

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 17. April 1985

1423. Nutzungsplanung Wettswil a. A.

Mit Beschlüssen vom 4. Juni 1984 setzte die Gemeindeversammlung Wettswil a. A. die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, einen Kernzonenplan, einen Waldabstandslinien- und einen Aussichtsschutzplan, drei Pläne mit Waldabstandslinien und Aussichtsschutz sowie einen Erschliessungsplan.

Gegen diese Beschlüsse sind gemäss Bestätigung vom 26. Oktober 1984 bei der Baurekurskommission acht Rekurse eingereicht worden. Beim Bezirksrat Affoltern ist gemäss Zeugnissen vom 23. Oktober 1984 kein Rekurs hängig. Der Gemeinderat Wettswil a. A. ersucht mit Schreiben vom 12. November 1984 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlagen. Der Ausgang des Rekursverfahrens hat keinen Einfluss auf die zur Genehmigung vorliegenden Teile des Zonenplans. Die beantragte Teilgenehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Im einzelnen ergeben sich folgende Bemerkungen:

Bauordnung

Art. 14 enthält in Anmerkung 1 zur Tabelle eine Beschränkung der Firsthöhe in Wohnzonen; die Firsthöhe ist jedoch in § 281 PBG unter Vorbehalt von § 58 Abs. 2 PBG abschliessend geregelt. Art. 18 Abs. 3 stellt für die Einfamilienhauszone in empfindlichem Gebiet erhöhte Gestaltungsanforderungen auf; ausser in Kernzonen gilt aber § 238 PBG abschliessend. Art. 20 Abs. 1 regelt einen Grünflächenanteil in der Gewerbezone und kollidiert daher mit § 238 Abs. 3 PBG, wonach Möglichkeit und Bedürfnis hinsichtlich Begrünung im einzelnen Bewilligungsfall zu prüfen sind. In Art. 25 Abs. 4 und 5 werden besondere Anforderungen an Arealüberbauungen geregelt; diese Anforderungen sind jedoch in § 71 PBG abschliessend umschrieben. Ebenso stehen die in Art. 29 Abs. 3 und 4 für Autoabstellplätze getroffenen Anordnungen in Widerspruch mit den Regelungen in §§ 242 ff PBG. Art. 30 enthält Vorschriften über die Terraingestaltung; diese ist jedoch ausser in Kernzonen ausschliesslich nach § 238 PBG zu beurteilen. Dasselbe gilt für Fassadenmaterialien und Leuchtreklamen, die in Art. 31 Abs. 1 und 2 unzulässigerweise besonders geregelt werden. Die erwähnten Bestimmungen der Bauordnung können deshalb nicht genehmigt werden.

Zonenplan

Für die bisher in der Bauzone gelegenen Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 1970 und 1746 im «Mättli» und im Gebiet Breitenmatten/Hotzler hat die Gemeinde keine Zone festgesetzt. Die Baudirektion kann jedoch hier nicht Landwirtschaftszone festsetzen, da die Grundeigentümer nur unter nicht annehmbaren Vorbehalten auf Entschädigung verzichtet haben. Die Gemeinde ist deshalb einzuladen, für das Gebiet Mättli (Bauentwicklungsgebiet) Reservezone und für den erwähnten Grundstücksteil im Gebiet Breitenmatten/Hotzler die ihr zweckmässig scheinende kommunale Zone festzusetzen.

Im übrigen erweist sich die Nutzungsplanung als recht- und zweckmässig; mit den erwähnten Ausnahmen kann sie daher genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Wettswil a.A. vom 4. Juni 1984 über die Festsetzung der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan und fünf Plänen über Waldabstandslinien mit Aussichtsschutz sowie Erschliessungsplan, werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) zufolge hängiger Rekurse die Zonenfestlegungen im Geltungsbereich der Teilbauordnung Oberhusen-Weid, die Waldabstandslinie beim Wäldchen westlich Hinderweid, die Freihaltezone südlich des mittleren Ziegeleiweiher, der südliche Teil der Freihaltezone Unter Chirchgass, die Reservezone im Gebiet Weierächer/Grabmatten, Art. 19 der Bauordnung sowie Art. 34 der Bauordnung hinsichtlich der Aufhebung der Teilbauordnung Oberhusen-Weid;
- b) Art. 14, Anm. 1, Art. 18 Abs. 3, Art. 20 Abs. 1, Art. 25 Abs. 4 und 5, Art. 29 Abs. 3 und 4, Art. 30 und 31 Abs. 1 und 2 der Bauordnung.

III. Die Gemeinde Wettswil a.A. wird eingeladen, die bisher eingezonten Grundstücksteile in den Gebieten Mättli und Breitenmatten/Hotzler im Sinne der Erwägungen einer Zone zuzuweisen.

IV. Der Gemeinderat Wettswil a.A. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wettswil a.A., 8907 Wettswil a.A. (unter Rücksendung eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Dossiers und mit der Bitte, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 17. April 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller