

3177. Gemeindebauordnung (Genehmigung). A. Die Gemeinde Elsau untersteht seit dem Jahre 1954 mit ihrem ganzen Gemeindegebiet dem Baugesetz gemäss dessen § 1 Absatz 1. Am 26. November 1955 erliess die Gemeindeversammlung eine Bauordnung mit Zonenplan, die der Regierungsrat am 22. Dezember 1955 genehmigte. Die Gemeindeversammlung beschloss am 20. Januar 1962 einige Abänderungen und Ergänzungen von Bauordnung und Zonenplan. Gegen diese Beschlüsse sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Winterthur vom 6. August 1962 keine Rekurse eingegangen.

B. 1. Entsprechend dem abgeänderten Zonenplan gilt nach dem revidierten Artikel 2 nunmehr folgende Zoneneinteilung:

- K Dorfkernzone
- W1 Zone eingeschossiger Bebauung
- W2 Zone zweigeschossiger Bebauung
- W3 Zone dreigeschossiger Bebauung
- U Uebrigcs Gemeindegebiet

Artikel 3 der Bauordnung, welcher die Messweise für die Geschosshzahl festlegt, erhält neu einen Absatz 2, worin bestimmt wird, dass über die Zahl der Vollgeschosse hinaus nur das Dach- oder das Untergeschoss für Aufenthaltsräume ausgebaut werden darf. Artikel 6 wird ebenfalls mit einem zweiten Absatz ergänzt, der das Grenzbaurecht für An- und Nebenbauten regelt. In Artikel 11 wird zugefügt, dass Bauten weder das Strassenbild noch den Gesamtcharakter eines Quartiers beeinträchtigen dürfen. Artikel 13 wird durch die Bestimmungen über Abstellplätze auf privatem Grund im Sinne von § 60 a des Baugesetzes erweitert. Neu ist Artikel 14, welcher das Mass der baulichen Ausnützung durch das Mittel der Ausnützungsziffer festlegt. Die Artikel 19 bis 23, welche die materiellen Bauvorschriften für eingeschossige Wohnzonen enthalten, sind neu. Die Bestimmungen über die bisherige Zone II, neu W2, die als zweigeschossige Wohnzone ausgestaltet ist, werden in Artikel 28 durch die zulässige Ausnützungsziffer ergänzt. Die bisherige Zone III, neu W3, ist in Artikel 34 mit der Festlegung einer Ausnützungsziffer und ausserdem mit Bestimmungen über die differenzierte Bauweise über ein Areal von wenigstens 5000 m² mit erhöhten städtebaulichen Anforderungen und sichernden Bedingungen erweitert worden. Schliesslich ist das übrige Gemeindegebiet in Artikel 36 den Voraussetzungen des § 68 c des Baugesetzes angepasst worden, wobei für nicht land- und forstwirtschaftliche Bauten kein Anspruch auf Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz besteht. Die übrigen Aenderungen betreffen die angepasste Numerierung der Artikel und entsprechende Hinweise sowie die Anpassung der Rekursfrist an das geltende Recht.

2. Der Zonenplan ist mit einer eingeschossigen Wohnzone an Hanglagen ergänzt und der tatsächlichen baulichen Entwicklung angepasst worden.

C. Aenderung und Ergänzung der Bauordnung und des Zonenplanes sind zweckmässig und zum Teil durch die Baugesetzrevision 1959 bedingt. In der Form erscheinen die beiden Rechtsinstrumente nunmehr geeignet, die bauliche Entwicklung der Gemeinde gedeihlich zu lenken und zu fördern.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
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 20. Januar 1962 beschlossenen Aenderungen und Ergänzungen der Bauordnung und des Zonenplanes werden genehmigt.

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

III. Nach erfolgter Drucklegung sind der Baudirektion zwölf Exemplare der Bauordnung einzureichen.

IV. Mitteilung an den Gemeinderat Elsau, an den Bezirksrat Winterthur sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.