

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. März 1985

872. Nutzungsplanung Uetikon a. S.

Mit Beschluss vom 6. September 1984 setzte die Gemeindeversammlung Uetikon a. S. die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, mit sechs Detailplänen zu den Kernzonen und einem Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutzbereiche sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Meilen vom 19. Februar 1985 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommission vom 10. Dezember 1984 sind dort neun Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung pendent. Der Gemeinderat Uetikon a. S. ersucht am 12. Februar 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die einzelnen Teile der Nutzungsplanung geben Anlass zu folgenden Bemerkungen:

a) Zonenplan

Die Kernzonen im Zonenplan Massstab 1 : 2500 werden ergänzt durch Detailpläne Massstab 1 : 500. Die Bauvorschriften gemäss Bau- und Zonenordnung beziehen sich ausschliesslich auf die in den Detailplänen getroffenen Anordnungen. Für das der Kernzone zugeteilte Gebiet Chirchbüel (Grundstücke Kat.-Nrn. 1757, 1758, 2096 und 3145) fehlt ein Detailplan; Bauvorschriften sind deshalb für das fragliche Gebiet keine vorhanden. Die Gemeinde Uetikon a. S. ist einzuladen, auch für das Gebiet Chirchbüel einen Detailplan für die Kernzone festzusetzen.

b) Bauordnung

In Art. 2.1.3 wird für die Kernzonen das Recht für den Um- und Wiederaufbau von bestehenden Gebäuden festgelegt. Dabei werden Verlagerungen des oberirdischen Bauvolumens im Rahmen der Mantellinien als zulässig erklärt. Da nach § 50 Abs. 3 PBG Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände und die Gebäudehöhe nur gestattet werden, sofern und soweit die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt, wäre Art. 2.1.3 insofern zu ergänzen, als der Wiederaufbau nur im bisherigen Gebäudeprofil und in der bisherigen Erscheinung zugelassen werden kann. Es wäre ferner zu prüfen, ob ergänzende Vorschriften für Neubauten in den von Art. 2.1.4 nicht erfassten Fällen festzulegen sind. Art. 2.1.3 erweist sich in der vorliegenden Fassung nicht als genehmigungsfähig.

In Art. 4.6.1 wird für Gebäude, die einen «optischen Bezug» zu Gebäuden in der Kernzone haben, die Erstellung eines Schrägdachs vorgeschrieben. Diese Vorschrift bezieht sich auf einen undefinierbaren Bereich angrenzend an die Kernzonen. Die Bau- und Zonenordnung soll jedoch für die ausgeschiedenen Nutzungszonen unmissverständliche Voraussetzungen schaffen. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn diese Bereiche auch im Zonenplan festgelegt werden. Die Gemeinde ist deshalb einzuladen, den optischen Bezug gemäss Art. 4.6.1 im Zonenplan flächenmässig festzulegen.

c) Waldabstandslinien

Im Waldabstandslinienplan wurde die Festsetzung einer Waldabstandslinie für das Wäldchen im Gebiet Schwingen teilweise, nämlich im Bereich der Bergstrasse für die Grundstücke Kat.-Nrn. 763, 766, 811, 1460 und 2790 unterlassen. Da gemäss § 66 PBG für das gesamte Bauzonengebiet Waldabstandslinien festzusetzen sind, ist die Gemeinde einzuladen, die Waldabstandslinie in diesem Bereich zu ergänzen.

Im Gebiet Esslinger an der Schützenhausstrasse für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2552 und 2618 sowie im Bereich der Binzigerstrasse für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2970 und 2741 reduziert sich der Waldabstand bis auf Null. Wohl sind hier besondere Verhältnisse im Sinne von § 66 Abs. 2 PBG zu erkennen, welche eine Herabsetzung des Waldabstandes rechtfertigen; hingegen kann eine Verkleinerung bis auf Null nicht hingenommen werden. Die Waldabstandslinien für diese Abschnitte sind deshalb von der Genehmigung auszunehmen; die Gemeinde ist einzuladen, die Waldabstandslinien in diesen Bereichen im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission noch pendenten Rekurse betreffen klar abgrenzbare Bereiche im Zonenplan. 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 Uetikon a.S. vom 6. September 1984 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan mit sechs Detailplänen zu den Kernzonen und einem Ergänzungsplan über die Wald- und Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutzbereiche sowie einem Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Festlegungen im Zonenplan für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2363, 2364, 2116, 2763, 1334, 3016, 776, 1877, 1878, 1849, 780, 754, 781, 784, 2355, 1798, 786, 3142, 1318, 3012, 3018, 1237, 2432, 1280, 1230 und 684;
- b) Art. 2.1.3 der Bau- und Zonenordnung;
- c) die Waldabstandslinien für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2552 und 2618 im Gebiet Esslinger sowie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 2970 und 2741 im Bereich der Binzigerstrasse.

III. Die Gemeinde Uetikon a. S. wird eingeladen,

- a) für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1757, 1758, 2096 und 3145 im Gebiet Chirchbüel einen Detailplan für die Kernzone festzulegen;
- b) im Zonenplan die gemäss Art. 4.6.1 festgelegten Bereiche flächenmässig festzuhalten;
- c) den Waldabstandslinienplan für die Gebiete Schwingen, Esslinger und Binzigerstrasse im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

IV. Der Gemeinderat Uetikon a. S. wird ersucht, Dispositiv Ziffern I und II dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Uetikon a. S., 8707 Uetikon a. S. (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 Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 6. März 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

i. V.

Hirschi