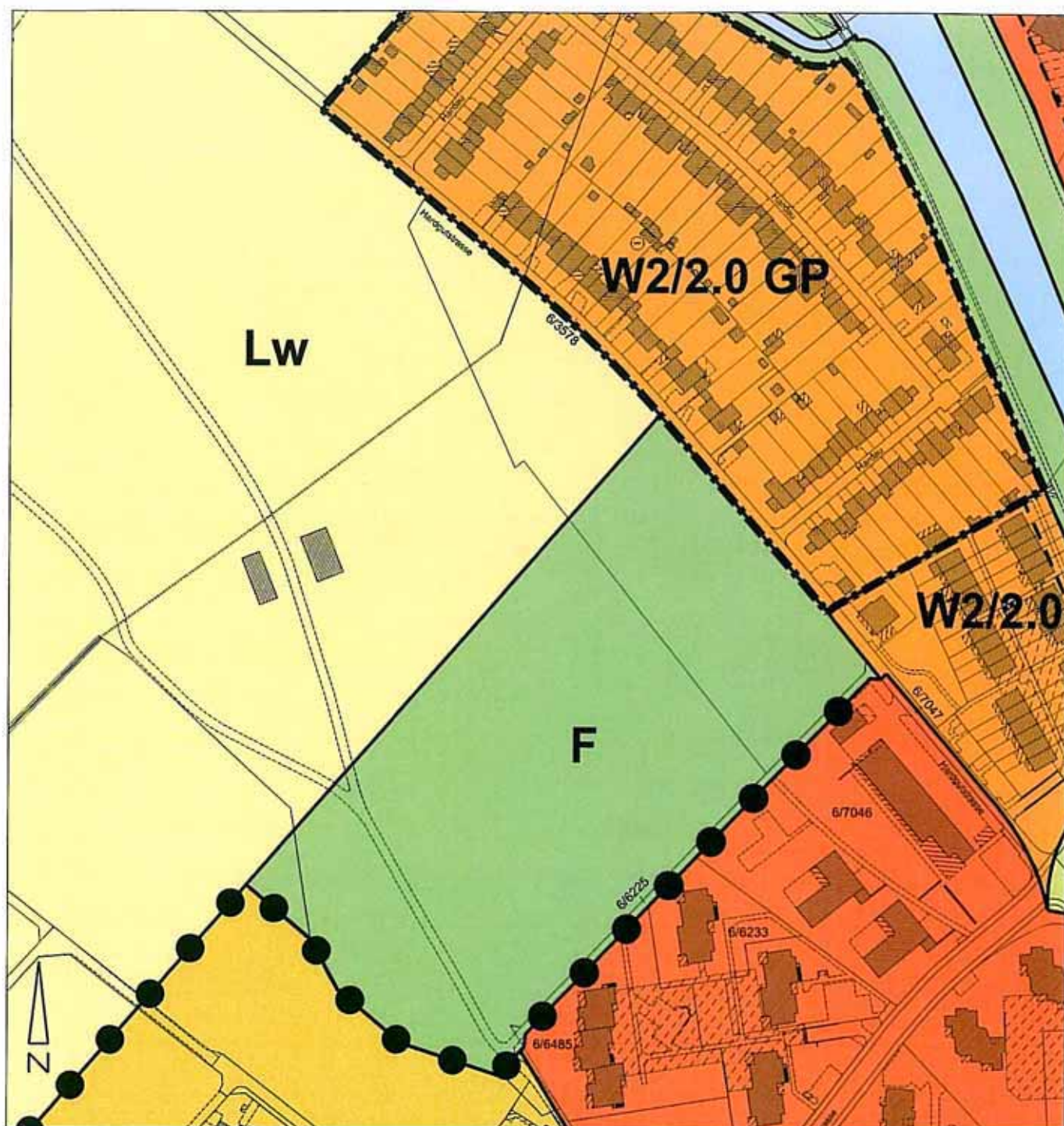
bisher Landwirtschaftszone Lw, ES III und Freihaltezone regional F(r)

Parzellen Kat.-Nrn. 5/469, 5/3164, 5/3173, 5/4818, 5/5103, 5/5124, 5/5144, 5/5197

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

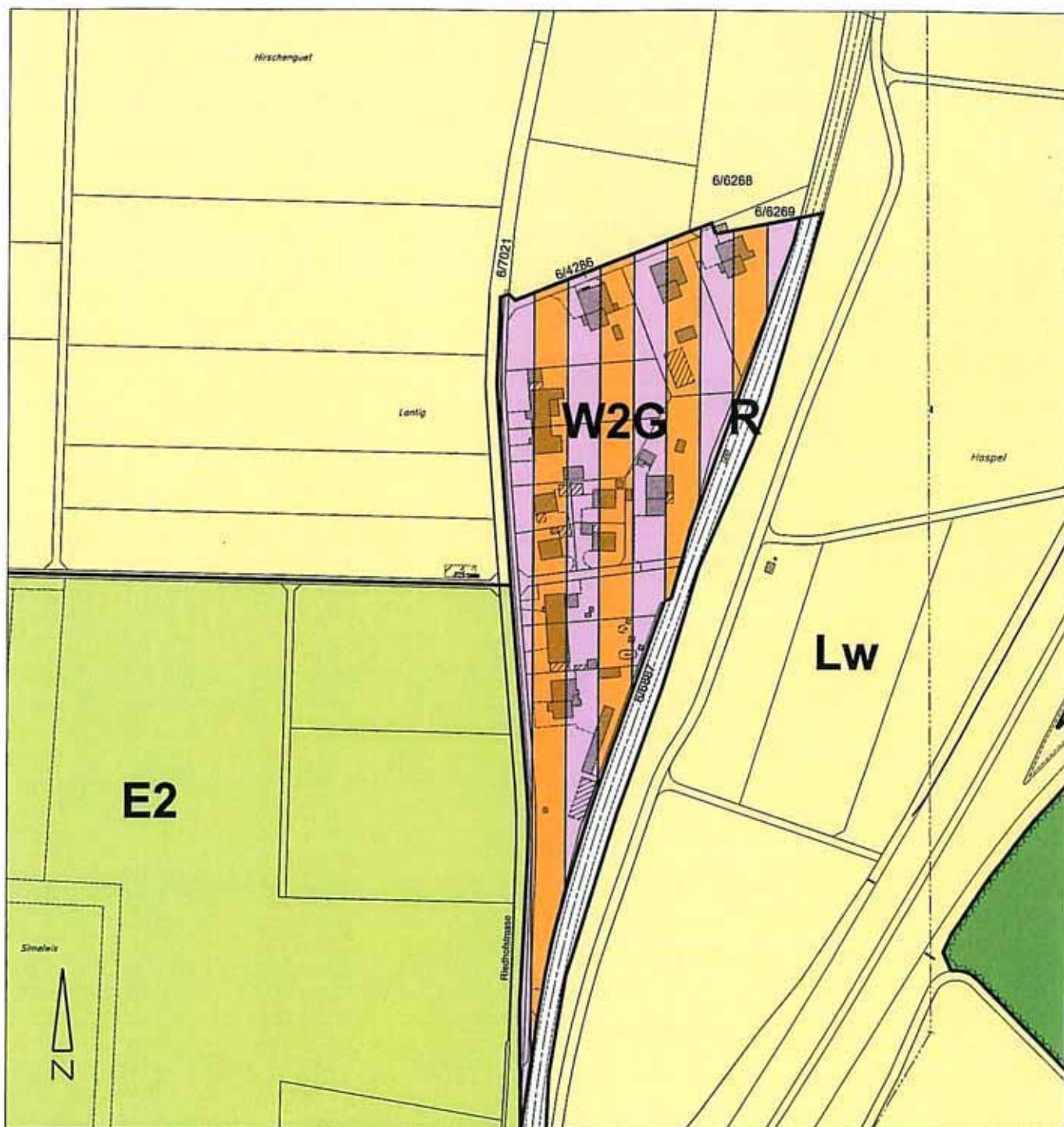
Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan	Wülflingen, Hardgutstrasse
Umzonung	Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II, Teils mit Gestaltungsplanpflicht und Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II
bisher	Landwirtschaftszone Lw, ES III und Freihaltezone F
Parzellen Kat.-Nrn.	6/3578, 6/6225, 6/6233, 6/6485, 6/7046, 6/7047
Massstab	1 : 2'500
Plan Nr.	
Datum	25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan **Wülflingen, Lantig**

Umzonung **Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, W2G, ES III und Reservezone R**

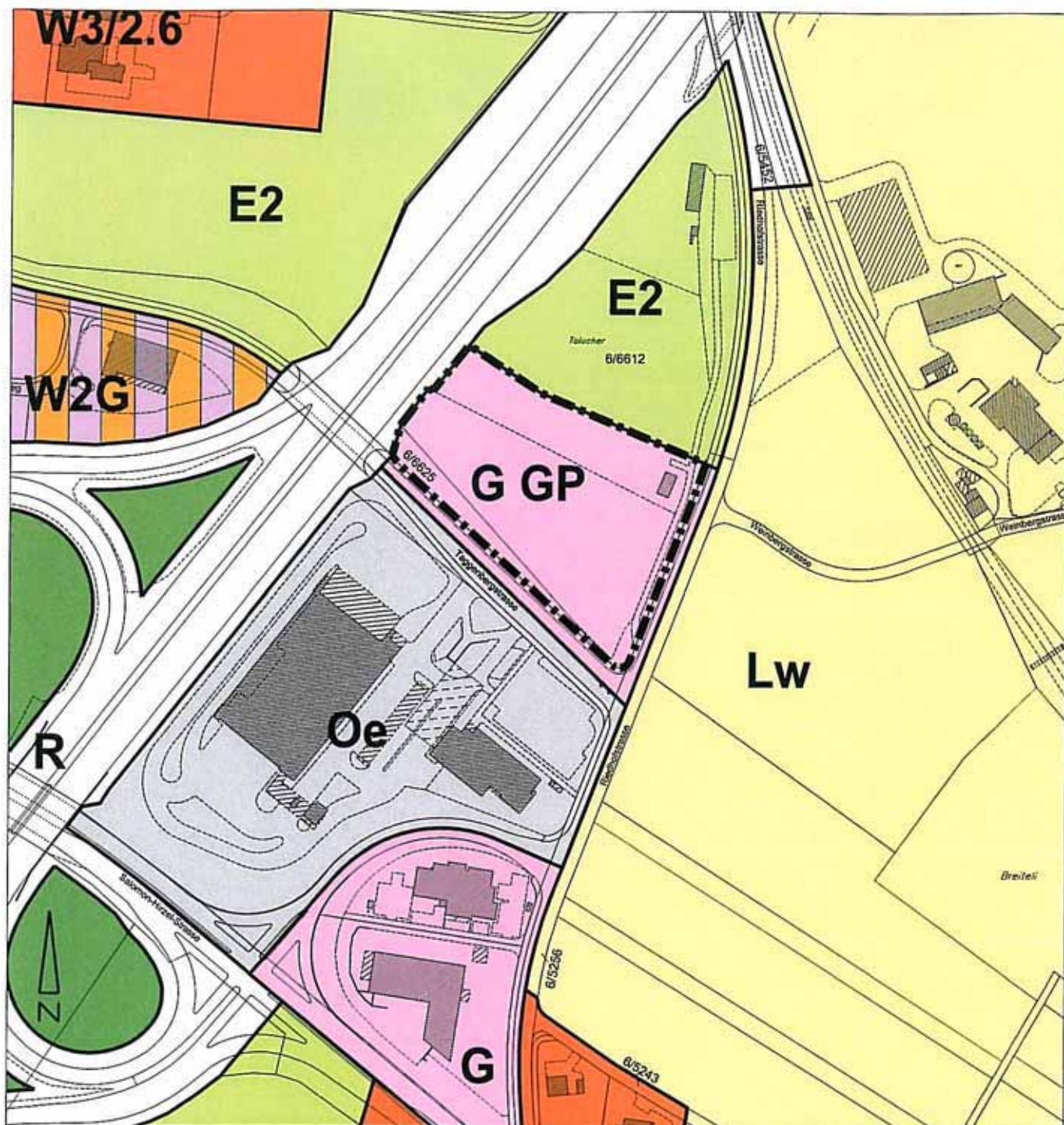
bisher **Landwirtschaftszone Lw, ES III und Reservezone R**

Parzellen Kat.-Nm. **6/4286, 6/6268, 6/6269, 6/6887, 6/7021**

Massstab **1 : 2'500**

Plan Nr.

Datum **25. Januar 2010 MAC**

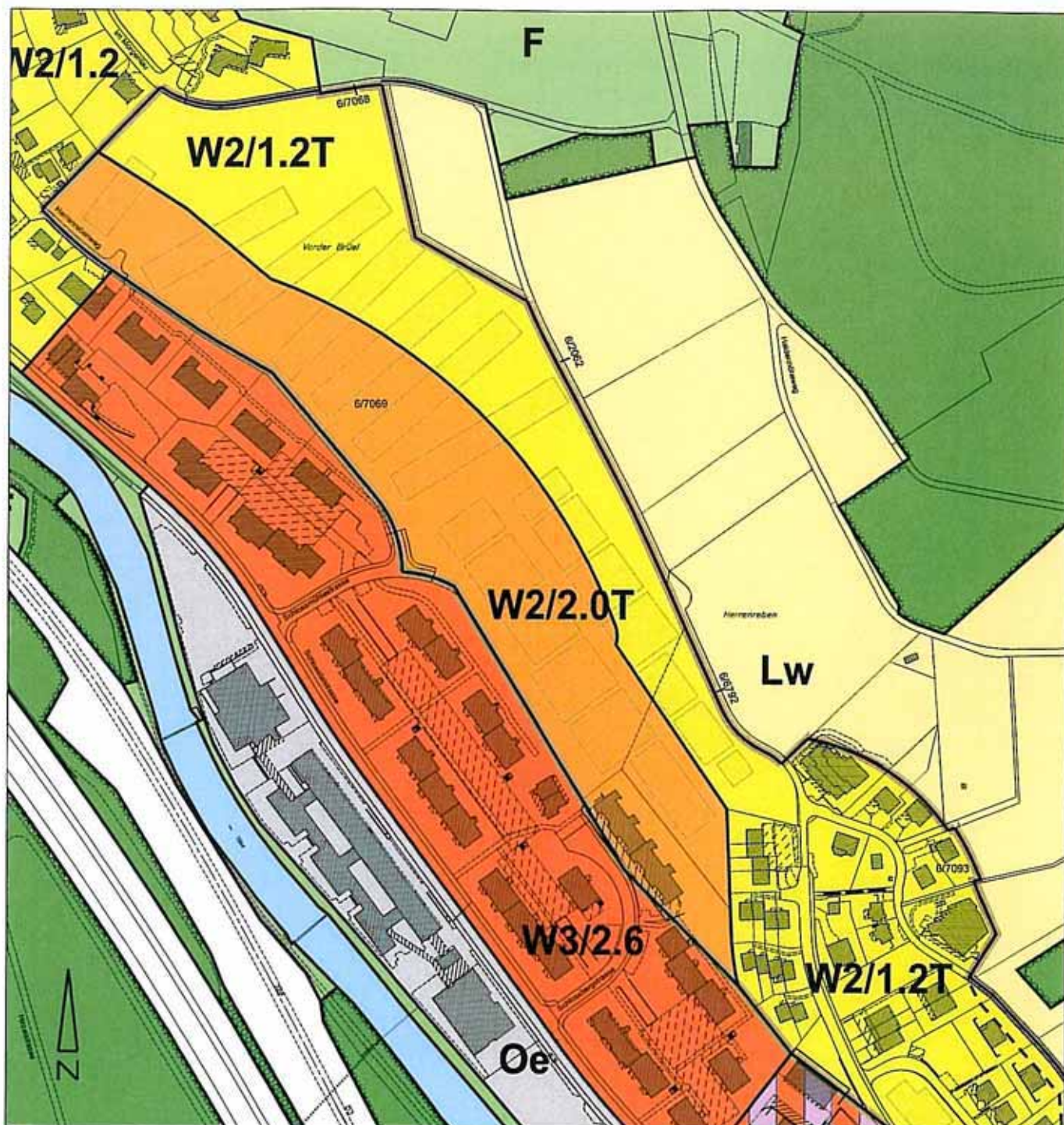


Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan	Wülflingen, Riedstrasse, Taggenbergstrasse und Unterer Breitell
Umzonung	Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht G GP, ES III, Erholungszone E2 und Dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II
bisher	Reservezone R und Landwirtschaftszone Lw, ES III
Parzellen Kat.-Nm.	6/5243, 6/5256, 6/5452, 6/6612, 6/6625
Massstab	1 : 2'500
Plan Nr.	
Datum	25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan Wülflingen, Schlossberg

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II und Landwirtschaftszone Lw, ES III und Freihaltezone F
bisher Zweigeschossige Wohnzonen mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen W2/1.2T und W2/2.0T, ES II, dreigeschossige Wohnzone W3/2.6, ES II und Landwirtschaftszone Lw, ES III

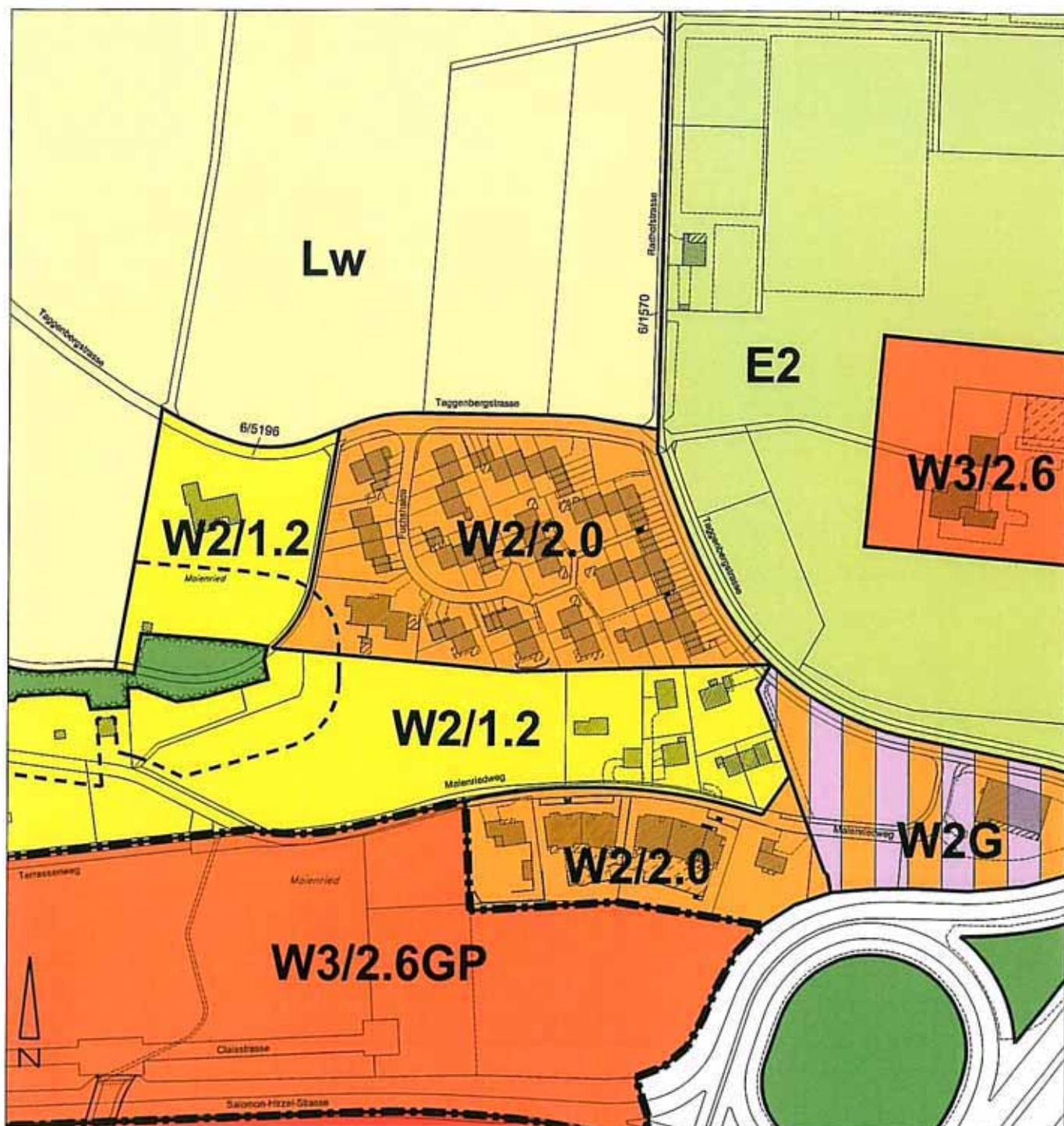
Parzellen Kat.-Nm. 6/2062, 6/6792, 6/7068, 6/7069, 6/7093

Massstab 1 : 3'000

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan **Wülflingen, Taggenbergstrasse**

Umzonung **Zweigeschossige Wohnzonen W2/1.2 und W2/2.0, ES II**

bisher **Landwirtschaftszone Lw, ES III**

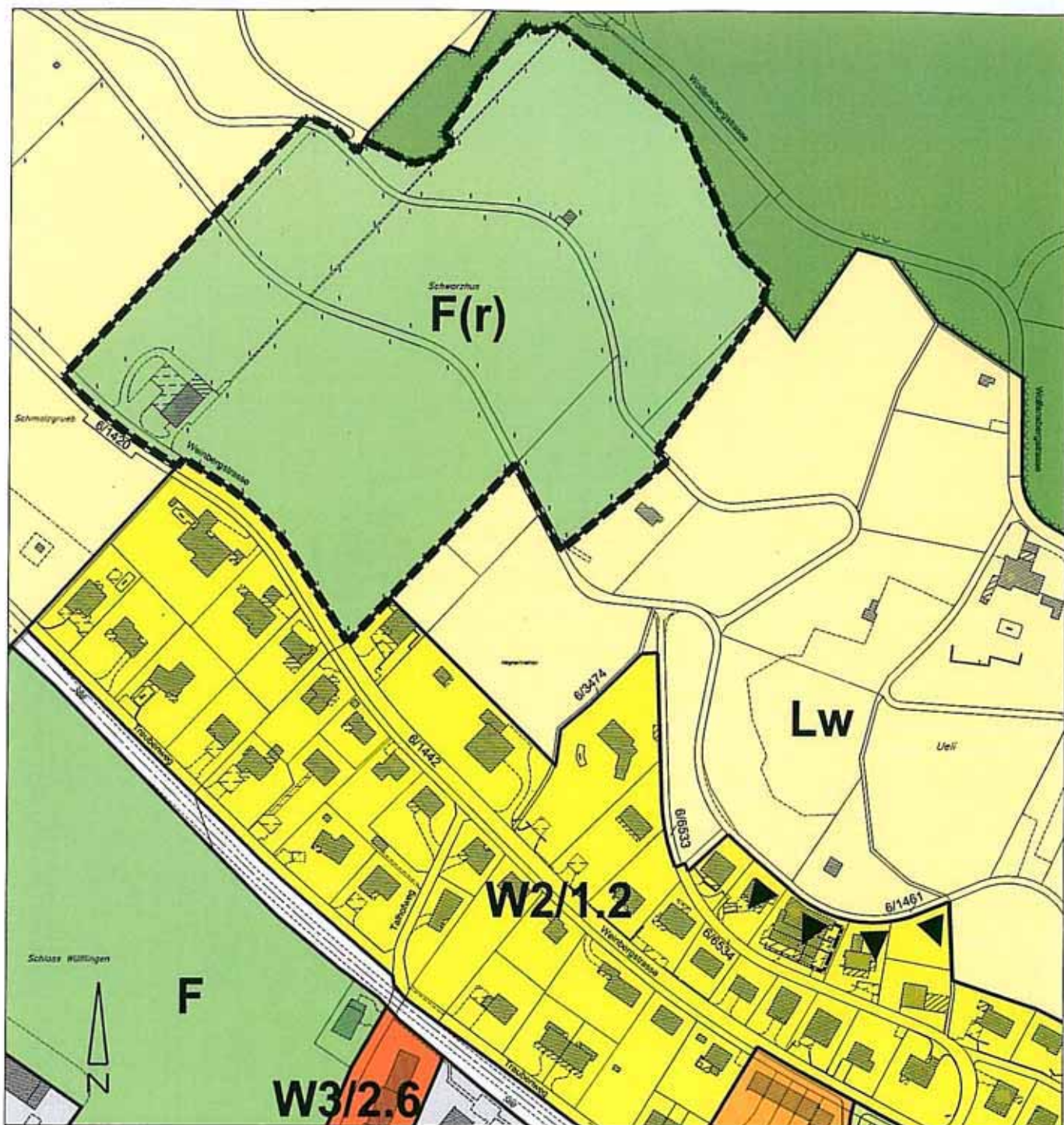
Parzellen Kat.-Nm. **6/1570, 6/5196**

Massstab **1 : 2'500**

Plan Nr.

Datum **25. Januar 2010 GAC**

Datum



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur



Ausschnitt Zonenplan Wülflingen, Weinbergstrasse

Umzonung Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II und Landwirtschaftszone Lw, ES III

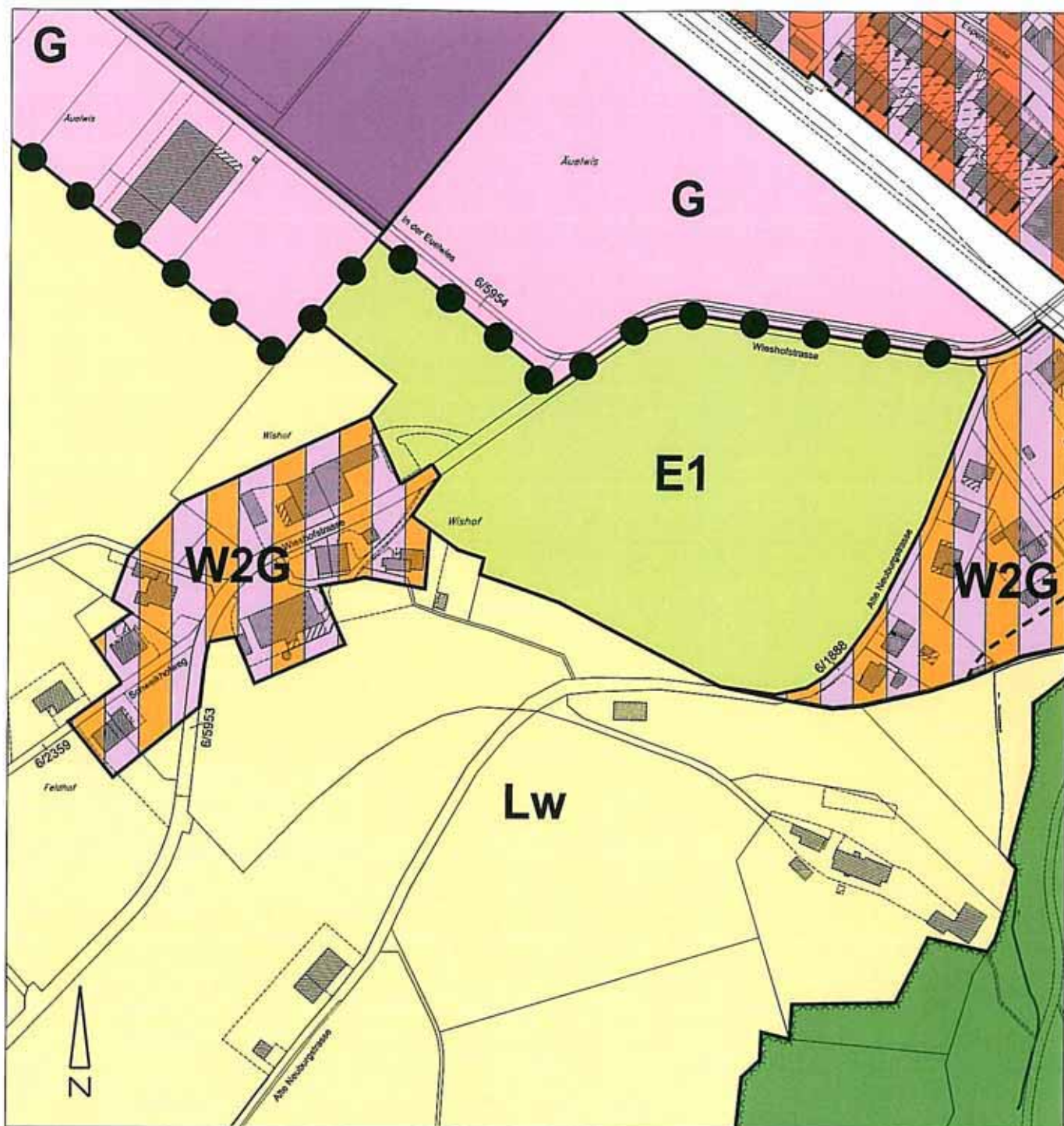
bisher Freihaltezone regional F(r) und Zweigeschossige Wohnzone W2/1.2, ES II

Parzellen Kat.-Nm. 6/1420, 6/1442, 6/1461, 6/3474, 6/6533, 6/6534

Massstab 1 : 2'500

Plan Nr.

Datum 25. Januar 2010 MAC



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan **Wülflingen, Schwellhofweg, Wieshof- und Alte Neuburgstrasse, In der Euelwies**

Umzonung **Zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W2G, ES III und Gewerbezone G, ES III**

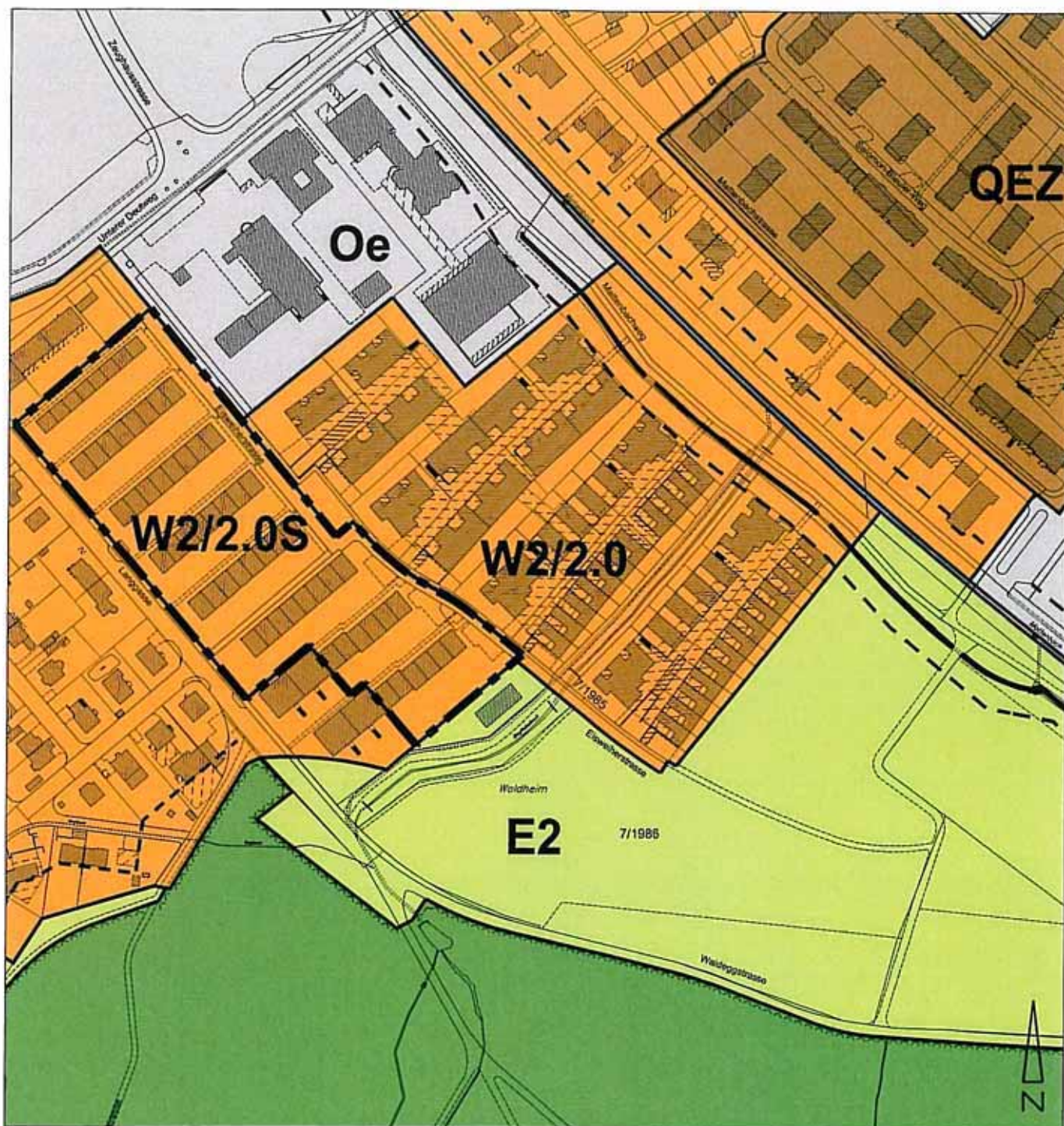
bisher **Erholungszone E1 und Landwirtschaftszone Lw, ES III**

Parzellen Kat.-Nrn. **6/1888, 6/2359, 6/5953, 6/5954**

Massstab **1 : 2'500**

Plan Nr.

Datum **25. Januar 2010 MAC**



Departement Bau
Amt für Städtebau

Stadt Winterthur 

Ausschnitt Zonenplan **Mattenbach, Eisweiherstrasse**

Umzonung **Zweigeschossige Wohnzone W2/2.0, ES II**

bisher **Erholungszone E2**

Parzellen Kat.-Nm. **7/1985, 7/1986**

Massstab **1 : 2'500**

Plan Nr.

Datum **25. Januar 2010 MAC**

Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Teilrevision:

Revisionspaket 2009 (Teilrevision)

- Art. 41 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen
- Art. 68a Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzonen
- Art. 74a Pflicht zur Flachdachbegrünung

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsident

Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Für die Baudirektion

BDV.-Nr.

Aufhebung in der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000

2 Vorschriften für Erhaltungszonen

III Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen (S)

Art. 41

~~e) Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse~~

Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000

Bisher:

9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 68

¹ Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber anstossenden Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten.

Mehrlängenzuschlag

² Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.

Neu:

9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 68

a) Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihalte-, Erholungs- sowie Reservezonen) einen Abstand von 3.5 m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen.

Abstand und Parzellengrenze gegenüber Nichtbauzonen

b) ¹ Der zonengemässe Mehrlängenzuschlag ist nur gegenüber anstossenden Baugrundstücken, nicht aber gegenüber Verkehrsanlagen zu beachten.

Mehrlängenzuschlag

² Wenn der kantonalrechtliche Mindestgebäudeabstand unterschritten wird, müssen die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden.

Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000

Bisher:

9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 74

Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3m² je Wohnraum betragen muss.

Spiel- und Ruheflächen

Neu:

9 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 74

a) Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen.

Flachdächer

b) Bei Mehrfamilienhäusern, die Familienwohnungen mit drei und mehr Zimmern aufweisen, sind Kinderspielplätze oder Ruheflächen herzurichten, deren Grundfläche mindestens 3m² je Wohnraum betragen muss.

Spiel- und Ruheflächen

Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Revisionspaket 2009 (Teilrevision)

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vom Grossen Gemeinderat beschlossen

am:

1. Das Einwendungsverfahren

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

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 4. November 2009 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 13. November 2009 bis zum 25. Januar 2010 statt. Es traf ein Einwendungsschreiben mit insgesamt einer Einwendung ein.

Das Rechtzeitig eingetroffene Begehren, welches nicht berücksichtigt werden konnte, ist unter Ziffer 2 dieses Berichts ausgeführt. Die Unterlagen zum Revisionspaket und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen stehen zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG). Es erfolgt eine individuelle Benachrichtigung der Einwenderin.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Zonenplan

Die Einwenderin beantragt, drei Parzellen an der Wülflingerstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone W3/3.4 in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G umzuzonen.

Es handelt sich nicht um eine Einwendung auf eine geplante Änderung, sondern um ein nachträglich eingereichtes Umzonungsbegehren, welches nicht berücksichtigt werden kann.

Koordinatenverzeichnis:

Nutzungsplanung

Punktnummer	Y	X
30031422	695319.828	261007.396
30031423	695316.650	260970.670
30031424	695306.104	260907.541

WALDABSTANDSLINIEN

Neufestsetzung und Aufhebung

Tössuferweg, Töss

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

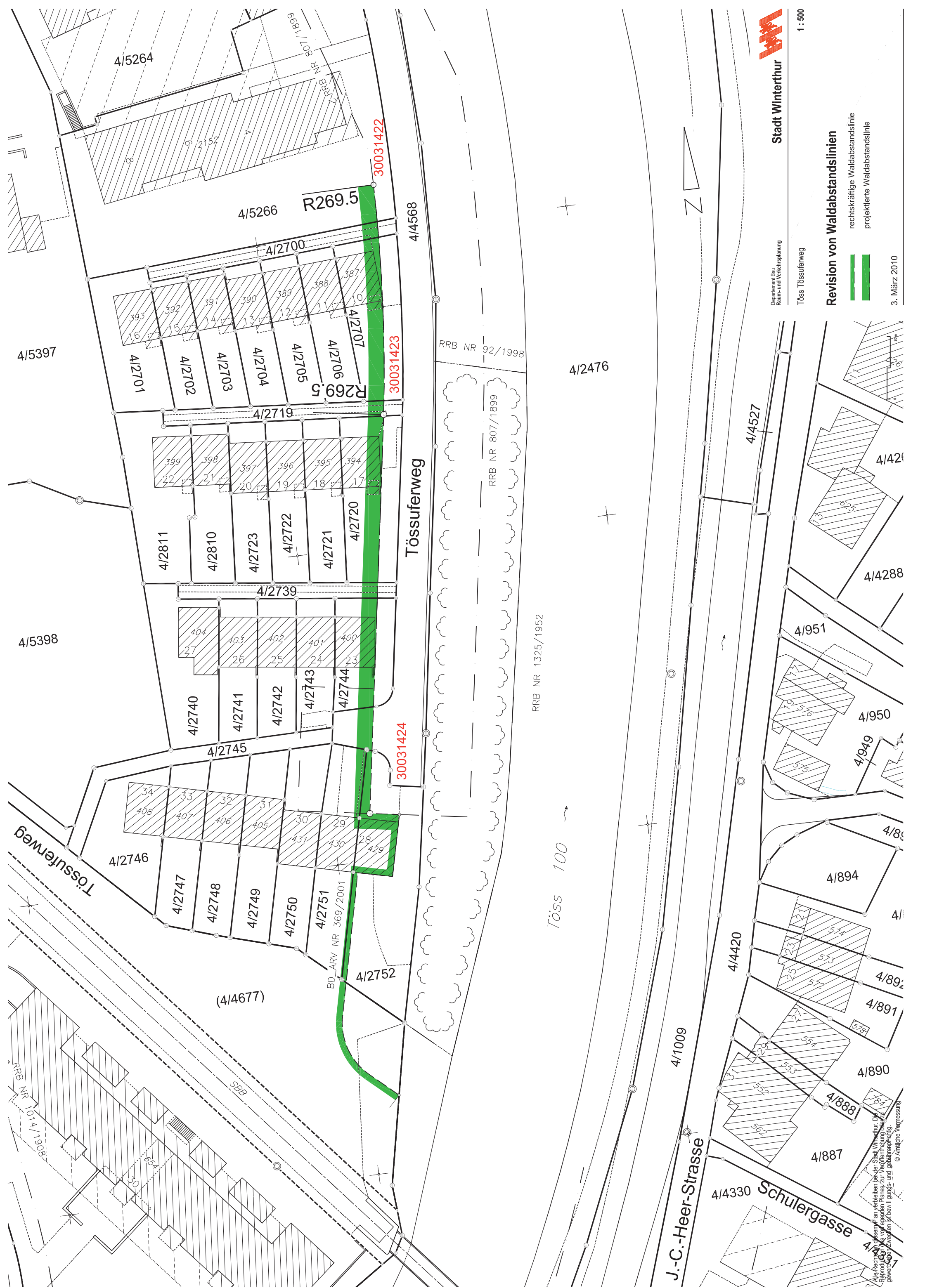
Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

BDV Nr.





Koordinatenverzeichnis:

Nutzungsplanung

Punktnummer	Y	X
30020045	693540.321	263490.625
30020046	693596.248	263441.792
30020047	693622.078	263406.580

GEWÄSSERABSTANDSLINIEN

Revision

Taggenbergbach, Wülflingen

Festsetzungsbeschluss des Grossen Gemeinderates

Datum:

Präsidentin

Ratssekretär

Von der Baudirektion genehmigt

Datum:

Unterschrift:

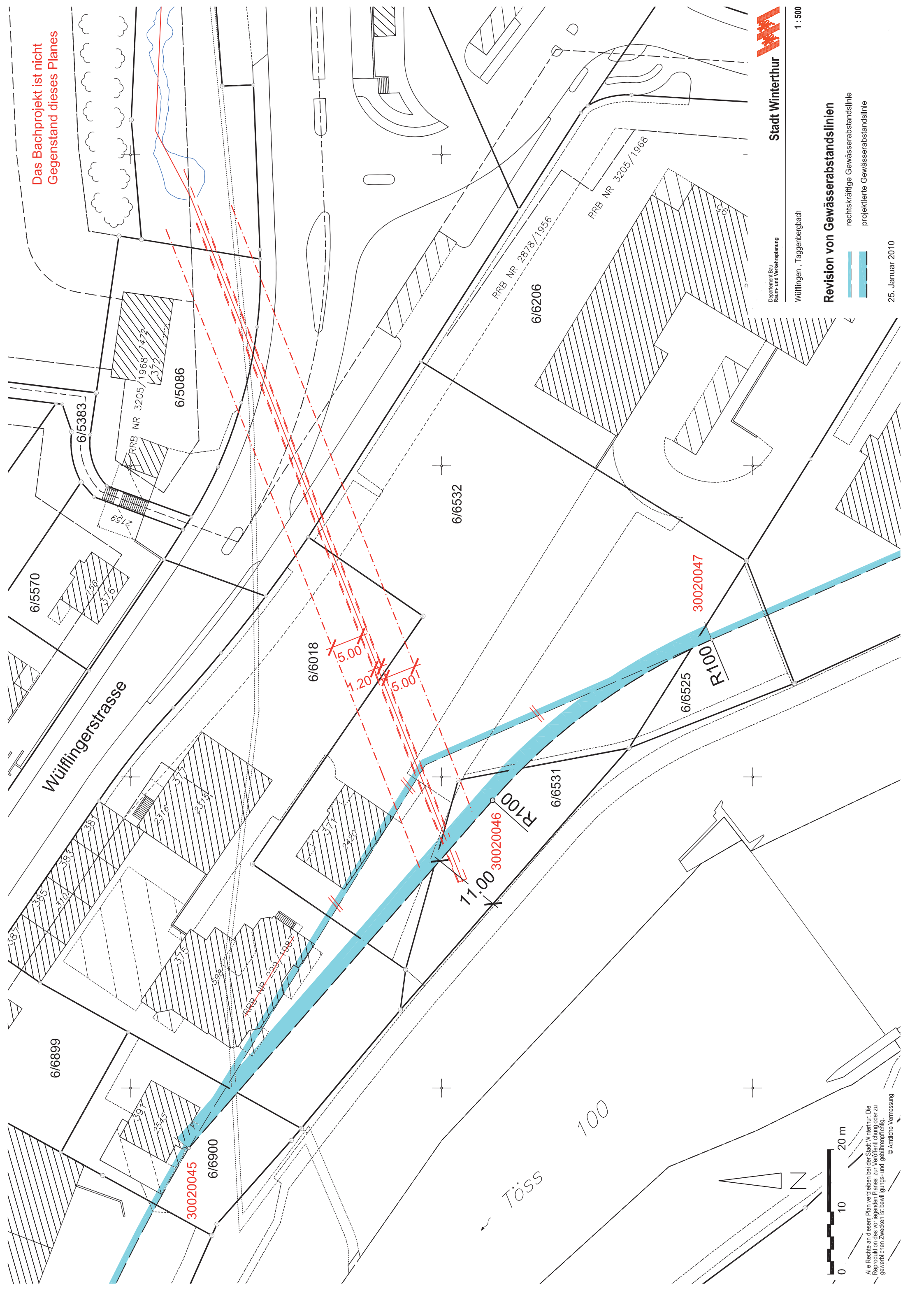
BDV Nr.

Das Bachprojekt ist nicht
Gegenstand dieses Planes

Revision von Gewässerabstandslinien

- rechtskräftige Gewässerabstandslinie
- projektierte Gewässerabstandslinie

25. Januar 2010



Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Stadt Winterthur. Die
Reproduktion des vorliegenden Planes zur Veröffentlichung oder zu
gewerblichen Zwecken ist bewilligungs- und geduldspflichtig.
© Amtliche Vermessung

Änderungen der Nutzungsplanung

Revisionspaket 2009

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vom Grossen Gemeinderat am zur Kenntnis genommen

1. Änderungen der Bau- und Zonenordnung	7. Mitwirkungsverfahren	
1.1 Abstand und Parzellengrenze gegenüber Nichtbauzonen	7.1 Öffentliche Auflage	29
1.2 Pflicht zur Flachdachbegrünung	7.2 Vorprüfung durch die Baudirektion	29
1.3 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen	7.3 Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger	29
	7.4 Einwendungen	29
2. Änderung der Nutzungsplanung		
2.1 Schulhaus Wyden, Wülflingen		3
2.2 Bahnhof Töss		4
2.3 Reservezone nördlich Motorfahrzeugkontrolle, Wülflingen		5
2.4 Lantig		6
2.5 Besondere Siedlung Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse		7
2.6 Im Laubegg, Dätttau		8
2.6 Im Laubegg, Dätttau		9
2.7 Areal Stadtwerk, Schöntal		10
3. Private Umzonungsgesuche		
3.1 Kernzone Oberwinterthur		11
3.2 Schützenweiher, Rosenberg		12
4. Änderungen am Bauzonenrand		
4.1 Bereinigung der Zonengrenzen aufgrund Parzellierungspraxis und neuer Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzone		13
4.2 Zonengrenzen bei Strassen und Wegen		13
4.3 Übersicht der Bereinigungen		14
5. Untergeordnete Korrekturen		
5.1 Landvogt-Waser-Strasse, Seen		23
5.2 Schlossberg Überbauung		24
5.3 Sennhofweg, Sennhof		25
6. Änderungen Ergänzungspläne		
6.1 Härti, Wülflingen: Gewässerabstandslinie		26
6.2 Im Laubegg, Dätttau: Waldabstandslinie		27
6.3 Tössuferweg, Töss: Waldabstandslinie		28

1. Änderungen der Bau- und Zonenordnung

1.1 Abstand und Parzellengrenze gegenüber Nichtbauzonen

Art. 68a

Oberirdische Bauten haben gegenüber der Zonengrenze zu Nichtbauzonen (Landwirtschafts-, Freihalte-, Erholungs- sowie Reservezone) einen Abstand von 3,5m einzuhalten. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen. Bei Parzellierungen hat die Parzellengrenze der Bauzonengrenze zu entsprechen.

Das Planungs- und Baugesetz sieht keinen Abstand von Gebäuden zur Zonengrenze vor. Es besteht zudem eine Praxis, einen Streifen von 3,5m Landwirtschaftsland der Bauparzelle zuzuschlagen. Somit wurde jeweils ein Landstreifen, welcher planungsrechtlich zur Landwirtschaftszone gehört, faktisch der Bauzone zugeschlagen. Die Landeigentümer unterscheiden in der Regel nicht zwischen dem Grundstücksteil in der Bau- und jenem in der Landwirtschaftszone. Auf dem 3,5m breiten Streifen werden (Klein-)Bauten und Anlagen (insbesondere Gartengeräteschöpfe, Kleintierställe, Cheminee, Sitzplätze, etc.) erstellt, welche ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig sind. Die Bauzone wird damit faktisch ausgedehnt; der Rückbau von solchen Bauten und Anlagen ist schwierig durchzusetzen. Im Einzelfall mögen solche Fälle als geringfügig erscheinen, in der Gesamtsumme ist die widerrechtliche Ausdehnung der Bauzone jedoch bedeutend und läuft dem Gedanken des häuslichen Umgangs mit dem Boden und der klaren Trennung von Bau- und Nichtbauzone zuwider.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2007 seine Praxis angepasst und die Gemeinden aufgefordert, in der Bauordnung einen Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone verbindlich festzulegen und ein Näherbaurecht auszuschliessen.

Die geschilderte Problematik ist auch für Winterthur aktuell. Es besteht keine Regelung, welche den Abstand von Bauten zur Nichtbauzone regelt. Deshalb soll neu in der Bau- und Zonenordnung ein Mindestabstand von Gebäuden gegenüber Nichtbauzonen festgeschrieben werden. Bei Mutationen soll künftig die Parzellengrenze entlang der Bauzonengrenze gezogen werden. In Weilerzonen gehen die Baubereiche (Ergänzungspläne) für Hauptgebäude der Bestimmung von Art 68a vor.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Abstandsvorschrift hätte zur Folge, dass einige wenige Grundstücke selbständig nicht mehr überbaubar wären. Konkret bedeutet dies, dass auf einem Grundstück Bauten im Ausmass der bestehenden Gebäude nicht neu errichtet werden könnten. Bei diesen Grundstücken wurde deshalb eine geringfügige Anpassung der Zonengrenze geprüft und ins Revisionspaket aufgenommen (vgl. Kapitel 4).

Die Aufarbeitung aller Differenzen zwischen Parzellen- und Zonengrenzen würde den Rahmen einer Teilrevision sprengen. Diese Aufgabe soll im Rahmen einer künftigen Gesamtrevision aufgegriffen werden.

1.2 Pflicht zur Flachdachbegrünung

Art 74a Flachdachbegrünung

Nicht genutzte Flachdächer sind in der Regel fachgerecht zu begrünen.

Durch eine Begrünung auf Flachdächern kann die Menge des Siedlungsabwassers stark reduziert werden. Damit wird Gewässerschutz (Entlastung der Kanalisation) und gleichzeitig aktiver Naturschutz (Biotopvernetzung) betrieben.

Ein hoher Prozentsatz (40–90 %) des Niederschlagswassers wird so direkt verdunstet und das restliche Meteorwasser mit einer Verzögerung in die Kanalisation geleitet. Dies ist bei starkem Niederschlag und in Gebieten mit einer tiefen Abflussleistung der Kanalisation wichtig.

Beim Naturschutz steht die Förderung einer hohen Artenvielfalt im Zentrum. Begrünte Dächer bilden wichtige Nischen für Pflanzen und Tiere (insbesondere Wildbienen). Schliesslich leistet eine Dachbegrünung auf zwei Arten einen Beitrag zur nachhaltigen Energienutzung. Zum einen werden die obersten Stockwerke an heissen Tagen um 3–5°C gekühlt, womit sich ein allfälliger Einsatz einer Klimaanlage erübrigt. Zum anderen kann die Dachlandschaft den optimalen Betriebsbedürfnissen von Solaranlagen angepasst werden.

Die Substratdicke muss auf die Tragfähigkeit des Daches abgestimmt werden. Es ist darauf zu achten, dass ein Dach so konstruiert wird, dass eine mittlere Substratdicke von 15cm getragen werden kann. Bezogen auf Naturschutz, Wasserretention und Baukosten besitzt diese Dicke das ideale Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Die Pflicht zur Flachdachbegrünung soll für nicht anderweitig genutzte Flachdächer gelten. Ausnahmen sind möglich beispielsweise bei Industrie- und Gewerbebauten, die in leichtbauweise erstellt werden, oder im Konfliktfall mit Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen.

Entsprechende Richtlinien werden stadintern erarbeitet und dem Bauausschuss vorgelegt. Als Grundlage kann die Broschüre «Bauen mit Natur-Dachbegrünung» (1997) dienen.

1.3 Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen

Artikel 41 Eintrag c.) wird aus der BZO gestrichen (vergleiche Kapitel 2.5). Es bestehen bereits weitergehende, denkmalpflegerische Schutzmassnahmen, da sich die Gebäude mittlerweile im kommunalen Schutzinventar befinden oder kommunale Schutzobjekte sind; ein «doppelter Schutz» ist nicht notwendig.

2. Änderung der Nutzungsplanung

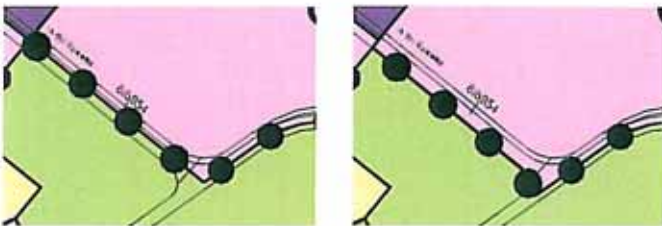
2.1 Schulhaus Wyden, Wülflingen



Schulhaus Wyden alt



Schulhaus Wyden neu: Umzonen W4 / 3.4 in Oe



Wieshofstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen

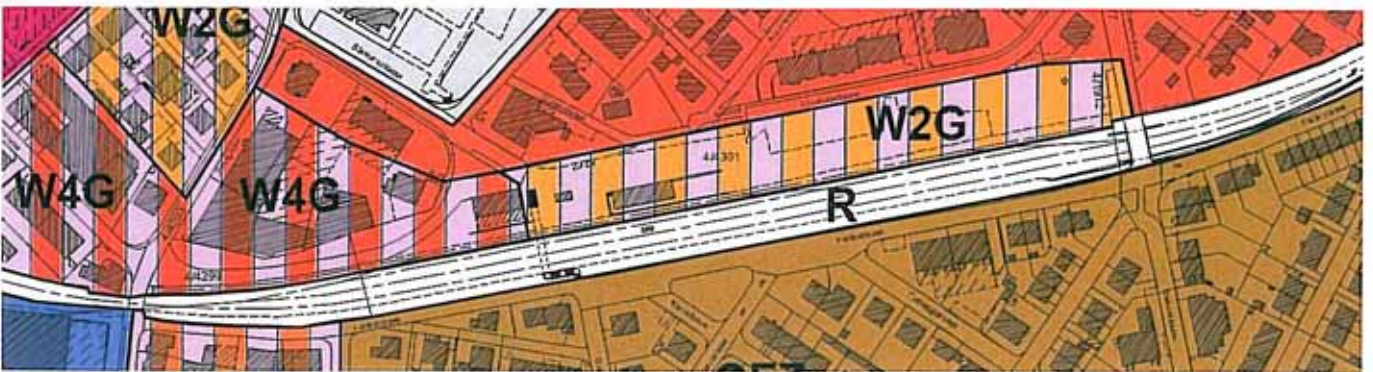
In Winterthur Wülflingen, insbesondere im Gebiet Wyden entstehen neue Überbauungen, was zu einem Bedarf an Schulanlagen führt. Das Stimmvolk hat Ende 2008 den Baukredit für das neue Schulhaus Wyden gutgeheissen.

Die künftige Schulhausparzelle wird von einer viergeschossigen Wohnzone (W4 / 3.4) in die Zone für Öffentliche Bauten (Oe) umgezont.

2.2 Bahnhof Töss



Bahnhof Töss: Alte Situation

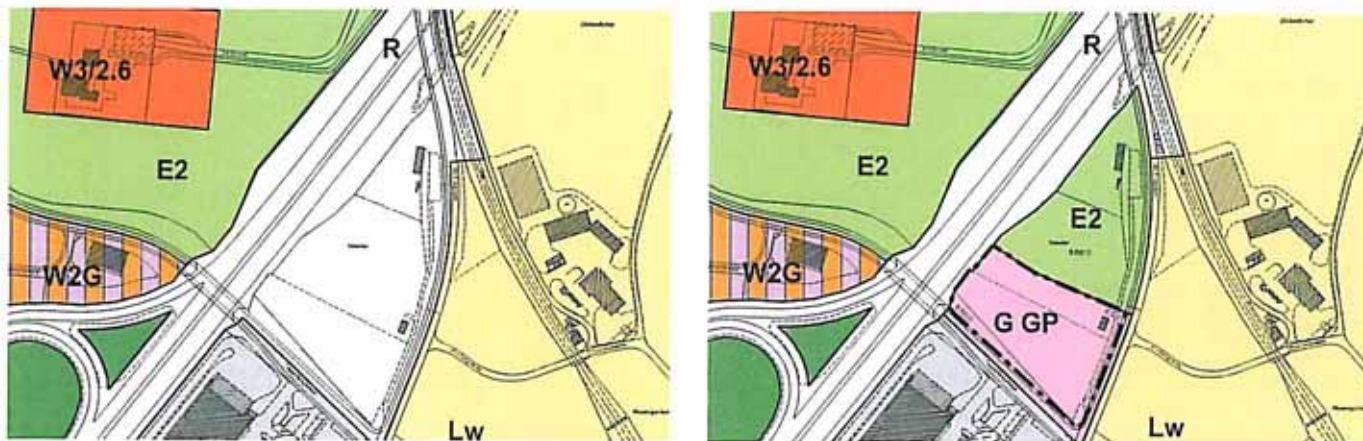


Bahnhof Töss: Ein- resp. umzonen von R und W4G in W4G und W2G

Das Areal Bahnhof Töss soll sich städtebaulich weiterentwickeln. Die Stadt hat in Absprache mit den SBB eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen. Das Areal soll künftig freiräumlich, erschliessungstechnisch und baulich aufgewertet und besser genutzt werden. Zusätzlich sind verbesserte Langsamverkehrsverbindungen geplant. Neue Bauten sollen sich in die bestehende Quartierstruktur gut eingliedern. Die Gebäudehöhe und Geschosshöhe soll Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Arealüberbauung ist deshalb die Einzonung der Reservezone (R) in eine zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (W2G) sowie einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (W4G) in Betracht zu ziehen. Mit einer Arealüberbauung können drei Geschosse plus Attika gebaut werden, was in etwa zu den umliegenden Gebäuden passt. Insgesamt soll der kleine, westliche Teil des Areals in Anlehnung an die bestehende Zone in eine W4G, der östliche Teil in eine W2G ein resp. umgezont werden. Damit eine möglichst hohe Qualität erreicht werden kann, wurde in einer Grundsatzvereinbarung zwischen der Stadt Winterthur und den SBB unter anderem geregelt, dass die Überbauung des Areals mittels Architekturwettbewerb erfolgen soll.

Die Lärmimmissionswerte von der Bahnlinie liegen bei diesem Areal unterhalb des Planungswerts. Somit liegt kein lärmtechnisches Problem vor.

2.3 Reservezone nördlich Motorfahrzeugkontrolle, Wülflingen



Motorfahrzeugkontrolle: Einzonen von R in G mit Gestaltungsplanpflicht (südlicher Teil) und E2 (nördlicher Teil)



Nördlich Motorfahrzeugkontrolle: Reservezone von Südosten

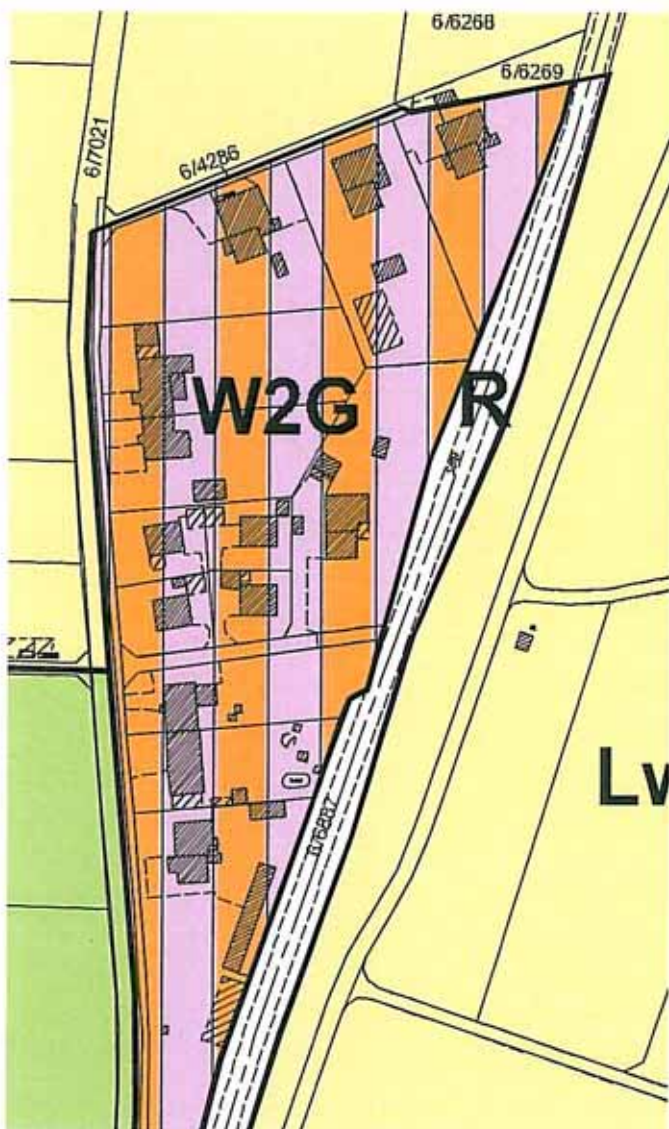
Die Untersuchung zur städtischen Industrie- und Gewerbe-landpolitik zeigt auf, dass die Verfügbarkeit von unüberbauten Arbeitsflächen insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe sehr beschränkt ist.

Hierfür wird die nördlich der Motorfahrzeugkontrolle in Wülflingen gelegene Reservezone vorgeschlagen, welche sich in städtischem Eigentum befindet. Das Areal steigt gegen Norden an und ist durch die Autobahn A1 lärmbelastet. Der nördliche Bereich wird heute von einem Hundeverein benutzt.

Der südliche Teil der Reservezone (R) bei der Motorfahrzeugkontrolle wird in die Gewerbezone (G) mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Die restliche Fläche wird der Erholungszone 2 (E2) zugewiesen und kann als Kompensationsfläche für die neu eingezonte Gewerbefläche dienen. Die Gestaltungsplanpflicht ist notwendig, um den bei Einzonungen geforderten Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung gewährleisten zu können. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende Bestimmung im Gestaltungsplan sichergestellt, dass das Areal dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben zu gute kommt.

Abschliessend bleibt zu erwähnen, dass sich das gesamte Gebiet in einer archäologischen Schutzzone befindet. Es werden Gräber aus der Eisenzeit vermutet.

2.4 Lantig



Lantig: Nördlicher Flurweg dient der Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen

Im Baugebiet Lantig ist ein Quartierplanverfahren im Gange. Um eine recht- und zweckmässige Erschliessung aller Baugrundstücke gewährleisten zu können, wird der nördliche, bereits befestigte Flurweg vollständig der Bauzone zugewiesen.

Die bestehenden Parzellen- und Zonengrenzen entlang der SBB-Linie verlaufen in unterschiedlichem Abstand zum Bahn- gleis. Um einen minimalen Abstand gegenüber der Bahnlinie zu gewährleisten drängen sich marginale Korrekturen auf. Die Bauzonengrenze wird auf die im Quartierplan vorgesehenen Parzellengrenzen gelegt.

→ Die Pfeile dienen jeweils als Lesehilfe.

2.5 Besondere Siedlung Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse



Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse alt



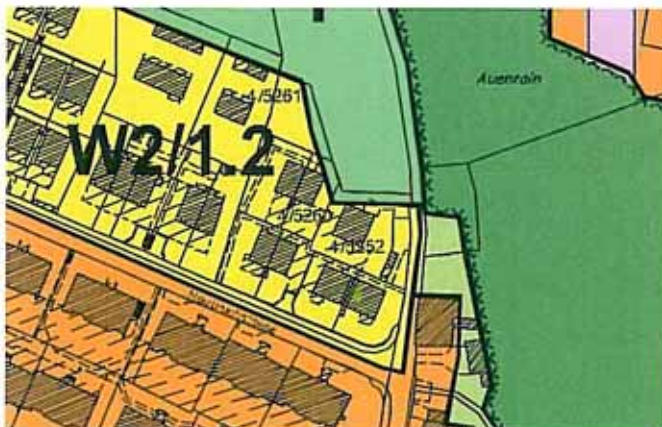
Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse neu

Im Gebiet Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse bestehen weitergehende, denkmalpflegerische Schutzmassnahmen, welche den Erhalt der Siedlung gewährleisten. Ein «doppelter Schutz» durch die bestehende Sonderbauvorschrift ist deswegen nicht notwendig.

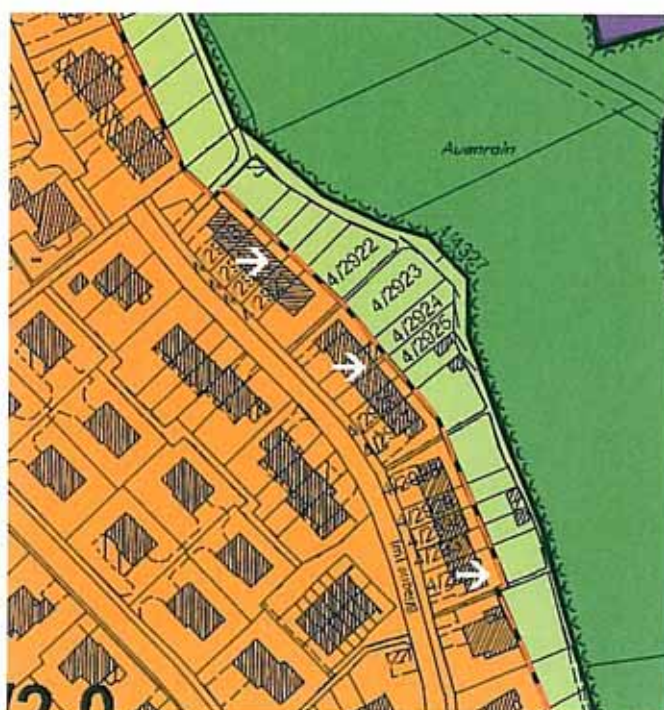
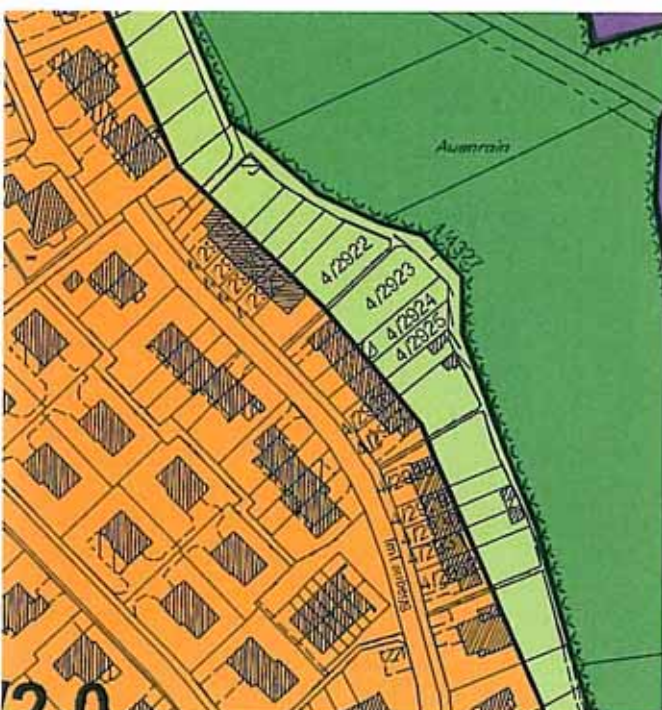
Die Gebäude Hopfenstrasse 1 und 3, Brauerstrasse 30, 32, 34, 36, 38, 40, Brunnengasse 36 und 38, Malzstrasse 1, 3, 5, 7, 9 sowie Rychenbergstrasse 38 sind kommunale Schutzobjekte und durch einen kommunalen Schutzvertrag (Rychenbergstrasse 38) oder eine kommunale Schutzverfügung geschützt. Die Gebäude Rychenbergstrasse 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, und 56 sind im kommunalen Schutzinventar. Hierbei handelt es sich um potentiell schutzwürdige Bauten, welche bei einem Bauvorhaben auf ihre Schutzwürdigkeit untersucht werden müssen.

Das Gebiet wird deshalb aus den Sonderbauvorschriften für besondere Siedlungen entlassen. Ausserdem ist in der Bau- und Zonenordnung unter Art. 41 der Eintrag c) Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse zu streichen.

2.6 Im Laubegg, Dättgau



Im Laubegg I: Grundstücke nicht mehr selbständig überbaubar, deshalb einzonen von E1 in W2/1.2.



Im Laubegg II: Bei Reihenhäuser keine kleinere Anbauten möglich, deshalb einzonen von E1 in W2/2.0.

In der zum Teil direkt an die Reihenhaussiedlungen (Parzellen Kat.-Nr. 4/2918 bis 4/2932) grenzenden Erholungszone E1 sind grundsätzlich keine besonderen Bauten zulässig (auch wenn die bestehende Lärmschutzwand die Gartenbereiche privat abschottet). Mit der aktuellen Zonierung besteht auch keine Möglichkeit, an der rückwärtigen Gebäudeseite eine Veranda, Pergola, etc. zu realisieren.

Bei den solchermassen betroffenen Grundstücken wird ein schmaler Streifen von 3,5m in die Wohnzone umgezont. Die geplante Waldabstandslinie wird entsprechend auf diese neue Grenze gesetzt (vgl. Kapitel 6.2).

Trotz Lärmschutzwand ist das Gebiet Im Laubegg starken Lärmbelastungen von der Autobahn A1 ausgesetzt. Im neu zur Einzonung vorgesehenen Streifen können deshalb grundsätzlich nur nicht lärmempfindliche Räume (Pergola, Wintergarten) geschaffen werden.

Zur Übersicht siehe Fotos nächste Seite.

2.6 Im Laubegg, Dättlau



Im Laubegg: Lärmschutzwände, zwischen Wald und Erholungszone

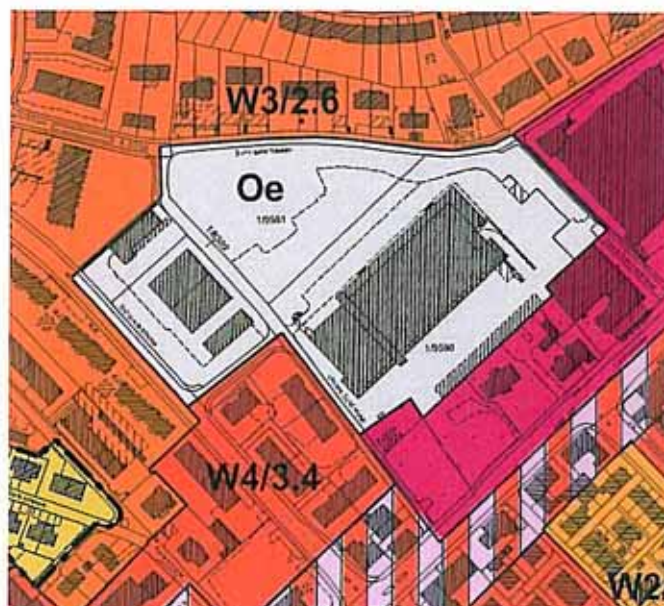


Im Laubegg: Erholungszone, welche als Garten verwendet wird

2.7 Areal Stadtwerk, Schöntal



Stadtwerkanlage Schöntal: Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten



Im Zusammenhang mit der geplanten Zentralisierung von Stadtwerk Winterthur sollen die Parzellen Kat.-Nrn. 1/9580 und 1/9581 vollständig in die Zone für Öffentliche Bauten Oe umgezont werden. Die für die Zentralisierung nötigen baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen sind in der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 nicht zonenkonform. Die von Stadtwerk Winterthur künftig nicht genutzte Teilfläche kann dank der neuen Zonierung für Quartiernutzungen (z.B. Freizeitnutzungen) zur Verfügung gestellt werden. Die Anordnung von offenen und improvisierten Freizeitnutzungen entspricht zudem dem Entwurf des «Leitbildes Stadtraum Zürcherstrasse».

3. Private Umzonungsgesuche

3.1 Kernzone Oberwinterthur



Kernzone Oberwinterthur, Bäumlistrasse: Umzonen von KIII in W3/2.6



Bäumlistrasse/Römerstrasse: Blick in Richtung Kernzone (Norden); das abgebildete Gebäude steht auf Parzelle Kat.-Nr. 2/15051

Aus Sicht des Antragstellers kann aufgrund der heute geltenden Bestimmungen kein sinnvoller und zweckmässiger Neubau verwirklicht werden. Er beantragt deshalb eine teilweise Umzonung von der übrigen Kernzone (KIII) in die angrenzende dreigeschossige Wohnzone (W3/2.6).

Die beantragte Umzonung ist aus Sicht der Denkmalpflege unbedenklich, da keine schutzwürdigen Interessen bestehen. Ausserdem weisen die betroffenen Gebäude keinen Kernzoncharakter auf.

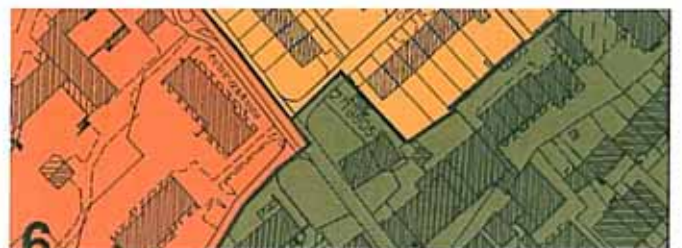
Deswegen ist die heute geltende Zonierung nicht nur bei der beantragten Parzelle, sondern im ganzen Bereich westlich der Bäumlistrasse nicht nachvollziehbar. Das ganze Gebiet westlich der Bäumlistrasse, soll deshalb von der KIII in die W3/2.6 umgezont werden.

Die Umzonung von Parzelle Kat.-Nr. 2/16805 beinhaltet eine minimale Korrektur der Zonengrenze auf die Parzellengrenze (aufgrund einer Grenzmutation).

Der Kernzonenplan wird entsprechend angepasst.



Kernzone Oberwinterthur: Anpassung der Zonengrenzen an neuer Parzellengrenze



3.2 Schützenweiher, Rosenberg



Rosenberg, Schützenweiher/Schaffhauserstrasse: Umzonen von W3/2.6 in W3G
Eichliwaldstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen

Es liegt ein Gesuch zur Umzonung des Restaurants Schützenweiher sowie der beiden südlich des Restaurants gelegenen Parzellen, die hauptsächlich gewerblich genutzt werden, vor. Die Flächen sollen von der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6 in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G umgezont werden.

Das Restaurant Schützenweiher ist «falsch» zoniert, weswegen die Umzonung in eine W3G folgerichtig ist.

Es entspricht der gängigen Zonierungspraxis, entlang von Hauptverkehrsachsen ein Streifen als Zentrumszone oder Wohnzone mit Gewerbeerleichterung auszuscheiden. Dies ermöglicht lärmunempfindlichere Nutzungen entlang der stark befahrenen Achsen. Die Gebäude dienen vielfach als «Puffer» gegenüber den dahinter liegenden, lärmempfindlichen Wohnnutzungen.

4. Änderungen am Bauzonenrand

Mit der geplanten Abstands- und Parzellierungsvorschrift von Art. 68a wird eine klare Trennung von Bau- und Nichtbauzone angestrebt (siehe Ausführungen unter Kapitel 1.1). Die nachfolgend aufgeführten Korrekturen am Siedlungsrand helfen, einzelne Situationen und bestehende Probleme bei Erschliessungsstrassen und -wegen zu bereinigen.

4.1 Bereinigung der Zonengrenzen aufgrund Parzellierungspraxis und neuer Abstandsvorschrift gegenüber Nichtbauzone

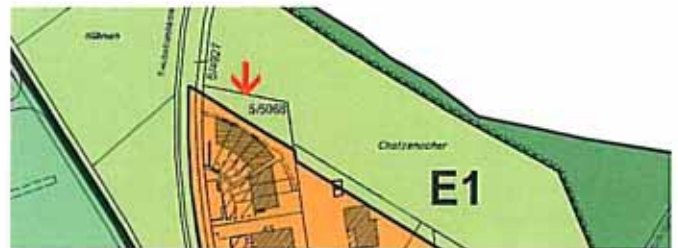
Dort, wo Grundstücke durch die neue Abstandsregelung nicht mehr selbstständig im heutigen Umfang überbaut werden können, wird die Bauzone geringfügig erweitert. Eine vollständige Bereinigung von Landstreifen in der Nichtbauzone, welche bereits heute als Gebäudeumschwung genutzt werden (müssen) wird Gegenstand der nächsten Gesamtrevision sein. In Weilerzonen erübrigt sich eine Anpassung der Zonengrenze; hier regeln Ergänzungspläne die Platzierung und Erweiterung von Wohn- und Gewerbebauten. Entlang von Verkehrsanlagen in Reservezone wird ebenfalls keine Korrekturen der Zonengrenze vorgenommen.

4.2 Zonengrenzen bei Strassen und Wegen

Es gilt der raumplanerische Grundsatz, dass Baugebiet nicht über Nichtbaugebiet erschlossen werden darf. Zonengrenzen verlaufen meist in der Mitte von Strassen und Wegen, was am Siedlungsrand zur unklaren Situation führt, ob eine Strasse oder ein Weg dem Baugebiet zuzuordnen ist oder nicht. Strassen und Wege, welche zur Erschliessung von Bauland dienen, werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision im erforderlichen Umfang vollständig der Bauzone zugeschlagen. Strassen und Wege, welche nicht zwingend für die Erschliessung von Bauland benötigt werden, sollen grundsätzlich im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vollständig der Nichtbauzone zugewiesen werden. Davon ausgenommen sind Strassen und Wege, welche sich in der Nähe einer in diesem Paket behandelten Situation befinden. Diese können auch im Rahmen dieses Pakets ausgezont werden.

Für Strassen, welche im Verkehrsrichtplan 2 «Strassen», eingetragen sind, ist keine Korrektur notwendig. Der Richtplaneintrag legitimiert in solchen Fällen die Realisierung einer Strasse in der Nichtbauzone.

