

461. Baugesetz (Gemeindebauordnung). A. Die Gemeinde Wald untersteht seit dem Inkrafttreten des kantonalen Baugesetzes diesem mit dem Gebiet des Dorfes Wald im vollen Umfange (Baurayon I). Seit dem Jahre 1925 unterliegt ferner das beidseitig der vom Dorfe Wald zum Weiler Laupen führenden Strasse gelegene Land je auf eine Bautiefe dem Baugesetz gemäss dessen § 1, Absatz 2 (Baurayon II). Für diese zwei Gebiete bestehen zwei separate Bauordnungen, die vom Regierungsrat am 2. November 1950 mit Beschluss Nr. 3007 genehmigt wurden. Die Bauordnung für den Baurayon II wurde im Jahre 1954 hinsichtlich der Geschossregelung revidiert, wofür der Regierungsrat am 27. Oktober 1954 mit Beschluss Nr. 3004 die Genehmigung erteilte. Die Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1956 beschloss, auch noch das die bereits bis anhin dem Baugesetz unterstehenden Gemeindeteile umschliessende, durch die folgende äussere Umgrenzung bestimmte Gebiet dem Baugesetz im Sinne von dessen § 1, Absatz 2, zu unterstellen: Blattenbach - Vorder Tännler - Dieterswil - Dieterswilerbach - Mettlen - Jona - unterer Haltberg - Niederholzstrasse - Vorder Wald - Hefern - Nahren - Rotwasser - Hubwies - Winkel - Ziegelhütte - Chefi - Felsenkeller - Neuholz - Strickenberg - Tiefentobel. Die Gemeindeversammlung revidierte gleichzeitig die Bauordnung für den Baurayon II und erliess hiefür einen neuen Zonenplan und einen Stockwerkplan. Der Gemeinderat ersuchte am 22. November und 29. Dezember 1956 um Genehmigung dieser Beschlüsse, gegen welche gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Hinwil keine Rekurse eingereicht wurden.

B. Die Erweiterung des dem Baugesetz gemäss dessen § 1, Absatz 2, unterstellten Gebietes schafft für zusätzliche Gemeindeteile die Voraussetzung zur Lenkung der Bautätigkeit nach den bei dieser Unterstellungsart anwendbaren Bestimmungen des Baugesetzes und zum Erlass einer Bauordnung. Der Genehmigung steht nichts entgegen, wenn auch zu bemerken ist, dass der Unterstellung des ganzen restlichen Gemeindegebietes der Vorzug zu geben gewesen wäre.

C. 1. Die Bauordnung gilt sowohl für das dem Baugesetz bereits bis anhin als auch für das zusätzlich gemäss § 1, Absatz 2, unterstellte Gebiet. Dieses ist in die folgenden Zonen eingeteilt:

- Zone 1 Wohnzone
- Zone 2 Wohn- und Gewerbezone
- Zone 3 Industriezone

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Zonenplan.

2. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird allgemein durch Stockwerkzahlen, Grenz-, Gebäude-, Waldabstände sowie Zusammenbaubestimmungen beschränkt. Der Gemeinderat ist berechtigt, gegen Gewerbeimmissionen einzuschreiten. Die Gebäude müssen sich ästhetisch gut in die Umgebung einordnen. An die Garageausfahrten sind Anforderungen im Interesse der Verkehrssicherheit gestellt.

3. In der Zone 1 sind je nach Lage zwei oder drei Stockwerke zulässig. Hierüber gibt der Stockwerkplan genauere Auskunft. In der Zone 2 sind «drei, ausnahmsweise vier Stockwerke» gestattet. Zudem ist diese Zone für Gewerbebauten abstands- und immissionsmässig günstiger. Die Zone 3 ist als eine reine Industriezone ausgestaltet und lässt deshalb grosse Freiheit in der baulichen Entfaltung. Sodann haben die Gebäude vom Terrassenrand der Tännlerstrasse entlang im Interesse des Heimatschutzes je nach Stockwerkzahl verschiedene Abstände einzuhalten.

