



Referenz-Nr.: ARE 17-1239

Kontakt: Christian Werlen, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 90, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

1/3

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Otelfingen**

- Massgebende - Kernzonenplan Mst. 1:2'500 vom 1. Dezember 2017  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 1. Dezember 2017

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Das Gebäude Assek.-Nr. 166 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 159 ist im rechtskräftigen Kernzonenplan (von der Baudirektion am 1. November 2006 genehmigt) als schwarzes Gebäude eingetragen. Gemäss Art. 4 Abs. 1 der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) dürfen die im Kernzonenplan schwarz eingetragenen Gebäude nur in ihren bestehenden Aussenmassen, auf der bisherigen Gebäudegrundfläche sowie unter Beibehaltung der Fassaden- und Dachgestaltung umgebaut oder ersetzt werden. Zudem können bei den schwarz markierten Gebäuden kleinere Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene liegen. Weil das Gebäude (Schopf) für den Gemeinderat keine Wirkung auf das Ortsbild hat, soll der Eintrag des besagten Gebäudes im Kernzonenplan aufgehoben werden.

- Festsetzung Die Gemeindeversammlung Otelfingen setzte mit Beschluss vom 12. Juni 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 24. Juli 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Juli 2017 ersucht die Gemeinde Otelfingen um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Das Gebäude Assek.-Nr. 166 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 159 soll im Kernzonenplan von der Festlegung schwarz markierter Gebäude entlassen werden und somit bei einem künftigen Um- oder Ersatzbau ein abweichendes Gebäudeprofil aufweisen können.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Das Gebäude Assek.-Nr. 166 ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar), welches im Jahre 2002 festgesetzt

wurde, als prägend/strukturbildend mit prägender Firstrichtung bezeichnet. Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche des Ensembles Bauernhaus und Schopf sind im kantonalen Ortsbildinventar als wichtige Freiräume festgelegt.

Die entlang der Strassen ausgerichteten Hauptgebäude sind im Kernzonenplan schwarz markiert. Mit der im vorliegenden Einzelfall möglichen Gebäudeprofilabweichung bei einem rückwärtigen Schopf bleiben die Schutzinteressen des Ortsbildes in der Gesamtbeurteilung bewahrt.

Die Darstellung des eingereichten Kernzonenplans weicht von den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) ab (Unterscheidung Informations- und Festsetzungsinhalte in der Legende, falsche Schraffur der beantragten Festlegung). Weil diese Abweichungen aber als untergeordnet eingestuft werden können, ist die Vorlage trotzdem genehmigungsfähig. Die Gemeinde Otelfingen wird eingeladen, die Legende anzupassen, wobei dies keiner erneuten Genehmigung bedarf.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Otelfingen ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Otelfingen zusammen mit dem geprüften Akt samt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**


- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Otelfingen mit Beschluss vom 12. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Otelfingen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - die Legende im Sinne der Erwägungen anzupassen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Otelfingen (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf  
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM 14. FEB. 2018

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Teilrevision Nutzungsplanung / Anpassung Kernzonenplan Inkraftsetzung

**Otelfingen.** Die Baudirektion Kt. Zürich hat am 14.02.2018 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Otelfingen mit Beschluss vom 12. Juni 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Juni 2017 die Entlassung des Schopfes Assek.-Nr. 166, Hinterdorfstrasse 4a aus dem Kernzonenplan beschlossen.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts Kt. Zürich vom 9. April 2018 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der revidierte Kernzonenplan wird mit dieser Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Gemeindeverwaltung Otelfingen

00234505