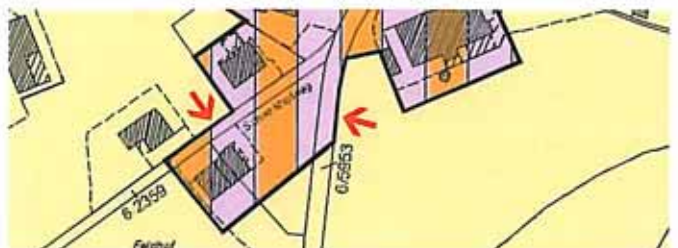
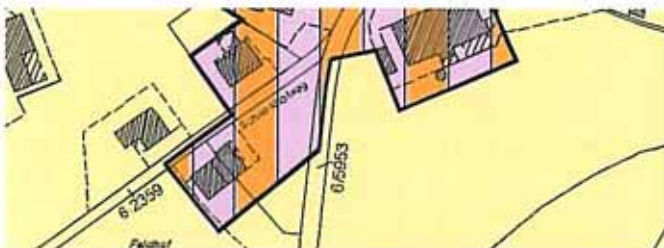
4.3 Übersicht der Bereinigungen



Seuzacherstrasse 76-84: Grundstücke nicht mehr selbständig überbaubar, deshalb Landstreifen von 3,5m Breite einzonen



Eggenzahnstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Wieshofstrasse und Schweißhofweg: Dienen zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Bei Waldeggrasse: Grundstücke nicht mehr selbständig überbaubar und definitiv parzelliert, deshalb ganze Parzellen einzonen



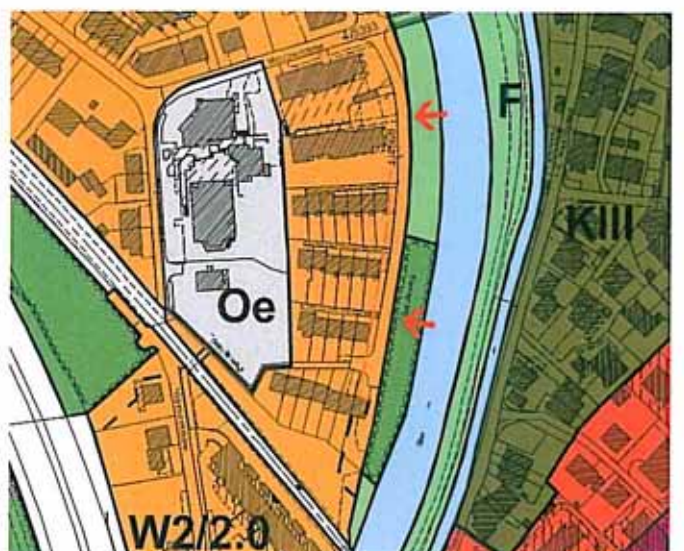
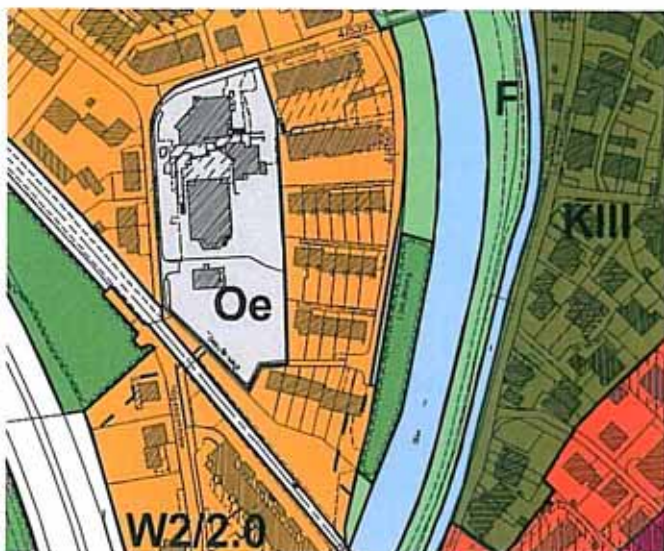
Zufahrtsweg zu Wolfensbergstrasse 54-62: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



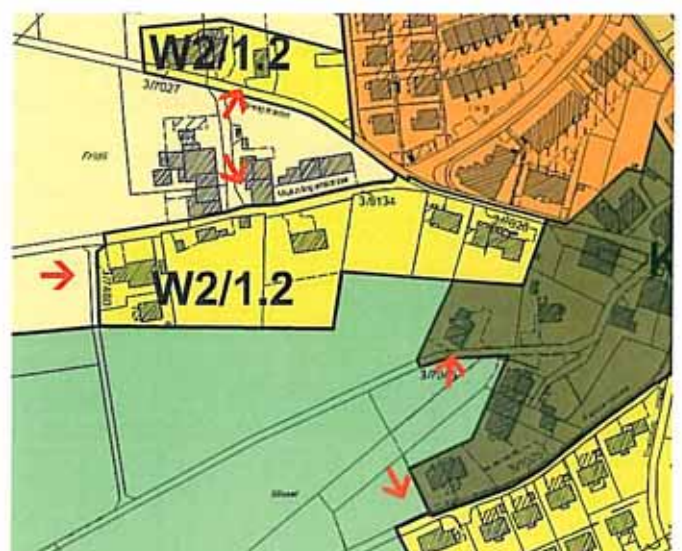
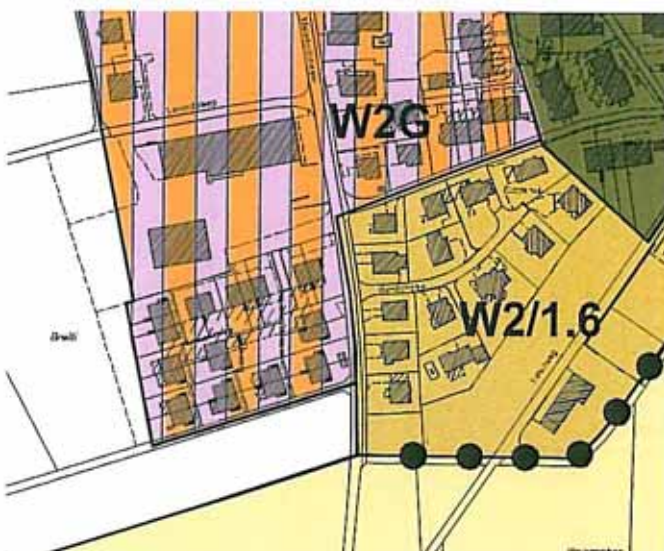
Rütihofstrasse 86 bis Bettenstrasse 181: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Friedhofstrasse I: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



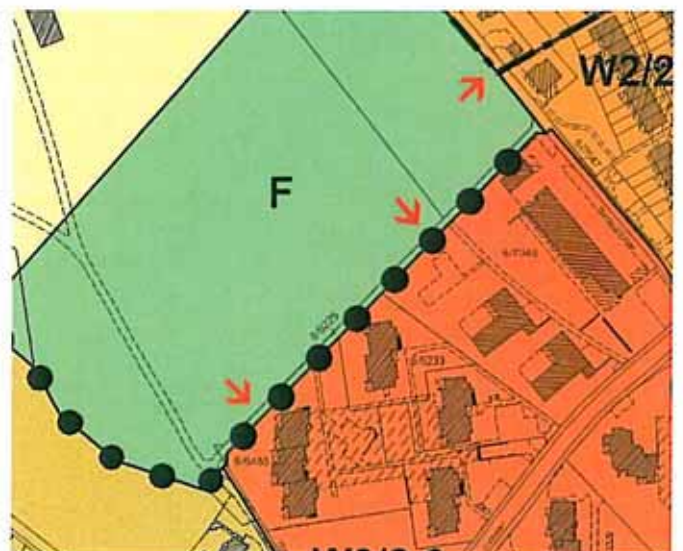
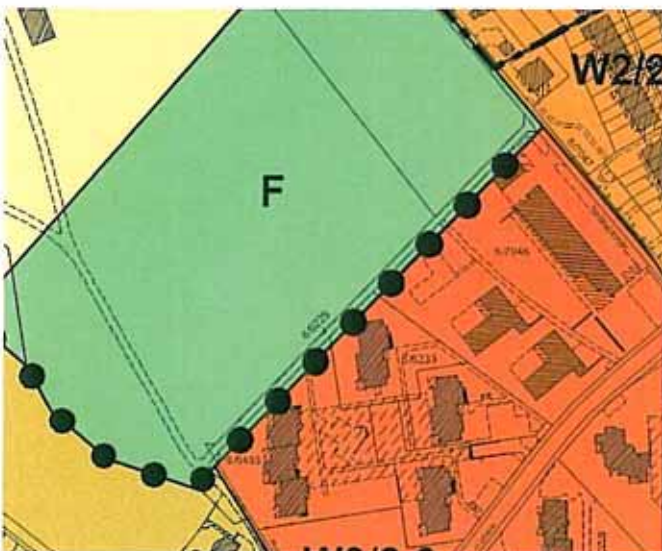
Friedhofstrasse II: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen
Festsetzung neuer Waldabstandslinie



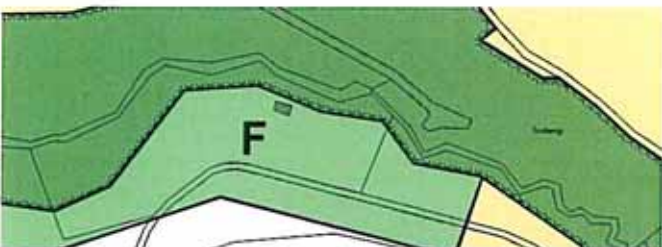
Panoramaweg, Mulchlinger- und Ibergstrasse dienen zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen
Wege 3 / 7480 und 3 / 7045 dienen nicht zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone auszonieren



Hardgutstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Euelstrasse: Zwischen Weg und Wohnzone haben Grundstücke 6/6233, 6/6485, 6/7046 einen schmalen Streifen F, deshalb der Bauzone zuordnen



Ibergstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Hegibergstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der geplanten Strasse in die Bauzone einzonen



Wölfflinweg: Übersicht



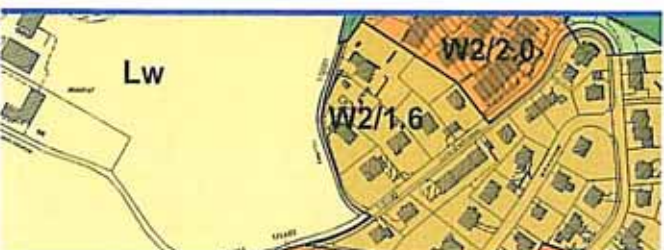
Weg 4 / 2326 (Häldeli): Neuer Wegverlauf , deshalb eine marginale Anpassung



Wölfflinweg alt



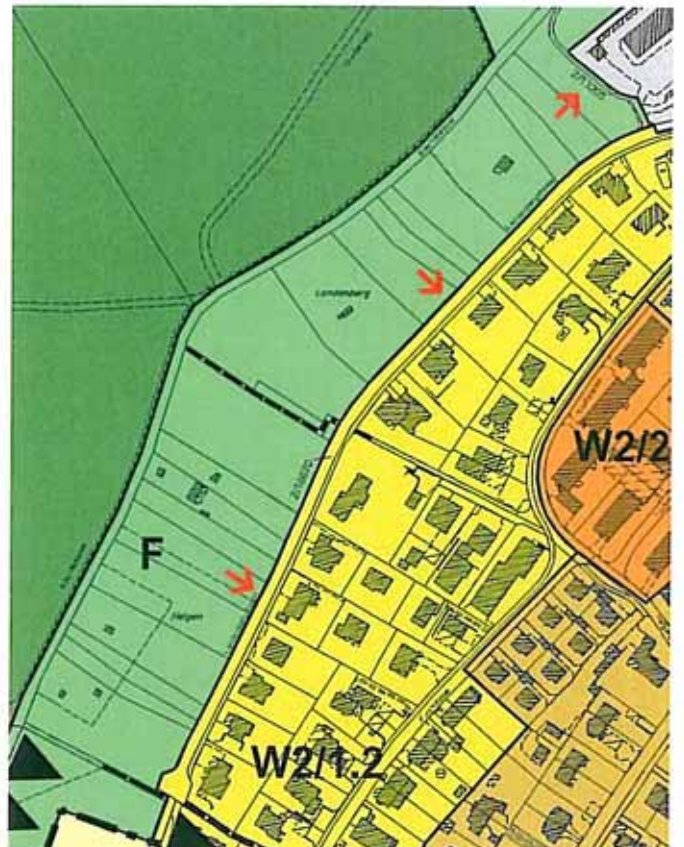
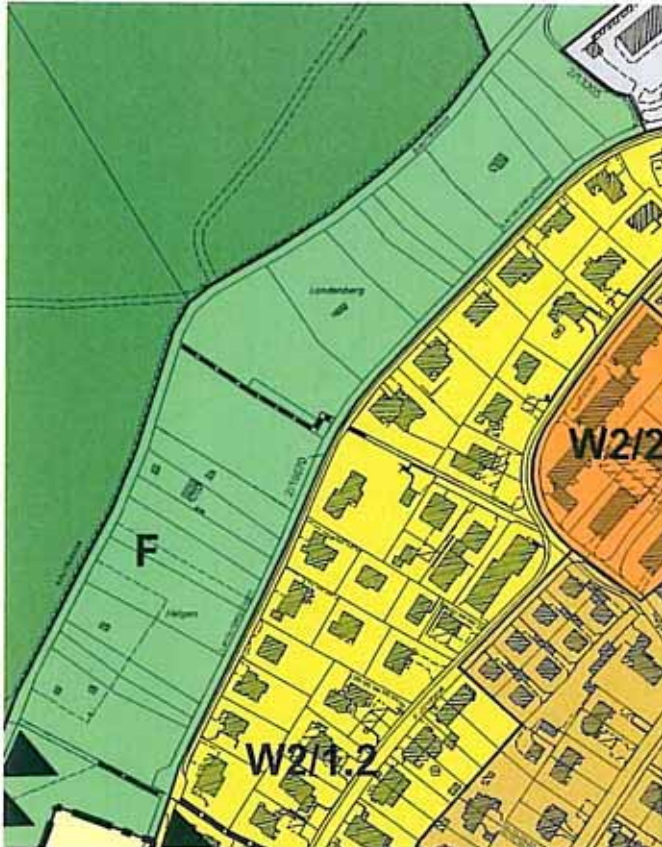
Wölfflinweg neu: Dient/dient nicht zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone aus- resp. einzonen



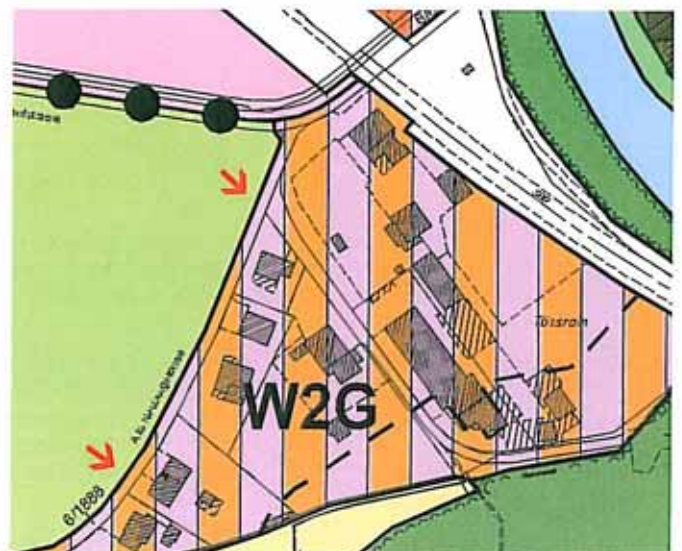
Haselweg: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



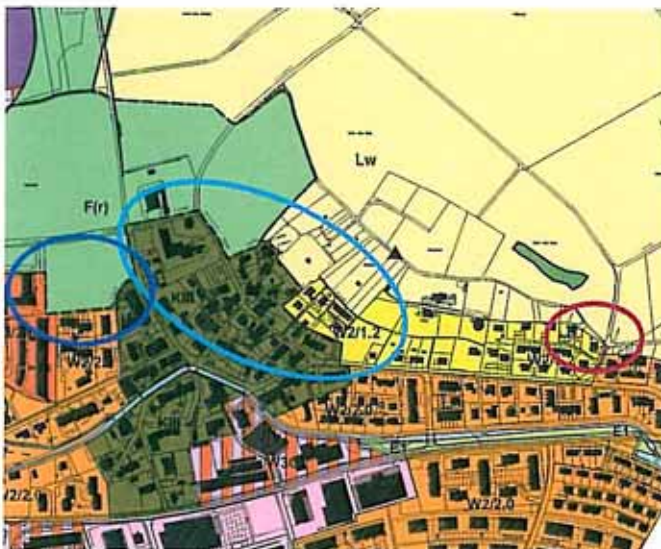
Taggenbergstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



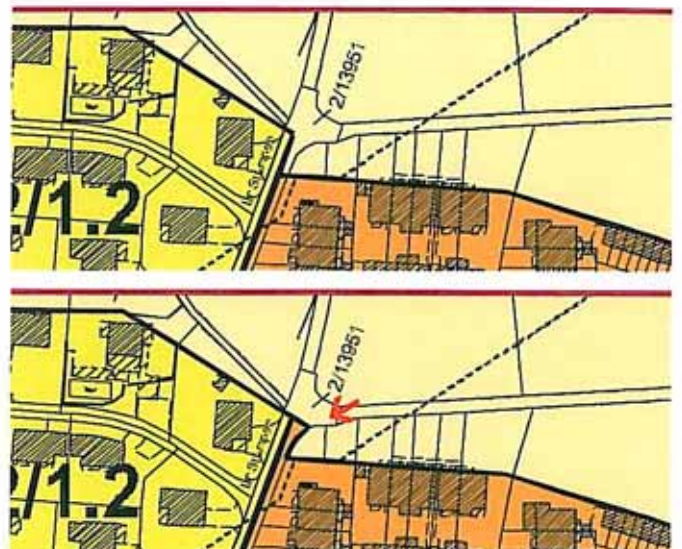
Landenbergstrasse: Strasse dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen
Weg 2/13205 dient nicht zur Erschliessung, deshalb auszonen.



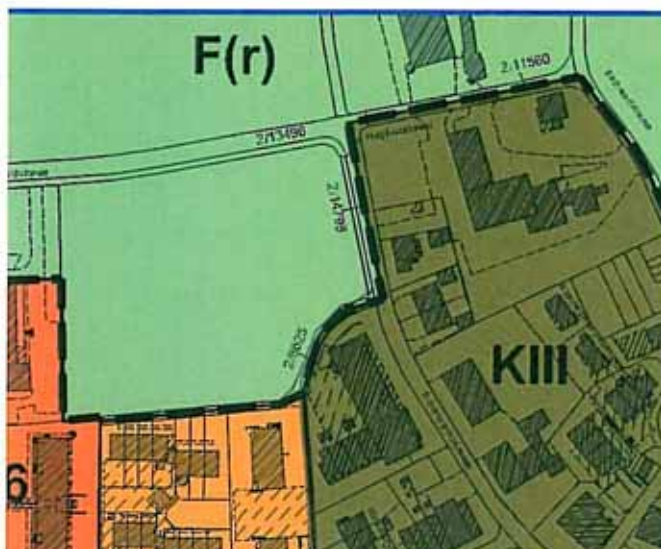
Alte Neuburgstrasse: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



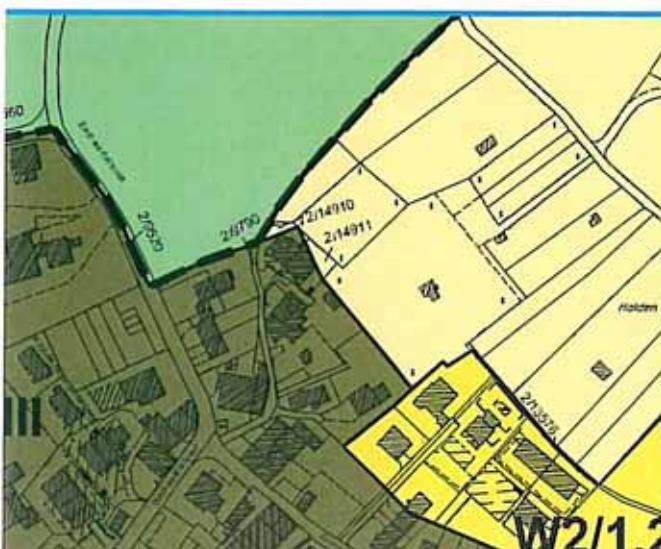
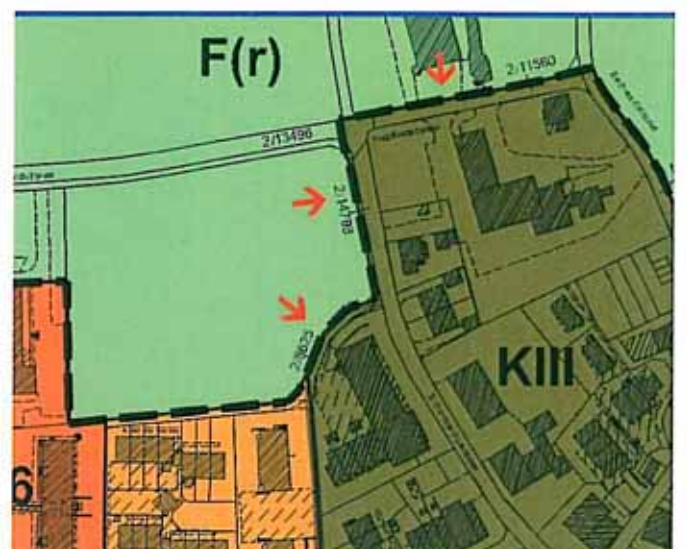
Hegi: Übersicht



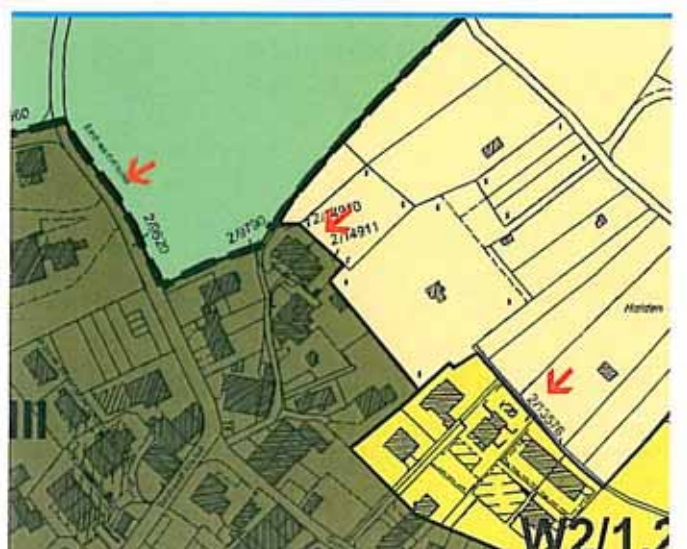
Im Stumpen: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen

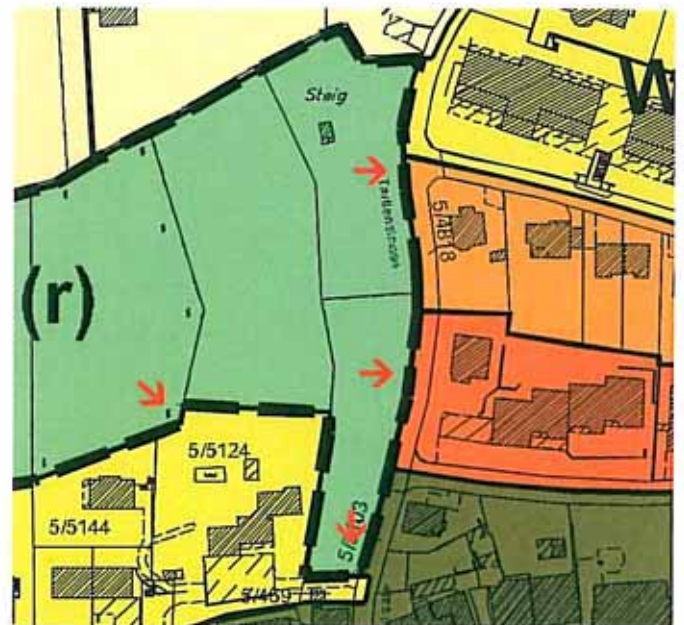
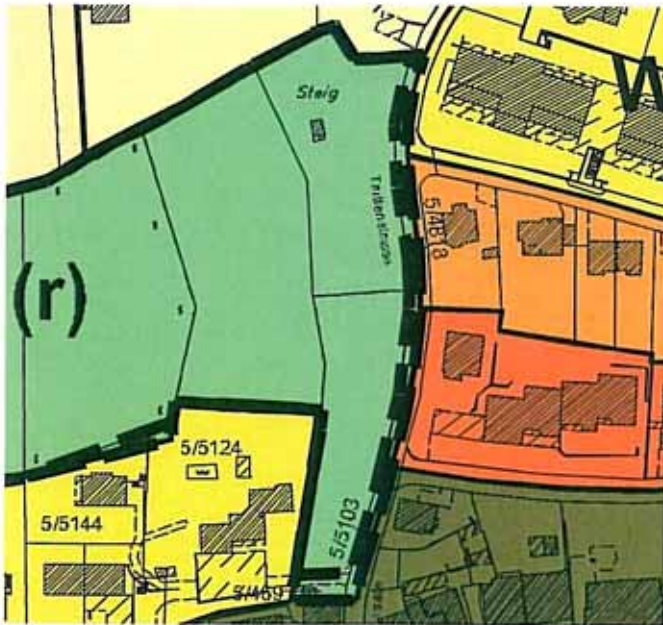


Hegi I: Wege/Strassen dienen zur Erschliessung, deshalb in die Bauzone einzonen

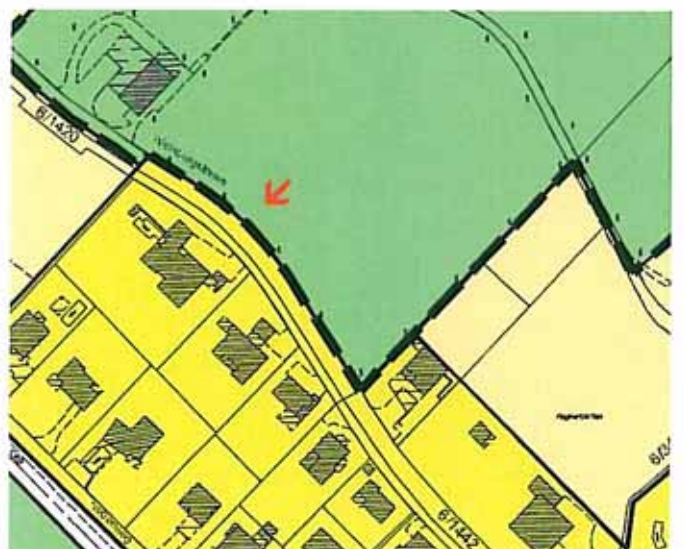
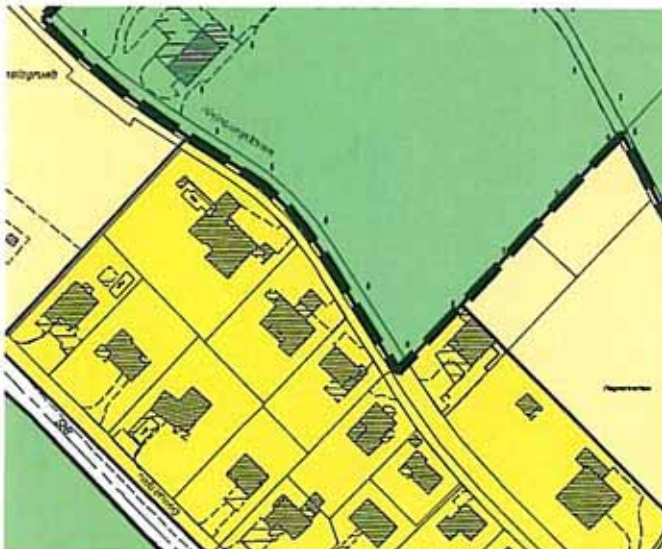


Hegi II: Wege/Strassen dienen zur Erschliessung und Grundstück nicht mehr selbständig überbaubar, deshalb in die Bauzone einzonen

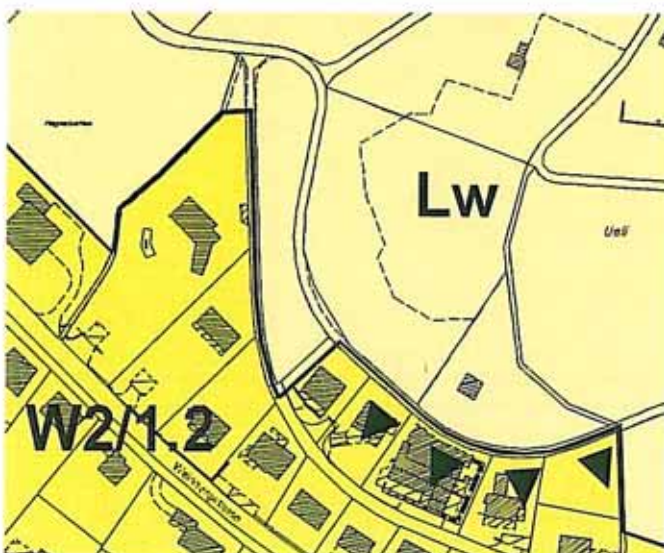




Trottenstrasse und Parzelle Kat.-Nr. 5/469: Dienen zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen
 Kat.-Nr. 5 / 5124 und 5 / 5144 sind definitiv parzelliert und haben einen kleinen Anteil Landwirtschaftszone, deshalb vollständig in die Bauzone einzonen



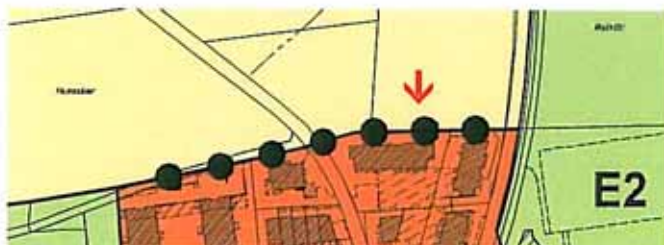
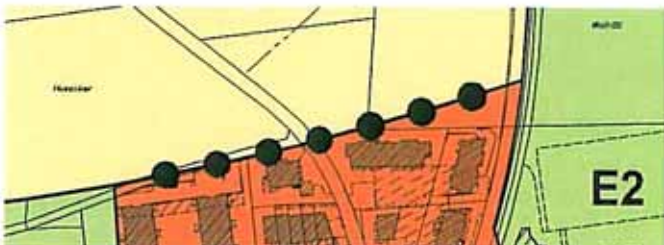
Weinbergstrasse I: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



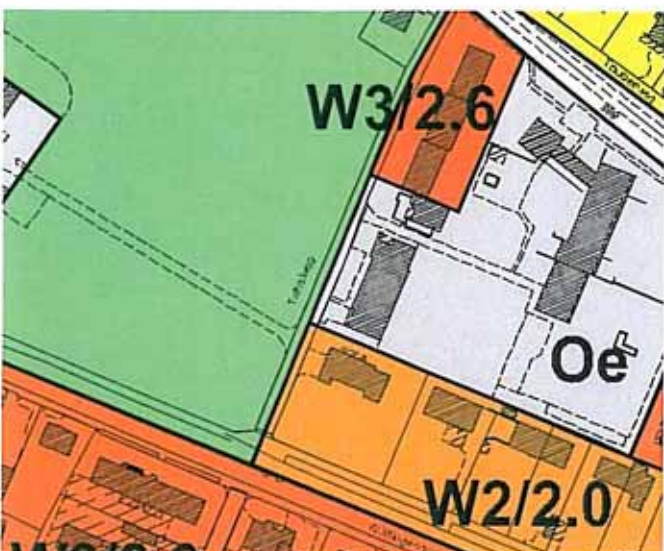
Weinbergstrasse II: Wege dienen nicht zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone auszonen



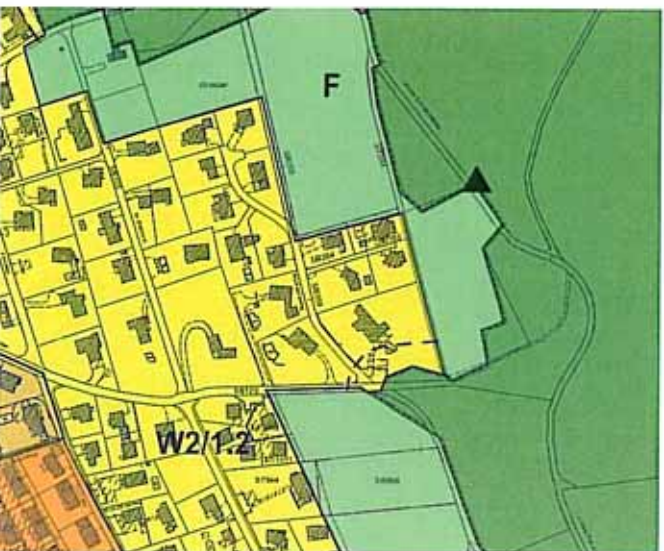
Weg 6/5243 dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Stadlerstrasse: Nicht mehr selbständig überbaubar, deshalb vollständig in die Landwirtschaftszone auszonen

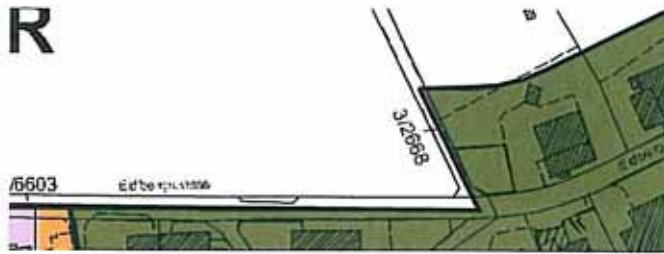


Talhofweg: Dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Seen: Weg / Strasse dient/dient nicht zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone aus- resp. einzonen
Anpassungen der Zonengrenze an Grundstücksgrenzen (3 / 1008, 3 / 11011, 3 / 7844, 3 / 8383, 3 / 8384)

R



Gotzenwil: Weg 3 / 2668 dient zur Erschliessung, deshalb im Bereich der Bauzone einzonen



Eisweiher

5. Untergeordnete Korrekturen

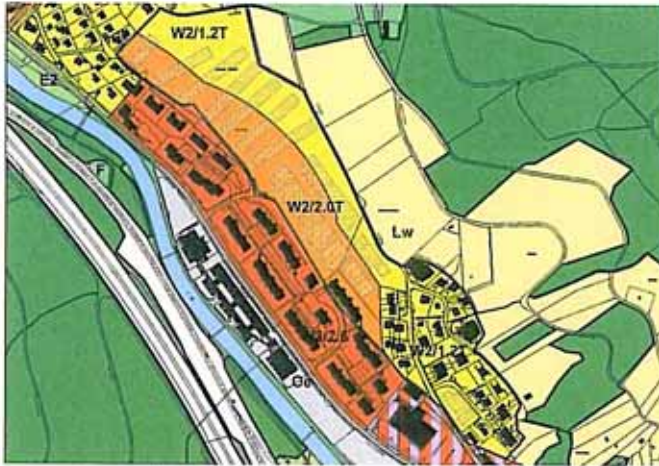
5.1 Landvogt-Waser-Strasse, Seen



Landvogt-Waser-Strasse 54/56 (Kat-Nr. 5 / 5915): Korrektur der Zonengrenze auf Parzellengrenze und deren Verlängerung

Im Rahmen von Baubewilligungen wurde festgestellt, dass die Zonengrenzen im Bereich der Landvogt-Waser-Strasse 54/56 (Kat-Nr. 3/5915) ohne Rücksicht auf die bestehenden Strukturen gezogen wurden. Die Raum- und Verkehrsplanung wurde vom Bauausschuss beauftragt diese Situation zu bereinigen. Die Zonengrenze zwischen der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6) und der viergeschossigen Wohnzone (W4/3.4) wird leicht korrigiert und auf die Parzellengrenzen sowie deren Verlängerung gelegt.