4. Ferner weist die Bauordnung noch Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren, die Kompetenz zur Erteilung von Ausnahmbewilligungen, die Strafen und das Inkrafttreten der Bauordnung auf.

5. Die Bauordnung, der Zonenplan und der Stockwerkplan stehen, soweit sich heute überblicken lässt, grundsätzlich mit dem kantonalen Recht im Einklang und erscheinen als geeignet, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Sie sind deshalb — mit den folgenden Ausnahmen — zu genehmigen. Hiezu und zu einigen weiteren Bestimmungen ist zu bemerken:

a) An der Gemeindeversammlung wurde die im Entwurfe noch allgemein gefasste Terrassenrand-Abstandsbestimmung in Artikel 7 auf den Terrassenrand entlang der Tännlerstrasse eingeschränkt. Aus dem Eintrag im Zonenplan ist zu schliessen, dass die talseitige Grenze der Fahrbahn der Tännlerstrasse als Terrassenrand aufgefasst wird. Dadurch hat diese Vorschrift aber eine wesentlich andere Bedeutung erhalten. Ihr Zweck bestand ursprünglich darin, zu verhindern, dass die Gebäude bis an die Terrassenränder hinausgestellt werden, da solche Häuser im Landschaftsbild stark in Erscheinung treten. Da nun aber die talseitige Grenze der Fahrbahn der Tännlerstrasse als Ausgangslinie gewählt wird, bewirkt Artikel 7 in seiner jetzigen Fassung lediglich, dass die Gebäude in den vorgeschriebenen Massen von der Strasse weg talwärts hinabgedrängt werden. Das bergseitige Gelände untersteht ja bereits nichtmehr dem Baugesetz. Das kann unter Umständen gerade dazu führen, dass die Gebäude an einen Terrassenrand zu stehen kommen. Artikel 7 hat in seiner jetzigen Fassung nur noch insoweit einen Sinn, als mit ihm verhindert werden kann, dass der Blick von der Tännlerstrasse talwärts durch nahe hohe Gebäude verdeckt wird. Doch ist dies mehr eine zufällige Folge. Es ist offensichtlich, dass sich die Gemeindeversammlung über die Konsequenzen des Artikels 7 in seiner neuen Fassung nicht im Klaren war. Artikel 7 und die entsprechende Linie im Zonenplan können nicht genehmigt werden.

b) Die Gemeinde Wald ist die einzige Zürcher Gemeinde, die neben dem Zonenplan noch einen Stockwerkplan erliess. Was er bezweckt, hätte ebenso gut oder sogar noch einfacher durch eine entsprechende Gestaltung des Bauordnungstextes und des Zonenplanes erreicht werden können. Die sich ergebende Komplikation kann aber hingenommen werden. Jedoch stimmt der Stockwerkplan mit dem Bauordnungstext und dem Zonenplan nicht überein. Gemäss Artikel 3, erster Satz, der Bauordnung bestimmt sich in der Zone 1 die Anzahl der zulässigen Stockwerke nach dem Stockwerkplan. Artikel 3, zweiter Satz, erklärt weiter, in der Zone 2 seien drei, ausnahmsweise vier Stockwerke zulässig. Während in der Zone 1 je nach Lage verschiedene Stockwerkzahlen gelten, sind die Geschosse in der Zone 2 demnach durchwegs auf «drei, ausnahmsweise vier» festgelegt. Nun ist jedoch das von einer

200 bis höchstens 300 m südwestlich der Laupenerstrasse verlaufende Linie sich bis zum Waldrand hinauf erstreckende Gelände gemäss Zonenplan der Zone 2 zugeteilt, wo, wie bereits erwähnt drei, ausnahmsweise vier Stockwerke gestattet sind. Der Stockwerkplan aber kennzeichnet dieses Gebiet als ein solches mit ein bis zwei Stockwerken. Da der Bauordnungstext und der Zonenplan dem Stockwerkplan vorgehen, ist dieser insoweit nicht zu genehmigen.

c) Sowohl der Zonen- als auch der Stockwerkplan vermerken einen sich beidseitig der Laupenerstrasse erstreckenden Sportplatz, ohne ihn einer Zone gemäss Zonenplan oder Stockwerkplan zuzuweisen. Wie die Baudirektion schon im Vorprüfungsverfahren erklärte ist die Ausscheidung des Sportplatzes in diesen beiden Plänen fehl am Platze. Da er keiner Zone zugeteilt ist, finden die Artikel 3 bis 8 auf allfällige Bauten im Sportplatzareal keine Anwendung. Dies kann hingenommen werden, da es sich um gemeindeeigenes Land handelt, das bereits heute als Sportplatz dient. Im übrigen ist die Erwähnung des Sportplatzes baurechtlich bedeutungslos.

d) Die Bewilligungsvorschriften der Bauordnung beschränken sich darauf, den ersten Absatz von § 125 des Baugesetzes wiederzugeben. Gemäss ständiger Praxis des Regierungsrates finden jedoch die §§ 125 ff. des Baugesetzes, insbesondere § 125, Absätze 2 und 3, welche u. a. provisorische Bauten und Aenderungen der inneren Einteilung eines Gebäudes der Bewilligungspflicht unterwerfen, auch in den dem Baugesetz nur im Sinne von dessen § 1, Absatz 2, unterstellten Gebieten Anwendung. Die Gemeinden können hieran nichts ändern. Die allzu kurze Fassung der Bewilligungsvorschriften der Bauordnung kann jedoch hingenommen werden, weil sich aus dem Ingress der Bauordnung deutlich ergibt, dass die Bestimmungen des Baugesetzes gemäss dessen § 1, Absatz 2, vorbehalten bleiben. Doch wäre es erwünscht, dass in der für das Publikum bestimmten Textausgabe der Bauordnung, etwa durch eine Fussnote zu Artikel 12 ausdrücklich darauf hingewiesen würde, dass sich das Bewilligungsverfahren nach den §§ 125 ff. des Baugesetzes richte, wonach u. a. auch für provisorische Bauten und Aenderungen der inneren Einteilung eines bestehenden Gebäudes ein Gesuch mit Plänen einzureichen ist.

e) Es ist bedauerlich, dass die Gemeinde Wald trotz dem Vorschlage der Baudirektion keine Bestimmung in die Bauordnung aufgenommen hat, die für Gebäude eine hinreichende Zufahrt verlangt.

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. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Wald vom 22. Oktober 1956 betreffend Unterstellung des von der Linie Blattenbach - Vorder Tännler - Dieterswil - Dieterswilerbach - Mettlen - Jona - unterer Haltberg - Niederholzstrasse - Vorder Wald - Hefern - Nahren - Rotwasser - Hubwies - Winkel - Ziegelhütte - Chefi - Felsenkeller - Neuholz - Strickenberg - Tiefentobel umgrenzten Gebietes, soweit es nicht bereits dem Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 untersteht, unter dieses Gesetz im Sinne von dessen § 1, Absatz 2, wird genehmigt.

II. Die von der Gemeindeversammlung Wald am 22. Oktober 1956 revidierte Bauordnung für den Baurayon II mit neuem Zonenplan und Stockwerkplan wird mit Ausnahme des Artikels 7 und des entsprechenden Eintrages im Zonenplan sowie mit Ausnahme der Zuteilung des von einer 200 bis höchstens 300 m südwestlich der Laupenerstrasse verlaufenden Linie sich bis zum Waldrand hinauf erstreckenden Geländes zur Zone ein- bis zweigeschossiger Bauten gemäss Stockwerkplan genehmigt.

III. Dispositiv I dieses Beschlusses ist gemäss § 3 des Baugesetzes im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen. Es tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

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

V. Mitteilung an den Gemeinderat Wald (unter Beilage der Bauordnung, des Zonenplanes und des Stockwerkplanes mit Genehmigungsvermerk und mit dem Ersuchen, der Baudirektion zwölf Exemplare der Bauordnung zuzustellen), an den Bezirksrat Hinwil sowie an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten.