

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 3. April 1996

### **936. Nutzungsplanung Ottenbach (Revision; Gestaltungsplan Rickenbach)**

Am 31. Oktober 1994 setzte die Gemeindeversammlung Ottenbach die revidierte Nutzungsplanung sowie den öffentlichen Gestaltungsplan Rickenbach fest. Die gegen diese Beschlüsse erhobenen Rekurse sind gemäss Bescheinigungen des Bezirksrates Affoltern vom 17. November 1995 und der Baurekurskommission II vom 22. Dezember 1995 mit Entscheiden des Bezirksrates Affoltern vom 15. März 1995 und der Baurekurskommission II vom 12. September 1995 rechtskräftig erledigt worden.

Die Revision enthält im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und die Festsetzung eines Gestaltungsplans über den Weiler Rickenbach. Der Gestaltungsplan umfasst mehrere Wohnbauten ohne landwirtschaftliche Nutzung und einen Gewerbebetrieb. Neue Hauptbauten sind, mit Ausnahme der Erweiterung des Gewerbebetriebes, in diesem Gestaltungsplan nicht zulässig. Am Zonenplan wurden verschiedene Detailkorrekturen vorgenommen und die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Eine weitere Revision der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn sich dies aufgrund des festgesetzten regionalen Richtplans als erforderlich erweist.

Der Zonenplan gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Korrekturen an der Zonengrenze bei den Parzellen Kat.-Nrn. 1073 und 1074 und die Ausscheidung einer Reservezone an der Muristrasse widersprechen der Begrenzung gemäss Naturschutzverordnung Reusstal vom 4. Mai 1993. Ebenso stimmt der Perimeter des Gestaltungsplans Rickenbach im Bereich der Gebäude westlich der Rickenbacherstrasse nicht mit der Abgrenzung gemäss dieser Schutzverordnung und der im Zonenplan eingezeichneten Grenze überein. Ausser der festgesetzten Reservezone nördlich der Muristrasse ergeben sich aus den Abweichungen der Zonengrenzen und des Gestaltungsplanperimeters gegenüber der Schutzverordnung keine gravierenden Auswirkungen. Die Reservezone ist daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen und der Gemeinderat einzuladen, die notwendigen Vorkehrungen für eine Bereinigung der Vorlage bezüglich der Abgrenzungen in die Wege zu leiten.

In den neu eingezonten Gebieten entlang der Muristrasse (von der Reservezone in die Zone WG2) und entlang der Zwillikerstrasse (von der Reservezone in die zweigeschossige Zone W2b – im Zonenplan fälschlicherweise als dreigeschossig bezeichnet – mit Zulassung von mässig störendem Gewerbe) werden gegenüber der Staatsstrasse die nach Art. 29 der Lärmschutzverordnung massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III erheblich überschritten. Der notwendige Lärmschutz ist mit einem Planungsverfahren (Gestaltungsplan) zu sichern, da für die Baubewilligung der Immissionsgrenzwert gilt. Der Gemeinderat ist daher einzuladen, in der ihm durch die Gemeindeversammlung erteilten Kompetenz die beiden Gebiete mit der Pflicht zum Gestaltungsplan zu belegen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor; die Vorlage ist im übrigen rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Ottenbach vom 31. Oktober 1994 revidierte Nutzungsplanung sowie der Gestaltungsplan Rickenbach werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Die Reservezone nördlich der Muristrasse wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Der Gemeinderat wird eingeladen, die Grenzen der Bauzone bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 1073 und 1074 an der Muristrasse und der Gestaltungsplanperimeter bei Rickenbach auf die Abgrenzung der Naturschutzverordnung Reusstal vom 4. Mai 1993 abzustimmen sowie die neu eingezonten Gebiete entlang der Muristrasse und der Zwillikerstrasse mit der Pflicht zum Gestaltungsplan zu belegen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Ottenbach, 8913 Ottenbach (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bau- und Zonenordnung sowie des Gestaltungsplans Rickenbach), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



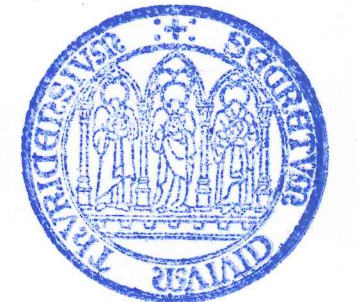
Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi



Vom Regierungsrat am **3. April 1996**  
Vor dem Regierungsrat mit Beschluss Nr. **936** genehmigt

Der Staatsschreiber



September 1994

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP

Büroadresse:  
SNZ-Ingenieurbüro AG  
Dorfstr. 112  
8050 Zürich  
Tel. 01 311 88 33



Gemeinde Ottenbach

Ortsplanung

## Gestaltungsplan Rickenbach - Besondere Bestimmungen

---

### Inhalt

1. Perimeter
  2. Bestehende Bauten
  3. Neubauten
  4. Zufahrten
  5. Gärten und Parkanlagen
  6. Landwirtschaftliche Nutzung
  7. Empfindlichkeitsstufe LSV
- 

öffentliche Auflage vom 24. Mai

bis 22. Juli 1994

---

Festgesetzt durch die Gemeindeversammlung vom **31. Okt. 1994**  
Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschreiber:

---

Vom Regierungsrat am **3. April 1996** mit Beschluss Nr. **936** genehmigt  
Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:



---

≠1982/Wa  
Mai 1994

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer BSP  
Büroadresse:  
SNZ-Ingenieurbüro AG  
Dörflistr. 112  
8050 Zürich  
Tel. 01 311 88 33

## 1. Perimeter

Der Gestaltungsplan Rickenbach umfasst die nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Weiler Rickenbach samt einem angemessenen Umschwung und legt dafür die Bau- und Nutzungsvorschriften fest.

## 2. Bestehende Bauten

- 2.1 Die bestehenden **Hauptgebäude** dürfen im bestehenden Umfang für Wohnen und Gewerbe genutzt werden. Erweiterungen bis max. 30 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche sind als Anbauten zulässig.
- 2.2 Die bestehenden Nebengebäude dürfen nur als besondere Gebäude gemäss § 49 PBG genutzt werden.
- 2.3 Zusätzliche besondere Gebäude sind bis 40 m<sup>2</sup> überbaute Fläche pro Grundstück im Gartenbereich zulässig.

## 3. Neubauten

- 3.1 Neue Hauptbauten sind nur innerhalb des speziell bezeichneten Baubereiches zulässig, wobei nur Gewerbe sowie Büros, die in einem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, erlaubt sind.
- 3.2 Die Traufhöhe von Neubauten darf max. die Kote von ca. 397 m. ü. M. (= Traufhöhe des bestehenden Neubaus), die Firsthöhe max. die Kote von ca. 399 m.ü. M. (= Firsthöhe des bestehenden Altbaues) erreichen.
- 3.3 Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## 4. Zufahrten

Die als Zufahrten bezeichnete Fläche ist für Zufahrten und Parkplätze bestimmt, wobei mit geeigneter Materialwahl und Bepflanzung eine gute Gestaltung erreicht werden soll.

**5. Gärten und Parkanlage**

Im als Gärten und Parkanlagen bezeichneten Bereich ist neben den notwendigen Hauszufahrten und Zugängen eine Gestaltung und Nutzung als Gartenbereich zulässig.

**6. Landwirtschaftliche Nutzung**

Im für landwirtschaftliche Nutzung ausgeschiedenen Bereich ist nur Graswirtschaft oder Ackerbau zulässig. Es gilt ein Bauverbot, auch für landwirtschaftliche Bauten.