

2781. Bebauungsplan und Bauordnung. Der Gemeinderat Urdorf reichte am 13. Mai 1936 die technischen Unter-

lagen des von der Gemeindeversammlung vom 27. Juli 1935 beschlossenen Bebauungsplanes ein. Er bemerkte, daß zwei Ergänzungen dieses Planes, die die Gemeindebehörden von Schlieren und Uitikon a. A. gewünscht hätten, nachträglich in einer Gemeindeversammlung vom 16. November 1935 ebenfalls genehmigt worden seien. Gleichzeitig reichte der Gemeinderat die „von der Gemeinde sanktionierte Bauordnung mit Zonenplan“ zur Genehmigung ein.

Zwei Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Zürich vom 27. September 1935 und 24. April 1936 ist zu entnehmen, daß einerseits gegen den Bebauungs- und Kanalisationsplan keine Rekurse erhoben wurden und andererseits nach Erledigung von vier Rekursen durch den Regierungsrat am 27. März 1936 gegen die Beschlußfassung der Gemeinde vom 16. November 1935 keine Rekurse mehr anhängig sind.

Der Gemeinderat Urdorf ersucht um Genehmigung der Vorlagen.

Die Baudirektion berichtet:

I. Bebauungsplan:

Die Studien für den zurzeit im Gang befindlichen Ausbau der Straße I. Kl. Dietikon-Urdorf-Birmensdorf innerhalb des Dorfes Ober-Urdorf (vergl. Regierungsratsbeschluß Nr. 3514 vom 12. Dezember 1935) führten dazu, die Ausarbeitung des Bebauungsplanes in die Wege zu leiten, der nunmehr mit den nötigen Unterlagen versehen, einschließlich einer Bauordnung mit zugehörigem Zonenplan zur Genehmigung vorgelegt wird. Die örtliche Lage des Gemeindegebietes von Urdorf brachte es mit sich, daß die Richtlinien für das Netz der öffentlichen Straßen (§ 7 des Baugesetzes vom 23. April 1893) in Verbindung mit den Behörden der umliegenden Gemeinden niedergelegt werden mußten. Auf Grund einläßlicher Vorarbeiten war es möglich, einen Plan der Hauptverkehrslinien aufzustellen, der nicht nur für die Entwicklung der Gemeinde Urdorf maßgebend sein wird, sondern der auch auf die baulichen Verhältnisse der umliegenden Gemeinden Rücksicht nimmt. Nachdem eine Gemeindeversammlung von Urdorf dem ersten Entwurf des Bebauungsplanes am 27. Juli 1935 zugestimmt hatte, wurden die Behörden der an Urdorf grenzenden Gemeinden Birmensdorf, Dietikon, Schlieren und Uitikon a. A. zur Vernehmlassung eingeladen. Schlieren und Uitikon a. A. machten in der Folge zwei Vorbehalte, die im Verhältnis zur Gesamtvorlage nur zu unwesentlichen Änderungen Anlaß gaben. Nach stattgehabter entsprechender Korrektur des Bebauungsplanes vom Mai 1935 erfolgte am 16. November 1935 bei Anlaß einer Gemeindeversammlung Zustimmung zu diesen Ergänzungen.

Das Gemeindegebiet von Urdorf ist ohne die Waldungen dem Baugesetz in seinem vollen Umfange unterstellt (Regierungsratsbeschluß Nr. 148 vom 21. Januar 1932). Die Nähe der Stadt Zürich, sowie günstige Zugs- und Autobusverbindungen brachten es mit sich, daß die Bautätigkeit bis vor kurzer Zeit recht rege war. Letztere profitierte nicht zuletzt vom Vorhandensein eines vor einigen Jahren erstellten sehr günstigen Netzes von Feldstraßen und eines Systems von Drain- und Rohrleitungen, die als Notbehelfe schlecht und recht die Fortleitung der Abwasser ermöglichten. Diese Verhältnisse können deshalb nicht unerwähnt bleiben, weil die nach § 7 des Baugesetzes erforderliche Festlegung der wichtigen Straßenzüge in der Hauptsache von dem besonderen Gesichtspunkte aus geprüft werden mußte, daß spätere Kanalisationen im Zuge der wichtigeren öffentlichen Straßen nicht nur mit den vorhandenen Rohrleitungen der Bodenverbesserung und Entwässerungen neueren Datums in Übereinstimmung gebracht werden müssen, sondern weil auch die Möglichkeit einer zentralen Kläranlage ins Auge zu fassen war, die mangels eines besser als der Schäflibach geeigneten Vorfluters in absehbarer Zeit zu bauen sein wird. Es sind denn auch als Beilage zum Bebauungsplan Längensprofile der wichtigen Straßen und ein genereller Kanalisationsplan bearbeitet worden. Es kann auf die bei den Akten liegenden Pläne und den einschlägigen Bericht verwiesen werden, der unter anderem zur Feststellung gelangt, daß die Entwässerung des Gemeindegebietes und zwar im besonderen für die entwicklungsfähigen Bauzonen als gewährleistet zu betrachten ist.

Im Gebiet von Urdorf trennt sich der Verkehr, der aus dem Amt über Birmensdorf kommt, in die Richtung nach der Stadt Zürich über Schlieren und in diejenige nach Dietikon an die Limmat. Hiefür sind zwei neue, im Plan als „Entlastungsstraßen“ bezeichnete Straßenzüge festgelegt worden.

Diese trennen sich etwas oberhalb der Gemeindegrenze Birmensdorf (Zustimmung des Gemeinderates Birmensdorf vom 27. August 1935) und verlaufen unter Umgehung des heutigen bäuerlichen Dorfteiles von Ober-Urdorf und mit Vermeidung der bestehenden Wohnquartiere unterhalb der Station. Dadurch werden die heutigen Straßen I. und II. Kl., die teilweise schon ausgebaut sind und als zweckentsprechende Verkehrswege befriedigen, in ihrer Bedeutung nichts einbüßen. Wohl sind da und dort kleinere Korrekturen vorgesehen, so zwischen dem Austritt des Schäflibaches bei Ober-Urdorf bis zur „Pappel“ in Nieder-Urdorf. Als wichtige Neuerung ist eine gut gewählte Hangstraße nach Uitikon a. A. projektiert. Der Bebauungsplan berücksichtigt ferner den Ersatz der Bahnübergänge durch Unterführungen, deren bauliche Ausgestaltung bei der Festsetzung der Bau- und Niveaulinienpläne weiter abzuklären sein wird. Endlich muß noch vom weiteren für das Gemeindegebiet wichtigen Gesichtspunkte aus auf die im Übersichtsplan angedeutete Vermehrung der öffentlichen Gebäude wie Kirchen, Schulen, Bade- und Sportplätze u.s.w. hingewiesen werden. Die jetzige Dreiteilung der Wohngebiete ist bedingt durch die früher getrennten Gemeindeteile und das selbständige Quartier bei der Station Urdorf. Der Projektverfasser hat darnach getrachtet, die einer späteren Zukunft vorbehaltene Überbauung der trennenden Felder und Äcker insofern in Betracht zu ziehen, als zum Beispiel eine gemeinsame Schulanlage ins Auge gefaßt ist, deren Baufläche freigehalten werden muß. Ähnliche Erwägungen werden noch andere sichernde Maßnahmen zur Folge haben, die zu gegebener Zeit getroffen werden müssen, und auf welche die Gemeindebehörde dauernd ein wachsames Auge halten muß, um sich nicht durch irgendwelche private Bauprojekte plötzlich vor Entschlüsse gestellt zu sehen.

Der Bebauungsplan ist soweit durchgearbeitet, als man heute die Verhältnisse zu überblicken vermag. Die Genehmigung des Bebauungsplanes kann seitens der Baudirektion dem Regierungsrat beantragt werden, nachdem die Bevölkerung von Urdorf in zweimaliger Abstimmung und die Behörden der umliegenden Gemeinden ihrerseits der Vorlage ebenfalls zugestimmt haben.

II. Generelles Kanalisationsprojekt:

A. Das vorliegende generelle Kanalisationsprojekt dürfte nach den heutigen Anschauungen im allgemeinen den Grundsätzen einer zweckmäßigen Dorfkanalisation entsprechen. Nach diesem Projekt sollen sämtliche Abwasser von Nieder- und Oberurdorf einer gemeinsamen zentralen Kläranlage nordwestlich der Eisengießerei und hernach dem Schäflibache zugeleitet werden. Diese Zusammenfassung war schon in dem vom Regierungsrat am 24. Januar 1935 genehmigten generellen Teilkanalisationsprojekt für Oberurdorf vorgesehen. Nachdem nun auf Grund des Bebauungsplanes eine nähere Umschreibung der für die Bebauung in Frage kommenden Gebiete gegeben ist, ließen sich auch die Einzugsgebiete von Oberurdorf entsprechend näher umgrenzen. Die neue Vorlage ersetzt damit das bereits am 24. Januar 1935 genehmigte Teilprojekt.

B. Das Projekt sieht drei Haupteinzugsgebiete A, B und C vor, deren gleichbenannte Hauptsammelstränge sich beim Restaurant Pappel in einen gemeinsamen Vorflutkanal vereinigen. Der Hauptsammelkanal A entwässert den nordöstlichen Teil der Gemeinde, insbesondere das Stationsquartier und das Feldegg, das eine Fläche von rund 50 ha umfaßt. Der Hauptsammelkanal B entwässert die Gebiete von Oberurdorf, den unteren Teil der Bahnhofstraße, sowie den südlichen Teil der Hochzone zwischen S.B.B. und dem projektierten Friedhof und besitzt ein Einzugsgebiet von rund 38 ha. Der Hauptsammelkanal C bedient den Gemeindeteil Niederurdorf. Sein Einzugsgebiet umfaßt zirka 6 ha.

C. Bereits im technischen Bericht ist angedeutet, daß die Möglichkeit besteht, den mit Hauptsammelkanal A 2 bezeichneten Strang eventuell dem Kanalnetz B zuzuführen oder auch den mit A 1 bezeichneten Strang unter der S.B.B. durchzuführen und beim Punkte 22 in den Kanal A 2 einmünden zu lassen. Man kann mit dem Projektverfasser einig gehen, diesen ganzen Fragenkomplex erst in einem Zeitpunkte abzuklären, in dem man sich ein klares Bild über die zukünftige Entwicklung der Bautätigkeit in den verschiedenen Gemeindeteilen machen kann. Die Erstellung des einen oder anderen Kanales wird durch die fortschreitende Überbauung bedingt, die

eine Abklärung der heute noch pendent bleibenden Frage ermöglicht.

D. Anlässlich dieser endgültigen Abklärung über die Zuteilung der Einzugsgebiete ist es auch gegeben, die hydraulische Berechnung der Hauptstränge der Einzugsgebiete A und B definitiv festzulegen. Da es sich dabei um Kanäle von über 1600 m Länge handelt, empfiehlt es sich, der Berechnung der untersten Kanalstücke eine Regenmenge zugrunde zu legen, bei der Verzögerung und Regendauer berücksichtigt werden und die daher kleinere Kalibergrößen ergibt. In diesem Zusammenhange soll gleichzeitig noch auf einen Rechenfehler bei der Dimensionierung des Hauptsammelkanales A zwischen den Punkten II und I aufmerksam gemacht werden. Bei der der Rechnung zu Grunde gelegten anfallenden Wassermenge und den vorhandenen Gefällsverhältnissen genügt hier ein Kaliber von 120 cm Durchmesser anstelle der vorgesehenen 150 cm.

Im weiteren ist noch zu bemerken, daß der unterhalb des Regenüberfallschachtes beim Restaurant Pappel projektierte Vorflutkanal zu klein dimensioniert ist, es sei denn, daß in dem folgenden 4 ha umfassenden Einzugsgebiete das vollständige Trennsystem eingeführt werde.

E. Bei der Beurteilung der verschiedenen vorgesehenen Regenüberfallbauwerke darf nicht außer Acht gelassen werden, daß für die gesamte Kanalisation das Schwemmsystem mit zentraler Abwasserreinigungsanlage vorgesehen ist. Dies bedingt, daß die Regenüberfallbauwerke im Interesse der Reinhaltung der relativ kleinen Vorfluter mit Einrichtungen versehen werden, die eine möglichste Zurückhaltung von grobsinnlich wahrnehmbaren Schwimm- und Schwebestoffen ermöglichen. Da diese Einrichtungen eine ständige Wartung und nicht geringe Baukosten erfordern, scheint es gegeben, nach Möglichkeit eine Häufung von solchen Regenüberfällen zu vermeiden. Aus diesem Grunde ist auch eine Reduktion der projektierten 4 Regenüberfallbauwerke in Oberurdorf auf 1 oder höchstens 2 solcher Anlagen anzustreben.

F. Im übrigen läßt sich das vorgelegte generelle Kanalisationsprojekt als annehmbare Lösung bezeichnen, deren Genehmigung nichts entgegensteht.

III. Bauordnung:

Die vorliegende Bauordnung wurde vom Gemeinderat am 16. Oktober und von der Gemeindeversammlung am 16. November 1935 genehmigt. Sie gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Urdorf und teilt es in drei Bauzonen ein. Die Zonengrenzen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich, der als Bestandteil der Bauordnung erklärt wird. Die Erstellung von Fabriken ist nur in einem Teil der ersten Bauzone zulässig.

In der ersten Bauzone dürfen mit Einschluß des Erdgeschosses höchstens zwei Stockwerke und ein ausgebauter Dachstock mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen erstellt werden. Der Grenzabstand beträgt mindestens 6, der Gebäudeabstand mindestens 12 m.

In der zweiten Bauzone wird die zulässige Geschößzahl auf zwei festgesetzt, daneben darf der Dachstock bis zu 50% der Grundfläche des Gebäudes zu Schlafzwecken ausgebaut werden. Der Grenzabstand beträgt mindestens 7, der Gebäudeabstand mindestens 14 m.

In der dritten Bauzone sind maximal zwei Geschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 8 m, der Gebäudeabstand mindestens 16 m.

In allen Zonen werden die Geschosse an der höher liegenden Seite gezählt. Ergeben sich infolge der natürlichen Bodengestaltung in Untergeschossen Räume, die nirgends in den Erdboden hinabreichen, so dürfen sie als Wohn- und Schlafräume oder als Kaufläden verwendet werden. Umfassen solche Räume für sich oder zusammen mit allfälligen Arbeitsräumen oder Arbeitsräume allein mehr als die Hälfte der Bodenfläche eines Untergeschosses, so wird dieses bei der Festsetzung der erlaubten Geschößzahl als volles Stockwerk taxiert.

Soweit heute erkennbar, steht die Bauordnung nicht im Widerspruch zu der kantonalen Gesetzgebung und kann daher genehmigt werden. Zu speziellen Bemerkungen geben folgende Punkte Anlaß:

1. Artikel 21 bestimmt, daß für freistehende kleinere Nebengebäude, wie Waschhäuser, Werkstätten, Gartenhäuser, Garagen u.s.w. der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften über die Gebäudeabstände gestatten dürfe, „vorbehältlich §§ 59 und 60 des Baugesetzes“. Dieser Vorbehalt ist ungenügend, weil es sich bei solchen Nebengebäuden in vielen

Fällen nicht um Hinterhäuser oder Hofüberbauungen, auf die allein sich die §§ 59 und 60 des Baugesetzes beziehen, handeln wird. Statt der §§ 59 und 60 sind die §§ 55 bis 60 und 78 des Baugesetzes vorzubehalten.

2. Gemäß Artikel 25 dürfen Dachaufbauten die in Artikel 24 der Bauordnung definierte ideelle Ebene überragen, jedoch im Maximum drei Fünftel der Länge der darunter liegenden Fassadenmauer besitzen. Es erscheint als selbstverständlich, wird richtigerweise hier aber doch nochmals betont, daß auf alle Fälle die Bestimmung des § 63, Absatz 2, des Baugesetzes vorbehalten bleibt für alle die Fälle, in denen die im Baugesetz zulässige Maximalhöhe erreicht ist.

3. Daß überall da, wo der Gemeinderat Abweichungen von der Bauordnung gestatten darf, durch Erteilung solcher Ausnahmegewilligungen unter keinen Umständen die Bestimmungen des Baugesetzes, sowie das Verbot des rückwärtigen Zusammenbauens und der Überschreitung der maximalen Bautiefe von 20 m verletzt werden dürfen, sei ebenfalls betont.

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. Der Bebauungsplan der Gemeinde Urdorf wird nach der Beschlußfassung der Gemeindeversammlung vom 27. Juli 1935 mit Ergänzung vom 16. November 1935 genehmigt.

II. Der Gemeinderat Urdorf wird eingeladen, die Genehmigung des Bebauungsplanes öffentlich bekannt zu machen.

III. a) Das von der Gemeinde Urdorf eingereichte generelle Kanalisationsprojekt, gemäß nachstehend bezeichneten Plänen, wird in abwassertechnischer Hinsicht genehmigt. Dabei bleibt der Baudirektion vorbehalten, anlässlich der Vorlage der Detailpläne für den Ausbau allenfalls noch Ergänzungen und Anpassungen, insbesondere bezüglich der im Berichte erwähnten Punkte zu verlangen.

Maßgebende Pläne:

Situationsplan 1:2500 vom 27. Juli 1935, Plan Nr. 1,
Längenprofil 1:25000/250 vom 29. Januar 1936, Plan Nr. 2.

b) Für jede Erweiterung der bestehenden Kanalisationen sind die Detailpläne der Baudirektion zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

c) Zur Erhältlichmachung von Staatsbeiträgen sind vor Inangriffnahme der Arbeiten entsprechende Gesuche vorzulegen.

d) Durch diesen Beschluß wird der Beschluß Nr. 281 vom 24. Januar 1935 betreffend Genehmigung des generellen Kanalisationsprojektes für Oberurdorf ersetzt.

IV. Die vom Gemeinderat Urdorf am 16. Oktober 1935 erlassene und von der Gemeindeversammlung Urdorf am 16. November 1935 genehmigte Bauordnung wird genehmigt unter der Bedingung, daß der letzte Satz von Artikel 21 folgenden Wortlaut erhält:

„Für freistehende, kleinere Nebengebäude, wie Waschhäuser, Werkstätten, Gartenhäuser, Garagen u.s.w. kann der Gemeinderat Ausnahmen von obiger Vorschrift gestatten, vorbehaltlich der §§ 55 bis 60 und 78 des Baugesetzes.“

V. Mitteilung an den Gemeinderat Urdorf unter Rückschluß eines Doppels der eingereichten Unterlagen, sowie der für den Gesuchsteller bestimmten Doppel und mit dem Ersuchen um Zustellung von zwölf Exemplaren der Bauordnung, an die Gemeinderäte Birmensdorf, Dietikon, Schlieren und Uitikon a. A., sowie an die Direktionen des Gesundheitswesens und der öffentlichen Bauten.