

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

Sitzung vom 19. Dezember 1984

4794. Nutzungsplanung Rafz. A. Mit Beschluss vom 18. Juni 1984 setzte die Gemeindeversammlung Rafz die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst die Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan, einen Ergänzungsplan über die Waldabstandslinien sowie den Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Bülach vom 19. Juli 1984 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs erhoben worden. Hingegen ist gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 30. August 1984 dort noch ein Rekurs gegen die Bauordnung und den Zonenplan hängig. Der Gemeinderat Rafz ersucht mit Schreiben vom 7. September 1984 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat. Der hängige Rekurs betrifft einerseits Ziffer 81 der Bauordnung und andererseits den Zonenplan.

B. Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

a) Bauordnung

Bezüglich Ziffer 81 verlangt der hängige Rekurs für die Industriezone die Erhöhung der Baumassenziffer von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Mit der Genehmigung der tieferen Baumassenziffer ergibt sich für die Industriezone ein vollständiges neurechtliches Bauregime, ohne dass die Rechte der Rekurrentin tangiert werden. Im Falle einer Gutheissung des Rekurses wäre die Bestimmung entsprechend anzupassen.

Das Ortsbild von Rafz hat regionale Bedeutung, ist in das überörtliche Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder aufgenommen und im regionalen Gesamtplan entsprechend bezeichnet worden. Schutzwürdig ist insbesondere die weitgehend intakte Dachlandschaft dieses Unterländer Dorfes, in welcher Dachaufbauten artfremd sind. Indem die Bestimmungen von Ziffer 28 Abs. 1 der Bauordnung die Gesamtbreite der Aufbauten gegenüber § 292 PBG nicht einschränken, werden sie dem Schutzzweck nicht gerecht. Die Gemeinde Rafz ist einzuladen, Ziffer 28 Abs. 1 im Sinne einer Herabsetzung der zulässigen Gesamtbreite von Dachaufbauten zu ergänzen. Als Hinweis mag dienen, dass in vergleichbaren Fällen eine Beschränkung der gesamten Breite der Dachaufbauten auf einen Sechstel der betreffenden Fassadenlänge der Zweckmässigkeitsprüfung standgehalten hat.

Ziffer 42 Abs. 5 schreibt für die zweigeschossige Wohnzone in empfindlichem Gebiet Ziegel als Dacheindeckung vor. Da § 238 PBG die gestalterischen Anforderungen für Wohnzonen abschliessend regelt, bleibt für ergänzende Bestimmungen kein Raum. Ziffer 42 Abs. 5 ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

b) Zonenplan

Die angefochtene Zonenfestsetzung für das Grundstück Kat.-Nr. 5722 ist von der Genehmigung auszunehmen.

Die Ausdehnung der Wohnzone am westlichen Ortsrand in den Gebieten Boden/Chilenwisen/Brüel auf bisher uneingezontes Gebiet ist unzweckmässig. Es handelt sich um Flächen, die sich gut für die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) eignen und für deren Einzonung sich aufgrund der Baulandreserven kein Bedarf nachweisen lässt. Die Baudirektion beabsichtigt, diese Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Ihre Einzonung in die Wohnzone kann mit Ausnahme der teilweise überbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 4287, 4289 und 5201 nicht genehmigt werden.

Der mit RRB Nr. 4174/1982 genehmigte kommunale Gesamtplan setzt für die Gebiete Gnal und Schürlibuck Erholungsgebiet und zusätzlich — flächenmässig weitergehend — Umgebungsschutz fest. Diese beiden kommunalen Festlegungen haben im Rahmen der Nutzungsplanung zum Erlass von kommunaler Freihaltezone zu führen. Die Gemeindeversammlung hat jedoch nur die Erholungsgebiete, nicht aber die Bereiche des Umgebungsschutzes der Freihaltezone zugewiesen. Konsequenterweise wird daher der kommunale Gesamtplan bezüglich der Festlegung Umgebungsschutz für die Gebiete Gnal und Schürlibuck zu revidieren sein.

c) Waldabstandslinien

Gemäss § 66 PBG sind im ganzen Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen. Die Gemeinde Rafz ist daher einzuladen, längs der Bergstrasse die Waldabstandslinien zu ergänzen.

Für das vorliegende Genehmigungsverfahren ist der Baudirektor in Ausstand getreten.

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Rafz vom 18. Juni 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und Kernzonenplan, einem Ergänzungsplan über die Waldabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) Ziffer 42 Abs. 5 der Bauordnung;
- b) die Zonenfestsetzung für den nicht der Industriezone zugewiesenen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 5722;
- c) die über die Bauzone von 1963 hinausgehende Erweiterung der Wohnzone im Bereich Boden/Chilenwisen/Brüel mit Ausnahme der Grundstücke Kat.-Nrn. 4287, 4289 und 5201.

III. Die Gemeinde Rafz wird eingeladen,

- a) Ziffer 28 Abs. 1 der Bauordnung im Sinne der Erwägungen zu ergänzen;
- b) die Waldabstandslinien im Bereich Bergstrasse zu ergänzen.

IV. Der Gemeinderat Rafz wird eingeladen, Dispositiv I bis III dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Rafz (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 I, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 19. Dezember 1984

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller