

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 22. Februar 1984

728. Bauordnung und Zonenplan Unterengstringen. Die Gemeinde Unterengstringen hat an der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 1983 den kommunalen Gesamtplan und gleichzeitig die Nutzungsplanung festgesetzt. Der kommunale Gesamtplan wurde mit RRB Nr. 533/1984 genehmigt. Die Nutzungsplanung umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Massstab 1:5000, einen Kernzonenplan, Massstab 1:500, drei Pläne mit Waldabstandslinien, einen Aussichtsschutzplan sowie einen Erschliessungsplan mit Objektliste.

Gemäss Zeugnis des Bezirksrates vom 11. Juli 1983 sind gegen diesen Beschluss keine Rechtsmittel ergriffen worden. Bei der Baurekurskommission sind hingegen zwei Rekurse hängig.

Die beiden Rekurse richten sich gegen die Festsetzung der Freihaltezonen in den Gebieten Sonnenberg und Stelzerwiesen. Im Sonnenberg betrifft dies die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 585 und 586, welche entlang der Bergstrasse liegen. Sie sind daher von der Genehmigung auszunehmen. Im Gebiet Stelzerwiesen betrifft es die Grundstücke Kat.-Nrn. 248 und 249. Diese liegen inmitten des mehrere Grundstücke umfassenden Gebietes Stelzerwiesen, weshalb die ganze Freihaltezone östlich der Weiningerstrasse von der Genehmigung auszunehmen ist.

In Art. 14 der Bau- und Zonenordnung wird in den Zonen L und E 2 eine Firshöhe von 4 m und in den Zonen W 2, W 3 und WG 3 eine solche von 4,5 m festgelegt. Gemäss §§ 49, 55 ff und 281 PBG sind die Gemeinden für eine Regelung der Firshöhe in Wohnzonen nicht zuständig. Art. 14 kann deshalb bezüglich der Festlegung von Firshöhen nicht genehmigt werden.

Die Waldabstandslinien sind grundsätzlich auch in der Industriezone in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen. Bei besondern örtlichen Verhältnissen können sie näher an der Waldgrenze gezogen werden. Dass im Industriegebiet der Erholungswert durch die bestehenden Bauten geschmälert wird, genügt nicht für eine Reduktion des Waldabstandes. Die Waldabstandslinien in den Industriegebieten Werd und Hard sind daher von der Genehmigung auszunehmen. Gleichzeitig ist der Gemeinderat einzuladen, der Gemeindeversammlung eine Vorlage zu unterbreiten, bei der die Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze verlaufen.

Die Festlegung Umgebungsschutz (Bauverbot) im Richtplan führt zur Ausscheidung von Freihaltezonen im Zonenplan. Der Gemeinderat Unterengstringen ist daher einzuladen, in den Gebieten Meierhof, Kloster Fahr, Fährhaus, Sparenberg und Sonnenberg-Weid entsprechend den Festlegungen im Landschaftsplan Freihaltezonen festsetzen zu lassen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Unterengstringen vom 14. Juni 1983 betreffend die Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, Massstab 1:5000, Kernzonenplan, Massstab 1:500, drei Plänen mit Waldabstandslinien, einem Aussichtsschutzplan sowie einem Erschliessungsplan mit Objektliste, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Freihaltezone Sonnenberg bezüglich der Grundstücke Kat.-Nrn. 585 und 586 und die Freihaltezone im Gebiet Stelzerwiesen, östlich der Weiningerstrasse;
- b) die Festlegung von Firsthöhen in Art. 14;
- c) die Waldabstandslinien in den Industriegebieten Werd und Hard.

III. Der Gemeinderat Unterengstringen wird eingeladen,

- a) Dispositiv Ziffern I und II dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben;
- b) der Gemeindeversammlung eine Vorlage zu unterbreiten, bei der in den Industriegebieten Werd und Hard die Waldabstandslinien 30 m vom Wald entfernt sind;
- c) der Gemeindeversammlung eine Zonenplanergänzung vorzulegen, in welcher in den Gebieten Meierhof, Kloster Fahr, Fährhaus, Sparrenberg und Sonnenberg-Weid Freihaltezonen ausgeschieden sind.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Unterengstringen (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Dossiers sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Nutzungsplanung zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. Februar 1984

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi