

Weisslingen

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 23. Januar 1985

269. Nutzungsplanung Weisslingen

Die Gemeindeversammlung Weisslingen hat am 24. Juni 1983 den Zonenplan und am 19. August 1983 die Bauordnung festgesetzt. Art. 26 der Bauordnung wurde am 30. März 1984 mit Abs. 2 und am 15. Juni 1984 mit Abs. 3 ergänzt. Gegen die Festsetzung des Zonenplans wurden zwei Rekurse eingelegt. Der Gemeinderat Weisslingen ersucht mit Schreiben vom 28. August 1984 um die Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung durch den Regierungsrat.

Der Zonenplan entspricht dem mit Beschluss Nr. 3607/1984 genehmigten kommunalen Gesamtplan. Der Ausgang der beiden hängigen Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die übrigen Teile des Zonenplans. Die beantragte Genehmigung ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich für die nicht angefochtenen Teile der Nutzungsplanung.

Die Vorlage wurde von der Baudirektion vorgeprüft. Sie gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Gemeindeversammlung entliess umfangreiche Gebiete aus der Bauzone in der Annahme, diese würden von der Baudirektion der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Die dafür erforderlichen Entschädigungsverzichtserklärungen konnten aber nur für die Parzellen Nrn. 26.1, 176.1 und 202.1 beigebracht werden, so dass lediglich diese drei Parzellen in die kantonale Landwirtschaftszone einbezogen werden können. Die Gemeinde Weisslingen ist daher einzuladen, die übrigen gemäss RRB Nr. 2005/1978 in der Bauzone gelegenen Grundstücke einer kommunalen Zone zuzuweisen.

Die Weiler Neschwil und Schwändi liegen gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet. Eine Einzonung in die Kernzone ist möglich, sofern die Zonengrenzen die Kleinsiedlungen eng umfassen und keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung ermöglicht wird (vgl. Bericht zum kantonalen Gesamtplan, S. 12). Die von der Gemeindeversammlung ausgeschiedenen Kernzonen sprengen diesen Rahmen. Die über eine enge Umgrenzung der Siedlungen hinausgehenden Einzonungen (im Zonenplan gelb markiert) sind daher von der Genehmigung auszunehmen.

Gemäss § 66 PBG sind die Waldabstandslinien im Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Davon kann nur bei besonderen örtlichen Verhältnissen abgewichen werden. Die Baudirektion hat im Vorprüfungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Bereich der Grundstücke Nrn. 522.2 und 522.12 (Plan 2) keine besonderen Verhältnisse vorliegen würden und dass deshalb keine Reduktion des Waldabstandes möglich sei. Im Gebiet Steinacher wurde der Waldabstand südlich des Gebäudes Vers.-Nr. 789 generell auf 15 m reduziert (Plan 4, Parzellen Nrn. 155.116, 293.2 und 367.124). Auch hier sind keine besonderen Verhältnisse erkennbar, die eine Abstandsreduktion erlauben würden. Im weiteren hat die Gemeindeversammlung einen Teil der Parzelle Nr. 690.6 der Freihaltezone zugewiesen, ohne die Waldabstandslinie entsprechend zu reduzieren (Pläne 3 und 4). Diese Festsetzung ist nicht rechtskräftig geworden, da dagegen ein Rekurs eingelegt wurde. Die Waldabstandslinien sind in den genannten Bereichen von der Genehmigung auszunehmen.

Die nachstehenden Vorschriften der Bauordnung (BauO) gehen über § 49 Abs. 2 PBG hinaus. Sie sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen:

- Art. 15 Abs. 2 und 3: Die Gestaltung von Bauten in der Wohnzone ist in § 238 PBG abschliessend geregelt.
- Art. 17 Abs. 2 bezüglich Gebäudehöhe und deren Höhenlage: Massgebend ist § 279 PBG. Die privatrechtlichen Vereinbarungen zur einheitlichen Überbauung des Quartiers Leisibühl vom 24. Oktober 1964 bleiben gleichwohl in Kraft.
- Art. 31: Es gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften über die Gestaltung und Beschaffenheit von Bauten und Anlagen (§§ 238 und 239 PBG, BBV I).

Im übrigen erweist sich die Vorlage – soweit ersichtlich – als angemessene, recht- und zweckmässige Lösung und kann genehmigt werden.

Die Gemeinde Weisslingen ersucht um die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans, da die Groberschliessung der Bauzonen weitgehend vorhanden ist. Die Voraussetzungen zum Verzicht auf die Festsetzung des Erschliessungsplans sind gegeben; dem Gesuch der Gemeinde 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 Weisslingen wird von der Pflicht zur Festsetzung des Erschliessungsplans befreit.

II. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Weisslingen vom 24. Juni und 19. August 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie die Beschlüsse betreffend Ergänzung der Bauordnung vom 30. März und 15. Juni 1984 werden unter Vorbehalt von Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) die Zonenordnung bezüglich der von Rekursen betroffenen Grundstücke in den Gebieten Feld (Parzellen Nrn. 64.3, 64.4, 108.2 und 397.2) sowie Graben (Parzelle Nr. 690.6, soweit diese über den Antrag des Gemeinderates hinaus der Freihaltezone zugewiesen wurde);
- b) die im Zonenplan gelb markierten Neueinzonungen in Neschwil und Schwändi;
- c) die Waldabstandslinien gemäss
 - Plan 2 nördlich des Gebäudes Vers.-Nr. 888,
 - Plan 3 östlich der Wohnzone W 2,
 - Plan 4 südlich des Gebäudes Vers.-Nr. 789;
- d) die folgenden Bestimmungen der Bauordnung:
 - Art. 15 Abs. 2 und 3,
 - Art. 17 Abs. 2,
 - Art. 31.

IV. Die Gemeinde Weisslingen wird eingeladen,

- a) die gemäss Zonenplan 1978 in der Bauzone gelegenen und nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfassten Grundstücke einer kommunalen Zone zuzuweisen;
- b) die von der Genehmigung ausgenommenen Waldabstandslinien entsprechend § 66 PBG in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Weisslingen (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bauordnung, des Zonenplans und der Ergänzungspläne Nrn. 1-7 sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurs-

kommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 23. Januar 1985

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller