Buch a. I.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 16. Mai 1984

1834. Richt- und Nutzungsplanung. Am 15. November 1983 setzte die Gemeindeversammlung Buch a. I. den kommunalen Gesamtplan sowie die Bau- und Zonenordnung fest. Gegen diese Beschlüsse wurde laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. Januar 1984 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 9. April 1984 ersucht der Gemeinderat Buch a. I. den Regierungsrat um die Genehmigung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

Der regionale Gesamtplan Weinland — Grundlage für die kommunale Richtplanung — konnte noch nicht festgelegt werden, da die Vorlage der Planungsgruppe Zürcher Weinland in der Referendumsabstimmung vom 19. Juni 1983 abgelehnt wurde. Es sind keine Differenzen erkennbar, die sich auf das Gemeindegebiet von Buch a. I. auswirken könnten. Da Festlegungen des regionalen Gesamtplans nicht Gegenstand des kommunalen Festsetzungsbeschlusses bilden (§ 31 Abs. 2 in Verbindung mit § 30 Abs. 4 PBG), können allfällige Aenderungen formlos vorgenommen werden.

Der kommunale Gesamtplan umfasst die Teilrichtpläne Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Versorgungsplan sowie den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen und den Bericht zum kommunalen Gesamtplan. Er wurde vom 10. Mai bis zum 9. Juli 1983 öffentlich aufgelegt. Dabei sind keine Einwendungen gegen den Gesamtplan eingereicht worden. Die Abgrenzung des Baugebietes wurde gegenüber dem kantonalen Gesamtplan stark konkretisiert. Derartige Verfeinerungen sind der Nutzungsplanung vorbehalten. Da ausschliesslich der Kantonsrat zur Bezeichnung von Siedlungsgebiet zuständig ist (§§ 28 und 29 PBG), gilt bezüglich der Abgrenzung des Siedlungsgebietes der kantonale Gesamtplan.

Die Bau- und Zonenordnung entspricht dem kommunalen Gesamtplan. Sie wurde von der Baudirektion vorgeprüft und mit Ausnahme von zwei Bauordnungsbestimmungen und einer Neueinzonung für zweckmässig befunden:

Ziffer 2.1.2 Abs. 2 der Bauordnung regelt die Ausnützungsberechnung für teilweise überbaute Parzellen. Die Berechnung der Nutzungsziffern ist im kantonalen Recht abschliessend geregelt; den Gemeinden bleibt kein Raum für zusätzliche Vorschriften; es gilt § 259 PBG.

Ziffer 2.1.3 erlaubt eine Reduktion des Grenzabstandes auf 1,0 m, wenn die Bauten von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden und gewisse Bedingungen eingehalten sind. Diese Bestimmung verstösst gegen den kantonalrechtlichen Mindestabstand von 3,5 m (§ 270 PBG). Es liegt keine erlaubte Abweichung im Sinne von § 50 Abs. 3 PBG vor, da die Eigenart der bestehenden Ueberbauung keine derartige Privilegierung rechtfertigt.

Ziffer 2.1.2 Abs. 2 und Ziffer 2.1.3 können nicht genehmigt werden.

Die Ausdehnung der Bauzone am südlichen Ortsrand von Oberbuch ist unzweckmässig. Die heutige Begrenzung der Bauzone folgt einer hohen Böschung. Ein Ausgreifen der Ueberbauung auf die darüberliegende, stark exponierte Hangkante kann zu einer Beeinträchtigung des schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes führen, das im Inventar der Landschaften von nationaler Bedeutung enthalten ist. Die Bauzonenerweiterung südlich von Oberbuch ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Der Gemeinderat Buch a. I. ersucht aufgrund von § 90 Abs. 3 PBG um Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans. Die Groberschliessung der Bauzonen ist weitgehend vorhanden. Es rechtfertigt sich daher, die Gemeinde von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans zu entbinden.

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 Buch a. I. wird von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans entbunden.

II. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Buch a. I. vom 15. November 1983 betreffend Festsetzung des kommunalen Gesamtplans sowie der Bau- und Zonenordnung werden unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.

III. a) Bezüglich der Abgenzung des Siedlungsgebietes gilt der kantonale Gesamtplan.

b) Ziffer 2.1.2 Abs. 2 und Ziffer 2.1.3 der Bauordnung werden nicht genehmigt.

c) Die über die Bauzone von 1968 hinausgehende Erweiterung der Kernzone am südlichen Dorfeingang von Oberbuch wird von der Genehmigung ausgenommen.

IV. Der Gemeinderat Buch a. I. wird eingeladen, Dispositiv Ziffern II und III dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Buch a. I. (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des kommunalen Gesamtplans sowie der Bau- und Zoneordnung mit der Bitte, der Baudirektion 25 Exemplare des gedruckten Gesamtplans und der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. Mai 1984

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
Der Staatsschreiber:

Roggwiller