

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 18. Dezember 1996

### **3546. Nutzungsplanung Neftenbach (Revision)**

Am 8. Mai 1996 hat die Gemeindeversammlung Neftenbach die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Gegen die Aufhebung einer Reservezone im Bereich eines früheren Bauentwicklungsgebietes bei Aesch wurde ein Rekurs eingelegt, der von der Baurekurskommission IV am 26. September 1996 abgewiesen wurde. Mit Schreiben vom 27. September 1996 ersuchte der Gemeinderat Neftenbach um die Genehmigung der Vorlage.

Die Revision umfasst die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie an den vom Kantonsrat am 31. Januar 1995 neu festgesetzten kantonalen Richtplan.

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision wurde die Abgrenzung von Wald und Bauzone entsprechend den Vorschriften des Bundesgesetzes über den Wald vorgenommen. Der Regierungsrat hat die Waldgrenzen mit Beschluss Nr. 3121/1996 festgesetzt.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Am 18. Oktober 1996 hat die Baudirektion dem Gemeinderat Neftenbach mitgeteilt, die revidierten Bauvorschriften zur Dachgestaltung in der Kernzone gemäss Art. 6 der Bauordnung könnten den Schutz des Ortsbildes nicht gewährleisten. Ausserdem würden die Vorschriften für die Erholungszone (Art. 20 und 21 BauO) § 62 Abs. 2 PBG nicht genügen. Sie müsse deshalb dem Regierungsrat beantragen, diese Vorschriften von der Genehmigung auszunehmen. Der Gemeinderat teilt mit Schreiben vom 21. November mit, das Mass der Dachflächenfenster sowie der Abstand von Schleppgauben in Art. 6 BauO seien aufgrund von Anträgen an der Gemeindeversammlung geändert worden. Widersprüche auf den Hinweisseiten der zur Genehmigung eingereichten Bauordnung wurden bereinigt. Ausserdem ist der Gemeinderat Neftenbach bereit, der Gemeindeversammlung eine Ergänzung von Art. 20 vorzulegen, sofern zusätzliche Bauvorschriften für die Erholungszone notwendig seien. In Art. 21 BauO wurde eine redaktionelle Änderung vorgenommen.

Nachdem die Widersprüche in Art. 6 BauO ausgeräumt wurden, kann dieser in der bereinigten Fassung hingenommen werden. Art. 20 legt für Bauten in der Erholungszone lediglich die minimalen Abstände und die maximale Höhe fest; dies genügt im vorliegenden Fall nicht. In der Erholungszone sind aufgrund der kommunalen Richtplanfestlegungen

ein Freibad sowie Sport- und Tennisplätze zulässig. Für die dazu notwendigen Bauten sind die Gebäudemasse festzulegen; allenfalls käme auch die Festlegung von Nutzungsziffern in Frage. Art. 20 ist entsprechend zu ergänzen. Der bereinigte Art. 21 ist in Ordnung.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde vorerst auf eine Überarbeitung des Erschliessungsplans verzichtet, da zuerst das Generelle Entwässerungsprojekt GEP erarbeitet werden muss. Anschliessend soll der Erschliessungsplan überprüft und angepasst werden. Dieses Vorgehen erscheint zweckmässig. Bei der Überarbeitung sind ausserdem auch die seit dem 1. April 1996 in Kraft stehenden neuen Bundesvorschriften über die Erschliessung (Art. 19 RPG) zu beachten.

Die bereinigte Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Der Bericht zur Ortsplanungsrevision nach Art. 26 RPV liegt vor.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Neftenbach am 8. Mai 1996 beschlossenen Änderungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat Neftenbach in Art. 6 und 21 der Bauordnung vorgenommenen Präzisierungen genehmigt.

II. Die Gemeinde Neftenbach wird eingeladen

- a) Art. 20 BauO im Sinne der Erwägungen zu ergänzen
- b) den Erschliessungsplan zu überarbeiten und den neuen Verhältnissen anzupassen.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Neftenbach, 8413 Neftenbach (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi