

1405. Gemeindebauordnung (Genehmigung). A. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Aeugst a. A., die dem Baugesetz seit 1957 gemäss dessen § 1 Absatz 2 mit ihrem ganzen Gemeindegebiet unterstellt ist, erliess am 4. Februar 1963 erstmals eine Bauordnung mit Zonenplan. Am 18. September 1963 ersuchte der Gemeinderat um regierungsrätliche Genehmigung dieser Verordnung, nachdem ein gegen sie eingereichter Rekurs — laut Zeugnis des Bezirksrates Affoltern vom 1. Mai 1963 entschieden worden war. In der Folge nahm die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 27. Januar 1964 — während des pendenten Genehmigungsverfahrens — eine kleine Umzonung im Gebiet Lätten zwischen Rieden-Flurstrasse und Affolterstrasse vor: Der Gemeinde gehörendes, bisher in die Gewerbezone eingeteiltes Land wurde mangels Interessenten für Gewerbe-Parzellen der Landhauszone I zugeteilt. Auch gegen diesen Beschluss sind laut Zeugnis der Bezirksratskanzlei Affoltern vom 24. Februar 1964 keine Rekurse eingegangen. Mit Schreiben vom 19. Februar 1964 ersuchte der Gemeinderat Aeugst erneut um Genehmigung der neuen, im oben erwähnten Sinne abgeänderten Bauordnung mit Zonenplan.

B. Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für das ganze Gemeindegebiet, das in die Zonen D (dreigeschossige Dorfzone), L I und L II (zwei- bzw. eingeschossige Landhauszonen), G (Gewerbezone), F (Freihaltezone) und U (übriges Gemeindegebiet) eingeteilt wird. Die Vorschriften für die einzelnen Zonen folgen allgemeingültigen Ueberbauungsbestimmungen, worauf sich Normen über die Bauausführung und Verfahrensvorschriften, eine Ausnahmebestimmung und Schlussbestimmungen anschliessen.

Aufbau und Inhalt der Bauordnung und des Zonenplanes entsprechen den an kommunale Bauvorschriften üblicherweise gestellten Anforderungen. Sie erscheinen als geeignet, die bauliche Entwicklung der Gemeinde zweckmässig zu ordnen. Zu besonderen Bemerkungen gibt lediglich Artikel 18 Absatz 2 Anlass: Darin wird bestimmt, dass für nicht landwirtschaftliche und nicht gewerbliche Bauten im übrigen Gebiet die Bestimmungen der Zone L Geltung haben sollen. Die Bauordnung nennt indessen in Artikel 14 eine Zone L I mit einer Ausnützung von 45 % und in Artikel 15 eine Zone L II mit einer solchen von nur 15 %. Es ist somit nicht ohne weiteres ersichtlich, nach den Bestimmungen welcher Zone L im übrigen Gemeindegebiet gebaut werden darf.

Die Frage löst sich aus Sinn und Zweck der Vorschrift des Artikels 18: Die Norm folgt inhaltlich im wesentlichen § 68c des kantonalen Baugesetzes, mit dem vorab eine Eindämmung der unerwünschten Streubauweise erreicht und die Voraussetzungen für die Bewilligung von Bauten möglichst streng gefasst werden wollen. Der Verweis auf die Bestimmungen der Landhauszone hat somit nur dann einen Sinn, wenn damit die Zone L II gemäss Artikel 15 der Bauordnung als Zone mit der geringsten Ausnutzungsmöglichkeit anvisiert wird. Artikel 18 Absatz 2 ist somit nur unter dem ergänzenden Vorbehalt zu genehmigen, dass es sich bei der darin erwähnten Zone L um diejenige gemäss Artikel 15 der Bauordnung handelt.

C. Im übrigen stehen Zonenplan und Bauordnung — soweit ersichtlich — mit kantonalem Recht nicht in Widerspruch und sind daher zu genehmigen.

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 Aeugst am Albis am 4. Februar 1963 und am 27. Januar 1964 erlassene Bauordnung mit Zonenplan wird, unter dem Vorbehalt bezüglich Artikel 18 Absatz 2 im Sinne der Erwägungen, genehmigt.

II. Der Gemeinderat Aeugst am Albis wird eingeladen, Dispositiv I dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen. Es tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Aeugst am Albis (unter Rücksendung je eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplares der Bauordnung und des Zonenplanes sowie mit dem Ersuchen, der Baudirektion zwölf Exemplare der gedruckten Bauordnung zuzustellen), an den Bezirksrat Affoltern sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.