

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

Sitzung vom 6. März 1985

### **870. Nutzungsplanung Hombrechtikon**

Mit Beschluss vom 22. Juni 1984 setzte die Gemeindeversammlung Hombrechtikon die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, mit sechs Detailplänen zu den Kernzonen und elf Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 12. Dezember 1984 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. Dezember 1984 sind zwei Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung pendent. Der Gemeinderat Hombrechtikon ersucht mit Schreiben vom 28. November 1984 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage durch den Regierungsrat.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

#### **a) Zonenplan**

Für das Gebiet Breitlen ist im Zonenplan die Festlegung «vorgesehener Gestaltungsplan» getroffen worden. Diese Festlegung, welche im kommunalen Gesamtplan zu treffen gewesen wäre, kann nicht Gegenstand des grundeigentümergebundenen Zonenplans sein. Sie zeigt daher lediglich den Wunsch der Gemeinde auf, für dieses Gebiet einen Gestaltungsplan zu erlassen.

Gemäss ständiger Praxis der Baudirektion sind für den Erlass von Landwirtschaftszone anstelle von bisheriger Bauzone Erklärungen der Grundeigentümer über den Verzicht auf Forderungen gegenüber dem Staat erforderlich. Diese sind für die von der Gemeindeversammlung aus der Bauzone entlassenen Gebiete Niderfeld, Holgass und Langenried nicht beigebracht worden. Die Baudirektion hat deshalb entgegen dem Antrag der Gemeinde Hombrechtikon davon abgesehen, diese Gebiete der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Gemeinde Hombrechtikon ist einzuladen, diese Areale einer kommunalen Zone zuzuweisen.

#### **b) Bauordnung**

Das Ortsbild von Feldbach hat kantonale Bedeutung und ist ins Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder (RRB Nr. 125/1980) aufgenommen und im kantonalen Gesamtplan entsprechend bezeichnet worden. Schutzwürdig ist insbesondere die weitgehend intakte Dachlandschaft, in welcher Dachaufbauten artfremd sind. Indem die Bestimmungen von Art. 2.3.3 der Bauordnung lediglich die Gesamtbreite der Aufbauten regeln, hingegen die Grösse der einzelnen Aufbauten offenlassen, werden sie dem Schutzzweck nicht gerecht. Die Gemeinde Hombrechtikon ist einzuladen, in Art. 2.3.3 die zulässige Grösse von Dachaufbauten für die Kernzone in Feldbach zu regeln.

Es fällt ferner auf, dass für die Kernzonen eine Regelung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Balkonen fehlt. Dies ist mindestens für das kantonal bedeutsame Ortsbild von Feldbach nachzuholen. Die Gemeinde Hombrechtikon ist deshalb einzuladen, Art. 2.4 mit einer Bestimmung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Balkonen zu ergänzen.

In Art. 4.5.2 wird bestimmt, dass in den Wohnzonen mit Gewerbeleichterung mässig störende Betriebe, jedoch «nur Läden mit einer dem Publikum zugängigen Fläche von höchstens 400 m<sup>2</sup>» zugelassen sind. Mangels einer besondern Regelung sind in Wohnzonen nach § 294 lit. b

PBG Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie nicht störende Gewerbe zulässig. Nach § 52 Abs. 2 kann die Bau- und Zonenordnung ausser dem Wohnen andere Nutzweisen allgemein oder gebietsweise gestatten oder nach Geschossen, Anteil an der Gesamtnutzfläche oder Einwirkungsgrad beschränken oder ganz untersagen. Bei dieser gesetzlichen Regelung kann bei Zulassung von mässig störenden Betrieben die Zulässigkeit weder auf Läden noch auf Läden von höchstens 400 m<sup>2</sup> Fläche beschränkt werden. Der zweite Satz von Art. 4.5.2 ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

c) Wald- und Gewässerabstandslinien

Im Waldabstandslinienplan Nr. 2 Blumenberg sowie im Waldabstandslinienplan Nr. 7 Tobel/Eichwisrain für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3611, 3608 und 797 sind Waldabstandslinien 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 Waldabstandslinien für diese Abschnitte sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde Hombrechtikon ist einzuladen, die Waldabstandslinien im unüberbauten Bereich in einem Abstand von 30 m festzusetzen.

Gegenüber Gewässern ist gemäss § 263 PBG ein kantonalrechtlicher Mindestabstand von 5 m einzuhalten; die Baudirektion kann dieses Mass im Einzelfall erhöhen (vgl. auch § 96 lit. b PBG). Mit Gewässerabstandslinien nach § 67 PBG, die fakultativ sind, können die Gemeinden den zu Gewässern einzuhaltenden Abstand gegenüber dem kantonalen Mindestmass erhöhen und auch abweichend vom Grenzabstand regeln, der sonst nach Bauordnung zu Nachbargrundstücken einzuhalten ist. Eine Herabsetzung des Gewässerabstandes unter das kantonale Mindestmass von 5 m gemäss § 263 PBG sieht § 67 PBG nicht vor. Im Bereich des Plans Nr. 11 Sonnenbach (Kat.-Nr. 3605) sind solche Unterschreitungen vorgesehen. Die Gewässerabstandslinie für diesen Abschnitt ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen.

Die bei der Baurekurskommission noch pendenten Rekurse betreffen die Zuweisung von Grundstücken in die Reservezone bzw. in keine kommunale Zone sowie die Umzonung einer Anzahl von Grundstücken. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Gebiete werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert.

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. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Hombrechtikon vom 22. Juni 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan mit sechs Detailplänen zu den Kernzonen und elf Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinien sowie einem Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Zuweisung des Gebietes am Schmidweg in die zweigeschossige Wohnzone W2/45 sowie die Zuweisung des Gebietes Langenriet (Kat.-Nrn. 182, 180 und 4582) in die Reservezone bzw. in keine kommunale Zone;
- b) Art. 4.5.2 der Bau- und Zonenordnung;
- c) der Waldabstandslinienplan Nr. 2 Blumenberg sowie im Waldabstandslinienplan Nr. 7 Tobel/Eichwisrain die Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 3611, 3608 und 797;
- d) im Gewässerabstandslinienplan Nr. 11 Sonnenbach die Gewässerabstandslinie für das Grundstück Kat.-Nr. 3605.

III. Die Gemeinde Hombrechtikon wird eingeladen,

- a) die nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfassten Gebiete Niederfeld, Holgass und Langenriet einer kommunalen Zone zuzuweisen;
- b) Art. 2.3.3 und 2.4 im Sinne der Erwägungen zu ergänzen;
- c) die Waldabstandslinienpläne Nr. 2 Blumenberg und Nr. 7 Tobel/Eichwisrain im Sinne der Erwägungen zu ändern.

IV. Ziffern I und II dieses Beschlusses sind gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Hombrechtikon, 8634 Hombrechtikon (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 6. März 1985

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**