

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

**Sitzung vom 16. November 1983**

**4345. Bau- und Zonenordnung, Erschliessungsplan. A.**  
Am 29. Oktober 1982 setzte die Gemeindeversammlung von Zell die kommunale Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Rekurse erhoben. Der Gemeinderat Zell ersuchte mit Schreiben vom 17. März 1983 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Bau- und Zonenordnung und des Erschliessungsplans.

B. Der Zonenplan entspricht dem mit Beschluss Nr. 2876/1983 genehmigten kommunalen Gesamtplan. Die beiden hängigen Rekurse betreffen die Zuweisung der Parzelle Kat.-Nr. 3815 am Ibergrain in die Reservezone und der Parzellen Kat.-Nrn. 5587/5588 im Tal in die Zone WG 2 bzw. W 2. Der Ausgang dieser Rekursverfahren hat keinen Einfluss auf die übrigen Teile des Zonenplans. Die beantragte Genehmigung ist gemäss § 5 Planungs- und Baugesetz möglich.

Entgegen dem Antrag der Gemeinde Zell hat die Baudirektion darauf verzichtet, die von der Gemeindeversammlung aus der Bauzone entlassenen Areale in der Au, in der Bolstern und in der Täschen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Ein dagegen erhobener Rekurs wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 3888/1983 abgewiesen. Die Gemeinde Zell ist daher einzuladen, das nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfasste Gebiet in der Au, die Parzellen Kat.-Nrn. 5268 und 5356 in der Bolstern und den östlichen Teil der Parzelle Nr. 2502 in der Täschen einer kommunalen Zone zuzuweisen.

C. Art. 16 der Bauordnung verlangt für die Zentrumszone Rikon den Erlass eines Gestaltungsplans nach einem baulichen und einem gestalterischen Konzept, das eine etappenweise Realisierung vorsieht. Dieser Bauordnungsbestimmung kommt die Bedeutung einer richtplanerischen Anweisung für die Nutzungsplanung zu. Sie hat keinen normativen Gehalt; wie in diesem Gebiet gebaut werden kann, legt erst der Gestaltungsplan fest. Art. 16 der Bauordnung kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 36 Abs. 2 c) Bauordnung legt fest, dass Ausnahmegewilligungen von den Vorschriften über die Dachform erteilt werden können, wenn sich andere Dachformen besser in ein bestehendes Ortsbild einfügen. Die Voraussetzungen für die Gewährung von Ausnahmegewilligungen sind in § 220 PBG abschliessend geregelt; den Gemeinden bleibt kein Raum für eigene Regelungen. Art. 36 Abs. 2 c) Bauordnung widerspricht § 220 PBG und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Zell vom 29. Oktober 1982 betreffend Festsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie des Erschliessungsplans wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) die die Parzellen Kat.-Nrn. 3815, 5587 und 5588 betreffenden Festlegungen;
- b) Art. 16 und Art. 36 Abs. 2 c) der Bauordnung.

III. Die Gemeinde Zell wird eingeladen, das nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfasste Gebiet in der «Au» sowie die Parzellen Kat.-Nrn. 2502 (östlicher Teil), 5268 und 5356 einer kommunalen Zone zuzuweisen.

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

V. Mitteilung an den Gemeinderat Zell (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bauordnung, des Zonenplans, des Kernzonenplans, der fünf Ergänzungspläne [Aussichtsschutz, Waldabstandslinien] und des Erschliessungsplans sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 16. November 1983

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**