

**3567. Gemeindebauordnung (Genehmigung).** A. Die Gemeinde Mönchaltorf untersteht mit ihrem ganzen Gemeindegebiet seit dem Jahre 1956 dem Baugesetz nach dessen § 1 Absatz 2 und 3. Im Jahre 1957 erliess die Gemeindeversammlung Mönchaltorf erstmals eine Bauordnung mit Zonenplan und änderte im gleichen Jahr Artikel 6 Absatz 2 im Sinne des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses ab. Ferner stimmte sie im Jahre 1960 einer Ergänzung über die Anwendung der differenzierten Bauweise zu. Am 13. Oktober 1961 erliess die Gemeindeversammlung Mönchaltorf eine neue Bauordnung mit Zonenplan, die den inzwischen rechtskräftig gewordenen Änderungen des Baugesetzes aus dem Jahre 1959 voll Rechnung trägt. Gegen diesen Beschluss sind gemäss Zeugnis der Bezirksratskanzlei Uster vom 10. November 1961 keine Rekurse eingegangen.

B. 1. Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie findet Anwendung für alle Neu-, Um-, Auf-, An- und Nebenbauten sowie auf Aussenrenovationen, Terrainveränderungen und Reklameanlagen. Als grundsätzliche Baupflicht wird statuiert, dass jede Baute nach den Regeln der Baukunde zu erstellen ist, dass sie ferner nicht durch Betriebe, welche die Nachbarschaft erheblich stören, beworben werden darf, und dass sie schliesslich durch Stellung und Gestaltung das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten darf. Weiter wird die Messweise geregelt für die Grenz- und Gebäudeabstände, den Abstand von Strassen ohne Baulinien, für denjenigen von Wäldern, der 30 m betragen muss, und von öffentlichen Gewässern, für die Bauhöhen (Gebäude- und Firsthöhe) über dem Niveaupunkt, für die Berechnung der Geschosszahl, das Mass der baulichen Ausnützung der Grundstücke und für die geringern Abstände für Vor- und Kleinbauten. Es wird zwischen Einzel-, Reihen- und Gruppenbauweise unterschieden, wobei sich die Einzelbauweise nach den üblichen Bestimmungen über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, den grössern Grenzabstand vor der südlichsten Längsfassade und den kleinern Grenzabstand vor den übrigen Gebäudeseiten, die höchstzulässigen Bauhöhen und das zulässige Mass der baulichen Grundstücksausnützung zu richten hat, während bei der Reihenbauweise zusätzlich das Recht zum Zusammenbau eingeräumt wird und bei der Gruppenbauweise über ein Areal von wenigstens 50 Aren Erleichterungen in bezug auf Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudelängen und Geschosszahlbeschränkung gewährt, jedoch erhöhte Anforderungen an das Mass von Freifläche, die Einrichtung von Kinderspielplätzen und an die Gestaltung gestellt werden. Die Ausführung der Gruppenbauweise muss

durch Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde und öffentlich-rechtlich sichergestellt werden. Der Gemeinderat kann nach Massgabe der erhöhten Anforderungen einen Zuschlag von zehn Ausnützungsporzenten gewähren.

2. Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- K Dorfkernzone
- E Einfamilienhauszone
- M Mehrfamilienhauszone
- G Gewerbezone
- I Industriezone
- F Freihaltezone
- U übriges Gemeindegebiet

Die Zonen sind im Zonenplan 1:5000 dargestellt.

In der Dorfkernzone sind drei Vollgeschosse mit einem Ausnützungsmass von 70 % erlaubt, wobei lediglich stark störende Gewerbe ausgeschlossen sind. In der Einfamilienhauszone sind Einzel- und Gruppenbauweise und in der Mehrfamilienhauszone zusätzlich Reihenbauweise bei höchstens zwei Vollgeschossen gestattet. Die Gewerbezone ist als gemischte Wohn-Gewerbezone ausgestaltet, wobei neben zwei Wohngeschossen ein zusätzlich gewerblich genutztes Geschoss zulässig ist. In der Industriezone sind nur Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erlaubt. Gegenüber Wohngebieten müssen industrielle Bauten einen Grenzabstand von wenigstens der einfachen Gebäudehöhe einhalten, und in einer Tiefe von 50 m ab Wohngebieten dürfen nur mässig störende Betriebe bewilligt werden. Die Freihaltezone und das übrige Gemeindegebiet sind nach dem Wortlaut der baugesetzlichen Bestimmungen ausgestattet, wobei das übrige Gemeindegebiet in Teile mit vorbestimmter Ueberbauung im Sinne von § 68 c Absatz 1 des Baugesetzes und in das restliche Gebiet eingeteilt ist, in dem der Gemeinderat entsprechend dem Absatz 2 des gleichen Paragraphen zusätzlich den Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz verweigern soll.

3. In den Bestimmungen über Wohnhäuser wird die Geschosshöhe, die Mindestbodenfläche für Wohn- und Schlafräume, die nötige Fensterfläche, ferner die Ausnutzungsmöglichkeit des Unter- und Dachgeschosses, die Breite von Treppen und Korridoren, das Ausmass von Lichtschächten sowie das Erfordernis von Aufzügen in höhern Häusern geregelt. Werkstattbauten, wo sie ausserhalb der Industriezone zugelassen werden, sind auf 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf dem gleichen Grundstück beschränkt. Für Bauten mit grossem Menschenverkehr und für solche, die im Zweck und Ausmass von der üblichen Ueberbauung abweichen, kann der Gemeinderat besondere Bestimmungen aufstellen. Holzbauten mit höchstens zwei Vollgeschossen sind erlaubt, wenn sie sich der baulichen Umgebung gut einfügen. Für öffentliche Bauten in der Mehrfamilienhaus- und Gewerbezone kann der Gemeinderat drei Vollgeschosse und eine etwas höhere Ausnutzung gewähren. Im Sinne von § 60 a des Baugesetzes werden die nötigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verlangt. Ferner wird die Anlage von Ausfahrten geregelt, deren Lage gegenüber der Niveaulinie und die aus dem Abweichen sich ergebende Pflicht zur kostenlosen Anpassung beim Strassenausbau. Weitere Bestimmungen regeln die Reklamen und Firmenanschriften, die Terrainveränderungen, die Lager- und Abfallplätze sowie die Einfriedigungen und Bepflanzungen.

4. Das Baubewilligungsverfahren ist im Sinne der entsprechenden baugesetzlichen Vorschriften festgelegt. Ausnahmen von Bestimmungen der Bauordnung kann der Gemeinderat gewähren, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, so wenn an sich überbaubare Grundstücke durch Grenzbereinigungen oder durch das Quartierplanverfahren nicht in allen Teilen den Anforderungen der Bauordnung angeglichen werden können. Der Gemeinderat kann der Gemeindeversammlung von der Gemeindebauordnung abweichende Teilbauordnungen vorlegen, wenn deren Geltungsgebiet wenigstens 1 ha umfasst. Abschliessend werden das Rekursrecht, die Strafbestimmungen, das Uebergangsrecht und das Inkrafttreten festgelegt.

C. Bauordnung und Zonenplan stehen, soweit ersichtlich, mit dem kantonalen Recht in Einklang. Sie erscheinen geeignet, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zweckmässig und angemessen zu lenken und zu fördern. Doch sind folgende Bemerkungen anzubringen:

a) In der Bestimmung über den sachlichen Geltungsbereich in Ziffer 1.2 sind nachzutragen die Lager- und Abfallplätze sowie die Einfriedigungen und die Futter- und Stützmauern.

b) Mit dem Inkrafttreten der neuen Bauordnung mit Zonenplan tritt diejenige aus dem Jahre 1957 mitsamt Zonenplan und seitherigen Aenderungen ausser Kraft.

Diese Bemerkungen stehen indessen der 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 Mönchaltorf am 13. Oktober 1961 erlassene Bauordnung mit Zonenplan wird genehmigt.

II. Der Gemeinderat Mönchaltorf 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 Mönchaltorf (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 Uster sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.