

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 8. Dezember 1993

3708. Privater Gestaltungsplan Under Mangoldwis, Uitikon

Am 1. Juni 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Uitikon dem privaten Gestaltungsplan Under Mangoldwis zu. Innerhalb der Rekursfrist wurde bei der Baurekurskommission ein Rekurs eingereicht, welcher gemäss Zeugnis der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. November 1993 am 1. Oktober 1993 als durch Rückzug erledigt abgeschrieben wurde. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Dietikon vom 27. Oktober 1993 sind bei ihm keine Rekurse gegen diesen Beschluss eingegangen. Mit dem Gestaltungsplan wird erreicht, dass der parkähnliche Baumbestand erhalten werden kann und eine einheitliche Überbauung mit optimaler Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung entsteht. Die Vorlage ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Under Mangoldwis, dem die Gemeindeversammlung Uitikon am 1. Juni 1993 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Uitikon, 8142 Uitikon (unter Beilage von vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 8. Dezember 1993



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Roggwiller



Privater Gestaltungsplan „Under Mangoldwis“

Situationsplan 1: 500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 1. Juni 1993

Namens der Gemeindeversammlung,

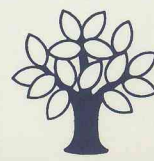
Der Präsident: *V. Zbinden*

Der Schreiber: *Heim*

Vom Regierungsrat am **8. Dez. 1993**
mit Beschluss Nr. 3708

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: *Requardt*



Planungsbüro Emil Stierli

Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz
Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Scheu

Plan Nr.:	10-19-1	
Plangrösse:	gez.:	Datum:
45x63	PI	12. I. 1993
Anderungen:	PI	28. I. 1993
	PI	15. 2. 1993

Bezeichnung der Bauten	Anrechenbare Flächen max. m ²	Massgebliche Grundfläche m ²
Baubereich A	880 *	7'968
Baubereich B	880 *	
Baubereich C	880 *	
Baubereich D	720 *	
Total	3'360 *	7'968

* inklusive Dachgeschosse



- Geltungsbereich
- Baulinie
- Baubereiche A, B, C, D
- Eingangsbereich, Treppenhaus (minimale Breite 3.2m)
- Mindestabstand
- Erdgeschosskote
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

- Fussgänger - Wartebereich
- Sichtberme
- Besucherparkplätze
- Geschützter Baumbestand
- Fusswegverbindung
- Kanalisationsprinzip
- Wasserversorgungsprinzip
- Stromversorgungsprinzip

GEMEINDE UITIKON - Kanton Zürich

Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Under Mangoldwis"

Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile des Gestaltungsplans

¹Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet. Die im Plan und in der Tabelle enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans.

²Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus:

- den nachstehenden Bestimmungen
- dem Situationsplan 1:500
- dem Bepflanzungsplan 1:200.

Art. 2 Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Bestimmungen nichts Abweichendes vorschreiben, gelten die allgemeine Bau- und Zonenordnung Uitikon sowie die Vorschriften des PBG.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan ordnet die besondere Bauweise und bezweckt:

- die Erhaltung des parkähnlichen Baumbestandes
- eine optimale Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- eine gute architektonische und grundrissliche Gestaltung der Bauten nach einem einheitlichen Projekt.

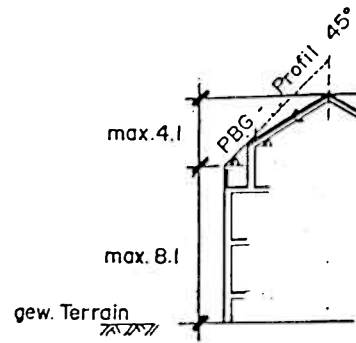
Art. 4 Nutzweise

Es sind Wohnungen sowie nichtstörende Büros oder Dienstleistungsbetriebe gemäss Art. 17 BO zulässig.

Art. 5 Zahl, Lage und Abmessung der Gebäude

¹Neubauten sind im Ausmass der im Plan bezeichneten Gebäudeperimeter innerhalb der Baubereiche A, B, C und D zulässig; ausgenommen sind besondere Gebäude, abstandsfreie Gebäude und Gebäudevorsprünge bis zu einer Auskragung von max. 2,0 m. Für die festgelegten Gebäudeabmessungen gilt ein Projektierungsspielraum von 0,5 m, soweit das architektonische Grundkonzept und die im Plan bezeichneten Mindestabstände beachtet werden sowie die zugehörige Nutzfläche keine Vergrösserung erfährt.

²In den Gebäude-Zwischenbereichen (im Plan mit "T" bezeichnet) sind gemeinsame Eingangsbereiche und Treppenhäuser zulässig. Sie müssen sowohl im Grundriss von den Hauptfassaden zurückgestaffelt als auch in der Höhe deutlich von der höchsten Erhebung des Hauptdaches abgesetzt werden. Diese Zwischenbauten sind transparent zu gestalten; der Durchblick muss gewährleistet sein.



³ Gemäss dem nebenstehenden Schema-schnittplan, ist eine Gebäudehöhe von max. 8,1 m sowie zusätzlich eine Firsthöhe von max. 4,1 m zulässig.

⁴ Für die im Plan festgelegten EG-Koten der einzelnen Baubereiche gilt ein Projektierungsspielraum von +/- 0,4 m; vorbehalten bleibt Abs. 3.

⁵ Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten gestattet, soweit sie den geschützten Baumbestand nicht gefährden, die Strassenbaulinie und § 269 PBG beachten.

⁶ Die Mehrlängenregelung der allgemeinen Bau- und Zonenordnung findet keine Anwendung.

Art. 6 Geschosszahl, Dachgeschossausbau

¹ Es sind 2 Vollgeschosse sowie der Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

² Der Dachgeschossausbau ist auf alle Seiten hin gemäss dem Schemaschnittplan auszuführen; ausgenommen bleiben die Partien gegen die Treppenhäuser.

Art. 7 Ausnützung

Es gelten die anrechenbaren Flächen gemäss Tabelle im Situationsplan 1:500. Für die aufgeführten anrechenbaren Flächen gilt eine Toleranz von +/- 4% pro Haus; vorbehalten bleibt die Beachtung der zulässigen Gesamtnutzung von 3'360 m².

Art. 8 Erschliessung, Parkierung

¹ Die Haupt-Erschliessung der gesamten Überbauung ist über die Ringliker-Strasse zu gewährleisten. Ausser den im Situationsplan bezeichneten Besucherparkplätzen sind alle Parkplätze für die Bewohner unterirdisch in der Tiefgarage anzuordnen.

² Die im Plan bezeichnete Sichtberme an der Ringliker-Strasse ist von allen sichtbehindernden Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Massgebend ist der Bepflanzungsplan 1:200 bezüglich:

- der Erhaltung des parkähnlichen, geschützten Baumbestandes (Kappen und Fällen von Bäumen sowie der Ersatzpflanzungen)
- der angegebenen Koten, mit einer Toleranz von +/- 30 cm
- der übrigen Bepflanzungen (als richtungsweisende Projektierungsgrundlage).

²Für die Neubepflanzung sind standortgerechte, einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

³Die Parkplätze an der Neuhus-Strasse sind mit Rasengittersteinen zu belegen.

Art. 10 Weitere Bestimmungen

¹Die Überbauung ist als Gesamtkonzept zu realisieren. Eine allfällige Etap-
pierung ist mit der Gemeinde abzusprechen.

²Es ist eine Gemeinschafts-Heizanlage vorzusehen.

³Die im Situationsplan schematisch bezeichnete Fussgänger Verbindung muss
erstellt werden.

⁴Das Gestaltungsplangebiet wird gemäss Art. 43 LSV der Empfindlichkeits-
stufe II zugeordnet.

Art. 11 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Under Mangoldwis", Uitikon tritt mit der öf-
fentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung durch
den Gemeinderat in Kraft.

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 1993

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

Der Schreiber:

8. Dez. 1993

Vom Regierungsrat am

mit Beschluss Nr. ...3708

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

