

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 5. März 1986

788. Nutzungsplanung Maur

Mit Beschluss vom 24. Juni 1985 setzte die Gemeindeversammlung Maur die kommunale Nutzungsplanung fest. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan und vier Detailplänen zu den Kernzonen, 17 Ergänzungspläne über die Waldabstandslinien sowie einen Erschliessungsplan.

Gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 2. Oktober 1985 ist gegen diesen Beschluss kein Rekurs eingegangen. Gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 9. Januar 1986 sind fünf Rekurse gegen die neu getroffene Ordnung hängig. Der Gemeinderat Maur ersucht mit Schreiben vom 5. Januar 1986 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der Vorlage.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Das Ortsbild von Maur hat regionale Bedeutung und ist in das überörtliche Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder aufgenommen und im regionalen Gesamtplan entsprechend bezeichnet worden. Schutzwürdig in Maur ist insbesondere die weitgehend intakte Dachlandschaft, in welcher Dachaufbauten artfremd sind. Indem die Bestimmungen von Art. 4 Abs. 4 der Bauordnung weder die Gesamtbreite der Aufbauten gegenüber § 292 PBG einschränken noch die Grösse der einzelnen Aufbauten regeln, werden sie dem Schutzzweck nicht gerecht. Die Gemeinde Maur ist einzuladen, in Art. 4 Abs. 4 die zulässige Grösse von Dachaufbauten einschränkend zu regeln.

Art. 30 Abs. 1 lässt u. a. in den Zonen W 1 25 % E (empfindliches Gebiet) und W 1 25 % im Rahmen der Arealüberbauung die Erhöhung um ein Geschoss zu. Gemäss § 72 Abs. 2 lit. c PBG darf aber in Einfamilienhauszonen und in empfindlichen Baugebieten die Geschosshöhe nicht erhöht werden. In Art. 30 Abs. 1 ist deshalb die Erwähnung der Zonen W 1 25 % E und W 1 25 % von der Genehmigung auszunehmen.

In Art. 36 werden der Regel widersprechende Dachformen u. a. für «besondere Lagen» und für «Gebäudegruppen» zugelassen. Da es sich dabei weder um klare Sonderfälle noch um Ausnahmetatbestände im Sinne von § 220 PBG handelt und somit ohne eindeutige Kriterien der Regel widersprechende Dachformen zugelassen wären, erweist sich die Erwähnung dieser Kategorien in Art. 36 als unzweckmässig; sie ist von der Genehmigung auszunehmen.

Teile des Bauzonengebiets der Gemeinde Maur liegen innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Greifensees vom 27. Juni 1941. Mit der vorliegenden Ortsplanung sind die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Baudirektion die Schutzverordnung – zu gegebener Zeit – anpassen kann.

Einer der zurzeit bei der Baurekurskommission noch hängigen Rekurse betrifft die Zuweisung eines Grundstücks in die Reservezone. Ein anderer Rekurs betrifft die Aufhebung der Waldabstandslinie für eine Anzahl Grundstücke im Plan Nr. 10 (Hinterwies) sowie die Aufhebung der Baumassenziffer von 5 m³/m² für die Gewerbezone. Zwei weitere Rekurse betreffen die Festlegung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Ebmatingen. Durch eine Genehmigung der Vorlage unter Ausklammerung der von den Rekursen betroffenen Gebiete werden die Rechte der Rekurrenten in keiner Weise berührt. Einer Teilgenehmigung steht somit nichts entgegen. Ein weiterer Rekurs betrifft die Nicht-

zuweisung eines Grundstücks zur Bau- bzw. Reservezone. Da die Gemeinde für dieses Grundstück keine Anordnung getroffen hat, steht der Genehmigung auch diesbezüglich nichts entgegen.

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 Maur vom 24. Juni 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, vier Kernzonenplänen und 17 Ergänzungsplänen über die Waldabstandslinien sowie Erschliessungsplan, wird vorbehältlich Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) die von Rekursen betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 5653, 4250 und 5237;
- b) die im Rekurs liegende Waldabstandslinie für die Grundstücke Kat.-Nrn. 5279, 4846, 4399, 4400 und 3474;
- c) die mit einem Rekurs bestrittene Festlegung der Baumassenziffer von $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für die Gewerbezone in Art. 24 der Bauordnung;
- d) in Art. 30 Abs. 1 der Bauordnung die Erwähnung der Zonen W 1 25 % E und W 1 25 %, in Art. 36 die Zulassung anderer Dachformen in «besonderen Lagen» und «für Gebäudegruppen».

III. Die Gemeinde Maur wird eingeladen, Art. 4 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

IV. Der Gemeinderat Maur wird eingeladen, Dispositiv Ziffern I und II dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzumachen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Maur, 8124 Maur (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), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 5. März 1986

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller