

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 30. November 1994

3555. Nutzungsplanung Eglisau (Revision)

Am 25. Januar 1994 setzte die Gemeindeversammlung Eglisau die revidierte Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss sind laut Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 6. Juni 1994 zwei Rekurse eingereicht worden. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Bülach vom 8. Juni 1994 sind dort keine Rekurse eingegangen.

Der eine Rekurs richtet sich gegen die Zonenzuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 721, während der andere die Festlegung eines Gehweges an der Mettlenstrasse betrifft. Diese Festlegungen sind daher einstweilen von der Genehmigung auszunehmen.

Am 21. Oktober 1994 hat die Baudirektion dem Gemeinderat bekanntgegeben, mit welchen Vorbehalten sie dem Regierungsrat die Genehmigung zu beantragen beabsichtigt. Der Gemeinderat wurde eingeladen, dazu Stellung zu nehmen. Die einzelnen Vorbringen gemäss Stellungnahme des Gemeinderates vom 4. November 1994 werden, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen behandelt.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Die Revision betrifft im wesentlichen eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes gemäss Revision vom 1. September 1991. Eine weitere Revision der Ortsplanung wird durchzuführen sein, wenn sich dies aufgrund der neu festzusetzenden übergeordneten Richtpläne von Kanton und Region als erforderlich erweist.

Gemäss Ziffer 3.1.3 Abs. 4 der Bauordnung sind Aussenantennen aller Art und Grösse bewilligungspflichtig. Die Bewilligungspflicht für Aussenantennen wird jedoch in § 1 lit. h der Bauverfahrensverordnung (BVV) abschliessend geregelt. Diese Bestimmung gilt auch in Kernzonen. Aussenantennen, die in keiner Richtung 0,8 m überschreiten, bedürfen daher keiner Bewilligung; sie können aber nach § 2 Abs. 2 BVV gleichwohl untersagt werden, wenn ein solches Verbot nach Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen zulässig ist.

In Ziffer 3.3.7 Abs. 2 wird für die Kernzone B bestimmt, dass die Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als einen Viertel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen, was gegenüber der alten Bauordnung, die nur einen Sechstel zuliess, eine bedeutende Verschlechterung für das Ortsbild von kantonaler Bedeutung darstellt. Die Erhöhung des zulässigen Masses der Dachaufbauten ist unzweckmässig und von der Genehmigung auszunehmen. Das Interesse des Ortsbildschutzes geht dem Interesse an maximaler Ausnützung vor.

Die BZO sieht in Ziffer 6 eine Gewerbezone mit Wohnanteil vor. In Gewerbezone im Sinne von §§ 56 ff. PBG sind Wohnungen nur eingeschränkt für besondere Bedürfnisse zulässig. Bei der Gewerbezone mit Wohnanteil handelt es sich somit um eine Wohnzone im Sinne von § 52 PBG, auch wenn ein hoher minimaler Anteil für die Nutzung zu Arbeitszwecken reserviert ist. Obwohl die BZO nichts darüber aussagt, sind mässig störende Betriebe gestattet. Die Zonenbezeichnung ist entsprechend zu ändern; dies kann formlos erfolgen. Die Gemeinde ist einzuladen, die Umbezeichnung vorzunehmen.

Im Erschliessungsplan sind zahlreiche Gehwegabschnitte neu aufgenommen worden, für welche eine entsprechende Festlegung im Verkehrsplan fehlt. Die Aufnahme dieser Wege in den Erschliessungsplan setzt eine entsprechende Ergänzung des Verkehrsplans voraus. Die Gemeinde ist einzuladen, den Verkehrsplan beförderlich anzupassen.

Der Bericht gemäss Art. 26 RPV liegt vor. Mit den erwähnten Vorbehalten ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die mit Beschluss der Gemeindeversammlung Eglisau vom 25. Januar 1994 revidierte Nutzungsplanung wird unter den Vorbehalten gemäss Dispositiv Ziffern II und III genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) die Zonenzuweisung für das Grundstück Kat.-Nr. 721 an der Bahnhofstrasse sowie im Erschliessungsplan das Gehwegstück an der Mettlenstrasse infolge hängiger Rekurse einstweilen;
- b) das in Ziffer 3.3.7 Abs. 2 der Bauordnung neu festgelegte Mass für die Dachaufbauten;
die in Ziffer 3.1.3 Abs. 4 der Bauordnung festgelegte Bewilligungspflicht für Aussenantennen.

III. Die Gemeinde wird eingeladen,

- a) die Gewerbezone mit Wohnanteil im Sinne der Erwägungen neu zu bezeichnen;
- b) den Verkehrsplan beförderlich anzupassen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden, sofern die Beschwerdeführer sich aus Art. 6 Ziffer 1 EMRK ergebende Ansprüche geltend machen wollen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an den Gemeinderat Eglisau, 8193 Eglisau (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Satzes der Revisionsvorlage, für sich und zur öffentlichen Bekanntmachung von Dispositiv Ziffern I-IV gemäss § 6 PBG), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 30. November 1994

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Roggwiller