

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 4. Oktober 1995

2931. Richt- und Nutzungsplanung Rümlang (Teilgenehmigung)

Mit RRB Nr. 1423/1984 ist der kommunale Gesamtplan und mit RRB Nr. 3205/1986 die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Rümlang genehmigt worden. Mit Beschluss vom 13./14. September 1994 beschloss die Gemeindeversammlung Rümlang eine Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung; diese umfasst eine neue Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan sowie die Zuordnung der Bauzonen zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung, eine Parkplatzverordnung, die Revision des Erschliessungsplanes, die Anpassung der Waldabstandslinienpläne sowie die Revision des Verkehrsplans für das Gebiet Schmidbreiten. Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 5. Dezember 1994 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingelegt worden, bzw. eine dagegen erhobene Versammlungsbeschwerde ist zurückgezogen worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. November 1994 sind dort zwei Rekurse hängig; gemäss Zeugnis vom 13. März 1995 sind dort aufgrund der Ausschreibung vom 3. Februar 1995 im kantonalen Amtsblatt keine Rekurse gegen diesen Beschluss erhoben worden. Der Gemeinderat Rümlang ersucht mit Schreiben vom 16. Dezember 1994 um die Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage gibt Anlass zu folgenden Bemerkungen:

Die Ortsbilder von Rümlang und Katzenrüti haben regionale Bedeutung und sind in das überörtliche Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder aufgenommen und im regionalen Gesamtplan entsprechend bezeichnet worden. Schutzwürdig ist insbesondere die weitgehend intakte Dachlandschaft, in welcher Dachaufbauten ortsfremd sind. Einer Änderung der BauO, die Dachaufbauten und Dachflächenfenster in der Kernzone von Katzenrüti zulassen sollte, musste die Genehmigung durch den Regierungsrat verweigert werden (RRB Nr. 2806/1991). Letztinstanzlich wurde dieser Entscheid durch das Bundesgericht geschützt (BGE 1 P. 632/1991; 1 P. 648/1991 vom 19. August 1992). Entgegen dem Antrag des Gemeinderates Rümlang beschloss die Gemeindeversammlung einige Änderungen an den Bestimmungen für die Kernzone K1. So werden in Art. 2.7.4 BauO Dachflächenfenster in der Grösse von 0,45 m² in geringer Anzahl für die Belichtung von Nebenräumen, in Art. 2.7.5 BauO weitere Dachflächenfenster dieser Grösse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume gestattet, in Art. 2.7.8, 2.7.9 und 2.7.10 BauO Dachaufbauten weiterhin zugelassen, in Art. 2.8.4 BauO sinngemäss Balkone auch an den Giebelfassaden bewilligt und schliesslich in Art. 2.11 BauO Sonnenkollektoren und Solarzellen auf Dächern gestattet. Diese Vorschriften widersprechen den für die Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung festgesetzten Schutzziele. Da die historische Bausubstanz des Dorfkernes von Rümlang in den letzten Jahren stark verkleinert wurde und er somit keine regionale Bedeutung mehr hat, können diese Vorschriften für Rümlang Dorf hingenommen werden; im regionalen Richtplan wird die Festsetzung als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung zu streichen sein. Für das Ortsbild Katzenrüti haben sich jedoch seit dem Entscheid des Bundesgerichts die Verhältnisse nicht geändert, so dass die Kernzonenvorschriften für diesen Ortsteil im erwähnten Umfang von der Genehmigung auszunehmen sind; die

Gemeinde Rümlang ist einzuladen, die Vorschriften für die Kernzone K 1 für den Ortsteil Katzenrüti zu überarbeiten.

Die in Art. 4.1 Abs. 1 festgelegten Baumassenziffern für die Wohnzonen W 2 A und W 2 B unterschreiten die gemäss § 49 a PBG vorgeschriebenen Mindestnutzungen. Dies kann indessen hingenommen werden, da sich diese Zonen in einem Gebiet mit hoher Fluglärmbelastung befinden; in diesen können auf regionaler Ebene Lagen bestimmt werden, in welchen von den generellen Ausnutzungsminima abgewichen werden kann (Bericht zum kantonalen Richtplan, S. 25). Im regionalen Richtplan werden entsprechende Festlegungen zu treffen sein.

In Art. 4.5 BauO wird bestimmt, dass in der Wohnzone W 2 A nur Gebäude mit Einfamilienhauscharakter zulässig sind. Gemäss Planungs- und Baugesetz kann aber weder die Wohnform noch die Wohnungszahl in der BauO festgelegt werden; mangels Rechtsgrundlage kann daher Art. 4.5 BauO nicht genehmigt werden.

Nach Art. 12.6 Abs. 1 BauO dürfen Aussenantennen nur unauffällig in Erscheinung treten, was mit einer entsprechenden Farb- und Standortwahl sicherzustellen ist. Dieser Sachverhalt wird jedoch abschliessend mit § 238 Abs. 1 PBG geregelt, so dass für eine kommunale Regelung die Grundlage fehlt; Art. 12.6 Abs. 1 BauO ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die zurzeit hängigen Rekurse betreffen die Baumassenziffern in den Zonen W 2 A, W 2 B, W 2 C, JGIIIA und JGIIIB, Art. 4.3 der Parkplatzverordnung sowie die Festlegung einer Güteklasse für die Zone JGIIIA. Durch eine Genehmigung unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Festlegungen werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt.

Der Bericht gemäss Art. 26 RVP liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Rümlang vom 13./14. September 1994 festgesetzte Revision der Nutzungsplanung wird vorbehaltlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) in der Bauordnung die Artikel 2.7.4, 2.7.5, 2.7.8, 2.7.9, 2.7.10, 2.8.4, 2.11, soweit sie die Kernzone K 1 Katzenrüti betreffen, sowie die Art. 4.5 und 12.6;
- b) infolge hängiger Rekurse in Art. 4.1 BauO die Baumassenziffern für die Zonen W 2 A, W 2 B und W 2 C; in Art. 6.1 BauO die Baumassenziffern für die Zonen JGIIIA und JGIIIB; in der Parkplatzverordnung Art. 4.3 sowie im zugehörigen Plan der Güteklassen die Festlegung für die Industriezone JGIIIA.

III. Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen, die Vorschriften für die Kernzone K 1 Katzenrüti im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang, 8153 Rümlang (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage, für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von

Dispositiv Ziffern I-IV gemäss § 6 PBG), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi