

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

Sitzung vom 11. Mai 1983

1684. Kommunale Nutzungsplanung (Aesch). A. Die Gemeinde Aesch besitzt einen mit RRB Nr. 1825/1982 genehmigten kommunalen Gesamtplan. Mit Beschluss vom 24. November 1982 setzte die Gemeindeversammlung Aesch die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan, Massstab 1:500, über die Kernzonen I und II, drei Ergänzungspläne über Wald- und Gewässerabstandslinien, einen Ergänzungsplan über den Aussichtsschutz Forren sowie den Erschliessungsplan mit zugehörigem Bericht.

Gemäss Zeugnis des Bezirksrates Zürich vom 10. Januar 1983 sind dort gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Bei der Baurekurskommission I sind zwei Rekurse hängig. Der eine wendet sich gegen die Bau- und Zonenordnung, Abschnitt C, Gewerbezone, und der andere gegen den Erschliessungsplan.

B. Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

In Art. 9 und 13 wird die zulässige Firsthöhe im Sinne einer Herabsetzung abweichend von § 281 PBG festgesetzt. Die Firsthöhe ist ausser für Industriezonen durch das kantonale Recht abschliessend geordnet (§ 49 Abs. 2 PBG in Verbindung mit §§ 50—58). Die Festsetzung von herabgesetzten Firsthöhen ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Für Wohnzonen kann die zulässige Gebäudehöhe nicht abweichend von §§ 278 und 279 PBG festgesetzt werden. Da in der Landhauszone nach Art. 15 Abs. 2 nur ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss gestattet sind, beträgt die zulässige Gebäudehöhe gemäss § 279 Abs. 1 nur 4,5 m. Das in Art. 13 auf 6 m angesetzte Mass ist somit von der Genehmigung auszunehmen.

Nach § 58 PBG ist in der Gewerbezone eine Baumassenziffer festzulegen. Eine Ausnützungsziffer kommt nur ergänzend — für Bürogebäude — in Betracht. Der Gemeinderat ist daher einzuladen, der Gemeindeversammlung eine durch eine Baumassenziffer ergänzte Fassung von Art. 18 zu unterbreiten.

C. Der eine Rekurs verlangt sinngemäss eine Aenderung der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone, damit teilweise auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Die Gewerbezone ist daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Der zweite Rekurs richtet sich gegen den Erschliessungsplan bzw. gegen die in der ersten Etappe enthaltene Heligenmattstrasse. Der Erschliessungsplan ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

D. Die Ergänzungspläne über Wald- und Gewässerabstandslinien sowie den Aussichtsschutz geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Aesch vom 24. November 1982 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan, Massstab 1:500, über die Kernzonen I und II, drei Ergänzungsplänen über Wald- und Gewässerabstandslinien und einem Ergänzungsplan über den Aussichtsschutz Forren, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die herabgesetzten Firsthöhen in den Art. 9 und 13;
- b) die Gebäudehöhe von 6 m in Art. 13;
- c) die im Zonenplan ausgeschiedene Gewerbezone;
- d) der Erschliessungsplan.

III. Der Gemeinderat Aesch wird eingeladen,

- a) der Gemeindeversammlung eine ergänzte Fassung von Art. 18 zu unterbreiten;
- b) Dispositiv I und II dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Aesch (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Dossiers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 11. Mai 1983

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller