

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. März 1990

985. Privater Gestaltungsplan Chratz, Dänikon

Am 5. Dezember 1989 stimmte die Gemeindeversammlung Dänikon dem privaten Gestaltungsplan Chratz zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen sowie den von § 263 PBG abweichenden Gewässerabstand des Hauses 2 gegenüber dem freizulegenden Dorfbach. Für die Offenlegung des Dorfbachs ist jedoch eine wasserbaupolizeiliche Bewilligung der Baudirektion erforderlich. Die Vorlage ist recht- und zweckmässig.

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. Der private Gestaltungsplan Chratz, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Dänikon vom 5. Dezember 1989, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Dänikon, 8114 Dänikon (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. März 1990

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber :

Roggwiller

267
444.70

271
445.48

273
446.76

ZONE 3
(BEST. WOHNHAUS)

MÜHLESTRASSE

MÜHLEGASSE

ZONE 1
3 VOLL + 2 DACH - GESCH.

ZONE 4
GRÜNGÜRTEL

ZONE 2
2 VOLL + 2 DACH - GESCH.



Kanton Zürich
Gemeinde Dänikon

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "CHRATZ"

Von den Grundeigentümern verabschiedet am: 22.11.89
[Signature]

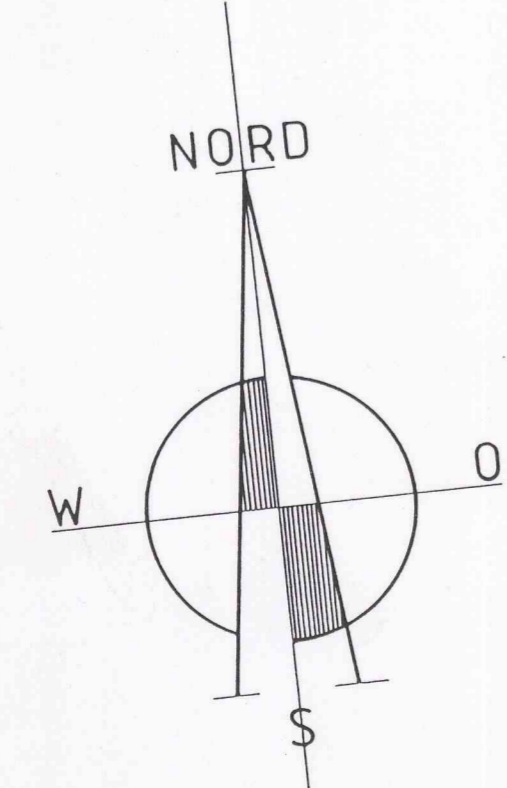
Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 08. Dez. 1989
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 05. Dez. 1989
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *[Signature]*
Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am: 21. März 1990 mit Beschluss Nr. 985 genehmigt.
Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber: *[Signature]*



- LEGENDE:
- GESTALTUNGSPLANGEBIET
 - BAUBEREICH-LINIE
 - GRÜNBEREICH-LINIE
 - BAUBEREICH FÜR: 3 VOLL + 2 DACHGESCHOSSE
 - BAUBEREICH FÜR: 2 VOLL + 2 DACHGESCHOSSE
 - TERRAINKOTE GEWÄSSENES TERRAIN M Ü. M.



WTA

ARCHITEKTURBÜRO
GENERALUNTERNEHMUNG

OBJEKT	MFH-ÜBERBAUUNG "CHRATZ" 8114 DÄNIKON		
SITUATION			
GESTALTUNGSPLAN	1:100	PL. GR. DÄNIKON	24. 7 89
REVISION	PLANNUMMER	PL. GR. DÄNIKON	84 / 75
B = 5.10.89			
C = 1.11.89			
WTA AG, HÄTZLERGASSE 27, 8048 ZÜRICH, 011 432 47 57			

WTA AG
Hätzlergasse 27
Postfach
8048 Zürich
Tel. 01/432 47 57
Fax 01/432 44 70

GENERALUNTERNEHMUNG

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich
Gemeinde Dänikon

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

" C H R A T Z "

V O R S C H R I F T E N

Von den Grundeigentümern verabschiedet am: 2. 11. 89.



Im Amtsblatt ausgeschrieben am: 08. Dez. 1989

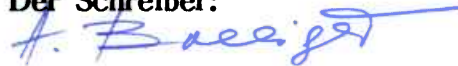
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 05. Dez. 1989

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Vom Regierungsrat am :

21. März 1990

mit Beschluss Nr. 975 genehmigt.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber :



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "CHRATZ" 8114 DAENIKON / ZH

1. Geltungsbereich und Art der Festlegung

Art. 1.1 Geltungsbereich

- .1 Der Gestaltungsplan "CHRATZ" gilt für das im Plan Nr. 104-02 C vom 24.7.89 (rev. 1. 11. 89) rot umrandete Gebiet (Parz. Kat. Nr. 6911 bzw. neu Parz. Kat. Nr. 99.1)
- .2 Soweit der Gestaltungsplan Festlegungen trifft, gehen diese der nachstehenden Bestimmung (Ziff. 1.1.3) vor.
- .3 Wo der Gestaltungsplan keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dänikon vom 6. 10. 1984 sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. 9. 1975.

2. Lage der Bauten

Art. 2.1 Baubereiche

- .1 Hauptgebäude sind nur in den im Plan durch Baubereichslinien (blau) dargestellten Gebieten gestattet.

- .2 Für das bestehende Wohnhaus, Vers. Nr. 19 (diagonalschraffiert), welches innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegt, gelten die Baubereiche nicht.
Für eventuelle Umbauten oder Ersatzbauten gelten BZO, Art. 4 und die Vorschriften gemäss PBG.

- .3 Ausserhalb der Baubereiche sind mit Ausnahme des Grünbereichs (Zone 4) lediglich:
 - Unterniveaubauten
 - An- und Nebenbauten (wie z.b. Gartenhäuser, Schöpfe etc.) im Sinne von Paragraph 18 Besondere Bauverordnung
 - Offene Gartensitzplätze + Zugänge
 - Vorbauten wie Vordächer, Balkone, Laubengänge
 - Zufahrten für Unterniveaubauten
 - Besucherparkplätze

erlaubt.

3. Grünbereich

Art. 3.1 Grünbereich (Zone 4)

- .1 Der Grünbereich, im Plan durch Grünbereichslinien (grün) dargestelltes Gebiet, dient zum Schutz des freizulegenden öffentlichen Gewässers Nr. 4 (Dorfbach).

- .2 Projektierung und Ausführung der Bachfreilegung haben zu Lasten der Bauherrschaft und unter Aufsicht der Gemeinde zu erfolgen.

- .3 Im Grünbereich sind lediglich:
 - Unterniveaubauten
 - Vorbauten wie Vordächer, Balkone und Laubengänge
 - Umgebungsgestaltungselemente wie z.b. Böschungssteine, Wege, Zugänge, Sitzplätze, Bepflanzungen etc.

erlaubt.

4. Baumasse und Bauweise

Art. 4.1 Baumasse

.1 Allgemeines

Die Ueberbauung hat sich grundsätzlich an das Vorprojekt anzulehnen, d.h. die Geschossflächen dürfen die im Vorprojekt vom 5. 10. 89 enthaltenen Grundrissflächen nicht übersteigen.

.2 Geschoss - Zahlen

Die Baubereiche werden in 3 Zonen aufgeteilt, wofür nachfolgende Geschosszahlen gelten:

- ZONE 1 : (hellgrau)
Im Bereich zwischen Mühle-
strasse und Grünbereich für:
- 3 Voll- + 2 Dachgeschosse
- ZONE 2 : (Punktraster)
Im Bereich zwischen Grünbereich
und südlicher Gestaltung-
plangrenze für:
- 2 Voll- + 2 Dachgeschosse
- ZONE 3 : (Diagonal schraffiert)
Im Bereich vom bestehenden
Wohnhaus, Vers. Nr.19 für:
- Bestand der heutigen
Geschosszahl

.3 Ausnützungsziffer

Es gilt keine Ausnützungsziffer.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " C H R A T Z " 8114 DAENIKON / ZH

Art. 4.1 Baumasse (Fortsetzung)

.4 Ueberbauungsziffer

Es gilt keine Ueberbauungsziffer.

.5 Abstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände entfallen.
Die Abstände werden durch die Baubereiche definiert.

.6 Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhen nach PBG und BZO entfallen.
Die Gebäudehöhen werden auf folgende Maximal -
Höhen festgelegt.
(Zonenteilung gem. Ziff. 4.1.2 vorn + Gebäude-
nummerierung gem. Plan.)

- ZONE 1 :

- Haus 1 a + b = 455.90 M.ü.M.
- Haus 2 a = 454.53 M.ü.M.
- Haus 2 b = 455.90 M.ü.M.

- ZONE 2 :

- Haus 3 a = 455.83 M.ü.M.
- Haus 3 b = 457.20 M.ü.M.

- ZONE 3 :

- Best. Wohnhaus, Vers. Nr. 19 = Bestand

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN " C H R A T Z " 8114 DAENIKON / ZH

Art. 4.1 Baumasse (Fortsetzung)

.7 Firsthöhen

Die max. Firsthöhen nach PBG und BZO entfallen.
Die Firsthöhen werden auf folgende Maximal -
Höhen festgelegt.
(Zonenteilung gem. Ziff. 4.1.2 vorn + Gebäude-
nummerierung gem. Plan.)

- ZONE 1 :

- Haus 1 a + b = 461.50 M.ü.M
- Haus 2 a = 460.38 M.ü.M.
- Haus 2 b = 461.75 M.ü.M.

- ZONE 2 :

- Haus 3 a = 461.68 M.ü.M.
- Haus 3 b = 463.05 M.ü.M.

- ZONE 3 :

- Best. Wohnhaus, Vers. Nr. 19 = Bestand

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 5.1 Erschliessung

- .1 Die Autoeinstellhallen-Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) hat von der Mühlestrasse zu erfolgen. Die Einfahrt ist möglichst klein zu gestalten.

Art. 5.2 Parkierung

- .1 Die Autoabstellplätze sind in einer Unterniveaugarage anzulegen.
- .2 Die Besucherparkplätze sind entlang der Mühlestrasse anzulegen.

6. Oeffentlicher Fussweg

Art 6.1 Oeffentlicher Fussweg

- .1 Zur öffentlichen Erschliessung des Mühleweihers ist, von der Mühlestrasse über Zone 1, zwischen den Bau-bereichen von Haus 1 zu 2, über den freizulegenden öffentlichen Bach und bergseits entlang des Baches zum Weiher, ein öffentlicher Fussweg mit einer Breite von ca. 1.20 m anzulegen.

- .2 Projektierung und Ausführung des öffentlichen Fussweges haben zu Lasten der Bauherrschaft und im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

7. Gemeinsame Bauten und Anlagen

Art. 7.1 Gemeinsame Bauten und Anlagen

.1 Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung (Heizung) ist für alle Bauten, mit Ausnahme des best. Wohnhauses, Vers. Nr. 19, zentral zu erstellen.

.2 Schutzraum

Die Schutzraumpflicht darf in max. 2 Sammelschutzraumanlagen aufgeteilt werden.