

2042. Gemeindebauordnung (Genehmigung). A. Die Gemeindeversammlung von Bülach, welches mit seinem ganzen Gebiet dem Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen im Sinne von dessen § 1 Absatz 2 untersteht, und seit dem Jahre 1956 eine Bauordnung vom gleichen örtlichen Geltungsbereich besitzt (vgl. RRB Nr. 1174/1956), beschloss am 5. Februar 1962, diese sowie den dazugehörenden Zonenplan einer Teilrevision zu unterziehen. Mit Schreiben vom 6. März 1962 ersuchte der Gemeinderat Bülach um Genehmigung der beschlossenen Bauordnungsrevision, gegen die, wie sich aus einem Zeugnis des Bezirksrates Bülach vom 6. März 1962 ergibt, innert Frist keine Rekurse eingereicht wurden.

B. 1. Die wesentliche Aenderung der von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Teilrevision der Bauordnung bildet die Möglichkeit, in einzelnen Fällen, namentlich bei sogenannten differenzierten Ueberbauungen, weitergehend als bisher von den Vorschriften der Bauordnung abzuweichen. Zu diesem Zweck wird einerseits dem Gemeinderat in der neu gefassten Ausnahmeklausel (§ 35) das Recht erteilt, für die Gestaltung einzelner Plätze oder anderer exponierter Ortsteile unter Abweichung von der zonengemässen Geschosshöhe Dispense zu erteilen, und andererseits in Aussicht genommen, dass durch öffentliche oder private Teilbauordnungen im Sinne von § 68a und d des Baugesetzes für Areale von wenigstens 5000 m² unter bestimmten Vorbehalten in genereller Weise von der Regel abweichende Bauvorschriften aufgestellt werden können, in denen gleichfalls eine Erhöhung der Geschosshöhe und der Ausnützung, allerdings nur in der Zone III festgelegt werden kann (§§ 22, 25 und 33). Die Zulassung von mehr als viergeschossigen Bauten machte des weiteren eine Anpassung der Vorschriften über die Grenzabstände und die Mehrlängenzuschläge sowie die Dachaufbauten (§§ 6 c, 14 und 20) erforderlich, gleichzeitig wurde dabei die Frage der überhöhen Geschosse durch Einfügung der weitem Beschränkung der Gesimshöhe (§§ 20 und 23) neu geregelt. In der Kernzone A schliesslich wurde die Geschosshöhe nicht mehr — wie bis anhin — maximal auf vier Geschosse beschränkt, sondern positiv vorgeschrieben, dass grundsätzlich nur zwei- oder dreigeschossige Bauten zulässig sein sollten (§ 18). Weitere Revisionspunkte betreffen die Anpassung der Bauordnung an die Baugesetznovelle von 1959, namentlich durch Aenderung der Vorschriften betreffend das übrige Gemeindegebiet (§ 32) und die Neueinführung der Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge auf Privatgrund (§ 15 Absatz 2). Ferner wurden die Vorschriften über die Industriezone ergänzt und vereinfacht (§§ 30 und 31), der Abstand vom Waldrand für alle Gebäude neu eingeführt und hygienische Vorschriften aufgestellt (§ 5 Absatz 2 und § 8). Die übrigen Aenderungen, welche auf die Beschränkung der Dachaufbauten (§ 14), die Gestaltung der Einfahrten der Liegenschaften (§ 16), die Neuumschreibung des Kompetenzbereichs der Kommission für die ästhetischen Begutachtungen (§ 22) sowie des Baubewilligungsverfahrens Bezug haben, sind eher untergeordneter Natur, ebenso eine Reihe in den §§ 6, 12, 14, 32, 34, 36 und 39 der Bauordnung vorgesehener redaktioneller Aenderungen.

2. Die Revision des Zonenplans betrifft die Umzonung des bisher zur Zone III gehörenden Gebietes Nippel—Grossstein—Furtrain in die Landhauszone. Gegen diese Umzonung ist ein Rekurs anhängig gemacht worden, der eine Genehmigung der Umzonung ausschliesst; hiefür wird zu gegebener Zeit ein besonderes Gesuch dem Regierungsrat einzureichen sein.

C. Die Aenderungen der Bauordnung stehen soweit heute ersichtlich, mit dem kantonalen Recht in Einklang und erscheinen als geeignet, die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Bülach positiv zu beeinflussen. Die Genehmi-

gung kann daher unter Vorbehalt der nachstehenden Bemerkungen erteilt werden:

a) § 15 Absatz 2 der Bauordnung kann im Rahmen von § 60 a des Baugesetzes Recht schaffen, da die dem Baugesetz im Sinne des § 1 Absatz 2 unterstellten Gemeinden keine weiteren Kompetenzen für sich beanspruchen dürfen als die voll unterstellten. Es wird daher in jedem einzelnen Fall zu prüfen sein, ob die Verhältnisse die Auferlegung der Verpflichtung zur Schaffung der in § 15 vorgesehenen Anzahl von Parkplätzen zulassen. Dabei ist unter Umständen auch der wirtschaftlichen Zumutbarkeit Beachtung zu schenken.

b) § 5 Absatz 2 hätte als rein hygienische Vorschrift seinen Platz besser nach § 9 gefunden. Es ergeben sich diesbezüglich indessen keine Interpretationsschwierigkeiten.

c) In § 23 blieb im Gegensatz zu § 20 der Fall unregelt, welches der Grenzabstand bei fünfgeschossigen Bauten sein solle. Diese Lücke erweckt indessen keine besonderen Bedenken, da der Gemeinderat sowohl bei der Genehmigung von Teilbauordnungen wie bei der Erteilung von Ausnahmebewilligungen es in der Hand hat, das Erforderliche vorzukehren. Eher bedenklich ist die Verringerung des ohnehin nicht sehr grossen Grenzabstandes bei viergeschossiger Bebauung von 6 m auf 5,5 m. Die Verringerung liegt indessen noch im Rahmen des Tragbaren.

Die nähere Prüfung der Verhältnisse in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht bleibt im Einzelfalle in einem allfälligen Rekursverfahren vorbehalten.

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 Bülach vom 5. Februar 1962 über die Abänderung der Gemeindebauordnung ohne die Abänderung des Zonenplanes wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Bülach 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 Bülach (unter Beilage der Bauordnung mit Genehmigungsvermerk und dem Ersuchen, der Baudirektion zwölf Exemplare der Bauordnung zuzustellen), an den Bezirksrat Bülach sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.