

R. Müller - P  
Bruch

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. Juni 1984

**2481. Richt- und Nutzungsplanung Neftenbach.** A. Am 10. Juni 1983 setzte die Gemeindeversammlung Neftenbach die kommunale Richt- und Nutzungsplanung fest. Von den drei gegen diese Beschlüsse eingereichten Rekursen wurden inzwischen zwei rechtskräftig abgewiesen und einer zurückgezogen. Mit Schreiben vom 24. Mai 1984 ersucht der Gemeinderat Neftenbach den Regierungsrat um die Genehmigung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.

B. Der kommunale Gesamtplan umfasst die Teilrichtpläne Siedlungs-, Landschafts-, Verkehrs- und Versorgungsplan sowie den Bericht zum Gesamtplan und den Bericht zu den Einwendungen gemäss § 34 Abs. 3 PBG. Der Gemeinderat ersucht aufgrund von § 31 Abs. 3 PBG um Befreiung von der Pflicht zur Darstellung der öffentlichen Bauten und Anlagen — welche im Bericht zum Gesamtplan aufgelistet wurden und die mit Ausnahme des Werkgebäudes bereits erstellt sind — in einem Plan. Dem Gesuch kann entsprochen werden.

Die Abgrenzungen des Siedlungs- und des Bauentwicklungsgebietes wurden gegenüber dem kantonalen Gesamtplan stark konkretisiert. Derartige Verfeinerungen sind der Nutzungsplanung vorbehalten. Ausserdem wurde im Gebiet Neuwingert ein Industriegebiet bezeichnet, ohne dass im kantonalen Gesamtplan ein entsprechendes Baugebiet ausgewiesen wäre. Da ausschliesslich der Kantonsrat zur Bezeichnung von Siedlungs- und Bauentwicklungsgebiet berechtigt ist (§§ 28 und 29 PBG), gilt bezüglich Umfang und Abgrenzung dieser Festlegungen der kantonale Gesamtplan. Das Industriegebiet Neuwingert kann nicht genehmigt werden.

Auch die im kantonalen Gesamtplan festgelegten Gebiete zur Materialgewinnung wurden in Lage und Abgrenzung verändert. Gemäss Bericht zum kommunalen Gesamtplan (S. 11) sollen damit die Grenzen dieser Gebiete abschliessend festgesetzt werden. Dies ist nicht zulässig. Auch hier gelten die Abgrenzungen gemäss kantonalem Gesamtplan (§ 16 PBG).

C. Die Bau- und Zonenordnung entspricht dem kommunalen Gesamtplan. Sie wurde von der Baudirektion vorgeprüft und mit Ausnahme der nachstehenden Festlegungen für recht- und zweckmässig befunden:

Der Weiler Hünikon liegt gemäss kantonalem Gesamtplan im Landwirtschaftsgebiet. Eine Einzonung in die Kernzone ist möglich, sofern die Zonengrenzen die Kleinsiedlungen eng umfassen und keine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende bauliche Entwicklung ermöglicht wird. Im Vorprüfungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass der Einbezug einer unüberbauten Bautiefe südlich der Strasse nach Dorf (Parzelle Nr. 816) diesen Rahmen sprengt.

gen würde. Auch die von der Gemeindeversammlung zusätzlich beschlossene Bauzonenerweiterung auf unüberbaute Teile der Grundstücke Nrn. 213.1 und 346.1 kann nicht genehmigt werden.

Die Bauordnung (BauO) gibt zu den folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Ortsbilder von Neftenbach und Aesch haben regionale Bedeutung. Es handelt sich um geschlossen wirkende ehemalige Wein- und Ackerbauerdörfer. Die meist zweigeschossigen, vorwiegend aus dem 18./19. Jahrhundert stammenden Bauten stehen längs der früheren Durchgangsstrassen dicht aufgereiht. Ein Gegengewicht bilden die rückwärtig angeordneten Freiflächen mit Obstbäumen, Gärten und Wiesenflächen, welche von kleineren Oekonomiebauten unterbrochen werden. Die Erhaltung dieser Siedlungsstruktur und der weitgehend unversehrten, geschlossenen Dachflächen ist für den Ortsbildschutz von entscheidender Bedeutung.

Die Gemeinde Neftenbach hat dies erkannt, indem sie den Erlass von Kernzonenplänen sowie eine Reduktion der Grundabstände ins Auge fasste und in der (unverbindlichen) Wegleitung zur Bauordnung einen Verzicht auf Dacheinschnitte und Dachfenster bzw. eine Beschränkung von Dachaufbauten anregte. Die (verbindlichen) Kernzonenvorschriften vermögen aber den Anforderungen des Ortsbildschutzes nicht zu genügen:

Ein Kernzonenplan wurde lediglich für Aesch erlassen. Die Reduktion des Grenzabstandes auf 1 m gemäss Ziffer 2.1.3 BauO würde zu einer unerwünschten Verdichtung der lockeren Ueberbauung in den Hintergärten führen. Ausserdem wird der kantonalrechtliche Mindestabstand gemäss § 270 PBG verletzt. Eine erlaubte Abweichung im Sinne von § 50 Abs. 3 PBG liegt nicht vor, da die bestehende Ueberbauung lediglich eine Verdichtung längs der Hauptstrassenzüge aufweist. Auch die Möglichkeit, bestehende Gebäude gemäss Ziffer 2.1.1 BauO in bisheriger Lage und Abmessung wieder aufzubauen, genügt nicht, um die typische Wirkung der Strassenzeilen zu erhalten. Vielmehr ist die Stellung der Neubauten bzw. der Ersatzbau unter Beibehaltung von Gebäudeprofil und Erscheinungsbild der das Ortsbild prägenden Bauten zwingend vorzuschreiben. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind diese Baufluchten und Gebäude in geeigneter Weise eindeutig zu bezeichnen. Der Erlass eines Kernzonenplans für Neftenbach drängt sich deshalb auf.

In den Vorschriften über die Dachgestaltung gemäss Abschnitt 2.3 BauO fehlt ein Verbot von Dacheinschnitten. Die unbestimmte Formulierung von Ziffer 2.3.5 über die Zulässigkeit von Dachaufbauten wird dem Schutzzweck nicht gerecht. Die Dachaufbauten sind in ihrer Grösse zu beschränken. Bei der Ueberarbeitung dieser Vorschriften ist zu prüfen, in welchen Bereichen Dachaufbauten vollständig zu untersagen bzw. welche Höchstmasse sie unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes aufweisen dürfen.

Ziffern 2.1.3 und 2.3.5 BauO können deshalb nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Neftenbach ist einzuladen, die Bauvorschriften für die Kernzone im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Gemeinde Neftenbach wird von der Pflicht zur Darstellung des Plans der öffentlichen Bauten und Anlagen befreit.

II. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Neftenbach vom 10. Juni 1983 betreffend Festsetzung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv III und IV genehmigt.

III. Bezüglich Umfang und Abgrenzung des Baugebietes, des Bauentwicklungsgebietes und des kantonal festgelegten Gebietes für Materialgewinnung gilt der kantonale Gesamtplan.

IV. Von der Genehmigung sind ausgenommen:

- a) Das im Siedlungsplan bezeichnete Industriegebiet Neuwingert.
- b) Die Einzonung der Parzelle Nr. 816 und der unüberbauten Teile der Grundstücke Nrn. 213.1 und 346.1 in Hünikon in die Kernzone.
- c) Ziffern 2.1.3 und 2.3.5 der Bauordnung.

V. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen, die Bauvorschriften für die Kernzone im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

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

VII. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des kommunalen Gesamtplans, der Bauordnung, des Zonenplans, des Kernzonenplans Aesch, der Ergänzungspläne Chämibach, Müliwisen/Näfbach, Tössalmänt und Rötel/Halten, des Erschliessungsplans und des Berichtes zum Erschliessungsplan sowie mit der Bitte, der Baudirektion 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 27. Juni 1984

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

i. V.  
**Hirschi**