

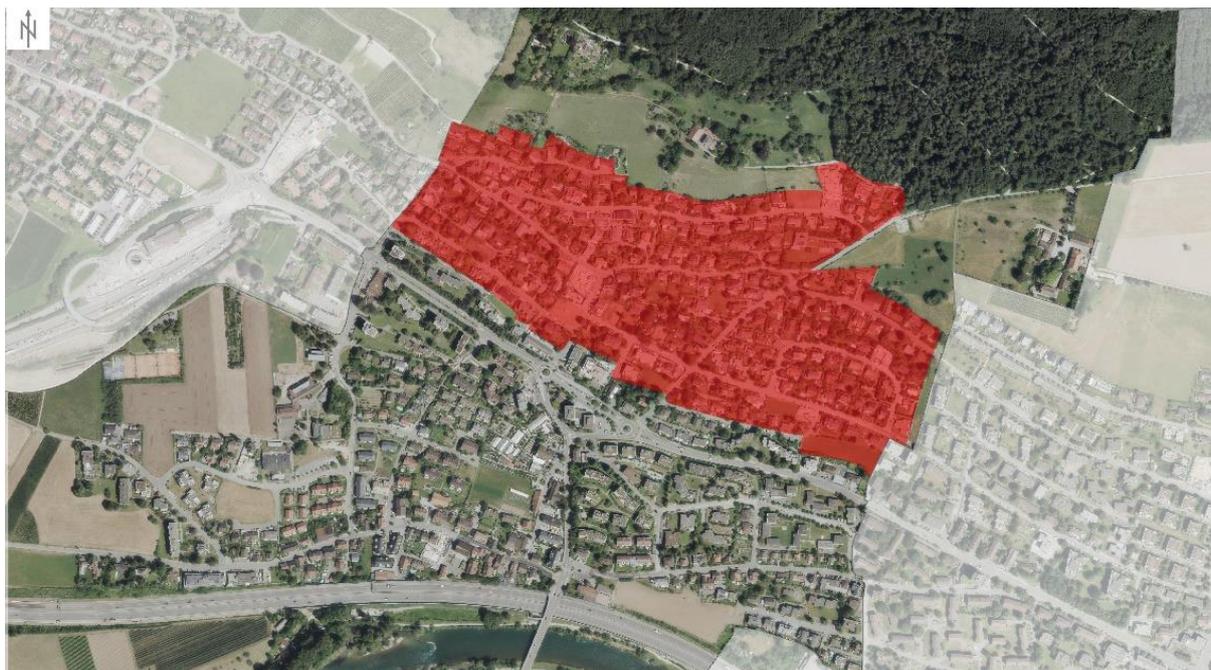


## **Merkblatt zur Beurteilung von Bauvorhaben in Bezug zur Planungszone «Gubristhang», Unterengstringen**

### 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 wird die Fassung des REK vom 20. Mai 2022 mit den Erkenntnissen aus dem öffentlich durchgeführten Mitwirkungsverfahren ergänzen und im dritten Quartal 2023 definitiv festsetzen. 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 sowie halbjährlich mit dem Stand der BZO-Revision abgeglichen und soweit nötig angepasst. Die Revision der BZO sollte gemäss vorgesehener Planung im Frühjahr 2025 abgeschlossen und die Planungszone aufgehoben sein.

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

## 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 Planungszone 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 Planungszone ist der Staat zuständig. Er hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.*

*3 Planungszone 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 m<sup>2</sup>)

## Evtl. bewilligungsfähig / vertiefte Abklärung

Evtl. bewilligungsfähig sind Bauvorhaben für übrige besondere Gebäude. Ausgenommen sind Vorhaben, welche eine Versiegelung von einer Fläche von über 80 m<sup>2</sup> zur Folge haben oder eine Anpassung des Parkplatzbedarfs verursachen. Dabei handelt es sich z.B. um Carports. oder grössere Schwimmbäder

## Nicht bewilligungsfähig

Als nicht bewilligungsfähig werden sämtliche Baugesuche eingestuft, welche mehr oder weniger grosse Auswirkung auf die Erschliessung, die Versiegelung, das Erscheinungsbild des Quartieres, etc. haben. Dies kann im Zweifelsfall aber vorgängig mit der Baubehörde abgeklärt werden.

Beispiele für nicht bewilligungsfähige Bauvorhaben sind (nicht abschliessend):

- Neubauten
- Ersatzneubauten
- Ausbau des Untergeschosses
- Aufstockung
- Grössere Um- oder Anbauten