

3004. Bauordnung. Mit Zuschriften vom 6. und 23. November 1933 unterbreitet der Gemeinderat Dübendorf dem Regierungsrat die am 3. November 1933 von der Gemeindeversammlung beschlossene Bauordnung der Gemeinde Dübendorf zur Genehmigung.

Die Baudirektion berichtet:

Im Jahre 1932 hat die Gemeinde Dübendorf das Baugesetz von 1893 in seinem vollen Umfange eingeführt und nunmehr am 3. November 1933 gestützt auf § 68 des Baugesetzes eine Gemeindebauordnung erlassen. Diese gilt für das ganze Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Waldungen und des Flugplatzes. Sie teilt das Gebiet in vier Bauzonen ein. In der ersten Zone werden über dem Kellergeschoß, mit Einschluß des Erdgeschosses, höchstens drei Vollgeschosse zugelassen. Ein vollständig ausgebauter Dachstock ist unzulässig; doch darf bei Satteldächern auf den Giebelseiten je ein Zimmer eingebaut werden. Für die seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände gelten nach wie vor die Vorschriften des Baugesetzes; dagegen muß der rückwärtige Grenzabstand der Gebäudehöhe entsprechen und mindestens 10 m betragen. Die Häuser sollen in der Regel auf die Baulinie gestellt werden und zusammengebaute Häuser ihre Längsseite der Straße zukehren. Wird im letztern Punkt von der Regel abgewichen, so sind die seitlichen Abstände derart zu vergrößern, daß der Grenzabstand der Gebäudehöhe entspricht und mindestens 10 m beträgt. Im weitern wird vorgeschrieben, daß in der Regel nicht mehr als zwei Häuser aneinandergesetzt werden dürfen. Will der Bauherr weiter gehen, so darf er das nur unter genau umschriebenen Bedingungen. In der zweiten Zone sind genau gleich viele Geschosse zulässig wie in der ersten Zone; doch müssen größere Grenz- und Gebäudeabstände innegehalten werden. Während der seitliche Mindestgrenzabstand auf 5 m festgesetzt ist, beträgt der rückwärtige Grenzabstand mindestens 12 m. Die Vorschrift über das Stellen der Häuser auf die Baulinie gilt auch in dieser Zone, ebenso das weitere Verlangen, daß zusammengebaute Häuser ihre Längsseite der Straße zukehren sollen, ansonst sich der seitliche Grenzabstand auf 12 m erweitert und von der rückwärtigen Grenze eine Entfernung von 5 m innezuhalten ist. Bei einer Baufront von mehr als 20 m Länge vergrößern sich diese Minimalabstände um $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge und zwar bei Bauten mit der Längsseite gegen die Straße der rückwärtige Grenzabstand, bei Bauten mit der Breitseite gegen die Straße der seitliche Grenzabstand. Für zusammengebaute Häuser gelten im übrigen die gleichen Vorschriften wie für die erste Zone, mit der Einschränkung, daß die Höchstlänge 30 m nicht überschreiten darf. In der dritten Zone sind über dem Kellergeschoß, mit Einschluß des Erdgeschosses, zwei Vollgeschosse zulässig, sowie ein halb ausgebauter Dachstock. Kein Gebäude darf mehr als eine Wohnung pro Geschoß enthalten. Der seitliche Mindestgrenzabstand beträgt 7 m, der rückwärtige Mindestgrenzabstand 14 m. Auch hier sind die Häuser in der Regel auf die Baulinie zu stellen und es haben zusammengebaute Häuser ihre Längsseite der Straße zuzukehren. Trifft das letztere nicht zu, so vergrößert sich der seitliche Grenzabstand auf mindestens 14 m, während der rückwärtige Grenzabstand auf mindestens 7 m festgesetzt. Die Vergrößerung der Abstände bei Bauten von mehr als 20 m Länge ist gleich wie in Zone II. Dasselbe gilt für die Bestimmungen über zusammengebaute Häuser. In der vierten Zone kommen für gewerbliche und industrielle Bauten die Bestimmungen des Baugesetzes zur Anwendung, für Wohnhäuser oder solche Bauten, bei denen neben Fabrikräumen, Werkstätten, Magazinen u.s.w. auch Wohn- und Schlafräume eingebaut sind, die Vorschriften der zweiten Zone.

Außer diesen Vorschriften für die einzelnen Zonen enthält die Bauordnung auch noch gemeinsame Bestimmungen. Die maximale Tiefe der Gebäude darf, senkrecht zur Baulinie gemessen, 20 m nicht überschreiten. In den Bauzonen I und II müssen bei sämtlichen Gebäuden mindestens die Umfassungswände und Hauptscheidewände feuersicher erstellt werden. Wohnbauten aus Riegelfachwerk oder in reiner Holzkonstruktion werden nur in den Zonen III und IV gestattet. In den

Zonen I bis III kann der Gemeinderat im Einverständnis mit den Beteiligten Quartiere bestimmen, in denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen. Gebäude für gewerbliche Einrichtungen, Ökonomiegebäude, Stallungen, Werkstätten, Magazine, sowie Werkplätze werden in diesen Baugebieten nicht bewilligt. Terrainabtragungen und -erhöhungen bedürfen in allen Zonen einer Bewilligung des Gemeinderates. Sie werden verweigert, wenn dadurch die Umgebung verunstaltet oder beeinträchtigt wird, oder sich sonst wesentliche Nachteile für die Öffentlichkeit ergeben würden. Der Abstand eines Gebäudes von andern Gebäuden auf dem gleichen Grundstück muß so groß sein, wie die Summe der Grenzabstände wäre, wenn eine Grenze dazwischen läge. Auch über die Hof- und Hintergebäude enthält die Bauordnung Vorschriften. Wichtig ist sodann Artikel 12. Danach darf in der im Zonenplan bezeichneten Ausflugszone um den Flugplatz kein Gebäudeteil höher als 15 m sein, vom Niveau des Bauplatzes an gemessen.

Die Schlußbestimmungen (Artikel 24 bis 31) geben zu keinen besonderen Bemerkungen Veranlassung.

Soweit heute erkennbar, enthält die Bauordnung der Gemeinde Dübendorf keine Bestimmungen, welche Verfassung oder Gesetze verletzen würden. Sie kann daher zur Genehmigung empfohlen werden. Dabei hat es selbstverständlich immer die Meinung, daß nach wie vor die Vorschriften des Baugesetzes in ihrem vollen Umfange Gültigkeit haben und daher die Baugesuche von der Gemeindebehörde nicht nur auf ihre Übereinstimmung mit der Bauordnung, sondern auch daraufhin zu prüfen sind, ob sie mit dem Baugesetz im Einklang stehen. Es ist speziell darauf aufmerksam zu machen, daß die in Artikel 27 niedergelegte Kompetenz des Gemeinderates zur Erteilung von Ausnahmebewilligungen bei besonderen Verhältnissen oder mit Rücksicht auf die Bedürfnisse landwirtschaftlicher oder industrieller Betriebe keine Verletzung der baugesetzlichen Vorschriften, sowie des durch regierungsrätliche Praxis festgesetzten Verbotes des rückwärtigen Zusammenbauens und der Beschränkung der zulässigen Bautiefe von 20 m zur Folge haben darf.

Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Die Bauordnung der Gemeinde Dübendorf vom 3. November 1933 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Dübendorf mit dem Ersuchen, der Baudirektion 12 Exemplare der gedruckten Bauordnung zukommen zu lassen, sowie an die Baudirektion.