

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

Sitzung vom 5. März 1986

### **786. Nutzungsplanung Dachsen**

Am 13. September 1985 setzte die Gemeindeversammlung Dachsen die kommunale Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rekurs erhoben. Der Gemeinderat Dachsen ersucht mit Schreiben vom 18. Dezember 1985 um die Genehmigung der nicht angefochtenen Teile der kommunalen Nutzungsplanung.

Der Zonenplan entspricht dem kommunalen Gesamtplan. Die Nutzungsplanung wurde von der Baudirektion vorgeprüft. Sie gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Der hängige Rekurs betrifft die Festsetzung einer Reservezone auf Parzelle Kat.-Nr. 1500. Die beantragte Teilgenehmigung ist gemäss § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich. Das Grundstück Kat.-Nr. 1500 ist einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Die Gemeinde Dachsen hat darauf verzichtet, die zwischen Badeanstalt und Weiher gelegene Liegewiese einer Zone zuzuweisen. Diese ist in die angrenzende kommunale Freihaltezone einzubeziehen. Der Gemeinderat Dachsen ist damit einverstanden.

Aufgrund der Vorprüfung hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung beantragt, in Art. 5 Abs. 2 der Bauordnung (BauO) die Gesamtlänge von Dachaufbauten auf einen Sechstel der Fassadenlänge zu beschränken. Diese hat das Mass auf einen Viertel erhöht. Dachaufbauten dieser Grösse sind im Weinland nicht üblich; sie würden das schutzwürdige Ortsbild – das regionale Bedeutung aufweist – beeinträchtigen. Die geltende Bauordnung verbietet Dachaufbauten weitgehend. Die Längenbeschränkung von Dachaufbauten erweist sich damit als unzweckmässig; sie ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen. Die Gemeinde Dachsen ist einzuladen, eine stärkere Beschränkung entsprechend den Anforderungen des Ortsbildschutzes vorzunehmen.

Art. 25 BauO erlaubt unter gewissen Voraussetzungen eine Herabsetzung des Grenzabstandes. Dabei wurde der kantonale Mindestabstand nicht ausdrücklich vorbehalten. Die Bauordnung kann lediglich eine Unterschreitung des kommunalen Grenzabstandes regeln. Der kantonale Minimalabstand gemäss § 270 PBG ist auch ohne spezielle Erwähnung einzuhalten.

Im übrigen ist die Vorlage – soweit ersichtlich – angemessen, recht- und zweckmässig.

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 Dachsen vom 13. September 1985 betreffend Festsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung und des Erschliessungsplans wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.

II. Die auf Parzelle Kat.-Nr. 1500 festgesetzte Reservezone wird einstweilen von der Genehmigung ausgenommen.

III. Die Längenbeschränkung der Dachaufbauten gemäss Art. 5 Abs. 2 der Bauordnung wird von der Genehmigung ausgenommen.

- IV. Die Gemeinde Dachsen wird eingeladen,
- a) die Freihaltezone im Gebiet Bachdellen auf die Liegewiese zwischen Badeanstalt und Weiher auszudehnen,
  - b) die Gesamtlänge von Dachaufbauten in der Kernzone entsprechend den Anforderungen des Ortsbildschutzes zu beschränken.

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

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Dachsen, 8447 Dachsen (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Bauordnung, des Zonenplans, des Kernzonenplans, des Plans der Waldabstandslinien und des Erschliessungsplans sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion 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**