

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

Sitzung vom 26. September 1984

3613. Nutzungsplanung Otelfingen. Mit Beschluss vom 5. Dezember 1983 setzte die Gemeindeversammlung Otelfingen die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 19. Juni 1984 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs erhoben worden. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. August 1984 sind dort noch drei Rekurse gegen den Zonenplan pendent. Der Gemeinderat Otelfingen ersucht mit Schreiben vom 12. Juni 1984 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission I noch pendenten Rekurse betreffen die Zuweisung bisher in der Bauzone gelegener Grundstücke zur Reservezone. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Gebiete werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert. Einer Teilgenehmigung steht somit diesbezüglich nichts entgegen.

Die Bauordnung gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

- In Art. 17 Abs. 2 ist für freistehende Einfamilienhäuser in der Zone W 2 eine gegenüber dem Zonengrundmass gemäss Art. 14 reduzierte Ausnützung festgelegt. Für die ungleiche Behandlung der zulässigen Haustypen in ein und derselben Zone fehlt eine Rechtsgrundlage.
- Art. 24 regelt den Aussichtsschutz so, dass die Baubehörde ermächtigt wird, in den im Ergänzungsplan bezeichneten Gebieten die Stellung der Bauten sowie die Dachgestaltung vorzuschreiben. Diese Delegation an die Baubehörde ist nach § 75 PBG unzulässig.
- Art. 25 Abs. 1 Satz 2 sowie Art. 31 Abs. 1 schaffen bezüglich Abstandsvorschriften besondere Ausnahmetatbestände, wofür eine Rechtsgrundlage fehlt. Nachträgliche Aussenisolationen sind überdies durch § 357 Abs. 4 bzw. künftig Abs. 5 PBG erfasst.
- Art. 31 Abs. 2 sowie Art. 33 enthalten Vorschriften über Messweisen, die in der Allgemeinen Bauverordnung abschliessend geregelt sind, so dass für ergänzende Bestimmungen kein Raum besteht.
- Art. 15 Abs. 7 sowie Art. 32 enthalten Vorschriften über die Gestaltung von Terrainveränderungen bzw. Materialablagerungen im Freien. § 238 PBG regelt die gestalterischen Anforderungen abschliessend.

Die Art. 15 Abs. 7, 17 Abs. 2, 24, 25 Abs. 1 2. Satz, 31, 32 und 33 sind daher von der Genehmigung auszunehmen.

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans hat die Gemeinde Otelfingen verzichtet. Die Groberschliessung ist bereits weitgehend vorhanden. Die Gemeinde kann deshalb von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden werden. Als Konsequenz hievon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Otelfingen 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 Otelfingen wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Otelfingen vom 5. Dezember 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan, wird vorbehaltlich Dispositiv III und IV genehmigt.

III. Nicht Gegenstand der Genehmigung infolge hängiger Rekurse sind folgende Zonenfestsetzungen:

- Reservezone Brüel
- Reservezone Steinacher/Grund

IV. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Art. 15 Abs. 7, 17 Abs. 2, 24, 25 Abs. 1 Satz 2, 31, 32 und 33 der Bauordnung.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Otelfingen (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 26. September 1984

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