

## **3482. Gemeindebauordnung (Ergänzung, Genehmigung).**

A. Otelfingen ist dem kantonalen Baugesetz gemäss dessen § 1 Absatz 2 seit 1955 mit dem ganzen Gemeindegebiet unter-



stellt und besitzt eine aus dem gleichen Jahr stammende Bauordnung, die gegenwärtig im Rahmen der hängigen Ortsplanung zusammen mit den übrigen kommunalen Planungsbehelfen revidiert wird. Diese Planungsarbeiten werden indessen bis zu ihrem Abschluss noch geraume Zeit beanspruchen. Da andererseits in einem Gebiet, das mit Sicherheit der künftigen Industriezone zugeschrieben werden wird, von Industriellen grössere Landkäufe getätigt und eine Hochtankanlage bereits erstellt wurden, beschloss die Gemeindeversammlung Otelfingen am 15. November 1963, vorgängig der Beendigung der erwähnten, umfassenden Ortsplanung, jedoch in Uebereinstimmung mit deren bisherigen Ergebnissen, in Ergänzung der bestehenden Bauordnung und des Zonenplans eine Industriezone zu schaffen. Gegen diesen Beschluss sind laut Zeugnis der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 3. Februar 1964 keine Rekurse eingereicht worden.

B. Das neue Industriegebiet von rund 422 000 m<sup>2</sup> liegt im Gebiet Lauet, nordöstlich des Dorfes, zwischen den sich nach der Station Otelfingen teilenden, nach Buchs und Regensdorf führenden Aesten der Schweizerischen Bundesbahnen. Seine östliche Begrenzung, die mit den dortigen Grundstücksgrenzen zusammenfällt, ist aus dem zugehörigen Plan im Massstab 1:5000 ersichtlich. Der Text der bestehenden Bauordnung wurde wie folgt ergänzt:

Die Grenzen der Industriezone sind festgelegt im Situationsplan 1:5000 umfassend das Gebiet der Lauet. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung der Gemeinde Otelfingen vom 15. Februar 1955. Neben den Vorschriften der Bauordnung gelten für das Industriegebiet folgende speziellen Bestimmungen:

1. Das Industriegebiet ist ausschliesslich für die Ansiedlung von Industrien und Gewerbebetrieben bestimmt.
2. Wohnungen dürfen nur für betriebsnotwendig an den Standort des Unternehmens gebundenes Personal eingerichtet werden. Gebäude gegenüber Wohnungen müssen unter einem Lichtraumprofil von 45 Grad liegen.
3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 20 Meter.
4. Die Bautiefe ist unbeschränkt.
5. Rückwärtiges Zusammenbauen ist gestattet.
6. Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Im Innern der Grundstücke dürfen die Mindestabstände der Massivbauten weiter unterschritten werden, sofern keine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung eintritt. Wo die Grösse der Grenz- und Gebäudeabstände von der Bauhöhe abhängig ist, wird bei der Ermittlung der Abstände für Massivbauten mit verschiedenen hohen Gebäudeteilen statt von der grössten Höhe der Bauten von der grössten Höhe der einzelnen Gebäudeteile ausgegangen.
7. Die Vorschriften des Bundes über die Arbeit in den Fabriken und die Verfügungen der kantonalen Feuerpolizei und des Fabrikinspektorates bleiben vorbehalten.
8. Die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr darf nicht gehemmt werden.
9. Der Gemeinderat ist berechtigt, in der Industriezone Neubauten sowie Einrichtungen oder Benützung von stehenden Bauten für industrielle und gewerbliche Zwecke zu verhindern, wenn deren Zweckbestimmung eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft durch Staub, Rauch, Geräusch, Erschütterungen usw. erwarten lässt.

C. Grundsätzlich steht der Genehmigung der Erweiterung des Zonenplans und der Bauordnung durch eine Industriezone und die zugehörigen Bestimmungen nichts entgegen, da die Lage der neuen Zone unter planerischen Gesichtspunkten nicht zu beanstanden ist. Hingegen gibt die östliche Zonenabgrenzung zu Bemerkungen Anlass: Zonengrenzen sollten nach Möglichkeit nicht mit Grundstücksgrenzen allein, deren dauernder Bestand nicht gesichert ist, zusammenfallen. Zweckmässigerweise wird eine Strassengrenze oder eine andere Abgrenzung gewählt, mit deren Veränderung auf längere Sicht nicht gerechnet zu werden braucht. Freilich war dies im vorliegenden Fall mangels eines Bebauungsplanes nicht ohne weiteres möglich. Die Gemeindebehörden sind indessen darauf aufmerksam zu machen, dass die Zonenabgrenzung im Osten sobald als möglich dem künftigen Bebauungsplan anzupassen ist.

D. Die Einführung einer Industriezone in die Bauordnung, die bisher eine solche nicht kannte, erforderte richtigerweise auch die Anpassung von Artikel 2 Ziffer 1 der Ver-



ordnung, in der alle vorkommenden Zonen erwähnt werden. Ebenfalls wäre in Ziffer 2 derselben Bestimmung auch der Plan im Massstab 1:5000 betreffend die neue Zone aufzuführen bzw. der alte Zonenplan entsprechend nachzuführen. Da indessen die Ergänzung der Bauordnung lediglich als Uebergangslösung für die relativ kurze Zeitspanne bis zum Erlass einer neuen Bauordnung mit Zonenplan im Rahmen der im Gang befindlichen Ortsplanung gedacht ist, kann der gerügte Mangel formeller Natur hingenommen werden. Die Gemeindebehörde ist jedoch anzuweisen, bei Artikel 2 der geltenden Bauordnung auf den vorliegenden Gemeindeversammlungsbeschluss betreffend Einführung einer Industriezone in geeigneter Form, etwa durch eine Fussnote oder durch Textbeilage, aufmerksam zu machen.

Ziffer 9 der neuen, die Industriezone betreffenden Vorschriften enthält eine Immissionsbestimmung, die ihrem materiellen Gehalt nach im wesentlichen gleich lautet wie Artikel 7 der bestehenden Bauordnung, der indessen für die Zone II (Gewerbezone) ausdrücklich keine Geltung besitzt. Der Immissionsschutz wäre somit in der Industriezone schärfer zu handhaben als in der Gewerbezone, was im Hinblick auf die Angemessenheit und Zweckmässigkeit der Bestimmung nicht hingenommen werden kann. Ziffer 9 der neuen Vorschriften für die Industriezone kann somit nicht genehmigt werden.

Im übrigen gibt der Gemeindeversammlungsbeschluss zu keinen Bemerkungen Anlass.

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 Otelfingen vom 15. November 1963 betreffend Ausscheidung einer Industriezone und Erlass der zugehörigen Bauordnungsbestimmungen wird mit Ausnahme von Ziffer 9 und unter dem weiteren Vorbehalt genehmigt, dass die östliche Zonenabgrenzung des neuen Industriegebietes nach Vorlage des Bebauungsplanes diesem angepasst wird.

II. Der Gemeinderat Otelfingen wird eingeladen, Dispositiv I dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt zu publizieren und auf den Inhalt der getroffenen Ergänzungen des Zonenplans und der Bauordnung im Sinne der Erwägungen in geeigneter Form in der Textausgabe der Bauordnung aufmerksam zu machen. Der Beschluss tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Otelfingen (unter Beilage je eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars der Zonenplanergänzung und des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. November 1963), an den Bezirksrat Dielsdorf sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.