

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

Sitzung vom 17. April 1985

### **1424. Nutzungsplanung Zumikon**

Mit Beschluss vom 20. November 1984 setzte die Gemeindeversammlung Zumikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan zu den Kernzonen sowie fünf Ergänzungspläne über den Aussichtsschutz und 18 Ergänzungspläne über Waldabstandslinien. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 14. Dezember 1984 ist gegen diesen Beschluss kein Rechtsmittel eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 13. Februar 1985 ist noch ein Rekurs gegen den Zonenplan hängig. Da sich dieser Rekurs auf ein genau bezeichnetes Gebiet bezieht und somit einer Teilgenehmigung nichts entgegensteht, ersucht der Gemeinderat Zumikon mit Beschluss vom 25. Februar 1985 um die Genehmigung der Vorlage.

Im einzelnen gibt die Vorlage Anlass zu folgenden Bemerkungen:

In Art. 5 Abs. 2 der Bauordnung wird für nicht besonders bezeichnete Gebäude in der Kernzone der Wiederaufbau unter Beibehaltung von ungenügenden Abständen gegenüber den besonders bezeichneten Gebäuden zugelassen. Eine solche Abstandsprivilegierung liesse sich nur unter den in Art. 3 aufgestellten Voraussetzungen für den Wiederaufbau rechtfertigen, während für Neubauten die Abstände gemäss Art. 4, mindestens aber die kantonalrechtlichen Mindestmasse, einzuhalten sind. Art. 5 Abs. 2 ist somit nicht genehmigungsfähig.

In Art. 6 der Bauordnung wird der Abstand von Gebäuden gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen generell auf 2 m herabgesetzt. Gemäss § 50 Abs. 2 PBG ist eine solche Herabsetzung grundsätzlich möglich; es sind jedoch die Bereiche, in denen sie erwünscht ist, planlich festzulegen. Da dies nicht erfolgt ist, muss Art. 6 von der Genehmigung ausgenommen werden.

In Art. 14 Abs. 2 der Bauordnung werden für die Landhauszone Regelungen über die Gebäudehöhe getroffen. Die Messweise für Gebäudehöhen wird aber durch PBG §§ 278 ff und ABV § 29 abschliessend geregelt. Für eine kommunale Festlegung bleibt kein Raum. Art. 14 Abs. 2 ist von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 19 Abs. 3 der Bauordnung werden für eine Bautiefe entlang der Küsnachterstrasse sowie zwischen Leugrueb und Forchstrasse nichtstörende Betriebe unbeschränkt zugelassen. Da weder in der Bauordnung eine Massangabe noch im Zonenplan eine planliche Festlegung getroffen wurde, ist der für diese Bestimmung gültige Bereich unklar. Die Gemeinde Zumikon ist daher einzuladen, im Zonenplan die Gewerbeerlaubnis gemäss Art. 19 Abs. 3 planlich festzulegen.

In den Waldabstandslinienplänen Nrn. 10 und 11 sind die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3511, 3515 und 3553 in einem Abstand von weniger als 30 m festgesetzt worden. Diese Bereiche sind weitgehend unüberbaut, besondere Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG sind nicht erkennbar. Die Waldabstandslinie für diesen Abschnitt ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde Zumikon ist einzuladen, die Waldabstandslinie im unüberbauten Bereich in einem Abstand von 30 m festzusetzen.

Der bei der Baurekurskommission hängige Rekurs betrifft die Zonenzuweisung des Gebietes Farlifang in die Einfamilienhauszone. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der vom Rekurs

betroffenen Grundstücke werden die Rechte des Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen.

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet, da die ausgeschiedenen Bauzonen nahezu vollständig erschlossen sind. Gemäss § 90 PBG kann der Regierungsrat Gemeinden, deren Bauzonen grösstenteils überbaut sind und deren Groberschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreicht, von der Festsetzungspflicht für den Erschliessungsplan entbinden. Dies erfolgt zweckmässigerweise im Rahmen der Genehmigung der Nutzungsplanung. Als Konsequenz hievon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Zumikon als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

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 Zumikon wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Zumikon vom 20. November 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Detailplan zu den Kernzonen sowie fünf Ergänzungsplänen über den Aussichtsschutz und 18 Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien, wird vorbehältlich Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) die vom Rekurs betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 2635, 2617, 2634, 2546, 2545, 2544, 2548, 2618, 2565, 2566, 2540 und 2551 im Gebiet Farlifang;
- b) Art. 5 Abs. 2, Art. 6 und Art. 14 Abs. 2 der Bauordnung;
- c) in den Waldabstandslinienplänen Nrn. 10 und 11 die Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3511, 3515 und 3553.

IV. Die Gemeinde Zumikon wird eingeladen,

- a) im Zonenplan die Gewerbeerlaubnis gemäss Art. 19 Abs. 3 der Bauordnung planlich festzulegen;
- b) die Waldabstandslinienpläne Nrn. 10 und 11 im Sinne der Erwägungen zu ändern.

V. Dispositiv II und III dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Zumikon (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 Baurekurskommission II, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 17. April 1985

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**