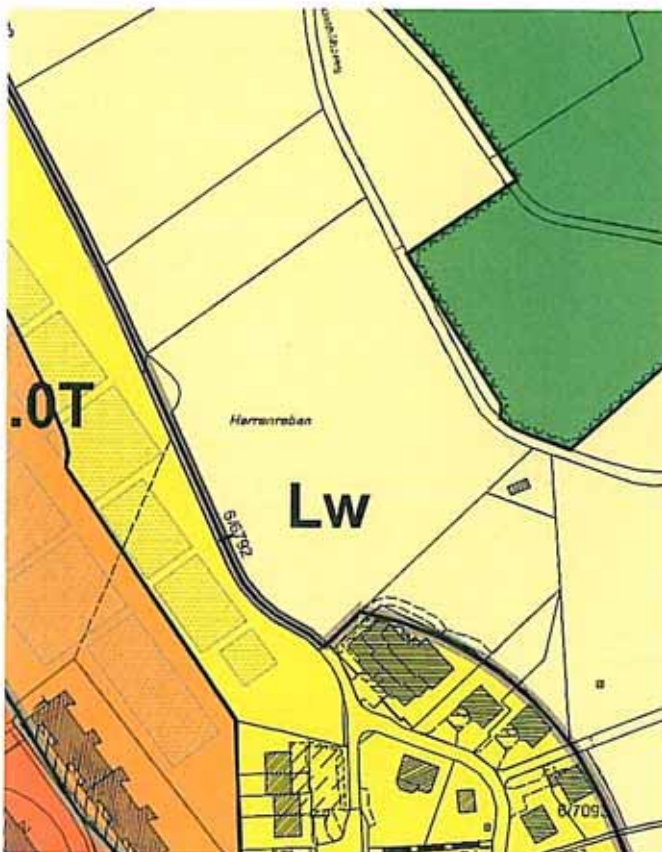
5.2 Schlossberg Überbauung



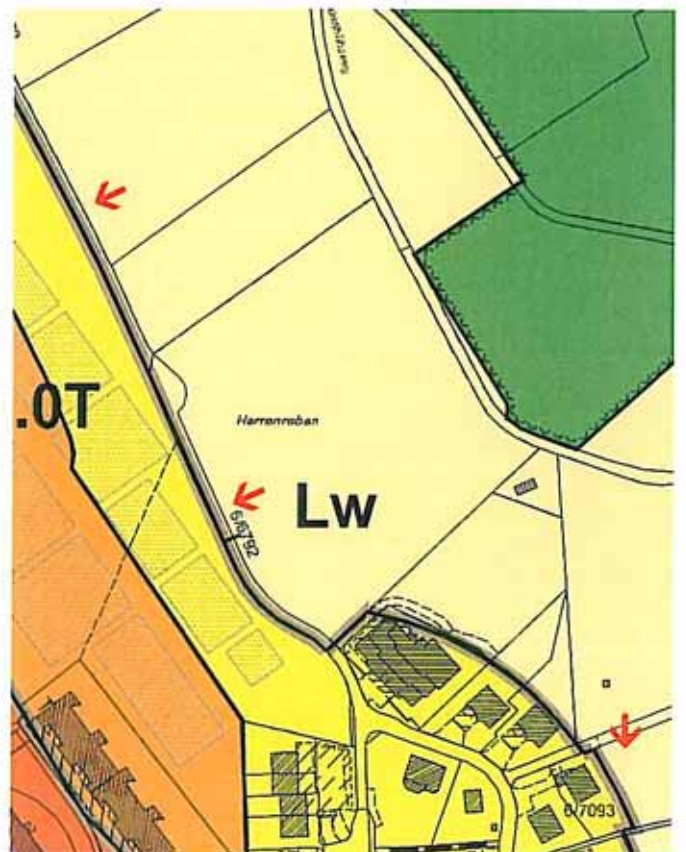
Am Schlossberg Übersicht alt



Am Schlossberg Übersicht neu

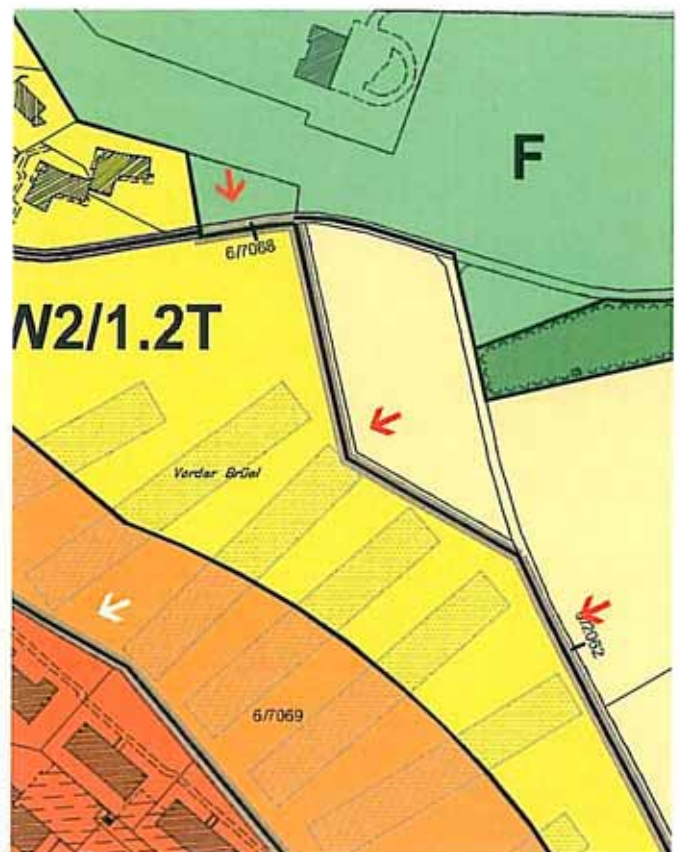
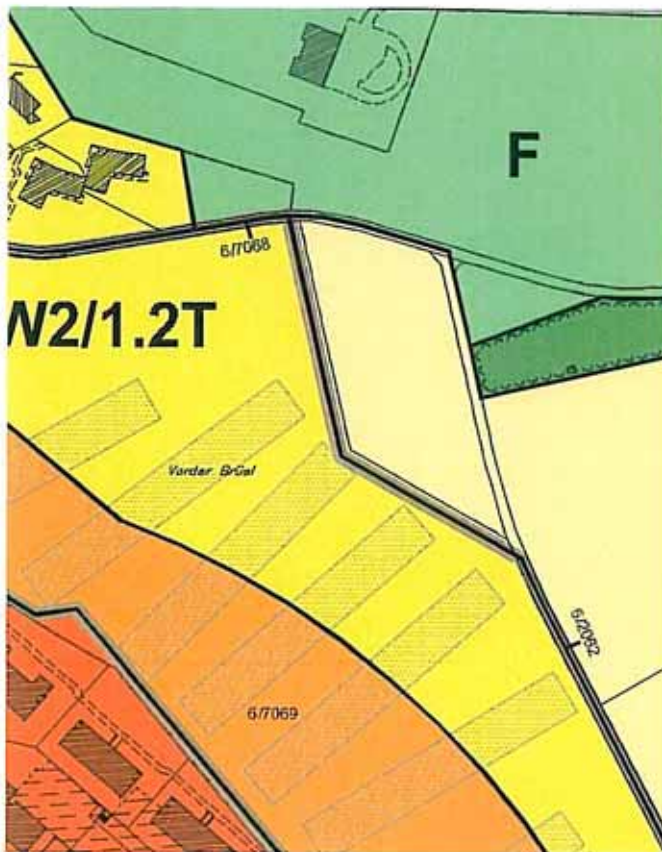


Am Schlossberg I: Korrektur der Zonengrenze auf die Parzellengrenze Kat.-Nr. 6 / 7093 nicht mehr selbständig überbaubar, deshalb Einzonen von Lw in W2/2.0T



Die Zonengrenze südlich der Überbauung Am Schlossberg verläuft knapp innerhalb des Grundstücks. Die Überbauung ist erstellt und die Zonengrenze wird an die definitiven Parzellengrenzen angepasst und somit von der dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6) in die zweigeschossige Wohnzone (W2/2.0) umgezont. Ausserdem werden Wege die nicht zur Erschliessung dienen, in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Auf dem Grundstück Im Grafenstein 58 kann kein Bau im gleichen Ausmass realisiert werden, weswegen es vollständig von der Landwirtschaftszone (Lw) in zweigeschossige Wohnzone mit Sonderbauvorschriften für Terrassen- und ähnliche Überbauungen (W2/2.0T) eingezont wird.



Am Schlossberg II: Korrektur der Zonengrenze auf die Parzellengrenze (Kat.-Nr. 6 / 7069) und Weg dient nicht zur Erschliessung, deshalb W2/1.2T in die Lw auszonieren

5.3 Sennhofweg, Sennhof



Sennhofweg: Korrektur der Zonengrenzen an Bachverlauf

Der Zonenverlauf entlang des Bachs beim Sennhofweg entspricht nicht dem Bachverlauf. Die betroffenen Parzellen werden entsprechend der dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6, respektive der zweigeschossigen Wohnzone W2/2.0 zugewiesen.

6. Änderungen Ergänzungspläne

6.1 Härti, Wülflingen: Gewässerabstandslinie



Härti: Änderung der Gewässerabstandslinie

Im Quartierplan Maienried wird die Entwässerung des Siedlungsgebiets im Trennsystem vorgenommen, wobei als Vorfluter der Taggenbergbach vorgesehen ist. Zu diesem Zweck wurde das Projekt Taggenbergbach Maienried ausgearbeitet.

Die vorliegende Revision der Gewässerabstandslinie entlang der Töss wurde durch das Bachprojekt ausgelöst und koordiniert.

Die bestehende Gewässerabstandslinie entlang der Töss wurde aufgrund früherer Grenzverläufe im Zonenplan festgelegt. Der Verlauf der bestehenden Abstandslinie soll der heutigen Situation angepasst werden. Sie soll neu im Abstand von 11 m zur Parzellengrenze des Gewässers festgelegt werden, was dem durchschnittlichen Abstand entspricht. Die Sicherung des Freiraums entlang der Töss bleibt trotzdem erhalten. Die Anforderungen an Abstandslinien, insbesondere die Sicherung des Hochwasserraumes werden eingehalten. Durch diese Revision kann die Überbaubarkeit des, durch das Bachprojekt des Taggenbergbaches erheblich betroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 6/6532 verbessert werden.

6.2 Im Laubegg, Dättlau: Waldabstandslinie



Im Laubegg: Neufestsetzung der Waldabstandslinie



Zusätzlich zu der in Kapitel 2.6 erwähnten Einzonung wird eine Waldabstandslinie definiert (Hausnummern Im Laubegg 24 bis 66, Im Buchenegg 13 bis 27), welche auf der Zonengrenze verläuft. Damit wird die aktuelle bestehende Situation bereinigt, so dass die Siedlungsstruktur erhalten bleibt. Jedoch soll gewährleistet werden, dass für neue Bauten die gleiche Fläche zur Verfügung steht wie heute und auch weiterhin die Möglichkeit besteht, Terrassen, Gartenhäuschen, etc. zu erstellen.

Aufgrund einer Einzonung aus Kap. 4.2 wird entlang des Tössuferwegs 2 - 28 eine Verlängerung der Waldabstandslinie notwendig. Die Waldabstandslinie wird entlang der bestehenden Baulinie festgesetzt.

7. Mitwirkungsverfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 4. November 2009 beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Einwendungsverfahren und die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger durchzuführen und beim Kanton die Vorprüfung zu beantragen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 13. November 2009 bis 25. Januar 2010 statt.

Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer folgender Perimeter wurden schriftlich über die geplanten Änderungen informiert: Aufhebung der Sonderbauvorschriften Brauer-/Malz-/Rychenbergstrasse, Einzonungen Im Laubegg Wöllflinweg, Umzonungen im Bereich der Schaffhauserstrasse, Kernzone Oberwinterthur, Sennhofwegs und Landvogt-Waser-Strasse.

7.2 Vorprüfung durch die Baudirektion

Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) hat mit Schreiben vom 23. Februar 2010 die Änderung der Nutzungsplanung unter Einbezug der betroffenen kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Deren raumplanerisch relevanten Anliegen sind alle in die Überarbeitung eingeflossen.

7.3 Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger

Als neben- und übergeordnete Planungsträger wurden die Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU sowie alle an Winterthur angrenzende Gemeinden zur Stellungnahme eingeladen. Es wurden keine Einwände gegen die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung erhoben. Der Ausschuss der RWU empfiehlt, in der geplanten Gewerbezone nördlich des Strassenverkehrsamts keine Verkaufs- und Dienstleistungsflächen zuzulassen.

7.4 Einwendungen

Es traf lediglich eine Einwendung ein, in welcher nachträglich eine weitere Umzonung beantragt wurde. Diese Einwendung konnte nicht berücksichtigt werden; sie wird im separaten Bericht behandelt.

Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Revisionspaket 2009 (Teilrevision)

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Vom Grossen Gemeinderat beschlossen

am:

1. Das Einwendungsverfahren

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

Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wurde vom Stadtrat am 4. November 2009 beauftragt, das öffentliche Einwendungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auflage fand während 60 Tagen vom 13. November 2009 bis zum 25. Januar 2010 statt. Es traf ein Einwendungsschreiben mit insgesamt einer Einwendung ein.

Das Rechtzeitig eingetroffene Begehren, welches nicht berücksichtigt werden konnte, ist unter Ziffer 2 dieses Berichts ausgeführt. Die Unterlagen zum Revisionspaket und der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen stehen zur Einsicht offen (§ 7 Abs. 4 PBG). Es erfolgt eine individuelle Benachrichtigung der Einwenderin.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Zonenplan

Die Einwenderin beantragt, drei Parzellen an der Wülflingerstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone W3/3.4 in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3G umzuzonen.

Es handelt sich nicht um eine Einwendung auf eine geplante Änderung, sondern um ein nachträglich eingereichtes Umzonungsbegehren, welches nicht berücksichtigt werden kann.