



VERFÜGUNG

vom 4. Januar 2010

Bachs. Revision der kommunalen Nutzungsplanung (Art. 3 BZO und Kernzonenplan)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit Beschluss Nr. 1102/1994 genehmigte der Regierungsrat die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Bachs. Die Gemeindeversammlung Bachs hat am 1. September 2008 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt. Diese Revision hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 13. Mai 2009 (RRB Nr. 775/2009) nur teilweise genehmigt. Er hat dabei den Kernzonenplan 1 : 1000 sowie Art. 3 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung von der Genehmigung ausgenommen. Gleichzeitig wurde der Gemeinderat Bachs eingeladen, den Kernzonenplan zu überarbeiten. Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Verwaltungsgerichts vom 23. Juli 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat hat am 20. Oktober 2009 mit Verweis auf die von der Gemeindeversammlung erteilte Kompetenzdelegation eine Änderung von Art. 3 der Bau- und Zonenordnung sowie der Kernzonenplan 1:1000 festgesetzt. Gleichzeitig ersucht der Gemeinderat Bachs um Genehmigung der Vorlage.

Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 1220 vom 15. November 2002 für den historischen Teil von Bachs das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzt. Ein grosser Teil der sich im Ortsbildperimeter befindlichen Gebäude ist im Plan 1:2500 zum überkommunalen Ortsbildinventar als «prägende oder strukturbildende Gebäude» bezeichnet. In dem vom Regierungsrat nicht genehmigten Kernzonenplan wurde für eine Vielzahl dieser Gebäude lediglich Fassadenlinien und Hauptfirstrichtungen festgelegt. Damit hätten Erweiterungen oder Ersatzbauten entstehen können, die bezüglich Dimension nicht mehr den Schutzziele des Ortsbildinventars entsprechen hätten.

Der Gemeinderat Bachs hat den Kernzonenplan geringfügig überarbeitet und insbesondere die Bauordnungsbestimmungen präzisiert. Bezüglich Wirkung der im Kernzonenplan fest-

gelegten Fassadenlinien regelt die Bau- und Zonenordnung in Art. 3 Abs. 2 Folgendes: «Gebäude mit im Kernzonenplan bezeichneten Fassaden dürfen unabhängig von Abstandsunterschreitungen umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden, sofern die Stellung, Abmessung und Gebäudehöhe der bezeichneten Fassaden beibehalten wird.» Mit dieser Präzisierung bezüglich zulässiger Dimensionierung der einzelnen Bauten wird den Zielsetzungen des Ortsbildinventars Rechnung getragen, wonach die Bebauungsstruktur im historischen Teil von Bachs zu erhalten ist.

Die Akten, bestehend aus dem Kernzonenplan 1:1000 (festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 1. September 2008, Anpassungen vom Gemeinderat am 20. Oktober 2009 beschlossen), der revidierten Bau- und Zonenordnung (Anpassungen von Artikel 3 vom Gemeinderat am 20. Oktober 2009 beschlossen) sowie dem Bericht nach Art. 47 RPV sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der Kernzonenplan 1:1000 sowie Art. 3 der Bau- und Zonenordnung, welche der Gemeinderat Bachs in Ausübung der Kompetenzdelegation am 20. Oktober 2009 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Bachs wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an die Gemeinde Bachs (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von zwei Dossiers), an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an die Müller Ingenieure AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Geerenstrasse 6, Postfach 210, 8157 Dielsdorf.

Zürich, den 4. Januar 2010
091375/Oth/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

