

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

**Sitzung vom 21. März 1984**

---

**1115. Nutzungsplanung Dorf.** A. Am 3. Juni 1983 setzte die Gemeindeversammlung Dorf die kommunale Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Der Gemeinderat Dorf ersucht mit Schreiben vom 5. November 1983 um die Genehmigung der Bau- und Zonenordnung sowie um die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans.

B. Eine erste Ueberprüfung der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Planungsinstrumente ergab, dass verschiedene Punkte der kommunalen Nutzungsplanung nicht genehmigt werden können. Dem Gemeinderat Dorf wurde Gelegenheit geboten, zu den von der Baudirektion in Aussicht genommenen Anträgen Stellung zu nehmen. Er ist mit diesen mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 2 und Art. 31 der Bauordnung (BauO) — auf die in Abschnitt D dieses Beschlusses hingewiesen wird — einverstanden.

C. Die Baudirektion war nicht in der Lage, die mitten im Dorf gelegene, vollständig überbaute Parzelle Kat.-Nr. 1131 der Landwirtschaftszone zuzuweisen (BDV Nr. 100 vom 4. Februar 1984). Diese wird zweckmässigerweise der Kernzone I zugewiesen. Die Einfamilienhauszone mit Gewerbeerleichterung (EG 2) ist falsch vermasst (30 statt 60 m).

D. Art. 3 Abs. 2 der BauO befreit Ersatzbauten von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe, ohne dass der Ersatzbau das Erscheinungsbild des Altbaus übernehmen müsste. Nach § 50 Abs. 3 PBG sind derartige Erleichterungen nur zulässig, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Ueberbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten. Im Interesse des Ortsbildes von regionaler Bedeutung ist die blosserhaltung des Gebäudekubus für eine Privilegierung von Ersatzbauten nicht ausreichend; auch das Erscheinungsbild muss gewahrt bleiben. Art. 3 Abs. 2 kann nicht genehmigt werden.

Art. 4 Abs. 2 gibt die Länge und die Breite landwirtschaftlicher Bauten völlig frei. Diese Bestimmung ist unzweckmässig; sie kann nicht genehmigt werden.

Art. 19 Abs. 3 hat keine Rechtsgrundlage; es gilt § 238 PBG.

Art. 21 kann ebenfalls mangels Rechtsgrundlage nicht genehmigt werden.

Art. 25 Satz 2 enthält eine unzulässige Einschränkung von § 273 PBG und kann nicht genehmigt werden.

Auch Art. 27 ist mangels Rechtsgrundlage von der Genehmigung auszunehmen.

Die in Art. 31 verlangte obligatorische Begutachtung aller Bauvorhaben, die in der Kernzone gelegen sind oder de-

ren Verweigerung in Aussicht genommen wird, ist weder recht- noch zweckmässig. Für die vom Gemeinderat statt dessen befürwortete fakultative Begutachtung braucht es keine Ermächtigung in der Bauordnung.

E. Die Gemeinde Dorf ersucht um Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans. Die Voraussetzungen dazu sind gegeben; dem Gesuch kann gemäss § 90 Abs. 3 PBG entsprochen werden.

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 Dorf wird von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans befreit.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Dorf vom 3. Juni 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung wird unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung sind Art. 3 Abs. 2, Art. 4 Abs. 2, Art. 19 Abs. 3, Art. 21, der zweite Satz von Art. 25, Art. 27 und Art. 31 der Bauordnung ausgenommen.

IV. Die Gemeinde Dorf wird eingeladen, den Zonenplan wie folgt zu ändern:

- a) Die Parzelle Kat.-Nr. 1131 ist der Kernzone I zuzuweisen.
- b) Die Zone EG 2 ist richtig zu vermessen.

V. Der Gemeinderat Dorf wird eingeladen, Dispositiv II bis IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Dorf (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bauordnung, des Zonenplans und des Kernzonenplans sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. März 1984

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

**Roggwiller**