

4173. Gemeindebauordnung. A. Die Gemeinde Elsau untersteht mit ihrem ganzen Gebiet seit dem Jahre 1954 dem Baugesetz gemäss dessen § 1, Absatz 1. In der Gemeindeversammlung vom 26. November 1955 ist eine Bauordnung mit Zonenplan erlassen worden. Mit Eingabe vom 28. November 1955 ersuchte der Gemeinderat um deren Genehmigung. Dem Zeugnis der Bezirksratskanzlei Winterthur ist zu entnehmen, dass gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. November 1955 keine Rekurse eingegangen sind.

B. 1. Die vorgelegte Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet (Artikel 1). Dieses ist in die folgenden Zonen eingeteilt (Artikel 2):

- Zone I Dorfkern;
- Zone II Zweigeschossige Bebauung;
- Zone III Dreigeschossige Bebauung;
- Zone IV Uebrigcs Gemeindegebiet.

Die Grenzen sind im Zonenplan (Masstab 1:5000) dargestellt.

2. Im Abschnitt «Allgemeine Zonenvorschriften» (Artikel 3 bis 13) wird vorerst die Zähl- bzw. Messweise der Geschosse-, Gebäude- und Firshöhen, grossen und kleinen Grenzabstände definiert. Sodann folgt die Regelung der Gebäudeabstände über die Grundstücksgrenze hinweg und innerhalb des gleichen Grundstückes. Das Bauen auf die Grenze ist gestattet, wenn der Nachbar gleichzeitig anbaut. Für kleinere An- und Nebenbauten sind besondere abstandsmässige Erleichterungen vorgesehen. Holzbauten werden, ausser in der Zone III, den Massivbauten gleichgestellt. Der Waldrandabstand ist auf 20 m festgesetzt. Es wird besonders hervorgehoben, dass bei Fehlen von Baulinien sich der Abstand eines Gebäudes von öffentlichen und privaten Strassen nach den künftigen Baulinien richte. Die Gebäude müssen sich gut in die Umgebung einordnen. Dachaufbauten sind nur beschränkt zulässig. Alle Wohnungen müssen entweder Südlage aufweisen oder von mindestens zwei Seiten belichtet und belüftet sein. An ein Treppenhaus dürfen pro Geschoss nicht mehr als drei Wohnungen angeschlossen werden. Die allgemeinen Zonenvorschriften werden mit der üblichen Garagenausfahrtsbestimmung abgeschlossen.

3. Es folgen sodann die besonderen Zonenvorschriften.

a) Für die Zone I (Artikel 14 bis 17) wird hervorgehoben, dass sich die Bauten den bestehenden ländlichen Bauten anzupassen haben. Die Dachform, Neigung und das Bedachungsmaterial werden näher umschrieben. Die Gebäudelänge ist beschränkt. Um die Erstellung tiefer Gebäude und rückwärtiges Zusammenbauen zu befördern, wird erklärt, dass die Bauordnung dies bis zu 25 m zulasse, sofern die Direktion der öffentlichen Bauten hierfür eine Ausnahmebewilligung erteile. Ferner wird die Einholung eines Heimatschutzgutachtens für gewisse Fälle vorgeschrieben.

b) In der Zone II (Artikel 18 bis 22) sind nur Wohnbauten und ruhige Gewerbebetriebe gestattet. Eine Besonderheit dieser Zone liegt darin, dass sie in dem mehr als 10° a. T. nach Süden ansteigenden Gelände eine Vergrösserung des grösseren Grenzabstandes verlangt. Umgekehrt wird allgemein in Hanggebieten von mehr als 10° a. T. Neigung eine Vergrösserung der Gebäude- und Firshöhe zugelassen. Die Gebäudelänge ist beschränkt.

c) Für die Zone III (Artikel 23 bis 26) gilt ausser den üblichen Geschosszahl-, Grenzabstands-, Gebäude- und Firshöhen- sowie Gebäudelängenbeschränkungen die Besonderheit, dass die Mehrlängenzuschläge nicht nach der Länge einer Gebäudeseite, sondern nach der Länge und Tiefe der Baute berechnet werden.

d) Im übrigen Gemeindegebiet (Artikel 27 und 28) gelten für landwirtschaftliche Bauten hinsichtlich der Geschosszahl, Höhe und Abstände die Vorschriften des Baugesetzes, für die übrigen Bauten allgemein diejenigen der Zone II. Das Erfordernis der einwandfreien Beseitigung der Abwasser wird besonders hervorgehoben. Die Gemeinde lehnt in dieser

Zone die Belastung mit Erschliessungskosten ausdrücklich ab.

4. Das Baubewilligungsverfahren ist in Artikel 29 geregelt. Artikel 30 behandelt die Bewilligung der Aussenrenovationen, Terrainauffüllungen, Abgrabungen, Futter-, Stützmauern und dergleichen, der Materialaufstapelungen, Einfriedigungen, Reklameanlagen, Freileitungen und Windmotoren. Der Gemeinderat kann Ausnahmewilligungen erteilen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen (Artikel 31). In den Artikeln 32 bis 35 werden schliesslich noch das Rekursrecht, die Strafen, das Uebergangsrecht und das Inkrafttreten der Bauordnung geregelt.

C. Die Bauordnung und der Zonenplan stehen, soweit es sich heute überblicken lässt, mit dem kantonalen Recht in Einklang. Sie erscheinen als geeignet, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Es liegen jedoch folgende Mängel vor, die aber einer vollumfänglichen Genehmigung nicht entgegenstehen:

a) Artikel 20, Absatz 2, bestimmt, dass bei nach Süden ansteigenden Talhängen von mehr als 10° a. T. Steigung sich der grössere Grenzabstand auf das Zweifache der Gebäudehöhe vergrössere. Wenn dies heissen soll, dass die Verschärfung schon z. B. bei 11° einzutreten habe, so ist der Uebergang abrupt. Wenn aber die Verdoppelung erst für eine bedeutend stärkere Neigung vorgesehen ist, so befriedigt diese Bestimmung deshalb nicht, weil sie darüber schweigt, erstens von welcher Neigung an die zweifache Gebäudehöhe als grösserer Grenzabstand eingehalten werden müsse und zweitens, welche Abstände für das zwischen 10° und jenem Grade geneigte Gelände gelten. Entsprechendes gilt auch für die in Artikel 21, Absatz 2, bezüglich der Gebäude- und Firsthöhe getroffene Regelung.

b) Nach Artikel 30, Ziffer 1, sind tote Einfriedigungen bewilligungspflichtig. Grünhecken unterstehen also nicht der Bewilligungspflicht. Selbstverständlich hat der Gemeinderat aber bei allen Einfriedigungen dafür zu sorgen, dass § 36 des Strassengesetzes eingehalten wird. Es wäre deshalb konsequenter gewesen, auf die Beschränkung der Bewilligungspflicht zu verzichten.

Auf Antrag der Baudirektion,

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

I. Die von der Gemeindeversammlung Elsau am 26. November 1955 erlassene Bauordnung mit Zonenplan wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Elsau wird eingeladen, Dispositiv I dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen. Es tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Elsau unter Beilage der Bauordnung mit Zonenplan und mit dem Ersuchen, der Baudirektion 12 Exemplare der Bauordnung zuzustellen, sowie an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten.