

## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. Dezember 1997

### 2583. Nutzungsplanung Marthalen (Revision, Teilgenehmigung)

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Marthalen wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4647/1985 genehmigt.

Am 22. April 1997 hat die Gemeindeversammlung Marthalen die kommunale Nutzungsplanung revidiert. Dagegen wurden keine Reklame eingelegt. Am 26. August 1997 ersuchte der Gemeinderat Marthalen um die Genehmigung der Vorlage. Die Revision umfasst die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an das am 1. September 1991 geänderte Planungs- und Baugesetz (PBG) und an den neuen kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995.

Die Bauordnung enthält verschiedene Bestimmungen, die als nicht genehmigungsfähig erscheinen. Die Baudirektion hat deshalb die Gemeinde Marthalen zu einer allfälligen Nichtgenehmigung angehört. Dabei konnten verschiedene Unklarheiten bereinigt werden. Folgende Punkte sind offen geblieben:

Art. 7 BauO lässt in Abs. 1 im ersten Satz für besondere Gebäude nur Satteldächer mit 40–50° Neigung zu und im dritten Satz für Anbauten und besondere Gebäude auch Pult- und Schleppdächer mit mindestens 20° Neigung. Entsprechend dem Antrag des Gemeinderates Marthalen sind in Abs. 1 im ersten Satz die Worte «und besonderen Gebäuden» zu streichen.

Die geltende Bauordnung lässt Schleppgauben nur auf der sichtabgewandten Dachseite zu. Auf Antrag von Stimmberechtigten hat die Gemeindeversammlung in Art. 7 BauO festgelegt, Schleppgauben neu auch auf der bedeutenderen Gebäudeseite zuzulassen. Ausserdem wurden die zulässigen Abmessungen erhöht und (bisher verbotene) Dachflächenfenster erlaubt.

Das Ortsbild von Marthalen ist ein Schutzobjekt von kantonaler bzw. nationaler Bedeutung. Die Bauvorschriften haben dessen Pflege und Unterhalt sicherzustellen und Beeinträchtigungen zu verhindern (§ 205 in Verbindung mit § 207 PBG). Dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde steht die volle Überprüfung der von der Gemeinde aufzustellenden Kernzonenvorschriften zu. Der Erhaltung der Dachlandschaft kommt in Marthalen besondere Bedeutung zu, weil aufgrund der Topografie des Ortes die Dächer gut einsehbar sind und das Ortsbild in besonderem Masse prägen. Die bisher geltende Formulierung Art. 6 Abs. 5–7 BauO nahm auf diese Besonderheit Rücksicht. Der neue Art. 7 Abs. 5–7 BauO (die Verschiebung ist eine Folge des neu einge-

fügten Art. 6 betreffend Gesamtüberbauungen) vermag den Schutz des Ortsbilds nicht zu gewährleisten; er kann deshalb nicht genehmigt werden. Dem Antrag des Gemeinderates, stattdessen den von ihm der Gemeindeversammlung beantragten Text zu genehmigen, kann nicht entsprochen werden, da diese Formulierung nicht beschlossen wurde. Es steht der Gemeinde Marthalen aber frei, darauf zurückzukommen. Damit bis zur Genehmigung einer neuen Vorschrift über die Dachaufbauten keine Unklarheiten entstehen, gelten die Bestimmungen der alten Bauordnung weiter.

Fensterläden mussten bisher aus Holz gefertigt sein (alt Art. 7 Abs. 6 BauO). Neu sollen auch Aluminium-Jalousien zugelassen werden. Dies ist aus denkmalpflegerischen Gründen unerwünscht. Die Worte «oder Aluminium» in Art. 8 Abs. 6 BauO können nicht genehmigt werden.

Im übrigen ist die Vorlage rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§5 PBG).

Die aufgrund des Waldgesetzes nötige Feststellung der Waldgrenzen ist erfolgt. Der Bericht zur Ortsplanung liegt vor.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die von der Gemeindeversammlung Marthalen am 22. April 1997 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen der kommunalen Nutzungsplanung werden unter Vorbehalt von Dispositiv Ziffer II genehmigt.

II. Von der Genehmigung werden ausgenommen:

- a) In Art. 7 Abs. 1 BauO der Verweis auf besondere Gebäude im ersten Satz;
- b) die Änderungen der Vorschriften über Schleppgauben und Dachflächenfenster gemäss Art. 7 Abs. 5, 6 und 7 BauO; die bisherigen Bestimmungen (alt Art. 6 Abs. 5-7 BauO) bleiben in Kraft;
- c) in Art. 8 Abs. 6 BauO die Worte «oder Aluminium».

III. Gegen diesen Beschluss kann von gemäss § 338 a PBG zur Rekurs- und Beschwerdeerhebung befugten Personen innert zwanzig Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Marthalen, 8463 Marthalen (unter Beilage zweier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplare der Revisionsvorlage), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**