

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

Sitzung vom 22. Dezember 1982

4679. Bauordnung, Zonenplan, Wald- und Gewässerabstandslinien (Uitikon). A. Die Gemeinde Uitikon besitzt einen mit RRB Nr. 1345/1982 genehmigten kommunalen Gesamtplan. Mit Beschluss vom 23. November 1981 setzte die Gemeindeversammlung Uitikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan Massstab 1:500 über den Ortskern Uitikon, 13 Ergänzungspläne über Waldabstandslinien, 3 Ergänzungspläne über Gewässerabstandslinien sowie je einen Ergänzungsplan über Aussichtsschutz und Baumschutz.

Gemäss Zeugnissen des Bezirksrates vom 28. Dezember 1981 und der Baurekurskommissionen vom 1. Februar 1982 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 11. Januar 1982 ersucht der Gemeinderat Uitikon um Genehmigung der Vorlage durch den Regierungsrat.

B. Die Bauordnung gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Art. 3—8 und 10—14 entsprechen wörtlich Art. 2—8, 9 Abs. 1 und Art. 10—12 der mit RRB Nr. 1349/1980 genehmigten Kernzonenvorschriften.

Art. 9 enthält Massvorschriften für die Kernzone II, nämlich u. a. als Separatregelung gemäss Art. 11 auch einen Grenzgrundabstand von 3,5 m und eine zuschlagsfreie Fassadenlänge von 18 m für das Gebiet Haufland/Binz matt. Der aus den bisherigen Kernzonenvorschriften, die keinen Mehrlängenzuschlag kannten, entnommene Art. 11 (damals Art. 10) besagt jedoch, dass im Gebiet Haufland/Binz matt nur die kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften gelten. Da es keinen kantonalrechtlichen Mehrlängenzuschlag gibt, besteht somit zwischen Art. 9 und 11 ein Widerspruch. Der Gemeinderat ist daher einzuladen, für die Behebung desselben zu sorgen.

Art. 15 und 18 sehen u. a. vor, die Firsthöhen herabzusetzen. Die Firsthöhe in Wohnzonen ist durch das kantonale Recht abschliessend geordnet. Die Festsetzung von herabgesetzten Firsthöhen ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Gemäss Art. 16 Abs. 1 darf ein Haus in der Zone E höchstens 2 Wohnungen und gemäss Abs. 2 in der Zone W 2 höchstens 6 Wohnungen enthalten. Da den Gemeinden nach PBG die Kompetenz fehlt, die Zahl der Wohnungen in einem Haus zu beschränken, sind diese Bestimmungen von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 29 Abs. 3, der das Erstellen von freistehenden Tanks verbietet, ist nicht haltbar. Auch solche Bauten oder Anlagen sind nach § 238 PBG zu beurteilen. Die Sondervorschrift ist von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 30 enthält detaillierte Regelungen über Dachmaterialien, Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster. Solche Vorschriften sind für Kernzonen, wo bauliche Strukturen in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, sinnvoll und zweckmässig. Für alle übrigen Zonen sind die Gestaltungsvorschriften von § 238 PBG abschliessend und weitere Bestimmungen unzulässig. Art. 30 ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

C. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans hat die Gemeinde Uitikon verzichtet. In ihrem Gesuch um Befreiung von der Festsetzungspflicht macht die Gemeinde geltend, dass die Bauzonen entweder schon überbaut sind oder die Groberschliessung bereits vorhanden ist. Da das Gebiet Rohraacher-Gjuch-Wissächer der Reservezone zugeteilt worden ist, drängt sich die Erstellung des Erschliessungsplans im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht auf. Die Gemeinde kann daher von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden werden. Sämtliche allenfalls noch zu erstellenden Groberschliessungsanlagen und das ganze Bauzonengebiet liegen damit in der ersten Erschliessungsetappe.

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

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Gemeinde Uitikon wird von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Uitikon vom 23. November 1981 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan Massstab 1:500 über den Ortskern Uitikon, 13 Ergänzungsplänen über Waldabstandslinien, 3 Ergänzungsplänen über Gewässerabstandslinien sowie je einem Ergänzungsplan über Aussichtsschutz und Baumschutz, wird vorbehältlich Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung durch den Regierungsrat werden ausgenommen:

- a) in Art. 15 und 18 die Festsetzung von herabgesetzten Firsthöhen;
- b) Art. 16 Abs. 1 und Abs. 2, Art. 29 Abs. 3 sowie Art. 30.

IV. Der Gemeinderat Uitikon wird eingeladen,

- a) den Widerspruch zwischen Art. 9 und 11 zu beheben;
- b) Dispositiv II und III dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Uitikon (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen

Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. Dezember 1982

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
D e r S t a a t s s c h r e i b e r :

Roggwiller