

**2041. Gemeindebauordnung (Genehmigung).** A. Die Gemeindeversammlung von Dällikon, welches mit seinem ganzen Gemeindegebiet seit dem Jahre 1955 dem Baugesetz nach dessen § 1 Absatz 2 unterstellt ist, hat am 29. Mai 1961 eine Bauordnung mit Zonenplan erlassen, die an Stelle der mit Regierungsratsbeschluss Nr. 892 vom 24. März 1955 genehmigten Bauordnung treten soll. Nach dem Zeugnis der Bezirksratskanzlei Dielsdorf ist dieser Beschluss der Gemeindeversammlung unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

B. 1. Die Gemeindebauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie findet Anwendung auf Neu-, Um-, An- und Aufbauten jeder Art einschliesslich Aussenrenovationen, ferner auf Einfriedungen, Terrainbewegungen, Abgrabungen, Futter- und Stützmauern sowie Reklameanlagen und Aufstapelungen. Das Gemeindegebiet wird in sechs Zonen eingeteilt.

Zone I	Allgemeine Wohnzone mit maximal 2 Geschossen
Zone II	Einfamilienhauszone mit maximal 2 Geschossen
Zone III	Einfamilienhauszone mit maximal 1½ Geschossen
Zone IV	Gewerbezone
Zone V	Industriezone
Zone VI	Uebrigtes Gemeindegebiet

Die Grenzen sind im Zonenplan 1 : 2500 festgelegt.

2. Die allgemeinen Vorschriften regeln die genügende Zufahrt zu Gebäuden, die Anlage von Garageausfahrten, die erforderliche Zahl von Abstellplätzen für Fahrzeuge auf privatem Grund, den Abstand eines Gebäudes vom Waldrand, der wenigstens 20 m betragen muss, und die Massnahmen zur Dämpfung und Verhinderung gewerblicher Immissionen im Wohngebiet. Weekend- und Ferienhäuser werden auf die Zonen I und II beschränkt. Schliesslich sind noch die Erfordernisse des Heimatschutzes festgelegt.

3. Die Ueberbauung in den Wohnzonen I, II und III und in der Gewerbezone IV wird durch die Zahl der zulässigen Geschosse und die Grenz- und Gebäudeabstände festgelegt. Es ist ein grosser Grenzabstand einzuhalten, der vor den zwei Gebäudeseiten gilt, die am wenigsten von der Südrichtung abweichen, und ein kleiner Grenzabstand vor den andern zwei Gebäudeseiten. Ueberschreitet die grössere Gebäudeseite 12 m, muss dem Grenzabstand  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge zugefügt werden; ist die kleinere Gebäudeseite länger als 10 m, so vergrössert sich der Grenzabstand um die volle Mehrlänge. Das Zusammenbauen zu Häuserreihen ist nur in der Zone I nach einheitlichem Plan erlaubt, während in der Zone II noch Doppeleinfamilienhäuser zugelassen werden, sonst ausschliesslich allseitig freistehende Gebäude. Für An- und Nebenbauten, die ein bestimmtes Ausmass nicht überschreiten, kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn das Grenzbaurecht beansprucht werden. Für Vorbauten (Erker und Balkone) werden unter Vorbehalt gesetzlicher Erlasse geringere Grenzabstände eingeräumt. Die Zahl der Wohnungen ist je Treppenhaus und Geschoss auf drei beschränkt. Wohnungen sollen von Süden

oder dann mindestens von zwei Seiten besonnt werden und Querlüftung oder gleichwertige Belüftung aufweisen. Hauptgebäude sollen in der Regel Satteldächer aufweisen, wobei der Gemeinderat für abweichende Dachformen Ausnahmen bewilligen kann, wenn sie sich gut in die Landschaft einfügen. Dachaufbauten sind, mit Ausnahme kleiner Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen bis zu einem Achtel der Dachfläche, verboten. Umfassungsmauern und Hauptscheidewände müssen aus feuersicherem Material ausgeführt werden. Holzverkleidungen auf massiven Umfassungsmauern sind ausnahmsweise gestattet. Riegelhäuser sind zulässig.

4. In der Gewerbezone sind mässig störende Betriebe mit einer Wohnung erlaubt. Darüber hinaus sind nur Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet. Die letztere Bestimmung gilt auch für die Industriezone, in der Gebäude bis höchstens 18 m zugelassen sind. Die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Im übrigen Gemeindegebiet finden die Bestimmungen von § 68 c des Baugesetzes Anwendung. Für land- und forstwirtschaftliche Bauten gelten die Bestimmungen des EG zum ZGB, für andere Bauten diejenigen der Zone III.

5. Ein besonderer Abschnitt behandelt das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle. Im folgenden Abschnitt über die Ausnahmbewilligungen sind auch Gesamtüberbauungen nach einheitlichem Plan vorgesehen, die von einzelnen Bestimmungen der Bauordnung und des Zonenplanes abweichen dürfen, wenn ortsgestalterisch eine bessere Lösung erzielt und die bauordnungsgemässe Ausnützung nicht überschritten wird. Ein weiterer Abschnitt unterstellt Einfriedungen, Terrainbewegungen und Abgrabungen, Futter- und Stützmauern sowie Reklameanlagen und Aufstapelungen der Bewilligungspflicht. Die Schlussbestimmungen regeln das Rekursrecht, die Ahndung von Uebertretungen und das Inkrafttreten.

6. Das im Zonenplan ausgezonte Bauland ist gegenüber dem früheren Zonenplan um eine Industrie- und eine Gewerbezone im Talboden und um eine anderthalbgeschossige Einfamilienhauszone im Westen der Ortschaft vermehrt worden. Im bisherigen Baugebiet sind der Ortskern und das östliche Entwicklungsgebiet stärker differenziert und von drei auf höchstens zwei bzw. 1½ Geschosse abgezont worden.

C. Bauordnung und Zonenplan stehen, soweit es sich heute überblicken lässt, mit dem kantonalen Recht in Einklang. Sie erscheinen als geeignet, eine nächste Etappe der baulichen Entwicklung in der Gemeinde zu ordnen. Doch sind die folgenden Bemerkungen anzubringen:

1. In Artikel 3, Absatz 3, welcher die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Fahrzeuge auf privatem Grund regelt, ist die Bezugnahme auf § 60 a des Baugesetzes durch den folgenden einleitenden Satz ausdrücklich zu erwähnen:

«Der Gemeinderat ist im Sinne von § 60 a des Baugesetzes berechtigt, bei der Bewilligung von Neubauten und eingreifenden Umbauten vom Bauherrn auf privatem Grund die Herrichtung angemessener Flächen für Fahrzeuge auch hinter der Baulinie zu verlangen.»

2. Die im Zonenplan vorgesehene Industriezone und Gewerbezone im Norden der Ortschaft an der Strasse von Dällikon nach Buchs, von den übrigen Bauzonen durch einen Streifen «übriges Gemeindegebiet» abgetrennt, können solange nicht genehmigt werden, als die technische Erschliessung, besonders aber die Führung der künftigen Furttal-Autobahn und diejenige des Stammgleises für Industrieanschlüsse nicht zureichend abgeklärt ist. Es wäre auch unzweckmässig, aus einem grösseren Gebiet heraus, das sich in gleicher Weise für die Ansiedlung industrieller Betriebe eignet und aller Voraussicht nach auch diesem Ueberbauungszweck zugeführt werden wird, Einzelstücke ohne einen die Zusammenhänge umfassenden Richtplan einzuzonen.

3. Die Ergänzung zu Artikel 3 Absatz 3 ist formeller Natur und steht daher einer Genehmigung nicht entgegen.

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 von Dällikon am 29. Mai 1961 beschlossene Bauordnung mit Zonenplan wird genehmigt. Von der Genehmigung werden ausgenommen die nördlich von der Ortschaft Dällikon liegenden, durch einen Streifen «übriges Gemeindegebiet» vom restlichen Baugebiet abgetrennten Industriezone und Gewerbezone.

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

III. Mitteilung an den Gemeinderat Dällikon unter Beilage je eines Bauordnungstextes und eines Zonenplanes mit Genehmigungsvermerk und mit dem Ersuchen, der kantonalen Baudirektion zwölf Exemplare der Bauordnung zuzustellen, an den Bezirksrat Dielsdorf sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.