

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 31. Oktober 1984

4036. Nutzungsplanung Oberembrach. Mit Beschluss vom 9. März 1984 setzte die Gemeindeversammlung Oberembrach die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Die zurzeit bei der Baurekurskommission I noch pendenten Rekurse betreffen das durch keine kommunale Festlegung betroffene Gebiet Higgi. Durch eine Genehmigung der Vorlage werden deshalb die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise tangiert.

Die Bauordnung gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

- In Art. 17 Abs. 2 ist für freistehende Einfamilienhäuser in der Zone W 2 eine gegenüber dem Zonengrundmass gemäss Art. 14 reduzierte Ausnützung festgelegt. Für die ungleiche Behandlung der zulässigen Haustypen in ein und derselben Zone fehlt eine Rechtsgrundlage.
- Art. 18 Abs. 2 enthält eine Verschärfung gegenüber § 293 PBG, wozu die Rechtsgrundlage fehlt.
- Art. 28 Abs. 1 schafft bezüglich Abstandsvorschriften besondere Ausnahmetatbestände, wofür eine Rechtsgrundlage fehlt. Nachträgliche Aussenisolationen sind durch § 357 Abs. 4 bzw. künftig Abs. 5 PBG erfasst.
- Art. 28 Abs. 2 enthält Vorschriften über Messweisen, die in der Allgemeinen Bauverordnung abschliessend geregelt sind, so dass für ergänzende Bestimmungen kein Raum besteht.
- Art. 15 Abs. 6 sowie Art. 29 enthalten Vorschriften über die Gestaltung von Terrainveränderungen bzw. Materialablagerungen im Freien. § 238 PBG regelt die gestalterischen Anforderungen abschliessend.

Die Art. 15 Abs. 6, 17 Abs. 2, 18 Abs. 2, 28 und 29 sind daher von der Genehmigung auszunehmen.

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans hat die Gemeinde Oberembrach verzichtet. Die Groberschliessung ist bereits weitgehend vorhanden. Die Gemeinde kann deshalb von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden werden. Als Konsequenz hiervon ist festzustellen, dass das gesamte Bauzonengebiet der Gemeinde Oberembrach als in der ersten Etappe befindlich zu betrachten ist.

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 Oberembrach wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Oberembrach vom 9. März 1984 betreffend Festsetzung der kommu-

nen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonen- und Kernzonenplan, wird vorbehältlich Dispositiv III genehmigt.

III. Von der Genehmigung ausgenommen werden die Art. 15 Abs. 6, 17 Abs. 2, 18 Abs. 2, 28 und 29.

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

V. Mitteilung an den Gemeinderat Oberembrach (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 I, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 31. Oktober 1984

V o r d e m R e g i e r u n g s r a t
D e r S t a a t s s c h r e i b e r :

Roggwiller